

# דוח שנתי

ליום 31 בדצמבר, 2024

מימון  
ישיר

5

# תוכן עניינים

פרק א'	תיאור עסקי התאגיד
פרק ב'	דוח הדירקטוריון
פרק ג'	דוחות כספיים מאוחדים
פרק ד'	מידע כספי נפרד לפי תקנה פג'
פרק ה'	פרטים נוספים על התאגיד
פרק ו'	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



מימון  
ישיר

5

# פרק א' תיאור עסקי התאגיד

ליום 31 בדצמבר, 2024



מימון  
ישיר

5

## פרק א': תיאור עסקי התאגיד

### מידע צופה פני עתיד בפרק זה

בפרק זה כללה החברה מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). המידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים. מידע זה הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד דוח זה, ובכלל זה מידע ציבורי, אשר לא ניתנה במסגרתו התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בו ונכונותו לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי, וכן הערכות של החברה לגבי העתיד בשווקים בהם היא פועלת, הערכות לגבי ההתפתחות הכלכלית והעסקית בשווקים בהם פועלת החברה או עתידה לפעול וכוונותיה בהתבסס על הערכות האמורות. ההתפתחויות בפועל, וכפועל יוצא מכך – התוצאות בפועל שינבעו מפעילות החברה, עשויות להיות שונות מהותית מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), אשר התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. לפיכך, על אף שהחברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות בפרק זה, הן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מזהרים בזאת, כי התוצאות בפועל בעתיד עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בפרק זה (להלן: "האזהרה"). החברה כללה בחלקים שונים של הפרק אזהרה פרטנית וקצרה לגבי מידע צופה פני עתיד ואזהרה כזו יש לקרוא בהתייחס לפירוט המלא המופיע בפסקה זו. בנוסף, יובהר, כי מידע, שנחזה להיות כזה, חלה עליו אזהרה זו במלואה, אף אם לא צוינה בצידו הערה מפורשת כאמור.

# חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

## 1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

### 1.1.1 כללי

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 הינה חלק מקבוצת צור שמיר אחזקות בע"מ, אשר מחזיקה בחברה, נכון לתאריך 31 בדצמבר, 2024, באמצעות החברה האם, ישיר איי.די. איי אחזקות בע"מ בשיעור של 43.11% ועל ידי חברת ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ, החברה האם של החברה האם, בשיעור של 0.97%.

החברה פועלת בתחום האשראי הצרכני ומעניקה את שירותיה בעיקר ללקוחות פרטיים<sup>1</sup>, בעיקר בתחום ההלוואות לרכישת רכב. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, ליום 31 בדצמבר, 2023 וליום 31 בדצמבר, 2024, היקף תיק ההלוואות של החברה, הכולל הלוואות לרכישת כלי רכב, הלוואות המגובות בשעבוד על כלי רכב, הלוואות מגובות נדל"ן למגורים והלוואות לרכישת דירות מגורים, הלוואות לכל מטרה, הלוואות ללקוחות ברכישת מוצרים בבתי עסק, עמד על כ-6,317 מיליון ש"ח, כ-7,407 מיליון ש"ח וכ-8,099 מיליון ש"ח, בהתאמה<sup>2</sup>.

### 1.1.2 תשקיף מדף

ביום 23 במאי, 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 23 במאי, 2023 (אסמכתא מס' 047140-01-2023) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## 1.2 מבנה החזקות

לתאריך הדוח, מחזיקה החברה בחברות בנות הבאות:

- (א) ב-85% מהון המניות המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, שהוקמה על ידה לצורך העמדת הלוואות לאנשים פרטיים לרכישת דירות מגורים והלוואות מגובות נדל"ן למגורים (משכנתאות) (להלן: "חברת המשכנתאות").
- (ב) ב-80% מהון המניות המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של אוטו מגזין בע"מ (להלן: "מגזין אוטו"), אשר נרכש על ידה בחודש ינואר 2022. מגזין אוטו עוסקת בעיקר בהפקת תוכן דיגיטלי בתחום הרכב.

<sup>1</sup> שיעור העמדת הלוואות ללקוחותיה הפרטיים של החברה, מסך כלל הלוואות שהעמידה החברה בשנת 2024 (עד ליום 31 בדצמבר, 2024) הינו כ-92% ואילו שיעור לקוחותיה העסקיים הינו כ-8%.

<sup>2</sup> בכל מקום בפרק זה, בו תצוינה המילים "העמדת הלוואות", תהא משמעותן – הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחותיה ונמצאות במאזן החברה עד לפירעונן או מכירתן לצדדים שלישיים. בכל מקום בפרק זה, בו תצוינה המילים "שיווק הלוואות", תהא משמעותן – פעולות שיווק שביצעה החברה עבור צדדים שלישיים ומועמדות על ידי צדדים שלישיים ומצויות במאזניהם. לפרטים נוספים, ראו באור 29 א' ו-ב' לדוחות הכספיים (כהגדרתם להלן).

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה מחזיקה במניות (בשיעור של עד 100%) של חברות ייעודיות (SPC - Special Purpose Company), אליהן היא מבצעת המחאות מכר מלאות ובלתי חוזרות של התזרים הנובע מחלק מההלוואות שהעמידה החברה, אשר במסגרתן מונפקות אגרות חוב או מועמדות הלוואות המגובות בתזרימי המזומנים העתידיים שיינבעו מתיקי הלוואות האמורים, לגופים מוסדיים, למשקיעים מסווגים (כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות אופן הצעה לציבור) ו/או לתאגידים בנקאיים (להלן: "**עסקאות האיגוח**"). במסגרת עסקאות האיגוח, מעניקה החברה לחברות הייעודיות שירותי ניהול ותפעול של ההלוואות. לפרטים נוספים אודות העסקאות הנ"ל<sup>3</sup>, ראו סעיף 1.56 להלן.

## 1.3 תחומי פעילות

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, לחברה שלושה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024 (המצ"ב לפרק ג' בדוח זה) (להלן: "**הדוחות הכספיים**").

להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות האלה:

(א) **העמדת הלוואות לרכישת כלי רכב או כנגד שעבוד כלי רכב<sup>4</sup>** – במסגרת תחום פעילות זה מעמידה החברה הלוואות בעיקר לאנשים פרטיים, לרבות עוסקים מורשים, לשם רכישת כלי רכב או כנגד שעבוד כלי רכב<sup>5</sup>. כמו כן, החברה מסייעת לאנשים פרטיים באיתור ורכישת רכב המתאים להם, בין השאר, באמצעות אתר האינטרנט קארוויז ("Carwiz"), מוקד המכירות שלה וכן באמצעות מגזין אוטו. ההלוואות ניתנות ללקוחות החברה, תוך שעבוד הרכבים כבטוחה לפירעון. תקופת הלוואות אלו ושיעורי המימון משתנים ונבחרים מעת לעת, בהתאם לצרכי הלקוחות ולמדיניות האשראי של החברה.

(ב) **העמדת ושיווק הלוואות "סולו"** – החל מחודש מרס 2020, במסגרת תחום פעילות זה פועלת החברה להעמדת הלוואות סולו לצורך השלמת הון עצמי לרוכשי רכבים נבחרים בלבד.

יצוין, כי במסגרת פעילות זו, עד לחודש מרס 2020, לפני תחילתו של משבר הקורונה העמידה החברה וכן שיווקה עבור צדדים שלישיים, הלוואות סולו לאנשים פרטיים, לרבות עוסקים מורשים. הלוואות אלו, שאינן מגובות בבטוחה (למעט בשטרי חוב), הועמדו על פי דירוג סיכון הלקוח, בהתאם לנהלי עבודה ומדרג סמכויות האשראי המקובלים בחברה (הלוואות לכל מטרה והלוואות בבתי עסק, ייקראו להלן: "**הלוואות סולו**"). בעקבות משבר הקורונה, החליטה החברה להשהות את פעילות השיווק של הלוואות הסולו עבור צדדים שלישיים ולהמשיך ולהעמיד הלוואות לצורך השלמת הון עצמי לרוכשי רכבים נבחרים בלבד. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.35.4 להלן.

(ג) **העמדת משכנתאות** – במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה, באמצעות חברת המשכנתאות, בתחום הלוואות לרכישה ומגובות נדל"ן למגורים. פעילות זו כוללת בעיקר העמדת הלוואות למטרות שונות המגובות בבטוחה מסוג נדל"ן למגורים שבבעלות הלווה

<sup>3</sup> עסקאות איגוח והמחאת תיקי הלוואות שמבצעת החברה, ייקראו להלן: "**מכירת תיקי הלוואות**".  
<sup>4</sup> בכל מקום בו תצוינה המילים "**רכבים חדשים**" תהא משמעותן- רכבי יבואן ("יד-ראשונה") ו/או רכבי "אפס ק"מ", אלא אם צוין אחרת. בכל מקום בו תצוינה המילים "**רכבי יד-שנייה**" תהא משמעותן- רכבים משומשים שאינם עונים להגדרת "רכב חדש", אלא אם צוין אחרת.  
<sup>5</sup> שיעור העמדת הלוואות לרכישת כלי רכב ללקוחותיה של החברה, מסך כלל הלוואות שהעמידה החברה בשנת 2024 (עד ליום 31 בדצמבר, 2024) הינו כ-81%.

והעמדת הלוואות לשם רכישת דירות כדירה ראשונה, דירה חלופית או דירה להשקעה, רכישת קרקע למגורים וכן בניית בתים פרטיים (להלן: "הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים" או "משכנתאות"). ההלוואות האמורות מועמדות ללקוחות חברת המשכנתאות תוך רישום שעבוד בדרגה ראשונה או שנייה או התחייבות לרישום משכנתה ורישום משכון ברשם המשכונות כבטוחה לפירעון. במרבית המקרים, נרשם גם שעבוד על פוליסת הביטוח של נכס הנדל"ן המשועבד וכן על פוליסת ביטוח חיים של הלווה. הלוואות אלו מועמדות לתקופות, מסלולי ריבית והצמדה ושיעורי מימון משתנים, אשר נבחרים מעת לעת.

## 1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנים 2023 ו-2024, לא בוצעו עסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה.

## 1.5 חלוקת דיבידנדים

1.5.1 בשנתיים שקדמו למועד הדוח החברה הכריזה וחילקה דיבידנדים במועדים כמפורט להלן:

מועד ההכרזה על חלוקת הדיבידנד	מועד חלוקת הדיבידנד בפועל	סכום כולל של הדיבידנד שחולק (באלפי ש"ח)
12 במרס 2023 <sup>7</sup>	2 באפריל, 2023	21,073
16 במאי, 2023 <sup>8</sup>	7 ביוני, 2023	23,654
20 באוגוסט, 2023 <sup>9</sup>	11 בספטמבר, 2023	17,863
29 בנובמבר, 2023 <sup>10</sup>	24 בדצמבר, 2023	22,456
20 במאי, 2024 <sup>11</sup>	13 ביוני, 2024	25,053
25 באוגוסט, 2024 <sup>12</sup>	17 בספטמבר, 2024	12,960
18 בנובמבר, 2024 <sup>13</sup>	12 בדצמבר, 2024	25,334

1.5.2 נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) מסתכמת בסך של כ-651,838 אלפי ש"ח.

## 1.5.3 מגבלות חיצוניות על יכולת החברה לחלק דיבידנדים

לפרטים אודות מגבלות בקשר עם חלוקה, החלות על החברה במסגרת התחייבויות החברה לשמירה על אמות מידה פיננסיות כלפי תאגידים בנקאיים, מוסדיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה, ראו באור 14ב', 14ג' ובאור 15 לדוחות הכספיים.

<sup>6</sup> החלוקות האמורות לא הצריכו אישור בית משפט.  
<sup>7</sup> ראו דיווח מידי של החברה מיום 12 במרס, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-021436) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).  
<sup>8</sup> ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 במאי, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-044869) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).  
<sup>9</sup> ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 באוגוסט, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-077722) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).  
<sup>10</sup> ראו דיווח מידי של החברה מיום 29 בנובמבר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-108286) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).  
<sup>11</sup> ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 במאי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-052083) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).  
<sup>12</sup> ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 באוגוסט, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-088020) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).  
<sup>13</sup> ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 בנובמבר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-616729) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 29 ביולי, 2020, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד, אשר עודכנה ביום 9 במרס, 2022, לפיה, בכפוף להוראות הדין והחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, ככל שהחברה תהיה ציבורית, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של כ- 50% מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה בשנה הרלוונטית, בתוקף משנת 2021 (כולל) ואילך.

ביום 18 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את עדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד הקיימת שהחברה תחלק לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של עד 70% מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה בשנה הרלוונטית, זאת חלף שיעור של כ- 50% במדיניות הקיימת. בנוגע לשנת 2024 מדיניות זאת תהיה בתוקפה ביחס למחצית השנייה לשנת 2024 בלבד.

יובהר, כי אין במדיניות חלוקת הדיבידנד התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו ביחס לסכום ו/או לשיעור חלוקת הדיבידנד בעתיד, לרבות מועדי תשלום הדיבידנד או היקפו ואין בכך כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לשנות את סכום ו/או לשיעור חלוקת הדיבידנד ו/או מדיניות חלוקת הדיבידנד ו/או להחליט על חלוקת דיבידנד נוספת בכפוף לכל דין. כמו כן, למען הסר ספק, יובהר, כי אין במדיניות חלוקת הדיבידנד משום התחייבות כלפי בעלי המניות וכל חלוקת דיבידנד בפועל, הן בכלל והן במסגרת מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור לעיל, תהא כפופה, בין היתר, לאישור דירקטוריון החברה לעמידה במבחני החלוקה שנקבעו בחוק החברות ולחוקי העזר של מסלוקת הבורסה.

לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 18 בנובמבר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-616678) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).



## חלק שני - מידע אחר

### מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה 1.6

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024						הלוואות לרכישת כלי רכב	הלוואות סולו	משכנתאות	פעילויות אחרות	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח											
1,404,031	(8,110)	9,790	229,501	142,227	1,030,623	הכנסות מפעילות מימון					
(433,894)	-	(981)	(97,376)	(60,813)	(274,724)	הוצאות מימון, נטו					
970,137	(8,110)	8,809	132,125	81,414	755,899	הכנסות נטו					
(224,324)	-	1,247	(1,905)	(65,443)	(158,223)	הוצאות הפסדי אשראי					
107,289	-	-	-	-	107,289	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום					
(108,809)	-	-	-	-	(108,809)	עלות מכירות רכבים ופרסום					
(268,782)	-	(14)	(37,885)	(23,530)	(207,353)	עלויות קבועות (*)					
(241,149)	8,110	(217)	(13,120)	(10,850)	(225,072)	עלויות משתנות (*)					
187	-	-	-	-	187	הכנסות אחרות					
234,549	-	9,825	79,215	(18,409)	163,918	רווח (הפסד) בתקופה לפני מס מפעילויות רגילות					
(85,652)	-	(5,289)	(27,227)	6,723	(59,859)	מסים על הכנסה					
<b>148,897</b>	<b>-</b>	<b>4,536</b>	<b>51,988</b>	<b>(11,686)</b>	<b>104,059</b>	<b>רווח (הפסד) נקי</b>					
						<b>מיוחס ל:</b>					
141,100	-	4,536	44,191	(11,686)	104,059	בעלי מניות החברה					
7,797	-	-	7,797	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה					
8,566,795	226,835	17,784	1,784,640	1,072,851	5,464,685	סך נכסים					

(\*) להלן הסבר בנוגע לאופן הקצאת העלויות המשותפות למגזרי הפעילות השונים (גילוי זה הינו עקבי לכלל התקופות המוצגות):

א. **הוצאות שכר** – הוצאות שכר של מחלקות המכירה והשיווק מיוחסות בצורה ישירה בהתאם לטיפול במוצרים השונים (לחברת המשכנתאות אגף מכירות נפרד שעלותו מוקצית בנפרד). יתר המחלקות מוקצות בהתבסס על המאפיינים המתאימים ביותר להקצאה, לדוגמה: מחלקת הגביה מוקצית על בסיס

היקף כשלי הגביה בהן מטפלת מחלקת הגביה בכל תחום פעילות. מחלקות המטה מוקצות בהתאם להיקף ההלוואות מכל סוג.

ב. **הוצאות מימון** – מקורות המימון של החברה עצמה מממנים את מגזרי הרכב, סולו ואחרים באופן שווה, לכן הוצאות המימון של החברה מוקצים בין תחומי הפעילו הנ"ל על בסיס יתרת ההלוואות מכל סוג. חברת המשכנתאות מתממנת באופן עצמאי ולפיכך הוצאות המימון של מגזר המשכנתאות הינם הוצאות המימון הנפרדות של החברה הבת.

ג. **הוצאות עקיפות (אחזקת משרד, שכירות, תקשורת, אחרות ופחת)** – הוצאות אלו מוקצות על בסיס ההקצאה הרלוונטי להערכת החברה לכל סוג פעילות.

למידע הכספי בנוגע לתחומי פעילות החברה בתקופות דיווח קודמות ראו הדוחות התקופתיים של החברה לשנים 2023 ו-2022, שפורסמו ביום 10 במרס, 2022 וביום 12 במרס 2023 (אסמכתאות מס': 023784-01-2022 ו-01-2023-021430, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## 1.7 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה<sup>14</sup>

למיטב ידיעת החברה, להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המאקרו כלכלית, שהחברה סבורה, כי עשויה להיות להם השפעה על תוצאותיה העסקיות או על ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה.

### 1.7.1 הסביבה המאקרו כלכלית ושוק האשראי

שוק האשראי הצרכני מושפע רבות מהצמיחה במשק. שיעור הצמיחה בתוצר המקומי הגולמי עמד בשנת 2024 על 1.0% בהמשך לשיעור צמיחה של 2.0% בשנת 2023. הצמיחה בשנים אלו כוללת את השפעות המלחמה שפגעו בצמיחה. בשנת 2025 צופה בנק ישראל צמיחה של 4% וב-2026 4.5%, תחזית בנק ישראל גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד לסוף הרבעון הראשון של 2025.

מדד המחירים לצרכן הידוע עלה בשנת 2024 בשיעור של 3.4%, ללא שינוי מהותי בהשוואה לשיעור העלייה במדד הידוע לשנת 2023, בה נרשמה עלייה בשיעור של 3.3%.

היציבות ברמת האינפלציה באה לאחר שורה של העלאות ריבית בנק ישראל, מ-0.1% בתחילת 2022 ועד ל-4.75% במאי 2023. בנוסף להעלאות הריבית, מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ב-7 באוקטובר, 2023, האיצה את תהליך התמתנות האינפלציה ובינואר 2024 בנק ישראל הוריד את הריבית לשיעור של 4.5%. לפירוט המשך מגמת האינפלציה על תוצאות החברה, ראו סעיף 5.2 לדוח הדירקטוריון של החברה.

במהלך 2024 חברות דירוג האשראי הורידו את הדירוג של מדינת ישראל בעקבות התמשכות המלחמה, העלייה בסיכונים הגיאופוליטיים והשפעתם על ביצועי המשק. על רקע הורדות דירוג אלו, ועליית הסיכון של מדינת ישראל, חלה עלייה בתשואות האג"ח הממשלתיות.

יתרות האשראי במשק, המשיכו לצמוח בשנת 2024 על אף מצב המלחמה. יתרת האשראי הצרכני במשק, עמדה בסוף הרבעון השלישי של שנת 2024 על 234 מיליארד ש"ח, לעומת סך של 225 מיליארד ש"ח בסוף שנת 2023 וסך של 233 מיליארד ש"ח בסוף שנת 2022.

<sup>14</sup> הנתונים נלקחו מאתר בנק ישראל - [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il) ומאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il), אלא אם צוין אחרת בסעיף זה.

יתרת האשראי לדיור במשק, עמדה בסוף הרבעון השלישי של שנת 2024 על 597 מיליארד ש"ח, לעומת סך של 568 מיליארד ש"ח בשנת 2023 וסך של 543 מיליארד ש"ח בשנת 2022.

שוק האשראי הצרכני בישראל נשלט בעיקרו על ידי תאגידים בנקאיים. בשנים האחרונות, בעקבות שינויים רגולטוריים, החלו גם חברות כרטיסי האשראי וגופים מוסדיים להגדיל את פעילותם בתחום באמצעות הענקת מסגרות אשראי ו/או הלוואות נוספות מעבר לזו המוצעת בתאגידים הבנקאיים והלוואות לכל מטרה, וכן פועלות בישראל מספר חברות מימון פרטיות בתחום זה ובתחומי מתן אשראי סמוכים. חברות אלו עוסקות בין השאר בתחומים דומים לעיסוקי מימון ישיר בתחום מתן אשראי צרכני לצורך מימון רכישת רכב.

מנתונים המפורסמים על ידי בנק ישראל עולה שבשנת 2023, לאחר שנים עם עלייה מתמדת ביתרות האשראי הצרכני, חלה ירידה מ-233 מיליארד ש"ח בסוף 2022 ל-225 מיליארד ש"ח בסוף 2023. זאת, ככל הנראה על רקע העלאות ריבית בנק ישראל ופרוץ המלחמה. בשנת 2024 יתרות האשראי הצרכני חזרו לעלות ונכון לסוף הרבעון השלישי עומדות על 234 מיליארד ש"ח, בדומה לסוף שנת 2022.

### 1.7.2 שינויים בשיעורי הריבית במשק

כאמור לעיל, החל מחודש מרס 2022 חלה עלייה עקבית בסביבת הריבית במשק המקומי, לאור העלייה בסביבה האינפלציונית, כמפורט בסעיף 1.7.1 לעיל. בתקופת הדוח, החל מיום 4 בינואר, 2024 ירדה ריבית בנק ישראל ב-0.25% מריבית בשיעור של 4.75% לריבית בשיעור של 4.5%.

לגובה הריבית במשק השפעה על פעילות החברה, שכן הכנסותיה של החברה מתבססות בעיקר על: (1) המרווח הקיים בין שיעורי הריבית על ההלוואות המועמדות ללקוחותיה לבין עלות האשראי בה החברה מחויבת על ידי תאגידים בנקאיים ומוסדיים המממנים את פעילותה.

(2) המרווח הקיים בין שיעורי הריבית על ההלוואות המועמדות ללקוחותיה לבין ריבית ההיוון בעסקאות מכירת תיקי ההלוואות אותן מבצעת החברה.

להערכת החברה, לסביבת הריבית הגבוהה ישנה השפעה שלילית על המרווח הפיננסי של החברה ולירידתה צפויה להיות השפעה חיובית על תוצאות החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.59.1 להלן. לפי הערכות בנק ישראל, הריבית בסוף שנת 2025 צפויה לעמוד על 4.25%-4.0%, ירידה של 0.5%-0.25% נוספים.

### 1.7.3 רגולציה בענף האשראי החוץ בנקאי בישראל

בשנים האחרונות עובר ענף האשראי החוץ בנקאי תהליך אסדרה, ובהתאמה, נכנסים לתוקף חוקים רבים אשר משפיעים, בין היתר, על יכולתם של שחקנים חדשים להיכנס לתחום. להערכת החברה, הגברת הרגולציה בתחום האשראי החוץ בנקאי תחזק את המוניטין של כלל שוק האשראי החוץ בנקאי. כמו כן, להערכת החברה, השינויים הרגולטוריים מאפשרים, בין היתר, את שיפור יכולת התחרות של הגורמים החוץ בנקאיים, לצד נשיאה בהוצאות בהיקף משמעותי לצורך יישום השינויים כאמור. לפרטים אודות עיקר המגבלות על פי דין והסדרים חוקיים המשפיעים על פעילות החברה, ראו סעיף 1.55 להלן.

**יובהר, כי האמור בסעיף 1.7 זה לעיל, בקשר עם השפעות עתידיות בסביבה הכלכלית, ובכלל זה בנוגע לגודל והיקף שוק האשראי וכן להגברת הרגולציה, הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד, והינו מבוסס על הערכות כלליות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה. הערכות אלה עשויות להשתנות אף באופן מהותי, בין היתר, בשל הוראות יישום ספציפי של החוק ותקנות מכוחו, אופן ההתמודדות של שאר השחקנים בשוק עם הוראות החוק ושינויים חיצוניים אחרים בסביבה הרגולטורית או במצב השוק.**

## חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### מידע כללי על תחומי פעילות החברה 1.8

1.8.1 למיטב ידיעת החברה, שוק האשראי הצרכני בישראל נשלט בעיקרו על ידי תאגידי בנקאיים. חברות מתחרות נוספות בשוק הינן חברות כרטיסי האשראי וחברות אשראי חוץ-בנקאיות נוספות. חלק מחברות אלו עוסקות במתן אשראי לתחומים ספציפיים, כגון: מתן הלוואות לרכישת כלי רכב, הלוואות לכל מטרה, הלוואות לרכישת מוצרים בנקודות מכירה ("Buy now pay later"), מתן משכנתאות לרכישת דירות מגורים ו/או הלוואות כנגד שעבודי דירות מגורים, העמדת מסגרות אשראי ועוד.

1.8.2 להערכת החברה, בשנים הקרובות ענף האשראי הצרכני ישפיע מהאירועים שלהלן:

- שימוש במידע שיתקבל באמצעות Open Banking ושילובו במודלי האשראי של נותני האשראי בישראל.
- שימוש בשירות "עקוב אחרי" המאפשר ללקוחות התאגידיים הבנקאיים לעבור לתאגיד בנקאי אחר באופן מקוון.
- שינויי חקיקה, בין היתר, בתחום הפיננסים ואמצעי התשלום, אשר יאפשרו מגוון אמצעי תשלום דיגיטליים ומוצרים נלווים.
- שיתופי פעולה בין חברות קמעונאיות לתאגידיים בנקאיים ו/או חברות כרטיסי אשראי בהעמדת אשראי ופתרונות תשלום, לדוגמה: רמי לוי וישראלכרט, שופרסל, כאל ועוד.
- התפתחות סופרמרקטים פיננסיים להשוואה בין מוצרים פיננסיים.
- הקמת בנקים דיגיטליים – בנק ישראל פועל בשנים האחרונות להורדת חסמים ועידוד הקמתם של בנקים נוספים בישראל, אשר עתידים לפעול בפלטפורמה דיגיטלית בלבד (ללא סניפים). הראשון מבנקים אלה הינו הבנק הדיגיטלי וואן זירו.
- גידול בשיעור המשכנתאות הניתנות על ידי גורמים חוץ בנקאיים, בדומה למצב בעולם המערבי.

1.8.3 כמו כן, החברה מעריכה, כי לשינויים טכנולוגיים משמעותיים החלים בענף תהא השפעה מהותית על שוק האשראי בישראל בשנים הקרובות, כדלקמן:

- ההתפתחות המואצת ביכולת אגירת מידע רב, עיבודו וניתוחו בזמן אמת, באמצעות טכנולוגיות AI ו-Machine Learning, מאפשרת קבלת החלטות טובות יותר בהעמדת האשראי וכן צפויה לאפשר איתור אוכלוסיות רלוונטיות בעלויות השקעה נמוכות מבעבר.
- הרחבת ממשקים לקבלת מידע, כדוגמת מידע מחשבון הבנק ויישום פרטוקולי API במשרדי ממשלה, מאפשרים כר נוח לאיסוף מידע בזמן אמת והגברת התחרות בתחום אמצעי התשלום ובתחום האשראי.
- התפתחותה של טכנולוגיית הבלוקצ'יין תאפשר בעתיד מימוש התחייבות חוזית בצורה קלה ומהירה.
- פיתוח פתרונות תשלום באמצעות ארנק דיגיטלי (כדוגמת Bit), תוך שימוש הולך ופוחת במזומן ובכרטיסי אשראי, צפוי להביא להגדלת תחרות על ניהול פיננסי של הצרכן ומתן ערכים מוספים, לרבות אשראי.

1.8.4 במהלך שנת 2024, עמד היקף העמדת הלוואות על ידי החברה על סך של כ-8,449 מיליון ש"ח. סכום המהווה גידול בשיעור של כ-0.6% בהשוואה לשנת 2023, בה העמידה החברה סך של כ-8,400 מיליון ש"ח.

1.8.5 במהלך שנת 2024, עמד היקף מכירת תיקי הלוואות לצדדים שלישיים על סך של כ-3,934 מיליון ש"ח, סכום המהווה קיטון בשיעור של כ-4.1% בהשוואה לשנת 2023, בה עמד היקף זה על כ-4,100 מיליון ש"ח.

1.8.6 רוכשי תיקי הלוואות הבולטים של החברה בשנת 2024 הינם בנק מזרחי טפחות בע"מ, ישראלכרט בע"מ וגופים פיננסיים נוספים. לפרטים נוספים. לקיטון בהיקף המחאת תיקי הלוואות, נובע בעיקר מהקטנת היקף הלוואות הרכב שהועמדו על ידי החברה בשנת 2024 אל מול שנת 2023, לאור הקטנת התיאבון לסיכון של החברה בתחום זה וכן מירידה בשיעור הלוואות הרכב הנמכרות המתאימות להמחאה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, יתרת תיק הלוואות שהעמידה או שיווקה החברה, המנוהל על ידי החברה, באופן מלא או חלקי, עברה או על ידי צדדים שלישיים, הסתכמה בסך של כ-15,604 מיליון ש"ח. יתרה זו מהווה גידול בשיעור של כ-9.7%, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בה עמדה יתרת התיק האמור על סך של כ-14,222 מיליון ש"ח.

הרווח הנקי בשנת 2024 הסתכם בסך של כ-148.9 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי של כ-132.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה גידול ברווח בשיעור של כ-12.2%.

הגידול ברווח הנקי כאמור, נובע בעיקר מביצוע עסקת איגוח משכנתאות לראשונה, בחודש דצמבר 2024, זאת לצד גידול מתמשך בפעילות ובתוצאות חברת המשכנתאות במהלך שנת 2024. מנגד, חל קיטון בתוצאות פעילות תחום הלוואות הרכב, כמפורט בסעיף 2.4.1 לדוח הדירקטוריון הנובע בעיקר משחיקה במרווח הריבית של תיק הלוואות שהוחזק על ידי החברה לאור סביבת הריבית הגבוהה במשק בתקופת הדוח, אשר הושתה רק בחלקה על לקוחות החברה. לפרטים נוספים אודות תוצאות פעילות החברה, ראו סעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון.

1.8.7 בין השנים 2019-2024 רשמה החברה צמיחה שנתית ממוצעת בשיעור של כ-9.2% בהיקף העמדת ושיווק הלוואות (בדגש על הלוואות רכב), כ-4.4% בהיקף מכירת תיקי הלוואות וכ-11.8% ביתרת תיק הלוואות המנוהל על ידי החברה (עבורה או עבור צדדים שלישיים).

1.8.8 המודל העסקי העיקרי של החברה, נכון למועד הדוח, הינו העמדת הלוואות לרכישת כלי רכב ללקוחותיה, הלוואות כנגד שעבוד כלי רכב, העמדת הלוואות סולו (כיום השלמת הון עצמי לרוכשי רכבים נבחרים בלבד) וכן העמדת משכנתאות באמצעות חברת המשכנתאות.

הלוואות המוחזקות על ידי החברה במאזנה מחולקות לשתי קבוצות עיקריות:

- הלוואות שהחברה מייעדת להחזקה לפדיון. הלוואות אלו מוצגות במאזן החברה במסגרת הסעיפים הלוואות ללקוחות וחלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות.

- הלוואות אשר מיועדות על ידי החברה למכירה במסגרת עסקאות המחאות ו/או איגוח. הלוואות אלו מוצגות במאזן החברה במסגרת הסעיפים הלוואות מיועדות למימוש והלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך. הלוואות אלו הינן הלוואות לרכישת כלי רכב בלבד.

במסגרת עסקת מכירת תיק הלוואות, ממחה החברה לתאגיד בנקאי ו/או גוף מוסדי ו/או תאגידיים פיננסיים אחרים תיק הלוואות בהמחאה מוחלטת, גמורה ובלתי חוזרת, על דרך המכר. תמורת עסקת ההמחאה נקבעת על ידי היוון תזרים המזומנים של תיק הלוואות הנמחה בריבית היוון שנקבעה בין הצדדים. בנוסף, על פי רוב, במסגרת עסקת ההמחאה, החברה מעניקה לרוכש

שירותי גביה ותפעול של תיקי ההלוואות הנמחה, בהיקף משתנה בהתאם לקבוע בהסכם בין הצדדים. תמורת שירותי הגביה והתפעול, מקבלת החברה מהרוכש דמי תפעול קבועים ובנוסף, במיעוט מעסקאות מכירת תיקי ההלוואות, גם דמי תפעול משתנים על בסיס שיעורי הפסדי האשראי בתיקי ההלוואות שהומחו.

להערכת החברה, המודל העסקי האמור מאפשר לחברה לנצל את פוטנציאל העמדת ההלוואות תוך שמירה על רמות סיכון נאותות (בהתאם להחלטות החברה כפי שתהיינה מעת לעת) מחד, ויצירת מקורות המאפשרים צמיחה מאידך.

להלן יתרת ההלוואות הממוצעת אשר החברה העניקה שירותי תפעול עבורן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			היקף הלוואות ממוצע (במונחי יתרה)
2022	2023	2024	
באלפי ש"ח			
5,459,357	6,203,151	6,917,243	

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בדבר ההתפתחויות בתחומי פעילות החברה כאמור, לרבות השינויים הטכנולוגיים והערכת החברה לגבי היקף עסקאות מכירת תיקי הלוואות, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה, אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות החלטות המחוקק הישראלי והחלטות רגולטוריות שונות, ואשר להם עשויה להיות השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות.

## תחום הלוואות לרכישת רכב

### מידע כללי על תחום הלוואות לרכישת רכב 1.9

#### 1.9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

פעילות החברה בתחום הלוואות לרכישת רכב כוללת העמדת הלוואות ללקוחות החברה בעיקר לשם רכישת כלי רכב, וכן הלוואות למטרות שונות לבעלי רכבים כנגד רישום שעבוד במשרד הרישוי וברשם המשכונות על הרכבים כבטוחה לפירעון, וכן, במרבית המקרים, שעבוד פוליסת הביטוח של הרכב האמור. הלוואות אלו מועמדות לתקופות ובשיעורי מימון משתנים, אשר נבחרים מעת לעת. שיעור העמדת הלוואות לרכישת רכבים חדשים (ובכלל זה רכבי "0 ק"מ"), ביחס לכלל ההלוואות שהעמידה החברה בתחום פעילות זה, הינו כ-35% בשנת 2024, כ-38% בשנת 2023, וכ-44% בשנת 2022.

#### 1.9.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

החברה פעילה בשוק הלוואות לרכישת כלי רכב, לצד תאגידי בנקאיים, חברות אשראי חוץ בנקאי שהינן חברות בנות של יבואני רכבים ו/או חברות ליסינג, חברות כרטיסי אשראי וגופים חוץ בנקאיים נוספים. היקף הפעילות בשוק זה מושפע, בין היתר, מהגידול המתמיד במספר כלי הרכב בישראל עקב גידול במספר הנהגים ושיפור רמת החיים, מהגידול בהיקף פעילותם של סוכנויות רכב ומגרשי רכב למכירת כלי רכב "יד-שנייה" המציעים פתרונות מימון כחלק מעסקת המכירה, מעלייה בשיעור השימוש באשראי לרכישת כלי רכב, עלייה במחיר הממוצע של כלי הרכב וכן מעלייה בגובה ההלוואה הממוצעת

של אשראי לרכישת כלי רכב. שנת 2024 התאפיינה בשחיקה במחירי הרכבים המשומשים בשיעורים שהיו מוכרים טרום מגפת הקורונה, בדומה לשנת 2023, זאת לאחר שבשנים 2021-2022 השחיקה במחירי הרכבים המשומשים הייתה נמוכה משמעותית עקב ירידה בהיצע הרכבים הזמינים, עקב עיכובים עולמיים בשרשרת האספקה ומחסור ברכיבים הנדרשים לייצור כלי הרכב החדשים.

העלייה בשחיקת מחירי הרכבים המשומשים נובעת להערכת החברה מצמצום החוסרים במלאים ומאידך מירידה בביקוש עקב עליית הריבית ויוקר המחיה במשק, וכן עקב התמשכות והתרחבות המלחמה.

לאור כניסתו לתוקף של חוק נתוני אשראי, בחודש אפריל 2019, החלה החברה להשתמש במערכת נתוני אשראי של בנק ישראל. נתונים אלו, מרחיבים את היקף המידע שעל בסיסו מקבלת החברה החלטות בנוגע להעמדת הלוואות ללקוחותיה, מייעלים את תהליך החיתום של החברה ומשפרים את מודלי האשראי של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.55.6 להלן.

**המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בדבר ההתפתחויות בענף האשראי הצרכני כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה, אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות החלטות המחוקק הישראלי והחלטות רגולטוריות שונות, ואשר להם עשויה להיות השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות.**

### 1.9.3 **מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

רישום השעבודים במשרד הרישוי וברשם המשכונות על כלי הרכב ופוליסות הביטוח המשמשים כבטוחה עיקרית להלוואות אותן מעמידה החברה, נעשה בהתאם לחוק המשכון התשכ"ז-1967 (להלן: "**חוק המשכון**"), והתקנות הרלוונטיות מכוחו (ככל שמדובר בלווה פרטי), או בהתאם לחוק החברות והתקנות הרלוונטיות מכוחו (ככל שמדובר בתאגיד לווה).

לפרטים נוספים אודות מגבלות חקיקה ופיקוח החלים על כלל פעילות החברה, ראו סעיף 1.55 להלן.

### 1.9.4 **שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו**

**העמדת הלוואות** - בשנת 2024 העמידה החברה הלוואות לרכישת כלי רכב ולמטרות שונות כנגד שעבוד כלי רכב בהיקף של כ-6,827 מיליון ש"ח, אל מול היקף של כ-6,954 מיליון ש"ח וכ-7,559 מיליון ש"ח בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה.

להלן נתוני הריבית הממוצעת, בהלוואות הרכב שהעמידה החברה בתקופות הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ריבית
2022	2023	2024	
8.6%	9.6%	9.4%	קבועה צמודת מדד <sup>15</sup>
-	-	9.7%	משתנה בהתאם לפרויים – מרווח מריבית הפרויים
-	10.5%	10.4%	קבועה לא צמודה
<b>8.6%</b>	<b>9.6%</b>	<b>9.5%</b>	<b>ריבית נקובה משוקללת</b>
<b>9.9%</b>	<b>11.0%</b>	<b>11.0%</b>	<b>עלות ממשית<sup>16</sup></b>

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתקופה שמיום 1 בינואר, 2025 ועד ליום 18 במרס, 2025 העמידה החברה הלוואות בהיקף כולל של כ-1,533 מיליוני ש"ח.

הגורמים המשפיעים על גובה שיעור הריבית שקובעת החברה בגין המוצרים השונים הם בין השאר שיעור הריבית במשק, דירוג האשראי של הלוויים כפי שנקבע ע"י החברה המבוסס על פרופיל הסיכון של הלוויים, סביבת התחרות ושינויים בתמהיל ההלוואות של החברה בין רכב משומש לרכב חדש.

כמו כן, במהלך שנת 2024, היקף הלוואות הרכב היווה כ-81% מכלל ההלוואות שהעמידה החברה בתקופה זו, אל מול שיעור של כ-83% ו-89% בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה. הקיטון בשיעור זה, בשנים 2023 ו-2024 נובע בעיקר מהגדלת היקף המשכנתאות שהועמדו על ידי חברת המשכנתאות מכלל ההלוואות המועמדות על ידי החברה.

להלן שיעור המימון הממוצע בהלוואות הרכב שהעמידה החברה בתקופות הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
71.5%	73.2%	74.6%	<b>רכב חדש</b>
71.5%	71.6%	70.8%	<b>רכב משומש</b>

לפירוט אודות שיעור המימון בתיק הלוואות הרכב של החברה, ראו סעיף 2.9 לדוח הדירקטוריון.

### 1.9.5 התפתחות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני לקוחותיה

פעילות האשראי לרכב בישראל מגוונת ומאפשרת פתרונות מימון בנקאיים וחוץ בנקאיים, השונים בגובה הריבית, תקופת ההלוואה ושיעורי המימון. ע"פ נתונים המדווחים לבנק ישראל, שוק האשראי לרכב התפתח מאוד בשנים האחרונות ובפרט בפלח של האשראי החוץ בנקאי.

<sup>15</sup> בשנת 2024 כ-89% מההלוואות הרכב שהועמדו על ידי החברה היו הלוואות בריבית קבועה הצמודה למדד. (2023 – 96%, 2022 – 100%)  
<sup>16</sup> העלות הממשית הינה הריבית האפקטיבית בצירוף עלויות שנגבו מהלקוח. במסגרת זו, לא נלקחו בחשבון הוצאות החברה בגין אותן הלוואות.



יתרות האשראי לרכב בחברות כרטיסי האשראי עלו מ-1.5 מיליארד ש"ח בסוף 2019 ל-3.8 מיליארד ש"ח ביוני 2024, מנגד, יתרות האשראי לרכב בבנקים ירדו מ-9.8 מיליארד ש"ח בסוף 2019 לכ-8.4 מיליארד ש"ח נכון לספטמבר 2024.

למיטב ידיעת החברה, מספר מסירות הרכב החדש ב-3 השנים האחרונות נותר יציב ועמד על קרוב ל-280 אלף מסירות רכב בשנה והחל משנת 2021, חל גידול ניכר במסירות הרכב החשמלי שהגיע לשיעור של כ-25% מסך מסירות הרכב בשנת 2024, רכבים אלו מאופיינים במחיר ממוצע גבוה יותר ובהתאם סכום הלוואה ממוצעת גבוה יותר.

**המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בדבר מספר מסירות רכבים חדשים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה, אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות החלטות המחוקק הישראלי והחלטות רגולטוריות שונות, ואשר להם עשויה להיות השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות.**

### 1.9.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- (א) מודל אשראי ומנגנוני חיתום איכותיים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.43.3(א).
- (ב) התקשרויות ושיתופי פעולה עם סוכנויות למכירת רכבי "יד שנייה", יבואנים ישירים ומקבילים, רשתות למכירת רכב וחברות ליסינג.
- (ג) מערך שירות מהיר וזמין לסוכנויות רכב ולקוחות פרטיים הכולל תמיכה בשטח לצד מענה טלפוני.
- (ד) מערך תומך מכירה לסוכנויות הרכב, לרבות הפניות לקוחות לקניית רכב ותמיכה שיווקית. לסוכנויות עימם עובדת החברה.
- (ה) העמדת אשראי למימון מלאי הרכבים בסוכנויות.
- (ו) סיוע טכנולוגי לסוכנויות רכב, בצורת הטמעת מערכת לניהול סוכנות רכב.
- (ז) ניסיון מצטבר בתמחור נכון של הסיכון בהעמדת הלוואות.
- (ח) מערכות תפעוליות יעילות - החברה פיתחה והטמיעה מערכת טכנולוגית ייחודית, המאפשרת קיצור תהליכי העמדת הלוואות לרכישת רכב, במסגרתה מתקיים ממשק בין מערכות החברה לבין סוכנויות הרכב. המערכת החליפה תהליכים ידניים רבים, באמצעותם אושרו בעבר הלוואות למימון רכב, והובילה לקיצור משמעותי בזמן ההמתנה לאישור העמדת הלוואה בסוכנויות ובמגרשי הרכב.
- (ט) מותג מוכר - למותג מוביל ומוכר חשיבות מיוחדת בתחום זה, שכן צרכנים מגלים רתיעה מלקיחת הלוואות מגורמים לא מוכרים. כמו כן, למותג מוכר השפעה מהותית על האפקטיביות של ניהול משאבי השיווק. יצוין, כי לחברה מוניטין הולך וצומח לאורך השנים, אשר מביא להצטרפותם של לקוחות חדשים למעגל לקוחותיה. מחקרי החברה מלמדים על מובילות החברה במודעות להלוואות רכב - 87% מודעות נעזרת למותג מימון ישיר (ע"פ מחקר מודעות, דצמבר 2023, הגל החדש).
- (י) שירותים דיגיטליים המאפשרים קבלת הלוואה מהירה ונוחה עבור המוכר והקונה.
- (יא) נכסים דיגיטליים משמעותיים המרכזים תנועת קוני כלי רכב בהיקפים גבוהים.

(יב) מערך גבייה מנוסה ויעיל. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.43.3(י) להלן.

### 1.9.7 חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות

- (א) בניית מודלי חיתום איכותיים, המבוססים על ניסיון ומאגר נתונים רחב.
- (ב) מערך קשרים והסכמים עם רשתות מובילות ודילרים פרטיים בתחום מכירת הרכב.
- (ג) מורכבות תפעולית בהעמדת הלוואה מגובת בטוחת רכב.
- (ד) דרישה לעמידה ברף טכנולוגי גבוה אל מול המתחרים בשוק.
- (ה) דרישה לעמידה ברף רגולטורי גבוה, עקב כניסת התחום לפיקוח רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון (להלן: "רשות שוק ההון") ודרישות רגולטוריות הנגזרות מכך. לפרטים, ראו סעיף 1.43.2(א) להלן.
- (ו) יכולת פיננסית משמעותית הכוללת הון עצמי ויכולת מקורות מימון חיצוניים.
- לפרטים אודות חסמי כניסה נוספים, ראו סעיף 1.43.2 להלן.

### 1.9.8 תחליפים לשירות הניתן במסגרת תחום פעילות החברה

- התחליפים העיקריים לפעילות החברה בתחום הלוואות לרכישת כלי רכב הם:
- (א) קבלת הלוואה כנגד שעבוד הרכב או הלוואת סולו מתאגידים בנקאיים, חברות בנות של יבואני הרכבים וחברות הליסינג, מחברות כרטיסי האשראי ומחברות אשראי צרכני נוספות.
- (ב) ליסינג פרטיים - החכרת כלי רכב חדשים ומשומשים ללקוחות פרטיים בעסקת ליסינג, במסגרתה הרכב מוחזר ללקוח תמורת מקדמה ותשלומים חודשיים קבועים. במסגרת פעילות זו, ניתנת ללקוח אופציית רכישה של הרכב בתום תקופת החכירה בסכום שהוגדר מראש וכן אופציה להוספת רכיבים תפעוליים, כגון: ביטוח, תחזוקה שוטפת ועוד.
- (ג) רכישת רכב באמצעות הון עצמי בלבד.

### 1.10 מוצרים ושירותים

בתחום פעילות זה החברה מעמידה הלוואות, בעיקר ללקוחות פרטיים<sup>17</sup>, לשם מימון רכישת כלי רכב (בעיקר רכבי יד-שנייה) ולמטרות נוספות, המגובות בבטוחת רכב והמובטחות ברישום שעבודים במשרד הרישוי, ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות (לפי העניין) ובמרבית העסקאות בחברת הביטוח (במסגרת שעבוד פוליסת הביטוח) על הרכב הנרכש. ההלוואות נפרעות בתשלומים חודשיים, הנגבים באמצעות הרשאות לחיוב חשבון הבנק של הלקוח. ישנם מספר מסלולים להלוואות שמעמידה החברה ללווים: החזר תשלומים שווים ("שפיצר"), הלוואות "שפיצר" עם מרכיב בלון ו/או הלוואות עם תקופת גרייס. ההלוואות ניתנות לתקופות של עד 120 חודשים והינן בעיקר צמודות למדד המחירים לצרכן.

בנוסף, החברה מפעילה כמוצר משלים את פעילות ה-"מאטצ'ינג" איתור רכב מתאים עבור לקוחות והפניית הלקוח לסוכנות הרכב.

בנוסף, כחלק מהרחבת הערכים המוספים לערוצי ההפצה של החברה, ובדומה למקובל בשוק הרכב בארה"ב, החברה מעמידה אשראי קצר טווח למימון מלאי הרכבים של סוכנויות רכב (Floor Plan Finance). אשראי זה ניתן לסוכנויות נבחרות, אשר עומדות בקריטריונים של החברה, כהלוואת גישור קצרת טווח (עד 6 חודשים) לצורך מימון

<sup>17</sup> שיעור ההלוואות המועמדות ללקוחות שאינם פרטיים הינו לא מהותי. לפרטים נוספים ראו הערת שוליים מספר 1 לעיל.

פעילותם אשר הינם בהיקף לא מהותי. הלוואות האשראי לדילרים הינן לתקופה קצרה ומיועדות למימון ביניים עד לרכישת הרכב ע"י לקוח פרטי מהדילר ולכן מאופיינות בשיעור פירעונות מוקדמים גבוה משמעותית. אשראי זה מגובה בבטוחות רכב ומובטח ברישום במשרד הרישוי וברשם המשכונות ו/או ברשם החברות (לפי העניין) (להלן: "אשראי לדילרים").

החל משנת 2023, חלה ירידה מסויימת בהיקף הלוואות לרכישת רכבים המועמדות על ידי החברה, עקב הגדלת היקף דחיית הלקוחות המבקשים לקבל הלוואה, כצעד יזום שבוצע על ידי החברה, זאת במטרה להפחית את הוצאות הפסדי האשראי של החברה במוצר זה, וכן עקב השפעת המלחמה. להלן יתרת תיק הלוואות בתחום הפעילות למועדים הרלוונטיים:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
5,128,526	5,118,978	5,297,440	<b>סך יתרה (באלפי ש"ח)</b>
110,636	109,523	115,625	<b>הלוואה ממוצעת ללווה (בש"ח)</b>
8.64%	9.01%	8.87%	<b>ריבית נקובה ממוצעת</b>
9.81%	10.16%	10.02%	<b>עלות ממשית ממוצעת<sup>18</sup></b>
2.44	2.23	2.41	<b>מח"מ (בשנים) (*)</b>

(\*) המח"מ החוזי של הלוואות בתחום הפעילות, כאשר המח"מ בפועל עשוי להיות קצר משמעותית עקב פירעונות מוקדמים המבוצעים על ידי הלווים. לפירוט בדבר שיעור הפירעונות המוקדמים, ראו סעיף 1.13.3 להלן.

להלן היקף ממוצע של תיק הלוואות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
<b>באלפי ש"ח</b>			
3,956,059	5,082,526	5,115,420	<b>היקף תיק הלוואות פעילות ממוצע לתקופה (*)</b>

(\*) ההיקף הנ"ל חושב על פי ממוצע חודשי של יתרות לוח הסילוקין של תיק הלוואות הרכב הפעילות לתקופה.

<sup>18</sup> ראו הערת שוליים מספר 16 לעיל.

להלן התפתחות היתרה של תיק הלוואות בתחום הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר, 2022	31 בדצמבר, 2023	31 בדצמבר, 2024	
באלפי ש"ח			
<b>3,269,907</b>	<b>5,128,526</b>	<b>5,118,978</b>	<b>יתרת פתיחה</b>
7,559,179	6,954,457	6,827,410	הלוואות שניתנו ללקוחות
(2,617,879)	(2,773,742)	(3,102,188)	הלוואות שנפרעו מלקוחות
526,701	594,497	602,747	הכנסות מימון מלקוחות
(314,343)	(437,358)	(438,798)	ריבית שנתקבלה מלקוחות
(3,567,863)	(4,460,201)	(3,800,326)	תמורה ממכירת תיק הלוואות
(54,257)	(162,501)	(158,223)	תנועה בהפרשה להפסדי אשראי
325,211	275,300	247,840	שערוך לשווי הוגן ורווח הון
1,870	-	-	רכישת הלוואות
<b>5,128,526</b>	<b>5,118,978</b>	<b>5,297,440</b>	<b>יתרת סגירה</b>

### 1.11 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודות סכום ההכנסות מלקוחות הנובעות מתחום פעילות זה ושעורן מסך הכנסות החברה:

שיעור מכלל הכנסות החברה			הכנסות <sup>19</sup>			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			
2022	2023	2024	2022	2023	2024	
ב-%			באלפי ש"ח			
87%	84%	73%	1,042,710	1,075,774	1,029,103	<b>הלוואות לרכישת רכב</b>

### 1.12 מוצרים חדשים

לחברה אין מוצרים חדשים מהותיים בתחום הפעילות. לפרטים בדבר צפי התפתחות החברה בשנה הקרובה בתחום הפעילות, ראו סעיף 1.58 להלן.

<sup>19</sup> הכנסות מגזר הלוואות הרכב כוללות את הרווח הגולמי הנובע מפעילות קארסטוק ומגזין אוטו. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.45.5 ו-1.45.6 להלן.

1.13.1

לקוחות החברה בתחום פעילות זה הינם לקוחות מזדמנים או לקוחות חוזרים, הנוטלים הלוואה מהחברה על מנת לממן רכישת כלי רכב, לקוחות המחפשים רכב ברשת האינטרנט ובנוסף, אשראי לדילרים. מרבית הלקוחות, כאמור, הינם לקוחות פרטיים, בפיזור גאוגרפי וסוציו-אקונומי רחב. מרבית לקוחות החברה בתחום פעילות זה מגיעים לחברה באמצעות ערוצי המכירה, קרי - סוכנויות למכירת רכב ו/או חברות ליסינג עימן עובדת החברה. כמו כן, חלק מהלקוחות מגיעים באמצעות מוקד המכירות של החברה והפעילות הדיגיטלית שלה המאפשרת ללווים פרטיים לרכוש רכב מאדם פרטי, באמצעות הלוואה מהחברה, באמצעות כלים דיגיטליים שפיתחה החברה.

חלק ניכר מלקוחותיה של החברה בתחום זה הינם לקוחות חוזרים, אשר נטלו מהחברה הלוואה בעבר ורוכשים רכב נוסף ו/או מחליפים את רכבם הקיים, באמצעות הלוואה נוספת או חליפית.

בתחום פעילות זה אין לחברה לקוח אשר הכנסות החברה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחותיה המאוחדים. כמו כן, אין לחברה תלות בלקוח בודד.

לפירוט בדבר ניהול סיכוני האשראי ביחס ללקוחות החברה, ראו סעיף 1.44.1 להלן.

1.13.2

להלן פילוח זמני פירעון של תיק הלקוחות בתחום פעילות זה, נכון למועד הדוח:

יתרת חודשים לפירעון	אחוז נפרע מיתרת התיק	אחוז מצטבר מיתרת התיק
עד 36 חודשים	27%	27%
בין 37 ל-60 חודשים	40%	67%
בין 61 ל-100 חודשים	30%	97%
בין 101 ל-120 חודשים	3%	100%

1.13.3 פירעונות מוקדמים

שיעורי הפירעונות המוקדמים בגין הלוואות אשר העמידה החברה בתחום פעילות זה ואשר מוחזקות על ידה במאזנה, הינם כ-2.9% בממוצע לחודש בשנת 2022, כ-2.3% בממוצע לחודש בשנת 2023 וכ-2.3% בממוצע לחודש בשנת 2024. שיעורים אלו, הינם בגין הלוואות החברה לפרטים, ללא אשראי לדילרים. יצוין, כי לקוחות החברה זכאים לפרוע בכל זמן נתון את הלוואתם, תמורת תשלום עמלת פירעון מוקדם. העמלה הנפוצה בחברה בתחום פעילות זה הינה תשלום של עד 6 חודשי ריבית, בהתאם להוראות חוק המשכון.

1.13.4 הפרשה להפסדי אשראי

החברה מבצעת הפרשה להפסדי אשראי בגין כל ההלוואות המוצגות בעלות מופחתת, בהתאם למודל הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model").

בהתאם למודל הנ"ל, מפרישה החברה בגין כל הלוואה לפי מודל בן 3 שלבים:

**שלב א' -** במועד העמדת הלוואה, מפרישה החברה בגין כל הלוואה סכום המורכב ממכפלתם של הבאים: (1) ההסתברות לכניסה לכשל (העברה לטיפול משפטי) (להלן: "כשל") של הלוואה ב-12 חודשים קרובים; (2) שיעור ההפסד הצפוי בעת הכניסה לכשל של הלוואה ("Loss Given Default"); (3) היתרה הצפויה של הלוואה בעת הכניסה לכשל.

**שלב ב' -** במידה שחלה עלייה משמעותית בהסתברות לכניסה לכשל של הלוואה או שהלוואה הינה בפיגור תשלום של למעלה מ-30 ימים, מפרישה החברה בגין כל הלוואה בקבוצה זו, סכום המורכב ממכפלתם של הבאים: (1) ההסתברות לכניסה לכשל של הלוואה עד תום חיי הלוואה; (2) שיעור ההפסד הצפוי בעת הכניסה לכשל של הלוואה ("Loss Given Default"); (3) היתרה הצפויה של הלוואה בעת הכניסה לכשל.

**שלב ג' -** במידה שהלוואה הינה בפיגור תשלום של 90 ימים או יותר או הגיעה לכשל, החברה מפרישה בגין הלוואה בקבוצה זו סכום המורכב ממכפלתם של הבאים: (1) שיעור ההפסד הצפוי בעת הכניסה לכשל של הלוואה ("Loss Given Default"); (2) יתרה נוכחית.

כשלי אשראי בגין הלוואות הנמדדות לפי שווי הוגן, נמדדים על ידי הפחתת השווי ההוגן של אותן הלוואות.

להלן יתרות הלוואות בפיגור וההפרשות להפסדי אשראי בגינן, ביחס לתחום הפעילות:

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
באלפי ש"ח			
4,912,084	4,536,775	4,893,288	יתרת הלוואות שלא בפיגור
9,874	249,988	109,692	יתרת הלוואות בהסדר <sup>20</sup>
163,095	221,800	144,376	יתרות בפיגור עד 90 ימים
142,891	351,994	488,712	יתרות בפיגור מעל 90 ימים
<b>5,227,944</b>	<b>5,360,557</b>	<b>5,636,068</b>	סך יתרת הלוואות לפני הפרשה להפסדי אשראי
(99,418)	(241,579)	(338,628)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
<b>5,128,526</b>	<b>5,118,978</b>	<b>5,297,440</b>	<b>יתרה בספרים</b>

היקף ההפרשה להפסדי אשראי לעיל אינה מייצגת את שיעור הפסדי האשראי של החברה, עקב כך שהחברה אינה מוחקת חובות אלו מספריה, אלא בדרך כלל לאחר שנתיים ממועד כניסת הלוואה לטיפול משפטי.

עם זאת, בעת העמדת הלוואה, שאינה נמדדת בשווי הוגן, מבצעת החברה הפרשה המייצגת את שיעור הנזק הצפוי ב-12 החודשים הבאים. מכאן ואילך, שיעור ההפרשה מותאם בהתאם לרמת הסיכון של הלוואה ולסטטוס הגביה שלה, כך שהיתרה בספרים מייצגת את האומדן המהימן ביותר לגובה יתרות החוב.

<sup>20</sup> הלוואות בהסדר הינן הלוואות ללקוחות שקיים בהם הסדר מול הלקוח נכון לתאריך הדיווח או שבוצע בהן הסדר ביחס לחוב הלקוח בחודשים האחרונים.

להלן שיעור הפסדי האשראי<sup>21</sup> בגין לקוחות החברה ביחס לתחום פעילות זה בהתאם למודל ההפרשה שתואר בסעיף 1.13.4 לעיל:

2022	2023	2024	הלוואות רכב
1.79%	3.28%	3.32%	

בשנת 2024 נרשם שיעור הפסדי אשראי דומה לשנת 2023, כאשר מחד חלה ירידה ביתרות עם פיגור או דחיית תשלום ומנגד חלה עלייה בהפרשה על הלוואות בכשל. עלייה זו נובעת בעיקר מהשפעת מלחמת חרבות ברזל שהביאה לפגיעה ביכולת החברה לבצע הליכי מימוש רכבים וגביית לקוחות עקב הוראת שעה אשר על פיה לא ניתן לבצע הליכי גבייה של הוצאה לפועל לחייבים אשר נפגעו או הושפעו כתוצאה מהמלחמה.

הגידול בשיעור הפסדי האשראי בשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובע בעיקרו מגידול בשיעור הלקוחות שמגיעים לכשל בתחום זה, כאשר השנים 2020-2022 הושפעו להערכת החברה מגורמים אקסוגניים (ירידה בשיעורים נמוכים במחירי כלי הרכב והקלה תזרימית על הלווים עקב מענקים ודחיית הלוואות), אשר גרמו לשיעורי הפסדי אשראי חריגים לטובה.

יובהר, כי החברה מודדת את שיעור הפסדי האשראי, בגין כל הלוואות לרכישת כלי רכב שהחזיקה החברה בתקופת הדוח, כאשר חלקן נמדדות לפי בסיס מדידה של שווי הוגן וחלקן לפי בסיס מדידה של עלות מופחתת. לפירוט פילוח הוצאות הפסדי האשראי של החברה, לפי בסיסי המדידה השונים, ראו באור 9' לדוחות הכספיים.

## 1.14 שיווק והפצה

נוסף על ערוצי השיווק בהם פועלת החברה לשם קידום מוצריה, המפורטים בסעיף 1.46 להלן, החברה פועלת במספר דרכים נוספות להגדלת מאגר לקוחותיה, כדלקמן:

**1.14.1 פרסום** - פעילויות השיווק והפרסום של החברה מבוצעות במגוון ערוצים; ערוצים דיגיטליים – אתרי אינטרנט שונים ורשתות חברותיות, טלוויזיה, רדיו, שילוט וכו'. כמו כן, עושה החברה שימוש במערכות שיווק טכנולוגיות מתקדמות בעולמות הנתונים ומסעות לקוח (Marketing Automation) בערוצים הדיגיטליים ובמערכות מתקדמות לביצוע אופטימיזציות של הקמפיינים הדיגיטליים וחיבור בין העולם הדיגיטלי לעולם הפיזי.

**דאטה שיווקי** - החברה רכשה פלטפורמות מתקדמות ומפתחת יכולות ייחודיות לצורך איסוף וניתוח הדאטה הדיגיטלי על מנת להיערך לעידן ה-cookieless ולהקטין את התלות וההוצאה בפלטפורמות הפרסומיות.

**1.14.2 סוכנויות ומגרשי רכב** - החברה מקיימת שיתוף פעולה עם כ-1,300 אתרי מכירות רכב של יבואני רכב, רשתות למכירת רכבי "יד-שנייה", חברות ליסינג והשכרה ומגרשים פרטיים למכירת רכבים ברחבי הארץ, המציעים ללקוחותיהם, הרוכשים כלי רכב חדשים וכלי רכב "יד-שנייה", בנקודות המכירה, את הלוואות החברה. במסגרת ההתקשרות עם הגורמים האמורים, משלמת החברה עמלה לחלק מאותם גורמים בגין העמדת הלוואות בפועל ללקוחותיהם.

<sup>21</sup> בסעיף זה, "שיעור הפסדי האשראי" - היקף הוצאות הפסדי אשראי חלקי התיק הממוצע בתקופה הרלוונטית.

- 1.14.3 **מערכת אינטר-ג'ק** - לפרטים אודות מערכת טכנולוגית ייחודית אשר הוטמעה על ידי החברה, ראו סעיף 1.9.6(ה) לעיל.
- 1.14.4 **פעילות "מאטצ'ינג"** - להרחבה בעניין זה, ראו סעיף 1.46.3 להלן.
- 1.14.5 **אתר Carwiz** - החברה מציעה באמצעות אתר Carwiz פלטפורמה למכירת רכבים של צדדים שלישיים, כאשר במסגרת האתר, מוצעות גם הלוואות החברה לצורך רכישת הרכבים.
- 1.14.6 **חברת מימון משותפת עם טרייד מוביל בע"מ** - ביום 5 בינואר, 2022, חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה להקמת מיזם משותף (באמצעות חברה משותפת עם טרייד מוביל בע"מ (להלן, בסעיף זה: **"טריידמוביל"** ו-**"ההסכם"**, בהתאמה), בה מחזיקים החברה וטריידמוביל בכ-30% ובכ-70% (בהתאמה) מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה (בה) (להלן, בסעיף זה: **"החברה המשותפת"**). החברה המשותפת תעסוק בהעמדת הלוואות ללקוחות הרוכשים כלי רכב מטריידמוביל. בהתאם להוראות ההסכם, נקבעו בין הצדדים הוראות שונות לעניין מהות המיזם, תחומי אחריות הצדדים בו, ניהולו וכו', אשר עיקרן: (א) הונה הראשוני של החברה המשותפת יעמוד על סך כולל של 20 מיליון ש"ח אשר יועמד על ידי הצדדים במספר פעימות (על פי צרכי החברה המשותפת) לפי חלקם היחסי בה; (ב) החברה תעניק שירותי תפעול להלוואות שתועמדה ללקוחות החברה המשותפת כנגד תשלום תמורה. נכון למועד הדוח, ההסכם כפוף להתקיימות תנאים מתלים שונים, ובהם קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים מאת כל רשות מוסמכת לצורך הקמת החברה המשותפת וביצוע פעילותה (לרבות רישיון מורחב למתן אשראי בהתאם להוראות חוק הפיקוח ולרבות אישור (ככל שיידרש) מאת רשות התחרות הכלכלית.
- 1.14.7 **חברת מימון משותפת עם אלדן תחבורה בע"מ** - ביום 23 בינואר, 2022, חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה להקמת מיזם משותף (באמצעות חברה משותפת עם אלדן תחבורה בע"מ (להלן, בסעיף זה: **"אלדן"** ו-**"ההסכם"**, בהתאמה), בה מחזיקים החברה ואלדן בכ-30% ובכ-70% (בהתאמה) מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה (בה) (להלן, בסעיף זה: **"החברה המשותפת"**). החברה המשותפת תעסוק, בין היתר, בהעמדת הלוואות ללקוחות הרוכשים כלי רכב מאלדן (כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שאלדן יחזיקו ביותר ממחצית מהון המניות המונפק בה ומזכויות ההצבעה). בהתאם להוראות ההסכם, נקבעו בין הצדדים הוראות שונות לעניין מהות המיזם, תחומי אחריות הצדדים בו, ניהולו וכו', אשר עיקרן: (א) הונה הראשוני של החברה המשותפת יעמוד על סך כולל של 30 מיליון ש"ח אשר יועמד על ידי הצדדים במספר פעימות (על פי צרכי החברה המשותפת) לפי חלקם היחסי בה; (ב) החברה תעניק שירותי תפעול להלוואות שתועמדה ללקוחות החברה המשותפת כנגד תשלום תמורה. נכון למעמד הדוח, ההסכם כפוף להתקיימות תנאים מתלים שונים, ובהם קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים מאת כל רשות מוסמכת לצורך הקמת החברה המשותפת וביצוע פעילותה (לרבות רישיון מורחב למתן אשראי בהתאם להוראות חוק הפיקוח ולרבות אישור (ככל שיידרש) מאת רשות התחרות הכלכלית.
- 1.14.8 **מגזין אוטו** - חברת אוטו מגזין המוחזקת ב-80% על ידי החברה, מהווה פלטפורמת פירסום נוספת עבור החברה ותומכת בשיווק מוצרי החברה בתחום העמדת הלוואות לרכב. להערכת החברה, אין לה תלות במי מנותני שירותי ההפצה והשיווק עימם היא קשורה.
- ההנחות והערכות החברה לעיל, הינן הערכות ואומדנים ומהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוססים על מידע הקיים לחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה.**



## תחרות 1.15

התחרות העיקרית בתחום האשראי הצרכני לרכישת רכב הינה מצד התאגידים הבנקאיים, חברות כרטיסי האשראי וחברות אשראי חוץ בנקאי, כדלקמן:

- 1.15.1 **תאגידים בנקאיים** - פעילים בתחום זה בעיקר באמצעות מתן אשראי מגובה בטוחה בהלוואות לרכב חדש וכן רכב "יד-שנייה" באמצעות תאגידים בנקאיים או חברות בנות של תאגידים בנקאיים.
- 1.15.2 **חברות אשראי חוץ-בנקאי** - פועלות בעיקר בתחום מימון הרכב בקרב רשתות ומגרשים למכירת רכב "יד-שנייה" וכן בסניפי ייבואנים. בין החברות, ניתן למנות את פמה אשראי לרכב בע"מ ומימון בקליק בע"מ מבית ERN וכן, חברות נוספות בהיקפי פעילות, שלמיטב ידיעת החברה, הינם זניחים.
- 1.15.3 **חברות מימון בבעלות יבואני רכב וחברות ליסינג** - פועלות בעיקר במתחמי המכירה של חברות האם שלהן. החברות העיקריות בתחום זה, למיטב ידיעת החברה, הינן כלמוביל פתרונות מימון בע"מ, אלבר קרדיט בע"מ, אוטו קאש שירותי מימון בע"מ, דרך האשראי בע"מ מקבוצת שלמה, יוניברסל פתרונות מימון בע"מ, קלס מימון בע"מ מקבוצת מאיר ולובינסקי טרייד וליס.
- 1.15.4 **חברות כרטיסי האשראי** - חברות כרטיסי האשראי פעילות, בין היתר, במתן אשראי לפרטיים במספר סניפים ברחבי הארץ לצורך רכישת כלי רכב וחכירת כלי רכב פרטיים במסלול "ליסינג לפרטיים". כמו כן, קיימים מסלולי הלוואה ומסלולי תשלום בכרטיס אשראי בגין חלק מסכום רכישת רכב בסוכנויות שונות ברחבי הארץ.

נכון למועד דוח זה, לחברה אין יכולת להעריך את חלקה בתחום הפעילות. באשר לשיטות העיקריות של החברה להתמודדות עם התחרות והגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי, ראו סעיף 1.9.6 לעיל.

**ההנחות והערכות החברה לעיל, הינן הערכות ואומדנים ומהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוססים על מידע הקיים לחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה.**

## עונתיות 1.16

תחום פעילות זה איננו מאופיין בעונתיות אשר צפויה להשפיע על היקף פעילות החברה בצורה ניכרת. עם זאת, בתקופות החגים, בהן מספר ימי העבודה נמוך במיוחד, ניכרת ירידה בהיקף העמדת הלוואות, העלולה לגרום לירידה מסויימת בהכנסות החברה בתקופות אלו.

**ההנחה לעיל, הינה הערכה ואומדן ומהווה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוססים על מידע הקיים לחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה.**

## תחום הלוואות מגובות נדל"ן למגורים (משכנתאות)

### מידע כללי על תחום הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים 1.17

פעילות החברה בתחום המשכנתאות, מבוצעת באמצעות חברת המשכנתאות. פעילות זו מהווה החל מהרבעון השלישי של שנת 2023, מגזר בר דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה ובהתאם תחום פעילות בדוח זה. ביום 9 באוגוסט, 2023, הושלמה התקשרות בין החברה, לבין חברת המשכנתאות ולבין חברות מקבוצת מנורה מבטחים החזקות בע"מ, בעיקר עבור עמיתי ומבוטחי מנורה מבטחים החזקות בע"מ (להלן: "קבוצת מנורה"), בהסכם השקעה בחברת המשכנתאות וכן בהסכם להעמדת מסגרת אשראי לחברת המשכנתאות, אשר תוקנו מעת לעת. לפרטים אודות הסכמים אלו, ראו באור 14ד' לדוחות הכספיים של החברה וכן סעיף 1.25 להלן.

#### 1.17.1 מידע כללי על תחום הפעילות

הפעילות כוללת בעיקר העמדת הלוואות למטרות שונות המגובות בטוחה מסוג נדל"ן למגורים שבבעלות הלווה והעמדת הלוואות לשם רכישת דירות כדירה ראשונה, דירה חלופית או דירה להשקעה, רכישת קרקע למגורים וכן בניית בתים פרטיים. ההלוואות האמורות מועמדות ללקוחות חברת המשכנתאות תוך רישום שעבוד בדרגה ראשונה או שנייה או התחייבות לרישום משכנתה ורישום משכון ברשם המשכונות כבטוחה לפירעון. במרבית המקרים, נרשם גם שעבוד על פוליסת הביטוח של הדירה המשועבדת וכן שעבוד על פוליסת ביטוח חיים של הלווה. הלוואות אלו מועמדות לתקופות, מסלולי ריבית והצמדה ושיעורי מימון משתנים, אשר נבחרים מעת לעת.

#### 1.17.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים האחרונות, לאור שינויי חקיקה ורגולציה בהם הסדרת הענף והדרישה לרישיון לצורך פעילות בו, מורגשת עלייה בהיקף הפעילות בענף המשכנתאות החוץ בנקאיות ובמוניטין של חברות אשראי חוץ בנקאיות, ובהתאם חל גידול בביקוש לשירותים של חברות מסוג זה. מגמה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בהקמת חברות אשראי חוץ בנקאיות אשר שותפים בהן גופים מובילים במשק, וכן בכך שחברות אשראי חוץ בנקאיות רבות עושות שימוש בדרך של גיוס הון ו/או חוב משוק ההון המקומי. חברות הפועלות בתחום פעילות זה, אשר נשלט לאורך שנים על ידי התאגידים הבנקאיים, עושות שימוש ביתרון היחסי שלהן על פני המערכת הבנקאית, אשר מאופיינת בבירוקרטיה רבה והליכי חיתום מחמירים ומסוגלות לגלות גמישות רבה יותר בקשר עם שיעור המימון ביחס לשווי הבטוחה המועמדת להם (יחס ה-LTV) ותקופת הפירעון, במקביל לתהליך העמדת הלוואה ושירות לקוחות המאופיין בהליכים יעילים, מהירים ואישיים יותר אותם חווה הלקוח.

נכון לחודש נובמבר 2024, יתרת החוב לדיור במשק עומדת על כ-579 מיליארדי ש"ח, כאשר כ-96% מיתרת החוב כאמור הועמדה ע"י תאגידים בנקאיים בהתאם לנתוני בנק ישראל<sup>22</sup>. שיעור הצמיחה השנתי הממוצע ביתרת החוב לדיור בכלל השוק בשלוש השנים האחרונות (מסוף הרבעון השלישי של שנת 2021 ועד לסוף הרבעון השלישי של שנת 2024) עומד על כ-9%. הגורמים המשפיעים על היקף הביקוש בתחום הם משקי הבית המבקשים מענה למימון יחידות דיור חדשות, דיור קיים (משפרי הדיור), מימון לכל מטרה כנגד נכס קיים ומשקיעים.

בשנת 2024 חלה עלייה בהיקף המשכנתאות שהועמד על ידי תאגידים בנקאיים ועמד על כ-93 מיליארד ש"ח ביחס ל-71 מיליארד ש"ח שהועמד בשנת 2023. בחודש דצמבר 2024 היקף המשכנתאות שהועמד

<sup>22</sup> מקור המידע: אתר בנק ישראל, מידע סטטיסטי לפי נושאים – אשראי לדיור-יתרות.

הגיע לשיא ועמד על כ-13.8 מיליארד ש"ח, עלייה של כ-80% ביחס לממוצע חודשי בשלושת החודשים שקדמו לו (ספטמבר 2024 - נובמבר 2024). עלייה חדה זו נבעה להערכת החברה בעיקר מהקדמת עסקאות לדצמבר 2024 על רקע העלאת המע"מ מ-17% ל-18% בינואר 2025.

העלייה בהיקף המשכנתאות בשנת 2024, חלה לאחר האטה של כ-40% בהיקף המשכנתאות שניתן בשנת 2023 ביחס ל-2022 שעמד על כ-118 מיליארד ש"ח וזאת על רקע עליית ריבית בנק ישראל והשפעת פרוץ מלחמת חרבות ברזל ברבעון הרביעי של שנת 2023.

בהמשך לאמור לעיל בקשר עם השינויים במבנה תחום הפעילות, כך שעם הסדרת פעילות האשראי החוץ בנקאי, חברות נוספות החלו לפעול בתחום הפעילות האמור, לרבות בדרך של גיוס חוב ו/או הון משוק ההון, הרי שצמיחה זו בענף הביאה לתחרות בריאה בין החברות בענף ואילצה אותן לשפר את אטרקטיביות השירותים המוצעים על ידן.

### 1.17.3 **מגבלות, חקיקה, תקינה ואילווצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

רישום השעבודים במרשם המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י), בחברות משכנות וברשם המשכונות על מקרקעין, דירות, נכסי נדל"ן ופוליסות הביטוח המשמשים כבטוחה עיקרית להלוואות אותן מעמידה חברת המשכנתאות, נעשה בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**"), חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, חוק המשכון, והתקנות הרלוונטיות מכוחם (ככל שמדובר בלווה פרטי).

בחוק הפיקוח, נקבעו הוראות המסדירות היבטים מסויימים בקשר עם העמדת הלוואות לדיור, כגון: הקפאת החזרי הלוואה במקרים מסויימים (כגון דחיית הפירעון לתקופה של עד 12 חודשים במקרה של פטירת הלווה או דחיית הפירעון לתקופה של עד 3 חודשים במקרה של: (1) הפסקת העסקה; (2) מחלה או פציעה; או (3) לידה של הלווה), וכן מגבלות על גביית עמלת פתיחת תיק במקרים מסויימים. בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, נקבעו הוראות לעניין העברת כספי הלוואה לרכישת דירה מקבלן תוך הבטחת שמירת כספי הלקוחות וכן לעניין גילוי ללווה רוכש הדירה על זכויותיו לפיו החוק האמור.

לפרטים נוספים אודות מגבלות חקיקה ופיקוח החלים על כלל פעילות חברת המשכנתאות, ראו סעיף 1.30 להלן.

### 1.17.4 **שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות**

**העמדת הלוואות** – בשנת 2024 העמידה חברת המשכנתאות הלוואות מגובות נדל"ן למגורים בהיקף של כ-1,283 מיליון ש"ח, אל מול היקף של כ-1,037 מיליון ש"ח בשנת 2023 והיקף של כ-217 מיליון ש"ח בשנת 2022, בה החלה החברה את פעילותה.

להלן נתוני הריבית הממוצעת, בהלוואות מגובות בנדל"ן למגורים שהעמידה חברת המשכנתאות בתקופת הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סוג ריבית
2022	2023	2024	
5.83%	7.87%	8.29%	קבועה צמודת מדד
7.28%	9.68%	-	קבועה לא צמודה
7.99%	10.20%	10.24%	משתנה בהתאם לריבית בנק ישראל (*)

(\*) הריבית הנגבית מהלקוחות בהלוואות אלו משתנה בהתאם לשינוי בריבית בנק ישראל. בתקופת הדוח, ריבית זו עמדה על שיעור של 4.50%.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתקופה שמיום 1 בינואר, 2025 ועד ליום 18 במרס, 2025 העמידה חברת המשכנתאות הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים בהיקף כולל של כ-353 מיליוני ש"ח.

הגורמים המשפיעים על גובה שיעור הריבית שקובעת חברת המשכנתאות בגין המוצרים השונים הם, בין השאר, שיעור הריבית במשק, תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד ושקלי למח"מים שונים, עלויות המימון של חברת המשכנתאות, רמת הסיכון של ההלוואה הספציפית ושיעורי הריבית בשאר השוק.

להלן פילוח הלוואות מגובות נדל"ן למגורים שהחזיקה חברת המשכנתאות לפי סוג שעבוד:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
84.14%	75.76%	72.81%	שעבוד ראשון
15.86%	24.24%	27.19%	שעבוד שני

להלן שיעור המימון (LTV) של הלוואות מגובות נדל"ן למגורים שהחזיקה חברת המשכנתאות בתקופת החתך הרלוונטיות:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
56.35%	60.51%	60.67%	שיעור המימון

שיעור המימון (LTV) בתחום פעילות זה מחושב לפי המנה המתקבלת מיתרת סך ההלוואות שהעמידה החברה כנגד שעבוד נכס מסויים לתקופת החתך הרלוונטית בשווי הבטוחה בסמוך למועד העמדת ההלוואה (כפי שהוערכה על ידי שמאי). בהלוואות בהן מחזיקה החברה בשעבוד שני, שיעור זה מחושב לפי המנה המתקבלת מסך של ההלוואה בשעבוד ראשון שהעניק צד ג', בסמוך למועד העמדת ההלוואה, בתוספת ההלוואה שהעמידה חברת המשכנתאות, בשווי הבטוחה בסמוך למועד העמדת ההלוואה (כפי שהוערכה על ידי שמאי).

## 1.17.5 התפתחות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני לקוחותיה

מרבית הלקוחות בשוק המשכנתאות בישראל הינם משקי בית הרוכשים דירה למגורים. מטרת המימון העיקרית בענף זה הינה למטרת מגורים. כ-8% מהיקף הפעילות בשוק, הינה מימון של נכס קיים, קרי - נטילת הלוואה המגובה בדירת מגורים כאשר ההלוואה משמשת למטרות שונות. היקף העמדת הלוואות חדשות למטרת מגורים בגופים הבנקאיים בשנת 2024 עמד על כ-93 מיליארדי ש"ח. עלייה של כ-31% ביחס להיקף שהועמד בשנת 2023. בשנת 2023, ככל הנראה, בעיקר כתוצאה משורה של העלאות הריבית במשק, חלה ירידה בהיקף המשכנתאות שהועמדו כך שהיקף העמדת המשכנתאות עמד על כ-71 מיליארדי ש"ח, ירידה של מעל ל-39% ביחס לתקופה מקבילה אשתקד<sup>23</sup>.

היקף ההלוואה הממוצעת של הלוואות למטרת מגורים בתאגידים הבנקאיים צמח בשיעור שנתי ממוצע של כ-8% בשנים 2017-2022, כך שההלוואה הממוצעת הגיעה לשיא בחודש אוקטובר 2022 ועמדה על כ-1.05 מיליון ש"ח, בשנת 2023, לא היה שינוי מהותי בהיקף ההלוואה ממוצעת ביחס לשנת 2022 והיא עמדה על כ-961 אלפי ש"ח ובשנת 2024 עלתה ההלוואה הממוצעת בכ-4% והיא עמדה על כ-1 מיליון ש"ח.

לא קיימים נתונים מדויקים לגבי היקפו של השוק החוץ בנקאי להלוואות מגובות נדל"ן במדינת ישראל, כאשר, להערכת החברה, היקף זה אינו מהותי.

**ההערכות לעיל, הינן הערכות ואומדנים ומהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוססים על מידע הקיים לחברה ו/או לחברת המשכנתאות, וכולל הערכות או אומדנים של החברה ו/או חברת המשכנתאות, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה ו/או חברת המשכנתאות.**

## 1.17.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- (א) מודלי חיתום מתקדמים - מודלים המסייעים לאופטימיזציה יעילה של תנאי ההלוואות והערכת הסיכון של חברת המשכנתאות ביחס לתמחור של כל הלוואה. מודלים אלו מיושמים בחברת המשכנתאות באמצעות מספר מנגנונים ממוכנים ומאובטחים, הכוללים, בין היתר, תהליך מובנה לזיהוי הלווה ותהליך סדור לזיהוי הבטוחות והערכת שווי ע"י שמאים מוסמכים. תהליכי החיתום מנוהלים על ידי צוות מיומן ומנוסה, תוך הקפדה על מודל האשראי של חברת המשכנתאות. כמו כן, קליטה יעילה וממוכנת של נתוני האשראי המתקבלים לגבי כל לווה ממאגר נתוני האשראי וכן באמצעות ממשקי הבנקאות הפתוחה, עשויים להוות גורם הצלחה קריטי בשנים הבאות.
- (ב) מקורות הון ואשראי בהיקפים נרחבים ובסיסי הצמדה ומח"מ התואמים לתחום הפעילות.
- (ג) שיתופי פעולה עם יועצי משכנתאות. בין היתר, חברת המשכנתאות פיתחה מערכות לייעול העבודה מול היועצים, כמפורט בסעיף ז' להלן.
- (ד) מערך שירות מהיר וזמין הכולל תמיכה בשטח לצד מענה טלפוני וליווי אישי של מנהלי תיקי לקוח.
- (ה) תמחור נכון ומותאם של הסיכון בהעמדת הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים.

<sup>23</sup> אתר בנק ישראל, מידע סטטיסטי לפי נושאים - אשראי לדיו-ביצועים וריביות וכן עיבוד של המחלקה הכלכלית של החברה.

- (ו) מתן שירות רישום בטוחות. חברת המשכנתאות התקשרה עם משרדי עו"ד אשר מחתימים את הלקוחות, בעת הצורך אף בביתם, ורושמים עבורם את הבטוחות במוסדות הנדרשים.
- (ז) מערכות תפעוליות יעילות - חברת המשכנתאות פיתחה והטמיעה מערכת טכנולוגית ייחודית, המאפשרת קיצור תהליכי העמדת הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים, המערכת מאפשרת חיבור נגיש בין מערכות חברת המשכנתאות לבין יועצי המשכנתאות, המאפשרת ייעול בזמני העמדת הלוואות אלו.
- (ח) מותג מוכר - למותג מוביל ומוכר חשיבות מיוחדת בתחום זה, שכן צרכנים מגלים רתיעה מלקיחת הלוואות מגורמים לא מוכרים. כמו כן, למותג מוכר השפעה מהותית על האפקטיביות של ניהול משאבי השיווק. יצוין, כי לחברה מוניטין הולך וצומח לאורך השנים, אשר מביא להצטרפותם של לקוחות חדשים למעגל לקוחותיה. לפי מחקר נכסיות מותג שקיימה חברת האם במהלך שנת 2023, נמצא, כי החברה מדורגת מיד לאחר התאגידים הבנקאיים כגוף שאליו יפנה הצרכן כדי ליטול הלוואה לרכישת כלי רכב<sup>24</sup>. במסגרת סקר עמדות שקיימה חברת המשכנתאות באמצעות מכון מחקר (מחודש נובמבר, 2024), צוינה חברת המשכנתאות במודעות בלתי נעזרת כחברה החוץ בנקאית הראשונה בקרב 33% מיועצי המשכנתאות. להערכת החברה, המיתוג של החברה צפוי לתרום גם להצלחת חברת המשכנתאות.

#### 1.17.7 חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות

- (א) מקורות תזרימיים משמעותיים בהיקף נרחב ולמח"מים ארוכים.
- (ב) בניית מודלי חיתום איכותיים, המבוססים על ניסיון ומומחים ומתעדכנים ככל שמאגר הנתונים מתרחב.
- (ג) מערך קשרים עם חברות ייעוץ משכנתאות ויועצים מובילים בתחום, חברות שיווק ומתווכים.
- (ד) מורכבות תפעולית במתן הלוואות בשעבוד נכסים הרשומים במוסדות שונים.
- (ה) דרישה לעמידה ברף טכנולוגי גבוה אל מול המתחרים בשוק, הכולל מערך מחשוב מורכב, הכולל מערכות כגון: ליבה פיננסית, מערכת לניהול הלקוחות והתהליכים התפעוליים (CRM), חוקה עסקית לניהול מודלי האשראי עבור קבלת מידע בזמן אמת ומערך שלם של תשתית ה-Data Center ואבטחת מידע.
- (ו) דרישה לעמידה ברף רגולטורי גבוה, מאחר והעיסוק בתחום האשראי בכללותו כפוף לחוק הפיקוח ולאסדרה מכוחו, ובכלל זה כרוך בקבלת רישיון נותן שירותים פיננסיים והיתר להחזקת אמצעי שליטה בנותן שירותים פיננסיים וכן בעמידה בדרישות הרלוונטיות של חוק הפיקוח, לרבות עמידה בהון עצמי מזערי הנדרש מנותן שירותים פיננסיים.
- (ז) מוניטין, אשר הכרחי בתחום מורכב מעין זה הן בקרב הלקוחות ע"י רכישת אמון במסגרת התחייבות רבת שנים ושעבוד נכס ארוך טווח והן בקרב המפיצים (יועצי המשכנתאות).

#### 1.17.8 תחליפים לשירות הניתן במסגרת תחום פעילות חברת המשכנתאות

התחליפים העיקריים בתחום פעילות הלוואות מגובות נדל"ן למגורים הם:

- (א) קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים;
- (ב) קבלת הלוואה מתאגידים חוץ בנקאיים;
- (ג) רכישה באמצעות הון עצמי בלבד.

<sup>24</sup> מחקר נכסיות מותג, מכון הגל החדש, יוני 2023.

בתחום פעילות זה חברת המשכנתאות מעמידה הלוואות ללקוחות פרטיים לשם מימון רכישת נכס ו/או שעבוד נכס קיים בדרגה ראשונה ובדרגה שניה למטרות צרכניות שונות (כגון: השגת מימון לצורך תמיכה ברכישת דירה על ידי בני משפחה, הקלה תזרימית בדרך של איחוד מספר הלוואות בעלות החזר חודשי כולל גבוה, שיפוץ, בניה ועוד). ההלוואות מובטחות ברישום שעבודים על נכסים פרטיים במוסדות השונים כגון: (רשם המקרקעין (טאבו), מנהל מקרקעי ישראל, חברות משכנות, רשם המשכונות וכדומה. במרבית המקרים הנכס המגבה את ההלוואה כאמור מבוטח בחברת ביטוח וקיים ביטוח חיים ללווים על סכום ההלוואה. ההלוואות האמורות מועמדות לתקופה של עד 30 שנים (ובשיעור זניח עד 40 שנים) ובמסלולי הצמדה שונים: ריבית משתנה, ריבית קבועה הצמודה למדד המחירים לצרכן וריבית קבועה לא צמודה לבסיס הצמדה כלשהו.

בחברת המשכנתאות קיימים מגוון מסלולים של תשלומים, כגון: תשלומים חודשיים, הלוואת בלון, קרן וריבית אשר משולמות בסוף התקופה, הלוואת גרייס עד 5 שנים כאשר הריבית משולמת מידי חודש והקרן בסוף התקופה, הלוואה משולבת בפריסה עד 30 שנים, ריבית אשר משולמת מידי חודש ולאחר תקופת הגרייס משולמת מידי חודש הקרן בתוספת ריבית וכו'.

ההלוואות נגבות באמצעות הרשאות לחיוב חשבון הבנק של הלקוח. להלן מאפייני תיק ההלוואות בתחום הפעילות למועדים הרלוונטיים:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
217,259	1,181,564	1,717,467	<b>סך יתרה (באלפי ש"ח)</b>
792,706	725,391	763,715	<b>הלוואה ממוצעת (בש"ח)</b>
8.04%	8.96%	9.09%	<b>ריבית נקובה ממוצעת</b>
7.96%	9.41%	9.54%	<b>עלות ממשית ממוצעת<sup>25</sup></b>
6.9	8.0	7.2	<b>מח"מ (בשנים) (*)</b>

הגידול ביתרות ליום 31 בדצמבר, 2024 ביחס לשנת 2023, נובע מהיקף מכירות גבוה יותר בשנת 2024, הגידול בשנת 2023 ביחס לשנת 2022 נובע מהתחלת הפעילות בסוף הרבעון השני של שנת 2022. העלייה בשיעור הריבית, נובעת עקב עלייה בעלות מקורות המימון של החברה, עקב עליית ריבית בנק ישראל בשנת 2023, כאשר החברה שואפת במסגרת מדיניות התמחור שלה לשמור על מרווח מימוני דומה בין התקופות. כמו כן, ברבעונים האחרונים היקף העמדת ההלוואות עלה בהדרגה בהתאם לתוכנית העסקית של חברת המשכנתאות, אשר נבנתה תחת הנחת עבודה של בניה הדרגתית של יכולותיה. כמו כן, ברבעון הרביעי של שנת 2024 ביצעה החברה עסקת איגוח של משכנתאות בהיקף של 414 מיליון ש"ח, אשר הקטין את תיק ההלוואות המוחזק על ידי החברה בהתאם.

(\*) המח"מ החוזי של ההלוואות בתחום הפעילות, כאשר המח"מ בפועל עשוי להיות קצר משמעותית עקב פירעונות מוקדמים המבוצעים על ידי הלווים. לפירוט בדבר שיעור הפירעונות המוקדמים, ראו סעיף 1.21.2 להלן.

<sup>25</sup> העלות הממשית הינה הריבית האפקטיבית בצירוף עמלות שנגבו מהלקוח. במסגרת זו, לא נלקחו בחשבון הוצאות חברת המשכנתאות בגין אותן הלוואות.

להלן ההיקף הממוצע של תיק ההלוואות הפעילות לתקופות הרלוונטיות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			יתרת תיק הלוואות ממוצע לתקופה (*)
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
47,830	716,896	1,606,264	

(\*) ההיקף הנ"ל חושב על פי ממוצע חודשי של יתרות הערך המתואם (פארי) של תיק ההלוואות הפעיל מדי חודש בתקופה.

להלן התפתחות היתרה של תיק ההלוואות התחום הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום			יתרת פתיחה
31 בדצמבר, 2022	31 בדצמבר, 2023	31 בדצמבר, 2024	
אלפי ש"ח			
-	217,259	1,181,564	
218,245	1,037,271	1,283,019	הלוואות שניתנו ללקוחות
(1,982)	(87,871)	(362,759)	הלוואות שנפרעו מלקוחות
2,916	64,540	178,866	הכנסות מימון מלקוחות
(1,842)	(48,343)	(142,059)	ריבית שנתקבלה מלקוחות
-	-	(457,954)	תמורה ממכירת תיק הלוואות
-	-	38,695	רווח הון מהמחאה
(78)	(1,292)	(1,905)	תנועה בהפרשה להפסדי אשראי
217,259	1,181,564	1,717,467	יתרת סגירה

## 1.19 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודות סכום ההכנסות מלקוחות הנובעות מתחום פעילות זה ושיעורן מסך הכנסות החברה במאוחד:

שיעור מכלל הכנסות החברה			הכנסות			הלוואות מגובות נדל"ן למגורים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	2022	2023	2024	
ב-%			אלפי ש"ח			
0.27%	5.29%	16.34%	3,174	67,544	229,501	



## 1.20 מוצרים חדשים

לחברה אין מוצרים חדשים מהותיים בתחום הפעילות. לפרטים בדבר צפי התפתחות החברה בשנה הקרובה בתחום הפעילות, ראו סעיף 1.33 להלן.

## 1.21 לקוחות

נכון למועד דוח זה, לקוחות חברת המשכנתאות בתחום פעילות זה הינם לקוחות מזדמנים המגיעים אל החברה דרך יועצי משכנתאות בלבד, הנוטלים הלוואה על מנת לממן רכישת נכס או לממן מטרות אחרות באמצעות הלוואה המובטחת בנכס קיים על שמם. מרבית הלקוחות הינם לקוחות פרטיים, בפזור גאוגרפי רחב. מרבית לקוחות חברת המשכנתאות בתחום פעילות זה מגיעים אליה באמצעות ערוצי המכירה, קרי - יועצי משכנתאות ומתווכי דירות עימן עובדת חברת המשכנתאות. בתחום פעילות זה אין לחברת המשכנתאות לקוח אשר הכנסות החברה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד. כמו כן, אין לחברה תלות בלקוח בודד.

לפירוט בדבר ניהול סיכוני האשראי ביחס ללקוחות חברת המשכנתאות, ראו סעיף 1.44 להלן.

1.21.1 להלן פילוח זמני פירעון של תיק הלקוחות בתחום פעילות זה, נכון למועד הדוח:

יתרת חודשים לפירעון	אחוז נפרע מיתרת התיק	אחוז מצטבר מיתרת התיק
עד 120 חודשים	18%	18%
בין 120 ל-240 חודשים	11%	29%
בין 240 ל-360 חודשים	70%	99%
בין 360 ל-480 חודשים	1%	100%

## 1.21.2 פירעונות מוקדמים

שיעורי הפירעונות המוקדמים בגין הלוואות אשר העמידה חברת המשכנתאות בתחום פעילות זה ואשר מוחזקות על ידה במאזנה, הינם כ-1.6% בממוצע לחודש בשנת 2024 (ו-1.0% לחודש בשנת 2023), יצוין, כי לקוחות חברת המשכנתאות זכאים לפרוע בכל זמן נתון את הלוואתם, תמורת תשלום עמלת פירעון מוקדם. נכון למועד זה, העמלה בתחום פעילות זה הינה תשלום של עד 6 חודשי ריבית, בהתאם להוראות חוק המשכון.

## 1.21.3 הפרשה להפסדי אשראי

חברת המשכנתאות מבצעת הפרשה להפסדי אשראי בגין כל ההלוואות המוצגות בעלות מופחתת, בהתאם למודל הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model").

בהתאם למודל הנ"ל, מפרישה חברת המשכנתאות בגין כל הלוואה לפי מודל בן 3 שלבים:

**שלב א' -** במועד העמדת הלוואה, מפרישה חברת המשכנתאות בגין כל הלוואה סכום המורכב ממכפלתם של הבאים: (1) ההסתברות לכניסה לכשל של הלוואה ב-12 חודשים קרובים; (2) שיעור ההפסד הצפוי בעת הכניסה לכשל של הלוואה ("Loss Given Default"); (3) היתרה הצפויה של הלוואה בעת הכניסה לכשל (EAD).

אומדן ה-EAD כולל יתרות מאזניות ויתרות חוץ מאזניות (המורכבות מיתרת הלוואות שחברת המשכנתאות התחייבה להעמידן אך טרם העמידה וכן אישורים עקרוניים שנתנה חברת המשכנתאות כפול הסתברות מימוש).

**שלב ב' -**

במידה שחלה עלייה משמעותית בהסתברות לכניסה לכשל של הלוואה או שהלוואה הינה בפיגור תשלום של למעלה מ-30 ימים, מפרישה חברת המשכנתאות בגין כל הלוואה בקבוצה זו, סכום המורכב ממכפלתם של הבאים: (1) ההסתברות לכניסה לכשל של הלוואה עד תום חיי הלוואה; (2) שיעור ההפסד הצפוי בעת הכניסה לכשל של הלוואה ("Loss Given Default"); (3) היתרה הצפויה של הלוואה בעת הכניסה לכשל.

**שלב ג' -**

במידה שהלוואה הינה בפיגור תשלום של 90 ימים או יותר או הגיעה לכשל, חברת המשכנתאות מפרישה בגין הלוואה בקבוצה זו סכום המורכב ממכפלתם של הבאים: (1) שיעור ההפסד הצפוי בעת הכניסה לכשל של הלוואה ("Loss Given Default"); (2) יתרה נוכחית.

להלן יתרות הלוואות בפיגור וההפרשות להפסדי אשראי בגינן:

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
<b>באלפי ש"ח</b>			
217,259	924,426	1,514,811	יתרת הלוואות שלא בפיגור
-	226,579	83,627	יתרת הלוואות בהסדר <sup>26</sup>
78	27,113	90,011	יתרות בפיגור עד 90 ימים
-	4,816	32,262	יתרות בפיגור מעל 90 ימים
<b>217,337</b>	<b>1,182,934</b>	<b>1,720,711</b>	סך יתרת הלוואות לפני הפרשה להפסדי אשראי
(78)	(1,370)	(3,244)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
<b>217,259</b>	<b>1,181,564</b>	<b>1,717,467</b>	<b>יתרה בספרים</b>

בעת העמדת הלוואה, מבצעת חברת המשכנתאות הפרשה המייצגת את שיעור הנזק הצפוי ב-12 החודשים הבאים. מכאן ואילך, שיעור ההפרשה מותאם בהתאם לרמת הסיכון של הלוואה ולסטטוס הגביה שלה, כך שהיתרה בספרים מייצגת את האומדן המהימן ביותר לגובה יתרות החוב.

1.21.4 להלן שיעור הפסדי האשראי<sup>27</sup> בגין לקוחות חברת המשכנתאות ביחס לתחום פעילות זה בהתאם למודל ההפרשה שתואר בסעיף 1.21.3 לעיל:

<sup>26</sup> הלוואות בהסדר הינן הלוואות ללקוחות שקיים בהם הסדר מול הלקוח נכון לתאריך הדיווח או שבוצע בהן הסדר ביחס לחוב הלקוח בחודשים האחרונים.

<sup>27</sup> בסעיף זה, "שיעור הפסדי אשראי" - היקף הוצאות הפסדי אשראי לתקופה הרלוונטית חלקי תיק הלוואות הממוצע לתקופה הרלוונטית.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הלוואות מגובות נדל"ן למגורים
2022	2023	2024	
באלפי ש"ח			
0.26% (*)	0.20%	0.12%	

(\*) יצוין, כי חברת המשכנתאות החלה להעמידה הלוואות רק ביום 30 ביוני, 2022, כאמור בסעיף 1.17.1 לעיל, ולכן השיעורים הנ"ל הינם רק מיום 30 ביוני, 2022 ועד לתקופות המצוינות בטבלה זו לעיל.

שיעורי הפסדי האשראי הנ"ל הינם ללא שינוי מהותי בין התקופות.

## 1.22 שיווק והפצה

חברת המשכנתאות פועלת במספר ערוצי שיווק לשם קידום מוצריה, וכן הגדלת מאגר לקוחותיה העסקיים, המפיצים (B2B) והפרטיים (B2C), כדלקמן:

### 1.22.1 בגזרת המפיצים (B2B) –

- (א) השתתפות בכנסים ואירועים מאורגנים של התאחדות יועצי המשכנתאות, חברות הפצה ויעוץ משכנתאות, לרבות מתן חסות, הקמת עמדות ממותגות, רישום יועצי משכנתאות לשת"פ ואיסוף מידע.
- (ב) השתתפות בפודקאסטים מקצועיים ופרסומם בערוצים השונים. ההשתתפות כוללת מתן חסויות, תשדירי פרסומת והתארחות בראיונות אצל גורמים שונים בענף.
- (ג) שיתופי פעולה בזירות תוכן בענף הנדל"ן והמשכנתאות באמצעות הצבת באנרים, פרסומים ואיסוף לידים. בין השת"פים - לוחות נכסים, מערכות CRM נפוצות בקרב יועצי משכנתאות, אתרי מדיה ועמודי ייעוץ משכנתאות.
- (ד) מערכת להגשת בקשות עבור ערוצי ההפצה המוחזקת על ידי חברת המשכנתאות ומאפשרת הגשת בקשה מקוונת תוך צירוף מסמכים והעברת הבקשה לטיפול.
- (ה) ניהול קשר ישיר ורציף עם ערוצי ההפצה, יועצי המשכנתאות, באמצעות קיום מסעות לקוח אוטומטיים (MA), פרסום ברשתות חברתיות ועבודת שטח.

### 1.22.2 בגזרת לקוחות הקצה (B2C) –

- (א) עמודים ברשתות חברתיות תוך פרסום תוכן רלוונטי למסע הלקוח בלקיחת משכנתה לצד תוכן ויראלי, זאת על מנת להגביר את החשיפה למותג החדש ולסט המוצרים המוצע ללקוח. יובהר, כי חברת המשכנתאות אינה עוסקת בשיווק הלוואות (משכנתאות) ישירות ללקוחות הקצה, אך ישנה פעילות בגזרת המודעות למותג וביסוס יחסי אמון.
- (ב) פעילות יחסי ציבור על ידי הנעת כתבות וסיקורים תקשורתיים בדיגיטל ובערוצי התקשורת על מנת להעלות את המודעות למותג ולשירות.

להערכת החברה, אין לחברת המשכנתאות תלות במי מנותני שירותי ההפצה והשיווק עימם היא קשורה. בגזרת שירותי ההפצה (יועצי משכנתאות) אין מדובר בגוף אחיד, מאורגן שלהערכת החברה מתקיימת בו תלות, בין היתר, לאור העובדה שהפיזור בענף זה רחב מאוד.

**ההנחות והערכות לעיל, הינן הערכות ואומדנים ומהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוססים על מידע הקיים לחברה ו/או לחברת המשכנתאות, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה ו/או חברת המשכנתאות, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה ו/או חברת המשכנתאות.**

## 1.23 תחרות

התחרות העיקרית בתחום הפעילות הינה למול התאגידים הבנקאיים, חברות כרטיסי האשראי וחברות מימון חוץ בנקאי, כדלקמן:

**1.23.1 תאגידים בנקאיים** - רוב הפעילות בתחום הינה ע"י תאגידים בנקאיים, השולטים בכ-96% מיתרת המשכנתאות במדינת ישראל<sup>28</sup>. התאגידים הבנקאיים פעילים בתחום זה באופן מוגבר בתקופה הנוכחית באמצעות מתן משכנתאות למגזרים שונים ועל ידי מוצרים שונים ומגוונים. התחרות הבולטת היא בתחום השירות ללקוח, שיעורי הריבית, זמן המענה והאמצעים הטכנולוגיים. כמו כן, הוראת השעה של בנק ישראל בנוגע להלוואה לכל מטרה בשעבוד דירה, הקלה שבאה בעקבות השפעות הלחימה והוארכה עד לדצמבר 2025 נתנה הקלות לבנקים שרשאים להעניק משכנתא נוספת עד ל-200 אלף ש"ח בתנאי סך ההתחייבויות על הנכס לא עולה על LTV 70% כנגד שעבוד נכס מייצרת כלי תחרות נוספים לבנקים.

**1.23.2 חברות כרטיסי האשראי** - מתחרות בעיקר בהלוואות מגובות בנדל"ן למגורים המובטחות בשעבוד שני על הנכס המגבה, וזאת באמצעות מוצר תחליפי של הלוואות לכל מטרה המהוות הלוואות השלמה לביצוע רכישת נדל"ן או מחזור חוב קיים על ידי חברות כרטיסי האשראי, מקס איט פיננסים בע"מ, כרטיסי אשראי לישראל בע"מ וישראלכרט בע"מ.

**1.23.3 חברות אשראי חוץ-בנקאי** - מבין החברות המהוות תחרות ישירה על ידי מתן משכנתאות לפרטיים ולמגורים (ללא התייחסות לחברות המתמחות במשכנתאות מסחריות ועסקיות) ישנן מספר חברות גדולות בעלות בסיס הוני רחב על ידי בעלים פרטיים או בורסאי (קרדיטו בע"מ, וויצ'ק בע"מ, קרדיט 360 בע"מ, BTB, אלבר משכנתאות ועוד) ועוד מספר חברות קטנות יותר.

**1.23.4 חברות הביטוח** - אשר מציעות לרוב את מוצר הדגל שלהן "משכנתא הפוכה" (משכנתא לגילאי +55 במתווה ספציפי, אך מציעות גם מימון לכל מטרה כנגד שעבוד נכס ומכשירים מימוניים נוספים. בין החברות הבולטות – כלל, הפניקס והראל.

נכון למועד דוח זה, נתח השוק של חברת המשכנתאות בשוק המשכנתאות בישראל הינו לא מהותי. להלן השיטות העיקריות של חברת המשכנתאות להתמודדות עם התחרות והגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי:

(א) חברת המשכנתאות מפעילה מערך שירות ומכירות, המלווה את יועץ המשכנתאות והלקוח לאורך כל תהליך לקיחת ההלוואה ע"י מנהל תיק לקוח אישי, וכן הלקוח והיועץ המלווה אותו נהנים מרמת שקיפות מלאה וזמינות עד לשלב העמדת ההלוואה.

(ב) חברת המשכנתאות מציעה קו מוצרים רחב. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.18.

(ג) לחברת המשכנתאות קיים מוניטין חזק מהיותה חלק מקבוצת חברות בעלת מוניטין איכותי ואמין.

**ההנחות והערכות לעיל, הינן הערכות ואומדנים ומהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוססים על מידע הקיים לחברה ו/או לחברת המשכנתאות, וכולל הערכות, אומדנים**

<sup>28</sup> ראו הערת שוליים מספר 23 לעיל.

או כוונות של החברה ו/או חברת המשכנתאות, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה ו/או חברת המשכנתאות.

## עונתיות 1.24

תחום פעילות זה איננו מאופיין בעונתיות אשר צפויה להשפיע על היקף פעילות חברת המשכנתאות בצורה ניכרת. עם זאת, בתקופות החגים, בהן מספר ימי העבודה נמוך במיוחד, ניכרת ירידה בהיקף העמדת הלוואות, העשויה להביא לירידה מסויימת בהכנסות חברת המשכנתאות בתקופות אלו.

ההנחה לעיל, הינה הערכה ואומדן ומהווה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוססים על מידע הקיים לחברה ו/או לחברת המשכנתאות, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה ו/או חברת המשכנתאות, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה ו/או חברת המשכנתאות.

## מימון 1.25

1.25.1 נכון למועד הדוח, מימון פעילותה של חברת המשכנתאות הינו ממקורות עצמאיים, ממקורות בנקאיים (מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים) ומגופים מוסדיים (מסגרת אשראי מקבוצת מנורה ואגרות חוב (סדרה א')).

1.25.2 להלן פרטים אודות שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך שנטלה חברת המשכנתאות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים:

שיעור ריבית						מקור	בסיס הצמדה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024			
אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת		
3.35%	3.31%	4.13%	4.06%	4.31%	4.22%	מדד	הלוואות בריבית קבועה הצמודה למדד
-	-	7.18%	6.95%	6.91%	6.70%	פריים	הלוואות בריבית משתנה
-	-	-	-	4.50%	4.45%	מדד	אגרות חוב (סדרה א')

1.25.3 להלן פרטים אודות שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית על הלוואות לזמן קצר שנטלה חברת המשכנתאות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים:

שיעור ריבית						מקור	בסיס הצמדה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024			
אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת		
4.93%	4.83%	6.68%	6.48%	6.57%	6.38%	פריים	הלוואות בריבית משתנה

במסגרת נטילת אשראי מתאגידים בנקאיים וחוף בנקאיים, התחייבה חברת המשכנתאות לשמור על עמידה באמות מידה פיננסיות, המפורטות בבאור 14ד' לדוחות הכספיים. לפירוט בדבר תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות של חברת המשכנתאות, ראו סעיף 2.9 לדוח הדירקטוריון.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, וכן בסמוך לפני מועד פרסום דוח זה, חברת המשכנתאות עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> בהקשר זה יצוין, כי גם נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 עמדה חברת המשכנתאות באמות המידה הפיננסיות.

1.25.4 הסכמי אשראי מהותיים בחברת המשכנתאות ליום 31 בדצמבר, 2024

סך האשראי אשר הועמד לחברת המשכנתאות, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו כ-1,369 מיליון ש"ח, והכל כמפורט להלן:

המלווה	סכום מסגרת האשראי/ היקף ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)	תקופת האשראי	שיעור ריבית	יתרה בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	ערבויות ובטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי	התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות
בנק א'	500,000	234,971	מסגרת אשראי שנתית עד ליום 31 במרס, 2025.		357,589	חברת המשכנתאות רשמה לטובת כל אחד מהתאגידים המממנים (בנפרד) שעבוד שוטף כללי, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל נכסיה וכן שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על חשבונות הבנק הרלוונטיים (לפי העניין), הון המניות הבלתי נפרע של חברת המשכנתאות והמוניטין של חברת המשכנתאות.	ראו באור 14'ד' לדוחות הכספיים.
מנורה	1,000,000	742,375	מסגרת אשראי ל-3 שנים עד ליום 9 באוגוסט, 2026. מכוח מסגרת זו יכולה חברת המשכנתאות לקחת הלוואות בעלות משך חיים ממוצע של עד 15 שנים, כאשר משך החיים הממוצע של ההלוואות מכוח המסגרת לא יעלו על 6.5 שנים. מכוח המסגרת נלקחו הלוואות לזמן ארוך שיתרתה בסך של 742,375 אלפי ש"ח אשר פירעונו בשנים 2023-2038.	פריים+0% - פריים+1.1% לפירוט שיעורי הריבית הצמודה, ראו סעיף 1.25.2 לעיל	727,782	ראו באור 14'ד' לדוחות הכספיים וכן סעיף 2.9 לדוח הדירקטוריון.	
אגרות החוב (סדרה א')	288,112	288,112	קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2031 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025-2031.	4.45%	291,264	ראו באור 15'ה' לדוחות הכספיים.	ראו באור 15'ה' לדוחות הכספיים.

1.25.5 **אשראי בריבית משתנה**

להלן פרטים אודות יתרות האשראי שקיבלה החברה:

שיעור הריבית בסמוך לדוח	סכום האשראי ליום			מנגנון
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
	באלפי ש"ח			
פריים+0% - פריים+1%	155,296	530,267	571,538	<b>ריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים</b>

1.26 **מיסוי**

דיני המס החלים על חברת המשכנתאות, הינם זהים לדיני המס החלים על החברה. לפרטים בדבר דיני המס החלים על חברת המשכנתאות, ראו באור 25 לדוחות הכספיים. לחברת המשכנתאות, לא קיימות שומות מס, לאור כך שהחברה החלה את פעילותה העסקית רק בשנת 2021.

1.27 **רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים**

אין לחברת המשכנתאות רכוש קבוע משמעותי. משרדי חברת המשכנתאות הינם בשכירות בבניין ברחוב אפעל 25, קרית אריה, פתח-תקוה (הנכס בבעלות אמות השקעות בע"מ).

החל משנת 2023, משרדי חברת המשכנתאות וכן רכבים המשמשים את מנהלי ועובדי חברת המשכנתאות, נכללים במסגרת הרכוש הקבוע של חברת המשכנתאות בהתאם לתקן חשבונאי IFRS 16.

1.28 **נכסים לא מוחשיים**

1.28.1 חברת המשכנתאות הקימה מערך מחשוב ענף, הכולל מערכות ליבה בשימוש: CRM, ERP פיננסי ומנוע חוקה. בנוסף, חברת המשכנתאות מפעילה ומתחזקת אתר ליועצי משכנתאות המאפשר הגשת מסמכים הרלוונטיים לנטילת הלוואה מגובה בנדל"ן למגורים.

1.28.2 מערכת ה-CRM – פלטפורמת סייספורס נבחרה לשמש כפלטפורמת CRM לתהליכי התפעול והמכר של חברת המשכנתאות.

1.28.3 מערכת ה-ERP – קו מערכות היא המערכת המשמשת את חברת המשכנתאות לניהול הפיננסי של חיי הלוואה לרבות לוחות הסילוקין.

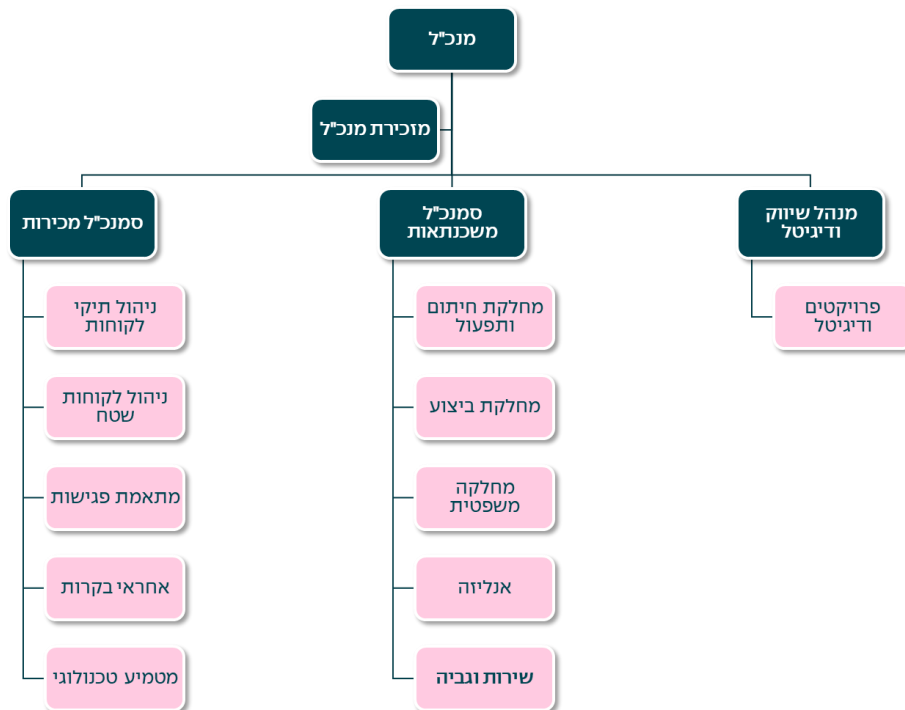
1.28.4 חברת המשכנתאות פיתחה עם הקמתה תשתית טכנולוגית מתקדמת, ומשקיעה רבות לצורך שמירה ופיתוחה של תשתית זו. חברת המשכנתאות משקיעה בשדרוג הערוצים הדיגיטליים מול השותפים והיועצים של חברת המשכנתאות וכן בייעול אוטומציה של תהליכים תפעוליים. כמו כן, חברת המשכנתאות משדרגת באופן שוטף את מערך תשתיות ה-Data center של חברת המשכנתאות, לצורך שיפור מתמיד ברמת השרידות ואבטחת המידע. בנוסף לצורך שיפור הניטור על ביצועים, שרידות ואיתור תקלות במהרה חברת המשכנתאות משתמשת במוצרי ניטור ומקבלת התראות על חריגה מנהלים או חשד לתקלות.

1.28.5 חברת המשכנתאות מפעילה אתר גיבוי, המשמש גם להיערכות בשעת חירום, לצורך שמירה על אספקת שירותי הליבה של חברת המשכנתאות בשעת חירום. חברת המשכנתאות מגבה את המידע שברשותה באופן שוטף ושומרת את הגיבוי מחוץ למשרדי חברת המשכנתאות. בנוסף, עוסקת חברת המשכנתאות בפעילות אבטחת מידע, סייבר ופרטיות מקיפה, שנועדה לשדרג את יכולות הארגון ולהתאימן לרגולציה הרלוונטית. לפרטים נוספים, ראו סיכוני מערכות מידע בסעיף 1.59.3 להלן.



מבנה ארגוני 1.29.1

להלן המבנה הארגוני של חברת המשכנתאות:



מצבת העובדים של חברת המשכנתאות 1.29.2

לאור התחלת פעילות הקמת חברת המשכנתאות בשנת 2022, מספר העובדים של חברת המשכנתאות במגמת גדילה מאז הקמתה ועד היום, במקביל לגידול בהיקף הפעילות אשר מתבטא בגידול חד בהיקף העמדת ההלוואות.

מס' עובדים בחברה (*)		מספר עובדים
31.12.2023	31.12.2024	
42	68	

(\*) הנתונים משקפים את כלל העובדים המועסקים בחברת המשכנתאות, לרבות עובדים בחופשת לידה (להבדיל מתקנים) ואינם כוללים עובדים במיקור חוץ.

עובדי חברת המשכנתאות מחולקים למחלקות הבאות: מכירות, מנהלי תיקים, חיתום, ביצוע, שירות וגביה ומטה, ואחראים על תהליך המכירות, שיווק, חיתום ההלוואות, העמדתן ושירות לקוחות לאחר העמדת ההלוואות.

את השירותים הנוספים, מעבר לתפקוד המחלקות לעיל, מקבלת חברת המשכנתאות מאת החברה, מכוח הסכם ניהול הקיים בין החברות, במסגרתו מעניקה החברה לחברת המשכנתאות שירותי ניהול כספים, מחלקת משפטית, ניהול סיכונים, IT, אבטחת מידע וכן הנהלה בכירה, למעט שני מנהלים בכירים המועסקים במשרה בחברת המשכנתאות – מנכ"ל חברת המשכנתאות וסמנכ"ל משכנתאות.

מלבד האמור לעיל, תוכניות התגמול, הסכמי העסקה, הדרכות וכלל המעטפת הארגונית בחברת המשכנתאות הינם בדומה לחברה, כמפורט בסעיף 1.49 להלן.

## 1.30 מגבלות ופיקוח על תחום הפעילות

החל מיום 1 במרס, 2022 חברת המשכנתאות מחזיקה ברישיון נותן אשראי מורחב מרשות שוק ההון, ביטוח וחסכון, בהתאם לחוק הפיקוח. חברת המשכנתאות מקיימת את חובותיה בהתאם לחוק הפיקוח וחוזרי רשות שוק ההון, בין היתר, בהסתמך על התשתיות, הנהלים והפונקציות במחלקת הציות בחברה. כמו כן, חברת המשכנתאות נחשבת "מקור מוסמך" לעניין דיווח נתוני אשראי למאגר בנק ישראל בהתאם להוראות חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016, והיא פועלת בהתאם להוראות בנק ישראל בעניין זה, בין היתר, בהסתמך על התשתיות, הנהלים והפונקציות במחלקת הציות בחברה. לעניין תחולתם של דברי חקיקה ספציפיים על פעילות חברת המשכנתאות, ראו לעיל בסעיף 1.17.3.

## 1.31 נותני שירותים

במסגרת פעילותה השוטפת מתקשרת חברת המשכנתאות עם מגוון נותני שירותים. להלן יובא פירוט בדבר נותני שירותים מרכזיים, אשר לחברת המשכנתאות קיימת תלות בהם (כהגדרת המונח בפרט 23 לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969:

### 1.31.1 סילספורס (SalesForce)

חברת סילספורס היא חברת תוכנה וטכנולוגיה מתקדמת אשר מתמחה בפתרונות CRM לניהול קשרי לקוחות, מכירה ושירות.

הפלטפורמה חדשנית ומציגה מספר גרסאות מוצר שנתיות מתוך רצון לסייע לארגונים לשפר את תהליכי המכירה והשירות שלהם תוך שימוש בטכנולוגיות מתקדמות, אוטומציות, אנליטיקות דוחות ועוד, בעבור חברת המשכנתאות הפלטפורמה משמשת לניהולה תהליכי הגשת בקשת ההלוואה עבור הנכס, ניהול קשרי הלקוחות ועד העברת הבקשה למערכת הפיננסית.

ההסכם מסדיר עלויות סוגי הרישוי לצד כמויות. בנוסף, חברת המשכנתאות רכשה במסגרת הרישוי שימוש במוצר FSC אשר תומך בצרכים הייחודיים של חברות פיננסיות.

### 1.31.2 קו מערכות בע"מ

מערכת פיננסית לניהול בפעילויות ניהוליות וכספיות לאורך חיי המשכנתה, משלב קדם הבקשה, הגשת הבקשה וביצוע ההלוואה בהיבטיה הפיננסיים דרך ניהול הלוואה שוטפת, גביה, פירעון וכיו"ב. הפתרון אשר יושם כולל החצנת ממשקים למערכות ליבה, לרבות CRM וחוקה, התאמת תהליכים משולבים ממערכות חברת המשכנתאות לליבת מערכת המשכנתאות, תמיכה בתהליכי מסע לקוח, מחשבונים ותהליכי דיגיטל.

## 1.32 הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, לא קיימים הליכים משפטיים נגד חברת המשכנתאות.

## 1.33 יעדים ואסטרטגיה עסקית

חברת המשכנתאות פועלת באסטרטגיה עסקית של מתן פתרונות אשראי גמישים ומותאמים אישית לצרכים הספציפיים של לקוחותיה, אשר זקוקים לפתרונות משכנתה גמישים וייחודיים, על מנת לפתור צרכי אשראי משתנים ברכישת נכס מגורים וע"י שימוש בבטוחה של נכס מגורים קיים, וזאת בדרך של הפעלת ערוצי הפצה המסייעים בנגישות גבוהה ללקוחות ויכולת התאמת צרכיהם למוצרי חברת המשכנתאות.

חברת המשכנתאות מפעילה מערך חיתום מתקדם וכוח אדם בעל ניסיון בנקאי רחב בעולם המשכנתאות.

לחברת המשכנתאות הזדמנויות עסקיות בקהלים הקבלים מענה חלקי במערכת הבנקאית מסיבות שונות, ביצירת סטנדרטים חדשים בשרות ללקוח בעולם המשכנתאות, בדגש על מהירות ושקיפות, ובבניית מוצרים חדשים שיעוררו ביקוש סמוי להלוואה מגובה בנכס נדל"ן.

להלן עיקרי אסטרטגיית חברת המשכנתאות ותכניותיה לשנה הקרובה:

- (א) פעילות באמצעות ערוצי הפצה, בצד אחד חיזוק וביסוס הפעילות דרך יועצי המשכנתאות, ובמקביל, ביסוס ערוץ הפצה נוסף עם מתווכים ומשווקי פרויקטים נדלניים למגורים.
  - (ב) עם ביסוס ערוצי הפצה, הפעלת מערכת הוליסטית שתתמוך בהיקפי פעילות גדולים ואוטומציה למקטעים בתהליך שתהווה תשתית להפצה ישירה לצרכנים סופיים.
  - (ג) גיוון תיק האשראי של חברת המשכנתאות בכפוף לאמות המידה הפיננסיות הקיימות לה מול הגופים המממנים ולתיאבון לסיכון של חברת המשכנתאות.
  - (ד) ביצוע עסקאות המחאה ו/או איגוח של תיקי משכנתאות במתווים שונים ולגופים שונים.
  - (ה) ביצוע פיתוח עסקי במספר רבדים – מוצרי וממשקי כאחד. בגזרת יועצי המשכנתאות – ביסוס הקשר עם היועצים/ משרדי יועצי המשכנתאות המובילים באמצעות קמפיינים משותפים ויצירת מסלולי VIP מהירים; בגזרת המתווכים ומשווקי הפרויקטים – התקשרות עם פלטפורמה B2B2C (מדל"ן) על מנת לייצר מסע לקוח, לקבל חשיפה לקהלי היעד ולהנגיש סל מוצרים רלוונטי להם.
  - (ו) בניית שיתופי פעולה עם גורמים שונים בשוק המשכנתאות, לצורך שיווק הלוואות ישירות לצרכן הסופי.
- היעדים האסטרטגיים של חברת המשכנתאות הם:
- (א) הגעה לנתח שוק של כ-3% מהיקף המשכנתאות החדשות המועמדות מדי שנה בישראל, תוך 5 שנים מתחילת הפעילות.
  - (ב) שמירה על מרווח מימוני מינימלי של 2.5%.
  - (ג) הרחבת רשת ההפצה של חברת המשכנתאות.
  - (ד) בניית סל מוצרים גדול ומגוון.

## 1.34 דיון בגורמי סיכון

### ניהול הסיכונים

תהליך ניהול הסיכונים בחברת המשכנתאות, הינו זהה לניהול הסיכונים בחברה, בשימת לב לסיכונים הייחודיים ו/או למאפייני הסיכון הייחודיים הקיימים בחברת המשכנתאות.

להלן פירוט אודות גורמי הסיכון העיקריים החלים על פעילות חברת המשכנתאות:

### 1.34.1 סיכונים מאקרו:

#### (א) הרעה או האטה בפעילות הכלכלית במשק

הרעה במצב המשק, לרבות בשל המשך סביבת הרבית הגבוהה במשק או שיעור האינפלציה או שיעור האבטלה עלולה להשפיע על עסקי חברת המשכנתאות, בעיקר עקב החשש מפגיעה מתמשכת במצבם הכלכלי של הלווים ויכולת ההחזר שלהם.

בנוסף, החמרת המצב הכלכלי במדינת ישראל בצורה משמעותית עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של חברת המשכנתאות עקב עלייה במחירי הגיוס וירידה בהיצע של מקורות האשראי. לצורך התמודדות עם סיכון זה, לחברת המשכנתאות מתודולוגיית תמחור חודשי שתפקידה שמירה על מרווח דומה מדי תקופה ובתרחיש של שינוי בשיעורי ריביות הגיוס למח"מים השונים, החברה משנה בהתאם את המחירים ללקוחותיה, כך שהשפעת סיכון הריבית מצטמצמת.

(ב) **שינוי ריבית, מדד מחירים לצרכן ואגרות חוב ממשלתיות צמודות למדד המחירים לצרכן**  
ההלוואות אותן מעמידה חברת המשכנתאות הינן בעיקר הלוואות בריבית קבועה, הצמודות למדד המחירים לצרכן והלוואות בריבית משתנה בהתבסס על ריבית בנק ישראל. בהתאם למדיניות ניהול הנכסים וההתחייבויות של חברת המשכנתאות, חברת המשכנתאות שואפת לצמצם את הסיכון הכרוך בחשיפה לסיכונים הנ"ל ע"י:

1. סיכון ריבית – חברת המשכנתאות שואפת לצמצם חשיפה זו על ידי מימון הנכסים באשראי בעל סוג ריבית ומח"מ דומים ככל שניתן. בכפוף לתיאבון לסיכון של החברה.
  2. סיכון הצמדה – לחברת המשכנתאות עודף נכסים הצמודים למדד המחירים לצרכן על פני התחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן, כך שחברת המשכנתאות צופה כי עליה מתונה במדד המחירים לצרכן צפויה להשפיע לחיוב על תוצאותיה.
  3. עלייה בשיעורי הריבית בשווקים ו/או בתשואות אגרות חוב ממשלתיות הצמודות למדד המחירים לצרכן – לחברת המשכנתאות מנגנון תמחור חודשי העוזר לה לצמצם את החשיפה שלה לשינויים בריבית השוק.
- לפרטים נוספים אודות השפעת שינויים בריבית ובהצמדה על תוצאות חברת המשכנתאות ככלל, ראו סעיף 5.4 לדוח הדירקטוריון.

## 1.34.2 סיכונים ענפיים

### (א) התעצמות התחרות (סיכון אסטרטגי)

ענף ההלוואות מגובות נדל"ן למגורים, שהינו הענף העיקרי בו פועלת חברת המשכנתאות כולל מספר מתחרים, אולם לאור חסמי הכניסה והיציאה המפורטים לעיל, ומאחר שעיקר השוק נשלט ע"י המערכת הבנקאית, חברת המשכנתאות סבורה, כי הינה ערוכה למקרה של כניסת מתחרים חוץ לבנקאים נוספים וכן למתחרים נוספים.

### (ב) ירידה במחירי הדיור

ירידה במחירי הדיור עלולה להשפיע על שווי הבטוחות כנגד הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים שבידי חברת המשכנתאות. עם זאת, להערכת חברת המשכנתאות, השפעה זו צפויה להיות מתונה, מכיוון שמודל האשראי של חברת המשכנתאות לוקח בחשבון לא רק את שווי הבטוחה כאמור אלא גם על פרופיל הסיכון של הלקוח, המשקלל תלות חלקית בטיב הבטוחה במתן האשראי. בנוסף, חברת המשכנתאות מעמידה הלוואות כאמור בשיעור מימון המאפשר מרווח ביטחון שהינו מספק להערכתה בתרחיש כאמור.

### (ג) סיכונים רגולטוריים

סיכוני הרגולציה, ציות והסיכונים המשפטיים בפעילות חברת המשכנתאות, הינם בדומה לסיכונים האמורים בסעיף 1.59 להלן.

## 1.34.3 סיכוני חברה

### (א) הרעה במוסר תשלומים של לקוחות

מטבע עיסוקה של חברת המשכנתאות במתן אשראי, קיים לחברה סיכון הטמון בכושר הפירעון של לקוחותיה. עם זאת, עיקר תיק ההלוואות הקיים הינו תיק הכולל בעיקר לקוחות פרטיים ובעל פיזור גבוה. כמו כן, ההלוואות מגובות בנדל"ן למגורים שהעמידה חברת המשכנתאות מובטחות בנכס נדל"ן למגורים ולהערכת החברה, תהליך מימוש נכסים אלו ארוך יחסית, אם כי לא צפוי

קושי מהותי לממש את הנכס המגבה את ההלוואה כאמור במקרה הצורך. בנוסף, פוליסת ביטוח החיים של הלווה, ופוליסת ביטוח הנכס משועבדות לטובת חברת המשכנתאות, כך שבמקרה של אירוע ביטוחי- התגמולים בגין פוליסת הביטוח עוברים לידי חברת המשכנתאות.

#### (ב) תפעולי לרבות IT וסייבר

הסיכון התפעולי, לרבות סיכוני IT וסייבר, הינו בדומה לסיכונים האמורים בסעיף 1.59 להלן.

#### (ג) מוניטין

חברה המשכנתאות, כחברה בת של החברה, נהנית ממוניטין גבוה. פגיעה במוניטין החברה כמסוד פיננסי יציב ואמין אצל לקוחותיה/הגופים הרגולטורים/שותפיה העסקיים עלולה להוביל לפגיעה בתוצאות וברווחיות חברת המשכנתאות.

#### (ד) סיכון נזילות

למקורות והיקף המימון השלכה ישירה על מחזור ורווחיות חברת המשכנתאות. לצורך השגת היקפי פעילות גבוהים ותמיכה בתוכנית העסקית של חברת המשכנתאות, נדרש לגייס מקורות אשראי והון בהיקפים נרחבים. עקב כך, פועלת חברת המשכנתאות באופן שוטף לפיתוח ולשמירה על מקורות מימון מבזרים הנחלקים לקבוצות שונות – לרבות מקורות מימון הכוללים אשראי מתאגידים בנקאיים, גופים מוסדיים ועוד.

חברת המשכנתאות שואפת, כי משך החיים הממוצע של מקורות המימון שלה, יהיה דומה, ככל שניתן, למשך החיים הממוצע תחת הנחת פירעונות מוקדמים של נכסי חברת המשכנתאות ככל שניתן. לצורך כך, לחברת המשכנתאות קיימת מדיניות ניהול סיכוני נזילות, אשר עוזרת לה לנטר את מצב הנזילות שלה ואת הפתרונות הנדרשים לצורך הבטחת הנזילות הראויה לשם עמידה בתכנית העסקית שלה.

עם זאת, הידרדרות במצבה הכספי של חברת המשכנתאות ו/או משבר כלכלי במשק עלולים לפגוע בהסתברות של חידוש מסגרות האשראי של חברת המשכנתאות על ידי התאגידים הבנקאיים. לעניין זה חברת המשכנתאות מעריכה, כי עקב גיוון מקורות המימון שלה ופרופיל הסיכון הנמוך של פעילות חברת המשכנתאות, ביכולתה להתמודד עם סיכון זה.

כמו כן, לצורך צמצום סיכון זה, מקפידה חברת המשכנתאות על שמירת מסגרות אשראי פנויות בהיקפים נרחבים (כ-742 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2024) לצורך השגת גמישות בפעילות העסקית והפחתת סיכון הנזילות.

להלן הערכת החברה והדירקטוריון על מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			גורם הסיכון	
גדול	בינוני	קטן		
	V		הרעה או האטה בפעילות הכלכלית במשק	סיכוני מאקרו
		V	שינוי בריבית ומדד (סיכון שוק)	
		V	התעצמות התחרות (סיכון אסטרטגי)	סיכונים ענפיים
	V		ירידה במחירי הדיור	
	V		סיכונים רגולטוריים	
	V		סיכונים משפטיים	סיכוני חברה
V			סיכוני אבטחת מידע וסייבר	
	V		סיכון אשראי	
	V		הרעה במוסר התשלומים של לקוחות	
	V		תפעולי לרבות הונאות ומעילות	
	V		סיכוני מערכות מידע והמשכיות עסקית	
	V		מוניטין	
	V		סיכוני ציות והלבנת הון	
V			סיכון מזילות	

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר השפעות רגולטוריות כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ו/או חברת המשכנתאות, לרבות החלטות המחוקק הישראלי, ואשר להם עשויה להיות השפעה מהותית על הערכות החברה ו/או חברת המשכנתאות כאמור.

ההערכות בדבר גורמי הסיכון דלעיל, ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה ו/או חברת המשכנתאות, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), המבוססת על המידע הקיים בחברה ו/או חברת המשכנתאות נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של החברה ושל חברת המשכנתאות. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיהן של החברה ושל חברת המשכנתאות, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת החברה ו/או חברת המשכנתאות. כמו כן, החברה ו/או חברת המשכנתאות עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיהן.

## תחום הלוואות סולו

### 1.35 מידע כללי על תחום הלוואות סולו

#### 1.35.1 מידע כללי על תחום הפעילות

פעילות החברה בתחום זה נחלקת למספר מוצרים עיקריים: (1) מתן הלוואות לצורך השלמת הון עצמי לרוכשי רכבים נבחרים בלבד; (2) העמדת הלוואות ושיווק הלוואות עבור צדדים שלישיים של הלוואות לכל מטרה ולמטרות ייעודיות אותן הפסיקה החברה להעמיד ללקוחותיה/לשווק בחודש מרס 2020 עם פרוץ משבר הקורונה. לפרטים נוספים בנוגע להלוואות אלו, ראו סעיף 1.34 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

ההלוואות שהועמדו בתחום פעילות זה אינן מובטחות בשעבוד ומאופיינות בגובה הלוואה ממוצע נמוך ביחס לגובה ההלוואה הממוצע בתחום פעילות מתן האשראי לרכישת רכב.

#### 1.35.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

על פי נתוני בנק ישראל, בשנת 2024 חלה עלייה של כ-4% בהיקף יתרות האשראי הצרכני במשק, מ-225 מיליארד ש"ח נכון לסוף 2023 ל-234 מיליארד ש"ח נכון לסוף הרבעון השלישי 2024.

עלייה זו באה לאחר ירידה ביתרות האשראי הצרכני בשנת 2023 וזאת על רקע העלייה בריבית בנק ישראל ופרוץ מלחמת חרבות ברזל ברבעון הרביעי של שנת 2023.

יתרות האשראי הצרכני של הגופים המוסדיים ירד מ-33 מיליארד ש"ח בסוף 2022 ל-23 מיליארד ש"ח נכון לסוף הרבעון השלישי 2024. מנגד יתרות האשראי הצרכני בבנקים ובחברות כרטיסי האשראי עלה בשנים אלו.

תחום האשראי הצרכני החוץ בנקאי מתחזק בשנים האחרונות, בין היתר, לאור כניסתם של גופים חוץ בנקאיים לשוק האשראי לאנשים פרטיים.

בחודש אפריל 2019, החלה החברה להשתמש במערכת נתוני אשראי של בנק ישראל. להערכת החברה, נתונים אלו מרחיבים את היקף המידע שעל בסיסו מקבלת החברה החלטות בנוגע להעמדת הלוואות ללקוחותיה ועשויים לייעל את תהליך החיתום של החברה ולשפר את יכולת ניבוי כשלי האשראי שלה. כתוצאה מכך, החברה מעריכה, כי השיפור בזמינות המידע כתוצאה ממאגר נתוני אשראי והפעלת מערך ה-Open Banking עשויים לתמוך בהחלטה להרחיב את פעילות בתחום הלוואות הסולו. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.55 להלן.

בשנים האחרונות בוצעו שינויי ועדכוני חקיקה, יוזמות והוראות רגולטוריות, הכוללים בין היתר, שינוי בתקרת הריבית החוץ בנקאית בהלוואות שאינן צמודות מדד (הכוללת העלאת תקרת הריבית לאשראי חוץ בנקאי והחלת התקרה על גופים בנקאיים במטרה להשוות את תנאי האשראי בין גופים בנקאיים וחוץ בנקאיים).

לאור הגידול באשראי לאנשים פרטיים והתפתחויות טכנולוגיות שונות, שוק האשראי החוץ בנקאי מתפתח בשנים האחרונות ומושך אליו שחקנים חדשים, ובהתאם, גוברת התחרות בתחום.

**המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות החלטות המחוקק הישראלי והחלטות רגולטוריות שונות, ואשר להם עשויה להיות השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות.**

### 1.35.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

למיטב ידיעת החברה ונכון למועד פרסום דוח זה, לא חלות מגבלות, חקיקה, תקינה והוראות רגולטוריות ייחודיות לתחום פעילות זה, מעבר למגבלות החקיקה והפיקוח החלים על כלל פעילות החברה, כאמור בסעיף 1.55 להלן.

### 1.35.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

**העמדת הלוואות** - בשנת 2024 היקף העמדת הלוואות הסולו על ידי החברה הסתכם לכ-339 מיליון ש"ח לעומת היקפים של כ-408 מיליון ש"ח וכ-761 מיליון ש"ח בשנים 2023 ו-2022 (בהתאמה). כאמור לעיל, בחודש מרס 2020, עקב משבר הקורונה, השהתה החברה את העמדת ו/או שיווק הלוואות הסולו, כאשר החל מחודש אוגוסט 2020, הוחלט לחדש העמדת הלוואות לצורך השלמת הון עצמי לרוכשי רכבים נבחרים בלבד (הלוואות משלימות). הקיטון בהיקף הלוואות אלו בשנת 2024 לעומת שנת 2023 נובע בעיקר מצעדים שביצעה החברה להפחתת הפסדי האשראי במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023.

להלן נתוני הריבית, צמודת מדד המחירים לצרכן, בהלוואות הסולו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
9.1%	10.3%	10.5%	<b>ריבית נקובה</b>
9.5%	11.5%	11.8%	<b>עלות ממשית<sup>30</sup></b>

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתקופה שמיום 1 בינואר, 2025 ועד ליום 18 במרס, 2025 העמידה החברה הלוואות בהיקף כולל של כ-76 מיליון ש"ח.

**שיווק הלוואות** - החל מחודש מרס 2020, חדלה החברה לשווק הלוואות סולו (כחלק מהתמודדותה עם משבר הקורונה ורצונה להקטין את החשיפות לסיכונים כשל תשלום). ראו גם סעיף 1.35.1 לעיל. ההלוואות ששווקו הינן הלוואות לכל מטרה בלבד.

להלן יתרת תיק הלוואות הממוצעת של הלוואות ששווקו על ידי החברה, עבור מקס וכאל ומוחזק על ידן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024	
באלפי ש"ח			
256,225	95,337	18,429	<b>הלוואות סולו</b>

### 1.35.5 התפתחות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני לקוחותיה

לפרטים אודות התפתחות בשווקים של תחום הפעילות, ראו את האמור בסעיף 1.7.1 לעיל, בנוגע להתפתחות שוק האשראי הצרכני.

**המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בדבר ההתפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני לקוחותיה של החברה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים**

<sup>30</sup> העלות הממשית הינה הריבית האפקטיבית כוללת עמלות שנגבו מהלקוח. במסגרת זו, לא נלקחו בחשבון הוצאות החברה כנגד אותן הלוואות.



**שאינם בשליטת החברה, ואשר להם עשויה להיות השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות.**

**1.35.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות**

- (א) מנגנוני חיתום איכותיים. לפרטים, ראו סעיף 1.43 להלן.
- (ב) מותג מוכר. לפרטים, ראו סעיף 1.43.3(ה) להלן.
- (ג) מודל שיווק ופרסום אפקטיבי בגיוס לקוחות חדשים בעלויות סבירות ובהיקפים משמעותיים.
- (ד) יכולת מתן הלוואות באופן דיגיטלי, בתהליך מהיר, נוח ובעלות אפקטיבית נמוכה.
- (ה) מערך גבייה מנוסה ויעיל. לפרטים, ראו סעיף 1.43.3(ז) להלן.

**1.35.7 חסמי כניסה עיקריים של תחום הפעילות**

- (א) יצירת מותג בעל וותק ואמינות בשוק האשראי הצרכני.
  - (ב) בניית מודלי חיתום איכותיים, המבוססים על ניסיון ונתוני עבר.
  - (ג) דרישה לעמידה ברף טכנולוגי גבוה אל מול המתחרים בשוק.
  - (ד) דרישה לעמידה ברף רגולטורי גבוה, עקב כניסת התחום לפיקוח רשות שוק ההון. לפרטים, ראו סעיף 1.43.2(א) להלן.
  - (ה) יצירת מערך קשרים והסכמים עם רשתות מובילות, בתחומי פעילות שונים, לצורך העמדת הלוואות בבתי עסק.
  - (ו) יכולת פיננסית משמעותית, הכוללת הון עצמי ויכולת גיוס הון חיצוני.
- לפרטים אודות חסמי כניסה נוספים, ראו סעיף 1.43.2 להלן.

**1.35.8 תחליפים לשירות הניתן במסגרת תחום הפעילות**

חלף שירותי העמדת הלוואות הניתנים על ידי החברה במסגרת תחום פעילות זה, יכולים לקוחות החברה, בהתאם לגודלם ולהיקף פעילותם, לפנות לתאגידים בנקאיים או לנותני אשראי אחרים לקבלת אשראי בדרכים שונות. כמו כן, קיימת אפשרות לפריסת תשלומים בבתי עסק (באמצעות שיקים ו/או שימוש בכרטיסי אשראי ו/או מסגרות אשראי).

**1.35.9 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלים בו**

לפרטים אודות מבנה התחרות, ראו סעיף 1.41 להלן.

**1.36 מוצרים ושירותים**

במסגרת תחום פעילות זה, העמידה ושיווקה<sup>31</sup> החברה הלוואות להשלמת הון עצמי לרכישת כלי רכב ללקוחות נבחרים בלבד (להלן - הלוואות משלימות), הלוואות לכל מטרה, והן הלוואות לרכישת מוצרים ושירותים בבתי עסק ייעודיים, שניתנות על פי דרוג סיכון הלקוח בהתאם למודל הסטטיסטי של החברה, נהלי העבודה ומדרג סמכויות האשראי, המקובלים בחברה, ומועמדות ברובן ללא בטוחות. החל מחודש מרס, 2020 החברה מעמידה בתחום פעילות זה הלוואות משלימות בלבד.

<sup>31</sup> להגדרת מונחים אלו, ראו הערת שוליים מספר 2 לעיל. בנוגע להשעיית העמדת הלוואות סולו לעת הזו, ראו סעיף 1.35.4 לעיל.

הלוואות לכל מטרה הינן הלוואות, שהועמדו ושווקו על ידי החברה ללקוחות פרטיים למגוון מטרות. במסגרת תחום זה, כספי ההלוואה מועברים ישירות לחשבון הבנק של הלקוחות. במסגרת הסכמי שיווק ההלוואות, ביצעה החברה עבור מקס וכאל שיווק של הלוואות בהתאם לתנאים שהוגדרו בין הצדדים. במסגרת שיתופי פעולה אלו, זכאיות מקס וכאל לשיעור ריבית קבוע והחברה זכאית לעמלה המחושבת בהתאם לפער בין ריבית שמשלם הלקוח לבין שיעור הריבית הקבוע. לפירוט נוסף בדבר הסכמי החברה לשיווק הלוואות, ראו באורים 29 א' ו-29 ב' לדוחות הכספיים.

במסגרת העמדת הלוואות לרכישת מוצרים ושירותים בבתי עסק ייעודיים, פעלה החברה בשיתוף פעולה עם בתי עסק שונים, לשם קידום מכירת מוצרים או שירותים, באמצעות מתן אפשרות נוספת לתשלום לבית העסק באמצעות לקיחת הלוואה מהחברה. במסגרת מוצר זה, כספי ההלוואה מועברים ישירות לחשבון הבנק של בית העסק.

ההלוואות נפרעות בתשלומים חודשיים, הנגבים באמצעות הרשאה לחיוב חשבון הבנק של הלקוח. המסלול העיקרי באמצעותו מעמידה החברה הלוואות ללקוחות הינו החזר תשלומים שווים (שפיצר), עם הצמדה למדד המחירים לצרכן. ההלוואות ניתנות לתקופות של עד 120 חודשים, אך מרביתן ניתנות לתקופה שאינה עולה על 72 חודשים.

להלן מאפייני תיק ההלוואות בתחום הפעילות לימים הרלוונטיים<sup>32</sup>:

ליום 31 בדצמבר, 2022	ליום 31 בדצמבר, 2023	ליום 31 בדצמבר, 2024	
942,701	1,082,632	1,067,664	<b>סך יתרה (באלפי ש"ח)</b>
26,319	25,042	22,887	<b>הלוואה ממוצעת ללווה (בש"ח)</b>
8.89%	9.32%	9.64%	<b>ריבית ממוצעת</b>
9.31%	9.96%	10.44%	<b>עלות ממשית ממוצעת<sup>33</sup></b>
2.69	2.16	2.25	<b>מח"מ (*)</b>

(\*) המח"מ החוזי של ההלוואות בתחום הפעילות, כאשר המח"מ בפועל עשוי להיות קצר משמעותית עקב פירעונות מוקדמים המבוצעים על ידי הלווים. לפירוט בדבר שיעור הפירעונות המוקדמים, ראו סעיף 1.39.4 להלן.

להלן היקף ממוצע של תיק הלוואות הסולו הפעילות לתקופות הרלוונטיות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
<b>באלפי ש"ח</b>			
815,336	1,078,406	1,084,792	<b>יתרת תיק הלוואות ממוצע לתקופה (*)</b>

(\*) ההיקף הנ"ל חושב על פי ממוצע חודשי של יתרות לוח הסיילוקין של תיק הלוואות הסולו הפעילות לתקופה.

<sup>32</sup> תיק זה הינו תיק הלוואות סולו, אשר הועמדו על ידי החברה בלבד ואינו כולל את הלוואות אשר שווקו עבור צדדים שלישיים.  
<sup>33</sup> ראו הערת שוליים מספר 30 לעיל.

להלן התפתחות היתרה של תיק הלוואות בתחום הפעילות לתקופות הרלוונטיות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר, 2022	31 בדצמבר, 2023	31 בדצמבר, 2024	
באלפי ש"ח			
<b>569,600</b>	<b>942,701</b>	<b>1,082,632</b>	<b>יתרת פתיחה</b>
760,983	408,408	339,007	הלוואות שניתנו ללקוחות
(292,783)	(225,897)	(165,492)	הלוואות שנפרעו מלקוחות
110,573	117,535	133,147	הכנסות מימון מלקוחות
(68,723)	(97,521)	(254,471)	ריבית שנתקבלה מלקוחות
(148,425)	-	-	תמורה ממכירת תיק הלוואות
(15,159)	(68,538)	(65,443)	תנועה בהפרשה להפסדי אשראי
13,425	(6)	(3,153)	שערוך לשווי הוגן ורווח הון
13,210	5,950	1,437	רכישת הלוואות (*)
<b>942,701</b>	<b>1,082,632</b>	<b>1,067,664</b>	<b>יתרת סגירה</b>

(\*) הלוואות הנרכשות הינן הלוואות שהחברה שיווקה עבור מקס וכאל, כאמור בסעיף 1.35.4 לעיל ובהתאם להסכם עם כל אחת מהן, החברה מחויבת לרכוש הלוואות אלו חזרה במקרה של כשל אשראי.

## 1.37 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודות סכום ההכנסות מלקוחות, הנובעות מתחום פעילות זה ושיעורן מסך הכנסות החברה:

שיעור מכלל הכנסות החברה			הכנסות			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			
2022	2023	2024	2022	2023	2024	
ב-%			באלפי ש"ח			
12%	10%	10%	147,651	130,561	142,227	<b>הלוואות סולו</b>

## 1.38 מוצרים חדשים

לא קיימים לחברה מוצרים חדשים בתחום הפעילות.

## 1.39 לקוחות

1.39.1 לפירוט אודות לקוחות החברה בתחום פעילות זה, ראו סעיף 1.21 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, שפורסם ביום 10 במרס, 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-023784) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ("הדוח התקופתי לשנת 2021").

1.39.2 בתחום פעילות זה אין לחברה לקוח אשר הכנסות החברה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאחד. כמו כן, אין לחברה תלות בלקוח בודד.

1.39.3 להלן פילוח זמני פירעון של תיק הלקוחות בתחום פעילות זה, נכון למועד הדוח:

יתרת חודשים לפירעון	אחוז נפרע מיתרת התיק	אחוז מצטבר מיתרת התיק
עד 36 חודשים	23%	23%
בין 37 ל-60 חודשים	32%	55%
בין 61 ל-100 חודשים	45%	100%
בין 101 ל-120 חודשים	0%	100%

### 1.39.4 פירעונות מוקדמים

שיעורי הפירעונות המוקדמים שהתקבלו בגין תיק הלוואות בפעילות זו, ביחס לכלל הפירעונות המוקדמים שהתקבלו בתקופה הרלוונטית, הינם כ-0.9% לחודש בשנת 2022, כ-0.9% לחודש בשנת 2023 וכ-1.1% לחודש בשנת 2024. שיעורים אלה אינם כוללים ביטול עסקאות בהן החברה לא העמידה את הלוואות בפועל. יצוין, כי לקוחות החברה זכאים לפרוע בכל זמן נתון את הלוואתם, תמורת תשלום עמלת פירעון מוקדם. העמלה בחברה בתחום פעילות זה הינה תשלום סכום קבוע של עד 240 ש"ח.

### 1.39.5 הפרשה להפסדי אשראי

לפירוט בדבר מודל ההפרשה להפסדי אשראי, ראו סעיף 1.13.4 לעיל.

להלן יתרות הלוואות בפיגור וההפרשות להפסדי אשראי בגינן, ביחס לתחום הפעילות:

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
<b>באלפי ש"ח</b>			
928,048	1,055,568	1,079,246	יתרת הלוואות שלא בפיגור
2,713	35,909	11,999	יתרות הלוואות בהסדר <sup>34</sup>
28,395	33,372	21,251	יתרות בפיגור עד 90 יום
45,780	81,551	91,487	יתרות בפיגור מעל 90 יום
<b>1,004,936</b>	<b>1,206,400</b>	<b>1,203,983</b>	סך יתרת הלוואות לפני הפרשה להפסדי אשראי
(62,235)	(123,768)	(136,319)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
<b>942,701</b>	<b>1,082,632</b>	<b>1,067,664</b>	<b>יתרה בספרים</b>

היקף ההפרשה להפסדי אשראי לעיל אינה מייצגת את שיעור נזקי האשראי של החברה, עקב כך שהחברה אינה מוחקת חובות אלו מספריה, אלא על פי רוב לאחר שנתיים מכניסת הלוואה לכשל.

<sup>34</sup> הלוואות בהסדר הינן הלוואות ללקוחות שקיים בהם הסדר מול הלקוח נכון לתאריך הדיווח או שבוצע בהן הסדר ביחס לחוב הלקוח בחודשים האחרונים.

עם זאת, בעת העמדת הלוואה שאינה נמדדת בשווי הוגן, מבצעת החברה הפרשה המייצגת את שיעור הנזק הצפוי ב-12 החודשים הבאים. מכאן ואילך, שיעור ההפרשה מותאם בהתאם לרמת הסיכון של ההלוואה ולסטטוס הגביה שלה, כך שהיתרה שבספרים מייצגת את האומדן המהימן ביותר לגובה יתרות החוב.

להלן פירוט נזקי האשראי בגין לקוחות החברה ביחס לתחום פעילות זה:

2022	2023	2024	
4.51%	7.27%	5.83%	הלוואות סולו

הקיטון בשיעור הפסדי האשראי בשנת 2024 לעומת שנת 2023 נובע בעיקר מהסיבות הבאות: (1) בשנת 2023 נזקי האשראי היו גבוהים עקב העלאת שיעורי ההפרשה בעקבות עלייה בשיעורי הכשל ובעקבות מלחמת חרבות ברזל; (2) ירידה בהיקף ההלוואות עם פיגור בתשלום ברבעון הרביעי של 2024 ביחס לרבעון הרביעי של שנת 2023; (3) ירידה בהיקף ההסדרים בשנת 2024 לעומת הרבעון הרביעי של שנת 2023 שהושפע ממלחמת חרבות ברזל על החברה, אשר פגעה ביכולת החזר של לקוחות מסוימים וכן לאור חקיקת חוק דחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל), התשפ"ד-2023, לקוחות רבים ביצעו דחיות תשלום, כאשר מבחינה חשבונאית החברה מגדילה את שיעור ההפרשה בגין לקוחות אלו, למרות שלא חל פיגור בתשלומים בפועל וכן הגדילה החברה את ההפרשות הכלליות (שלב א') בגין הלוואות אלו, לצורך הצפי לעלייה מסויימת בשיעור החוזרים בהינתן השפעת מלחמת חרבות ברזל.

יובהר, כי החברה מודדת את שיעור נזקי האשראי בגין כל הלוואות הסולו בהן היא נושאת בנזק האשראי בתקופות הדוח, כאשר חלקן נמדדות לפי בסיס מדידה של שווי הוגן וחלקן לפי בסיס מדידה של עלות מופחתת. לפירוט פילוח הוצאות הפסדי האשראי של החברה, לפי בסיסי המדידה השונים, ראו באור 9' לדוחות הכספיים. כמו כן, החברה נושאת בנזק בגין הלוואות סולו אשר החברה שיווקה עבור צדדים שלישיים ולוקחת גם אותן בחשבון בתיק הממוצע המשמש לחישוב נזק האשראי של תחום פעילות זה.

#### 1.40 שיווק והפצה

נכון למועד הדוח, החברה לא מבצעת פעולות שיווק לצורך מכירת הלוואות סולו, אלא הלוואות אלו נמכרות לצד הלוואות הרכב. מלבד ערוצי השיווק בהם פעלה החברה לשם קידום מוצריה, המפורטים בסעיף 1.46 להלן, פעלה החברה לקידום תחום פעילות זה גם באמצעים המפורטים בסעיף 1.22 לדוח התקופתי לשנת 2021.

#### 1.41 תחרות

תחום פעילות זה מאופיין בתחרותיות גבוהה, ופועלים בו תאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים אחרים (כגון: חברות כרטיסי האשראי, חברות ביטוח, חברות לאבטחת תשלומים וחברות המספקות פלטפורמות להלוואות "P2P"). התחרותיות בענף מתבטאת ברמת השירות ובמגוון המוצרים, במחירים, בתנאים להעמדת המימון הנדרש ובמהירות התגובה שמתבטא בהרחבת המענה השירותי הדיגיטלי.

למיטב ידיעת החברה, מתחריה הבולטים בתחום פעילות זה הם התאגידיים הבנקאיים וחברות כרטיסי האשראי. באשר לשיטות העיקריות של החברה להתמודדות עם התחרות והגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי, ראו סעיף 1.35.6 לעיל. להערכת החברה, חלקה מתוך כלל הפעילות בשוק הרלוונטי אינו מהותי.

#### 1.42 עונתיות

תחום פעילות זה איננו מאופיין בעונתיות אשר צפויה להשפיע על היקף פעילות החברה בצורה ניכרת.

ההנחה לעיל, הינה הערכה ואומדן והמהווה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוססים על מידע הקיים לחברה, וכולל הערכות או אומדנים של החברה, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה.

## מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

### 1.43 מידע כללי על תחומי פעילות החברה

#### 1.43.1 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על החברה

לאור כניסת חוק נתוני אשראי, החברה חשופה למידע רב על לקוחותיה הפוטנציאליים. להערכת החברה, שימוש בטכנולוגיות עיבוד מידע רב בזמן אמת ושילוב מידע זה בקבלת החלטות, יובילו לבחירת קהל לקוחות תואם יותר לרמת תיאבון הסיכון שלה. בנוסף, החל משנת 2023 רפורמת הבנקאות הפתוחה מעמיקה אף יותר את עומק המידע שעומד בפני החברה.

הערוצים הדיגיטליים (כגון: אינטרנט, אתרים מותאמים ואפליקציות) יאפשרו לגופים הפועלים בענף לפעול באופן מהיר ויעיל, וכן עשויים להביא להתפתחותם של אתרי השוואות מחירים, שיתרמו להפחתת שיעורי הריבית בענף.

**המידע האמור לעיל, בדבר השינויים הטכנולוגיים כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ואשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות.**

#### 1.43.2 חסמי הכניסה עיקריים

(א) **דרישה לעמידה ברף רגולטורי גבוה** - העיסוק בתחום האשראי בכללותו כפוף לחוק הפיקוח ולאסדרה מכוחו, ובכלל זה כרוך בקבלת רישיון נותן שירותים פיננסיים, היתר להחזקת אמצעי שליטה בנותן שירותים פיננסיים וכן עמידה בדרישות הרלוונטיות של חוק הפיקוח (על תקנותיו), לרבות עמידה בהון עצמי מזערי הנדרש מנותן שירותים פיננסיים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.55 להלן.

(ב) **מקורות מימון** - יכולת פיננסית משמעותית, הכוללת הון עצמי ויכולת גיוס מקורות מימון חיצוניים.

(ג) **טכנולוגיה** - מערך מחשוב מורכב, הכולל מערכות כגון: ליבה פיננסית, מערכת לניהול הלקוחות והתהליכים התפעוליים (CRM), חוקה עסקית לניהול מודלי האשראי עבור קבלת מידע בזמן אמת ומערך שלם של תשתית ה-Data Center ואבטחת מידע.

(ד) **מותג מוכר ואמין** - מותג משמעותי בעל מודעות גבוהה וערכים נתפסים חיוביים.

#### 1.43.3 גורמי הצלחה קריטיים

(א) **מודלי חיתום משוכללים** - מודלים המסייעים לאופטימיזציה יעילה של תנאי ההלוואות והערכת הסיכון של החברה. מודלים אלו מיושמים בחברה באמצעות מספר מנגנונים ממוכנים ומאובטחים, הכוללים, בין היתר, תהליך מובנה לזיהוי הלווה ותהליך סדור לזיהוי הבטוחות והערכת שווי. תהליכי החיתום מנוהלים על ידי צוות מיומן ומנוסה, תוך הקפדה על מודל האשראי של החברה. כמו כן, קליטה יעילה וממוכנת של נתוני האשראי המתקבלים לגבי כל לקוח ממאגר נתוני האשראי וכן באמצעות ממשקי הבנקאות הפתוחה, עשויים להוות גורם הצלחה קריטי בשנים הבאות.

- (ב) **מיקוד עסקי** - מיקוד החברה באשראי צרכני מגובה בטוחה, בשונה ממרבית מתחריה העיקריים, אשר פעילים במספר זירות במקביל.
- (ג) **גישה למקורות מימון מגוונים** - לחברה גישה למקורות מימון מגוונים, בהיקפים משמעותיים לפעילות השוטפת, ובכלל זה אשראי בנקאי, אשראי מוסדי, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים וכן גיוסי הון. בנוסף, לחברה שיתופי פעולה מגוונים וניסיון מצטבר בביצוע עסקאות מכירת תיקי הלוואות עם גורמים פיננסיים מובילים.
- (ד) **טכנולוגיה מתקדמת** - מאפשרת יתרונות מול המתחרים באופן העמדת הלוואה במהירות ובפשטות, אופטימיזצית התהליך החיתומי והתייעלות, וכן יכולת אימוץ מהירה של טכנולוגיות חדשות.
- (ה) **מותג מוכר ואהוד** - המותג "מימון ישיר" הינו נכס מהותי של החברה, בהיותו מותג מוביל בשוק האשראי הצרכני החוץ בנקאי. חוזקו של המותג מסייע לחברה להיחשף לקהלי יעד חדשים, כמו גם לשפר את יכולות ועלויות גיוס הלקוחות. לפגיעה במותג צפויות להיות השלכות ישירות על ביקושים (כמות ואיכות) והיקפי גיוס הלקוחות. לפיכך, נוקטת החברה במגוון דרכים כדי לנטר ולשמור על חוזקו של המותג.
- (ו) **פעילות דיגיטלית משמעותית** - מאפשרת העמדת הלוואות מהירה ויעילה וכן מתן שירות יעיל ללקוח.
- (ז) **מוקד מכירות טלפוני** - יעיל ומקצועי הנותן מענה לשיחות נכנסות וכן לביצוע טלמרקטינג.
- (ח) **יכולות פיתוח והטמעה מהירות** של מוצרים חדשים.
- (ט) **מערכת שירות לקוחות** - איכותית, מהירה וגמישה.
- (י) **מערך גבייה מנוסה ויעיל** - החברה מפעילה מערך גבייה הכולל מנגנוני "גבייה רכה" וכן מערך גבייה משפטית, באמצעות עורכי דין המועסקים בחברה וכן באמצעות משרדי עורכי-דין מנוסים ומוכרים בתחום הגבייה.

#### 1.43.4 חסמי היציאה העיקריים של פעילות החברה

להערכת החברה, לא קיימת מחויבות המונעת ממנה להפסיק להעמיד הלוואות חדשות בתחומי פעילותה. עם זאת, לחברה עומדות וקיימות התחייבויותיה להמשיך ולתפעל הלוואות שהועמדו ללקוחותיה וכן תפעול תיקי הלוואות שנמכרו לצדדים שלישיים.

#### 1.44 ניהול סיכוני אשראי - לקוחות

##### 1.44.1 ניהול סיכוני אשראי

על מנת להקטין את סיכון חדלות הפירעון של הלווים, החברה מנהלת באופן שוטף מערך לבחינת סיכוני האשראי המורכב, בין היתר, מוועדת אשראי ומצוות ניהול סיכוני אשראי. ייעודיו המרכזיים של מערך זה הינם הקפדה על פיזור סיכונים בתיק האשראי, בדיקת לקוחות, בדיקת נקודות המכירה וטיבן של הבטוחות, לפי העניין, וכן ביצוע בקורות שוטפות על תהליך החיתום בחברה, כמפורט להלן.

מערך ניהול האשראי בחברה מושתת על מערך אינטגרטיבי של הגורמים השונים כאמור לעיל, ובהתאם לתרשים שבסעיף 1.44.4 להלן. החברה רואה בניהול סיכונים מושכל את המפתח להצלחתה. בנוסף, קיימת הפרדה מלאה בין ניהול המכירות לניהול החיתום והאשראי, כך שלאגף המכירות אין סמכויות כלשהן בהחלטות האשראי ובניית מודל האשראי.

תחום ניהול סיכוני אשראי בחברה הינו נדבך חשוב בפעילות החברה והחברה משקיעה משאבים רבים בשמירה על פיזור הסיכונים בתיק האשראי שלה, על מנת להתאים את הסיכונים הכרוכים בפעילותה

לתיאבון לסיכון המוגדר על ידה. טרם העמדת הלוואה ללקוח, מבוצעות בדיקות בהתאם לאופי העסקה, טיבו של הלקוח וסוג הלוואה המבוקשת, אשר עשויות לכלול, בין היתר, את אימות פרטי הלקוח, איסוף פרטים דמוגרפיים אודותיו, קבלת נתוני האשראי של הלקוח המצויים במאגר נתוני האשראי (כהגדרתו בחוק נתוני אשראי) המנוהל על ידי בנק ישראל, בדיקת הלקוח במאגרי מידע פנימיים וחיצוניים ושקלול במודל האשראי של החברה.

הנתאים המסחריים של ההתקשרות עם הלקוחות נגזרים ממספר קריטריונים, הכוללים, בין היתר, את הנתונים שלהלן: דירוג הלקוח, סוג הבטוחה המועמדת להבטחת הלוואה, היקף הלוואה והאובליגו, משך תקופת הלוואה, ערוץ ההפצה, סוג הבטוחה וסוג העסקה.

מפאת חשיבות צמצום הסיכונים בתחום פעילות החברה וניהול סיכונים אשראי, אשר נמצא בליבת הפעילות של החברה, קיימים נהלים ייעודיים לביצוע בדיקות נאותות, הן ללקוחות והן לערוצי ההפצה. הנהלים מורכבים ממספר רב של בדיקות, אשר מקיפות את מגוון תחומי הפעילות, הנבדקים בטרם ההעמדת הלוואה ללקוח. בנוסף, החברה מפעילה מערך למניעת הונאות אשראי, לרבות נהלי עבודה והדרכות ייעודיות.

מטבע הדברים, החברה בוחנת באופן שוטף את הנוהל, ועורכת בו שינויים והתאמות, מעת לעת ולפי הצורך, לרבות בהתאם להתפתחויות בשוק בכלל, ובפעילות העסקית של החברה בפרט. יודגש, כי הפירוט להלן מתאר מגוון של בדיקות.

#### 1.44.2 מדיניות האשראי של החברה

מטרת מדיניות האשראי של החברה הינה להשיא את התשואה המותאמת לסיכון של החברה, באמצעות שמירה על החשיפה לסיכון אשראי בגבולות המקובלים שנקבעו במסגרת תאבון הסיכון של החברה, אשר הינו חלק ממדיניות האשראי של החברה. הערכת סיכון האשראי מתבצעת באמצעות מודל אשראי המוטמע במערכות החברה, בחלוקה לקווי המוצרים השונים – הלוואות רכב, סולו ומשכנתאות, ומתבסס על מגוון נתונים וביניהם נתוני הלוואה, נתוני הבטוחה ונתונים נוספים ממקורות מידע פנימיים וחיצוניים שונים, בהתייחס בין השאר להתאמת האשראי, מאפייניו והתקופה ומועדי הפירעון בין השאר למצבו הפיננסי של הלוואה ולהערכת יכולתו לעמוד בתשלומי החזר האשראי, הערכת שווי הביטחונות ומימושן וכן בהתאם לגילו של הלוואה ולהוראות הדין, סיכון האשראי בא לידי ביטוי בכך שלווה או צד נגדי לא יעמוד בהתחייבויותיו, כלומר הסיכון שיגרם הפסד כתוצאה מכך שלווה לא יפרע חוב מסוג כלשהו כולו או חלקו. מדיניות האשראי קובעת את עקרונות היסוד לניהול סיכונים אשראי ושמירה על החשיפה לסיכונים אלו. לצורך יצירת מסגרת מובנית לקבלת החלטות מושכלת ושמירה על הצלחת החברה לאורך זמן. עקרונות אלו כוללים ניהול תקין של האשראי והעמדה הוגנת של אשראי כאמור תוך שמירה על הפעילות העסקית ובכפוף לניהול הסיכונים ושמירה על מסגרת "תיאבון הסיכון" של החברה.

דירקטוריון החברה מתכנס מעת לעת, לפי הצורך, ולפחות אחת לשנה, על מנת לדון במדיניות האשראי של החברה ולאשרה. בנוסף, מדי חודש מבוצע דיווח לדירקטוריון בגין סטטוס העמידה בספי הסיכון שנקבעו במדיניות האשראי וכן דיווח על חריגות ככל שישנן ממדיניות האשראי.

סטיה ממדיניות האשראי מוגבלת בשיעור מהפעילות כפי שנקבע מעת לעת בתאבון הסיכון של החברה, כאשר סטיה מסוג זה הינה בסמכות: מנכ"ל החברה, סמנכ"ל אשראי ולקוחות ו/או מנהל מחלקת חיתום.

במהלך תקופת הדוח בוצעו מהלכים של הקפדה וייצוב רמות הסיכון וביצוע בקורות על החיתום, דחיה מדוייקת יותר של לקוחות בקבוצות הדירוג בעלות פרופיל סיכון גבוה לצד שמירה על נתח פעילות מאוזן ומותאם לסיכון והתאמתו לתקופה המאקרו כלכלית הנוכחית (סביבת ריבית גבוהה והגדלת החזר עקב האינפלציה המתמשכת, מצב לחימה ופינוי ישובים) וכן הקפדה על עמידה בקריטריונים של לקוחות הזכאים למימון בשיעור העולה על 85%, כך שמוצריה יוענקו ללקוחות בעלי פרופיל הסיכון הנמוך ביותר.



### 1.44.3 ניהול ובקרה

לחברה ועדת אשראי, שבראשה מנכ"ל החברה, אשר אמון על מינוי הגורמים השונים לוועדה האמורה. על חברי הוועדה נמנים סמנכ"ל אשראי ולקוחות, סמנכ"ל הכספים, מנהל מחלקת האשראי, מנהלת הסיכונים, מנהלת המחלקה הכלכלית וגורמים נוספים, כפי שנקבע מעת לעת על ידי מנכ"ל החברה ו/או דירקטוריון החברה. ועדת האשראי מתכנסת באופן סדיר, על מנת לבקר את פעילות האשראי של החברה.

ועדת האשראי אמונה על הטמעת מדיניות האשראי, בכפוף לתיאבון הסיכון שנקבע ואושר על ידי דירקטוריון החברה.

כמו כן, החברה פיתחה כלים ממוכנים לניהול סיכון האשראי, המעוגנים במסמך מדיניות ובנהלים לזיהוי, מדידה, מעקב, פיקוח ובקרה אחר סיכון האשראי, אשר יחולו הן ברמת ההלוואה הבודדת והן על תיק ההלוואות בכללותו.

סמנכ"ל אשראי ולקוחות הינו הגורם האמון על ניהול סיכונים האשראי בחברה.

החברה מבקרת את תהליך העמדת האשראי על ידי ביצוע בקורות מדגמיות על פעילות החיתום השוטפת בכל תחומי הפעילות של החברה, ובכלל זה בקורות על התנהלות סוכנויות הרכב ונקודות המכירה הרלוונטיות.

בנוסף פותחו מגוון מכוונים המבוססים על מודלים ומדדים שפותחו בחברה, כגון מדדי פעילות ללקוחות קיימים, דירוג PD, מדדי מומחה ועוד, המשמשים באופן יומי את ניטור מכירות האשראי ומוצגים בוועדת האשראי באופן מעודכן וקבוע.

בנוסף, בכל פיגור של לקוח, החברה מפעילה מיד שלל מאמצי גביה על מנת לגבות את החוב בהקדם וכן עוקבת מדי חודש בגין שיעור הלקוחות שלא שילמו את חובם לאורך החודש.

### 1.44.4 מבנה ארגוני – ניהול סיכונים האשראי:



#### 1.44.5 זיהוי ובדיקת הלקוחות

תהליך זיהוי הלקוח מתבסס על כללי הזיהוי בהתאם לדרישות הרגולטוריות החלות על החברה. חיתום העסקה מבוסס על מודלים ועקרונות עסקיים שפותחו בחברה. לכל מוצר מודל חיתום ייעודי המותאם למאפייניו, לשינויי השוק, שינוי חקיקה ורגולציה ותיאבון הסיכון של החברה.

#### 1.44.6 תחום האשראי - הלוואות לרכישת רכב

מודל חיתום הלוואות רכב מבוסס בעיקרו על איכות הלקוח, מידע המבוסס על מאגרי החברה, טיב הבטוחות המשועבדות, שלילת מצבי הונאה וסיווג נקודת ההפצה. נתונים אלו קובעים את קבוצת הדירוג של העסקה, ובהתאם לכך את גובה ושיעור מימון הרכב וכן יתר התנאים המסחריים להעמדת הלוואה. קביעת קבוצת הדירוג כאמור, נקבעת בין היתר, על בסיס מודל PD (Probability of Default), שיוך לקבוצת דירוג יחד עם מדיניות החשיפה, וכן במקרים מסויימים חוות דעת מקצועית של חתם האשראי (זאת בהתאם למדרג סמכויות האשראי כמפורט לעיל).

בנוסף, החברה עושה שימוש במידע חיצוני כגון מלשכת האשראי (כהגדרתה בחוק נתוני אשראי) באמצעות חוקים עסקיים המשולבים בסוף עם מודל העסקה לכדי החלטת אשראי.

#### 1.44.7 תחום האשראי - משכנתאות

מודל חיתום המשכנתאות מבוסס בעיקרו על איכות הלקוח, מידע המבוסס על מאגרי החברה, טיב הבטוחות המשועבדות, שלילת מצבי הונאה. נתונים אלו קובעים את קבוצת הדירוג של העסקה, ובהתאם לכך את גובה ושיעור מימון הנכס וכן יתר התנאים המסחריים להעמדת הלוואה. קביעת קבוצת הדירוג כאמור, נקבעת בין היתר, על בסיס מודל מומחה, שיוך לקבוצת דירוג יחד עם מדיניות החשיפה, וכן במקרים מסויימים חוות דעת מקצועית של חתם האשראי (זאת בהתאם למדרג סמכויות האשראי כמפורט לעיל).

בנוסף, החברה עושה שימוש במידע חיצוני כגון מלשכת האשראי (כהגדרתה בחוק נתוני אשראי) באמצעות חוקים עסקיים המשולבים בסוף עם מודל העסקה לכדי החלטת אשראי.

#### 1.44.8 תחום האשראי - הלוואות סולו

כל הלוואות הסולו המועמדות על ידי החברה הינן הלוואות משלימות, אשר החיתום בהם מבוסס על מודל חיתום הרכב המפורט בסעיף 1.44.6 לעיל, כאשר החברה מעניקה הלוואות אלו ללקוחות בקבוצות הדירוג הגבוהות בלבד.

#### 1.45 מוצרים חדשים

לא קיימים לחברה מוצרים חדשים בתקופת הדוח.

#### 1.46 שיווק והפצה

1.46.1 החברה משווקת את פעילותה באמצעות פרסום באמצעי המדיה וערוצי דיגיטל השונים, פעילויות קידום מכירות, טלמרקטינג, שיתופי פעולה עם עסקים וגורמים נוספים וכן פעילויות שיווק נוספות הנתמכות על ידי מוקד טלפוני.

1.46.2 **אתרי אינטרנט ייעודיים** - אתר החברה נועד לשמש כערוץ נוסף ללקוחות פוטנציאליים ליצירת קשר עם נציגי החברה, לשם קבלת הצעה להלוואה לרכישת רכב. החברה העמיקה את מתן הערך ללקוחותיה באמצעות פיתוח של תהליכים דיגיטליים באתר החברה המאפשרים לקבל הצעה להלוואות רכב בתהליך דיגיטלי מלא ועצמאי הן לרכישת רכב מסוכנות והן לרכישת רכב מאדם פרטי. החברה משווקת את אתר האינטרנט שלה באמצעות קידום בגוגל, רשתות חברתיות, פרסום באתרי אינטרנט שונים. אמצעי שיווק מגוונים אלו מעודדים לקוחות פוטנציאליים לגלוש באתר האינטרנט של החברה. מערך השיווק הדיגיטלי

של החברה עושה שימוש בטכנולוגיות שיווק מתקדמות, בין היתר, באמצעות Marketing Automation של Salesforce, גוגל 360 וגוגל אופטימיזר, לאופטימיזציות ויעילות הקמפינים. כמו כן, בבעלות החברה Carwiz, שהינה לוח רכב עם מנוע חיפוש חכם, המחבר בין הקונים לסוכנויות הרכב. כמו כן, מחזיקה החברה במגזין אוטו, אתר תוכן הרכב המוביל בישראל (כמפורט בסעיף 1.46.5 להלן). בנוסף, מפעילה החברה אתר יעודי לתמיכה שיווקית במגרשי הרכב.

**1.46.3 פעילות "מאטצינג" - הפניית לקוחות לסוכנויות ומגרשי רכב באופן ייזום על ידי החברה, לרבות באמצעות Carwiz.** באמצעות שירות זה, הלקוח מסדיר בתחילה את הזכאות להלוואה לרכישת רכב אל מול החברה ובשלב השני מופנה לסוכנויות ומגרשי הרכב עמם פועלת החברה, וזאת בהתאם לקריטריונים שהוגדרו מראש על ידי הלקוח (כגון: סוג רכב, שנת ייצור ועוד). סוכנויות ומגרשי הרכב נדרשים לעמוד בסטנדרטים התואמים את מדיניות החברה, הכוללים, בין היתר, היקף פעילות מול החברה, אמינות ומוניטין (להלן: "מצינג").

**1.46.4 P2P - החברה פיתחה תהליך קבלת הלוואה לרכישת רכב מאדם פרטי ראשון מסוגו בישראל, השקת הפיתוח הטכנולוגי החדש משלב את צד הקונה וצד המוכר. בצד הקונה, אפשרות להעמדת הלוואה בצורה מהירה, נוחה ודיגיטלית תוך שילוב צד המוכר בתהליך הכולל מכתב התחייבות להעברת כספי הלוואה מצד הקונה לצד המוכר.**

לפרטים נוספים ביחס לדרכי השיווק בהן פועלת החברה בהתאם לתחומי הפעילות, ראו סעיף 1.40 לעיל (תחום פעילות "סולו") וסעיף 1.14 לעיל (תחום פעילות "רכב"). להערכת החברה, אין לה תלות בצינור שיווק כלשהו.

**1.46.5 מגזין אוטו -** בחודש נובמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישתן של כ-80% מהון המניות המונפק והנפרע של מגזין אוטו ומזכויות ההצבעה בה. אתר האינטרנט של מגזין אוטו, מהווה פלטפורמת פירסום נוספת עבור החברה ותומכת בשיווק מוצרי החברה בתחום העמדת הלוואות לרכב.

עיקר פעילות מגזין אוטו הינו בתחומי סקירות רכבים חדשים, מבחני דרך ומידע רב על כלי רכב אמצעות אתר אינטרנט וכן מגזינים מודפסים. מגזין אוטו גם מציעה שירותי של השוואת כלי רכב וייעוץ טלפוני לפני קנייה. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.12 ו-1.14.8 לעיל. אתר האינטרנט של מגזין אוטו מרכז כמות גדולה של גולשים המחפשים מידע בנושא רכב (כ-500 אלפי גולשים ייחודיים "יוניקים") בהתאם לנתוני גוגל אנליטיקס).

**1.46.6 פעילות קארסטוק -** במהלך חודש מאי 2021, החלה החברה לרכוש מלאי רכבים לצורך העמדתם למכירה לסוכנויות למכירת רכב עימם עובדת החברה, וזאת לצורך העמקת שיתוף הפעולה עם סוכנויות אלה ובמטרה להגדיל את היקף הפעילות בתחום מימון לרכב (לעיל ולהלן: "פעילות קארסטוק"). נכון לסוף, שנת 2024, החליטה החברה על סגירת פעילות קארסטוק לאור היעדר הצורך העסקי בפעילות זו בעת הנוכחית. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 היקף מלאי הרכבים המוזק על ידי החברה הינו כ-3 מיליון ש"ח בלבד.

**1.46.7 Carland -** במהלך שנת 2023, פיתחה החברה מערכת CRM המאפשרת לסוכנויות רכב לנהל את סוכנות הרכב באופן יעיל וטכנולוגי דרך המערכת וכן להגיש בקשת הלוואה לחברה עבור לקוחותיהם באמצעות המערכת.

**המידע האמור לעיל, בדבר המערכות הטכנולוגיות החדשות כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ואשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות.**

## 1.47 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לחברה אין רכוש קבוע משמעותי. משרדי החברה הינם בשכירות בבניין ברחוב אפעל 35, קרית אריה, פתח-תקוה. המשכירות הינן החברה האחות, אדגר השקעות ופיתוח בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ. כמו כן, שוכרות החברה וחברת המשכנתאות שטחי משרדים, בבניין ברחוב אפעל 25, קרית אריה, פתח-תקוה. החל משנת 2019, משרדי החברה אותם שוכרת החברה והחברה הבת כאמור וכן רכבים המשמשים את מנהלי ועובדי החברה, נכללים במסגרת הרכוש הקבוע של החברה בהתאם לתקן חשבונאי IFRS 16. לפרטים נוספים, ראו באורים 10 ו-11 לדוחות הכספיים.

## 1.48 נכסים לא מוחשיים

1.48.1 החברה הקימה מערך מחשוב ענף, הכולל מערכות ליבה בשימוש: ERP, CRM, פיננסי ומנוע חוקה. בנוסף, החברה מפעילה ומתחזקת עשרות מערכות לווין התומכות באספקת השירותים של החברה ללקוחותיה, ובכלל זה מערכת לשיווק הלוואות הקיימת בסוכנויות רכב, אתר אינטרנט הכולל מידע רב בנושא הלוואות אותן מציעה החברה לציבור לקוחותיה ([www.5555.co.il](http://www.5555.co.il)) ועוד. בנוסף, החברה היא הבעלים של אתרי האינטרנט הבאים:

(א) [www.auto.co.il](http://www.auto.co.il) – אתר הבית של מגזין אוטו, אשר עוסקת בהפקת תוכן דיגיטלי בתחום הרכב וכן פרסום מגזין חודשי בתחום.

(ב) [www.carwiz.co.il](http://www.carwiz.co.il) – אתר המהווה לוח למכירת רכב על ידי סוכנויות עימם עובדת החברה.

1.48.2 החברה פיתחה עם הקמתה תשתית טכנולוגית מתקדמת, ומשקיעה רבות לצורך שמירה ופיתוחה של תשתית זו. החברה משקיעה מידי שנה בהשקעות טכנולוגיות, לצורך שדרוג הערוצים הדיגיטליים מול השותפים והלקוחות של החברה וכן בייעול אוטומציה של תהליכים תפעוליים. כמו כן, החברה משדרגת באופן שוטף את מערך תשתיות ה-Data center של החברה, לצורך שיפור מתמיד ברמת השרידות ואבטחת המידע. בנוסף לצורך שיפור הניטור על ביצועים, שרידות ואיתור תקלות במהרה החברה משתמשת במוצרי ניטור ומקבלת התראות על חריגה מנהלים או חשד לתקלות.

1.48.3 החברה מפעילה אתר גיבוי, המשמש גם להיערכות בשעת חירום, לצורך שמירה על אספקת שירותי הליבה של החברה בשעת חירום. החברה מגבה את המידע שברשותה באופן שוטף ושומרת את הגיבוי מחוץ למשרדי החברה. בנוסף, עוסקת החברה בפעילות אבטחת מידע, סייבר ופרטיות מקיפה, שנועדה לשדרג את יכולות הארגון ולהתאימן לרגולציה הרלוונטית. לפרטים נוספים, ראו סיכויי מערכות מידע בסעיף 1.59.3 להלן.

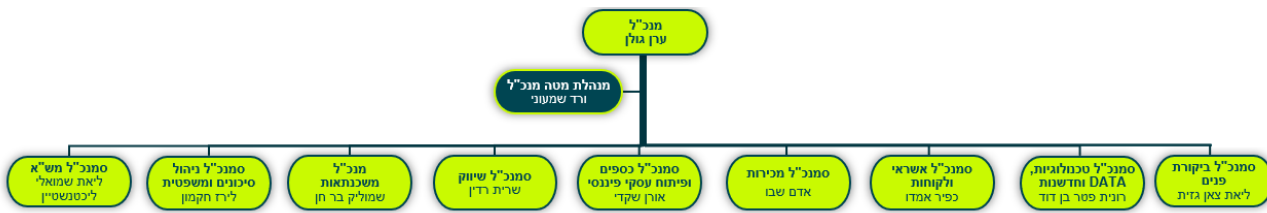
1.48.4 בשנים 2022, 2023 ו-2024, השקיעה החברה בפיתוח ושדרוג מערך המחשוב והתוכנה כאמור, סך של כ- 33,173 אלפי ש"ח, סך של כ-45,439 אלפי ש"ח וסך של כ-34,966 אלפי ש"ח (בהתאמה).

1.48.5 כמו כן, החברה בעלת סימני מסחר רשומים כדין במאגר סימני המסחר של משרד המשפטים וכן הגישה בקשת לרישום סימני מסחר נוספים.

לפרטים נוספים אודות נכסים בלתי מוחשיים של החברה, ראו באור 12 לדוחות הכספיים.

מבנה ארגוני 1.49.1

להלן המבנה הארגוני של החברה החל מיום 1 בינואר, 2024:



1.49.2 יצוין כי החל מיום ה-1 בינואר, 2024 מונה מר ערן גולן, למנכ"ל החברה חלף מר ערן וולף אשר הודיע על פרישתו מתפקיד מנכ"ל החברה. בנוסף, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 בדצמבר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-113869) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מצבת העובדים של החברה 1.49.3

בתקופה שבין יום 31 בדצמבר, 2023 לבין יום 31 בדצמבר, 2024, השינוי במצבת העובדים של החברה הינו זניח, ללא עובדי חברת המשכנתאות המפורטים בסעיף 1.29 לעיל ועובדי חברת הבת, אוטו מגזין בע"מ. הוותק הממוצע של כלל העובדים בארגון הינו כ-3.5 שנים ובקרב מנהלי החברה הינו כ-7 שנים. שדרת הניהול של החברה יציבה, ברובה צמחה מתוך החברה, ובעלת אחוזי שימור גבוהים.

מס' עובדים בחברה (*) (**)		אגף
31.12.2023	31.12.2024	
10	9	הנהלה
204	206	מכירות
270	275	אשראי ולקוחות
140	138	טכנולוגיות, DATA וחדשנות
54	55	כספים ופיתוח עסקי פיננסי
16	14	שיווק
36	35	משאבי אנוש
22	23	סיכונים ומשפטיות
3	3	ביקורת פנים
<b>755</b>	<b>758</b>	<b>סך הכל</b>

(\*) הנתונים משקפים את כלל העובדים המועסקים בחברה, לרבות עובדים בחופשת לידה (להבדיל מתקנים) ואינם כוללים עובדים במיקור חוץ. מצבת העובדים הנ"ל הינה בחלוקה לאגפים כפי שהיו ביום 31 בדצמבר, 2024 ולכן בוצעו שינויים מסוימים בהקצאת העובדים בין האגפים השונים ליום 31 בדצמבר, 2023 על מנת לשקף בסיס אחד.

(\*\*) סיווג עובדי החברה לתחומי הפעילות אינו מהותי ומשך מצבת כוח האדם מוצגת ברמת כלל החברה.

להלן פירוט מרכיבי השכר של העובדים בחברה ברמת כלל החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024	מרכיב
<b>אלפי ש"ח</b>			
<b>230,773</b>	<b>257,800</b>	<b>273,180</b>	<b>עלות שכר (*)</b>
<b>686</b>	<b>773</b>	<b>799</b>	<b>מספר עובדים ממוצע (**)</b>

(\*) העלויות המפורטות לעיל כוללות שכר בסיס, מס שכר, עמלות ומענקים.

(\*\*) הנתונים משקפים מספר תקנים ממוצע לתקופה ואינם כוללים עובדים במיקור חוץ.

כל עובדי החברה מועסקים במסגרת חוזה העסקה אישיים, המגדירים את תנאי העסקתם, לרבות משכורת בסיס, תנאים סוציאליים ותנאים נלווים. החברה נוהגת להעניק לעובדיה מענקים שנתיים בהתאם לתנאים אותם היא קובעת.

הנהלת החברה, זכאית למענקים כחלק מחוזה העסקה שנחתם מול נושאי המשרה, בכפוף למדיניות התגמול של החברה ובכפוף לעמידה ביעדי רווח ויעדים איכותיים המאושרים מדי שנה על ידי וועדת התגמול והדירקטוריון של החברה.

#### 1.49.4 התקשרויות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה

החברה רואה בהון האנושי שלה משאב חשוב ומשקיעה משאבים רבים בשימור וגיוס כוח אדם איכותי בעל ניסיון וידע בתחום פעילותה. כל עובדי החברה, לרבות הנהלה הבכירה, מועסקים בחוזה עבודה אישיים, המגדירים את תנאי העסקתם, לרבות משכורת בסיס, תנאים סוציאליים ותנאים נלווים. בנוסף, החברה פועלת בהתמדה לשפר את תנאי העסקה והרווחה של עובדיה במגוון היבטים, כולל התחייבות לשלם לכל עובדיה שכר הגבוה משכר המינימום והענקת הטבות מוטות וותק.

מרבית עובדי החברה מתוגמלים באופן חודשי על עמידה ביעדים באמצעות עמלות חודשיות המהוות רכיב שכר לכל דבר ועניין, מעבר לשכר הבסיס, בהתאם ליעדים מוגדרים ומודלי תגמול מובנים וזאת כדי לתמוך בעמידה של החברה ביעדיה.

בנוסף בשנים האחרונות העניקה החברה לעובדיה (לרבות עובדים שאינם בדרגי ניהול בכירים) מענקים שנתיים בהיקפים משתנים וכן תשלום מבוסס מניות. לדרגי הניהול הבכירים – נושאי משרה ומנהלים בדרג ביניים, מוגדרים יעדים אישיים כמותיים ואיכותיים שנתיים, הנלקחים בחשבון בחישוב הבונוס השנתי לכל מנהל. המענקים למנהלים הבכירים מחושבים בהתבסס על העמידה ביעדי החברה והעמידה ביעדים האישיים.

#### 1.49.5 פרט ורווחה

החברה משקיעה משאבים רבים בפיתוח ושימור העובדים וביצירת הזדהות ארגונית. מגמה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בסקרי שביעות רצון אותם עורכת החברה וכן בדרוג החברה במקום ה-13 בדרוג BDI לשנת 2024 של החברות "שהכי טוב לעבוד בהן" ובמקום 3 בקרב החברות הפיננסיות. החברה שמרה על מיקומה בדרוג החברות ועובדה זו מעידה על טיבה של החברה והאופן בו היא נתפסת על ידי עובדיה ובשוק העבודה, ומצביעה על טיב יחסי העבודה הקיימים בחברה ורמת המחויבות הגבוהה של העובדים. במסגרת ההטבות שניתנות לעובדי החברה (אשר חלקן מותנות וותק), מעניקה החברה סבסוד שירותי הסעדה, ביטוח בריאות קולקטיבי, תוספת של 2 ימי חופשה להורים לילדים עד גיל 12, תוספת של חצי שעת הנקה לעובדת במשרה מלאה הזכאית לשעת הנקה, ימי מחלה בתשלום מלא לעובדי המטה ותוספת של 2 ימי

מחלה בתשלום 100% למכסת ימי המחלה של עובדות המצויות בטיפולי פוריות ושירותי תמיכה פסיכולוגית וסוציאלית..

במסגרת השקעת החברה בחיזוק מחוברות העובדים ושימור ההזדהות הארגונית לחברה, החברה הקימה ומפעילה קרן מלגות (ע"ש מורן יהב גבריאל ז"ל) ובמסגרתה מעניקה מלגות לימודים שנתיות להנצחת זכרה של עובדת החברה שנפטרה וכן קרן סיוע לעובדים שנקלעו למצוקה כלכלית, כמו כן החברה מפעילה מספר ערוצי סיוע נפשיים לעובדים הזקוקים לסיוע בשל מקרים אישיים.

#### 1.49.6 פיתוח ההון האנושי בחברה – פיתוח ארגוני ולמידה

החברה משקיעה משאבים כספיים וניהוליים בהכשרת כוח האדם הקיים ושמירה על כשירות מתמדת שלו. בחברה קיימת מחלקת למידה ופיתוח ארגוני, מתוך הבנה שהצמיחה של הארגון מחייבת גוף מקצועי עם ראיה רחבה בדבר תהליכי פיתוח העובדים והמנהלים. המחלקה אמונה על:

- קורסי הכשרה לתפקיד בהם מושם דגש על הפן המקצועי-פיננסי לצד עבודה, בכפוף לנהלי החברה.
- תהליכי שמירה על כשירות מקצועית בכל מחלקות המכירות, שירות גביה ותפעול – תדריכי בוקר, מבחנים שבועיים וחודשיים וסדנאות שוטפות.
- מסלולי פיתוח עובדים ליצירת אופק והזדמנות לעובדים להתפתחות מקצועית רוחבית בחברה. בגין פעילויות אלו, זכתה החברה במספר פרסים במסגרת כנסי המצוינות של העמותה לניהול משאבי אנוש בישראל.
- מסלולי פיתוח מנהלים – מותאמים לדרגי הניהול השונים בחברה מניהול צעיר, זוטור ועד תהליכי פיתוח להנהלת ביניים והנהלה.
- יישום של תכנית הדרכות שנתית בנושאי רענוני רגולציה וציות – בעיקרה פריטי למידה קצרים הנשלחים בצורה דיגיטלית לכל עובדי החברה באמצעות האפליקציה הארגונית.

כמו כן, החברה עורכת ומעודדת השתתפות עובדים בפרויקטים התנדבותיים וקהילתיים. בתוך כך, החברה לוקחת חלק במגוון פרויקטים משמעותיים עם ניצולי שואה ומקיימת שיתוף פעולה עם עמותת Make a wish, במהלכו עובדי החברה לוקחים חלק פעיל בהגשמת משאלות לילדים החולים במחלות מסכנות חיים, לצד תרומה כספית של הארגון לעמותה בגין כל משאלה שהחברה מגשימה.

#### 1.49.7 נושאי משרה

לפרטים אודות הסכמי העסקה, תנאי העסקה, תגמול והטבות ביחס לנושאי המשרה בחברה, הנמנים על חמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר, ראו תקנה 21 לפרק ה' - 'פרטים נוספים על התאגיד' לדוח זה.

#### 1.49.8 תלות בעובד

לחברה אין תלות בעובד מפתח מסוים.

#### 1.49.9 מלחמת חרבות ברזל

החל מתחילת המערכה גוייסו עובדים ועובדות של החברה לשירות המילואים. בשיא היו מגויסים כ-75 עובדים במגוון תפקידים. החברה מלווה את העובדים ובני משפחותיהם בשיחות, מתן מתנות ושמירה על קשר רציף.

מתחילת הלחימה תרמה החברה מעל ל-300 אלפי ש"ח רובו בציוד ללוחמים, פינוקים ועוד – החברה השתדלה למקד את התרומות לחיילי מילואים של החברה אך יחד עם זאת תרמה ליחידות וגופים רבים נוספים.

במסגרת פעילותה השוטפת מתקשרת החברה עם מגוון נותני שירותים.

להלן יובא פירוט בדבר נותני שירותים מרכזיים, אשר לחברה קיימת תלות בהם (כהגדרת המונח בפרט 23 לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969:

**1.50.1 מטריקס אי.טי בע"מ (Matrix)**

החברה משתמשת במערכת ERP מבית מטריקס, לצורך הניהול הפיננסי של החברה ובפרט זה ניהול מערכת ההלוואות, חיוב הלקוחות, רישום חשבונאי וכו'. פעולות הפיתוח שעורכת החברה, מבוצעות על ידי עובדי מטריקס, בפיקוח ובניהול מלא על ידי החברה ובמשרדי החברה. אין בידי החברה יכולת לאמוד במדויק את הנזקים הצפויים עקב הפסקה של הספקת השירותים, אולם להערכת החברה, סיום ההתקשרות עם מטריקס עלול לגרום לתוספת עלות מהותית לחברה.

**1.50.2 בי.די.איי. קופאס בע"מ (BDI)**

לשם אספקת נתונים למודל החיתום של לקוחות החברה, התקשרה החברה עם בי.די.איי. קופאס בע"מ המספקת גישה למאגר נתוני האשראי של בנק ישראל וכן לנתונים רלוונטיים ממרשם רשם החברות. אין בידי החברה יכולת לאמוד במדויק את הנזקים הצפויים עקב הפסקה של הספקת השירותים.

**1.50.3 רשויות מינהליות ומרשמים ציבוריים**

בשל אופי פעילות החברה, מסתמכת החברה על מודלי חיתום הכוללים, בין היתר, שימוש במאגר נתוני האשראי של בנק ישראל. כמו כן, החברה פועלת לרישום שעבודים במרשמים שונים לצורך העמדת חלק מהלוואות הניתנות על ידה (כדוגמת מרשם משרד הרישוי, רשם המשכונות ורשם החברות) וכן לטובת עסקאות מכירת תיקי הלוואות. אין בידי החברה יכולת לאמוד במדויק את הנזקים הצפויים עקב הפסקה של הספקת השירותים, אולם להערכת החברה, אי-הספקת שירותים מהרשויות והמרשמים המפורטים לעיל, עלולה לגרום לתוספת עלות מהותית מאוד לחברה ו/או להפסד הכנסות.

**המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בדבר תלות החברה בנותני שירותים מרכזיים איתם קיימת לחברה התקשרות כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות נותני השירותים עצמם והחלטות רגולטוריות שונות, ואשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות.**

מעבר לאמור לעיל, לחברה אין כל תלות בספקיה, ואין בסיום ההתקשרות עם אחד או יותר מהם כדי להביא לתוספת עלות מהותית מאוד הנגרמת לחברה כתוצאה מן הצורך לספק חלופי במקום אותו ספק.

1.51 **הון חוזר**

רכיבי ההון החוזר של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים סולו, כוללים בעיקר אשראי ללקוחות, בניכוי אשראי מתאגידי בנקאיים ואחרים ואגרות חוב.

ליום 31 בדצמבר, 2024, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-526 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2023, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-944 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2022, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-649 מיליון ש"ח.



החברה הבת המהותית של החברה, הינה חברת מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, אשר החברה מבצעת באמצעותה את תחום פעילות המשכנתאות. החברה מחזיקה בחברה המשכנתאות בשיעור של 85% והשקיעה בחברת המשכנתאות עד למועד הדוח סך של כ-285 מיליון ש"ח.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בחודש נובמבר, 2021 רכשה החברה 80% מהון המניות המונפק והנפרע של אוטו מגזין ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לסך כולל של כ-19.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.46.5 לעיל ובאור 5 בדוחות הכספיים של שנת 2022.

1.53 **מימון**

האמור בסעיף 1.53 להלן, הינו בנוגע למימון פעילות החברה העצמאית בדוחות הסולו שלה. לפירוט ביחס למימון חברת המשכנתאות, ראו סעיף 1.25 לעיל.

1.53.1 נכון למועד הדוח, מימון פעילותה של החברה הינו ממקורות עצמאיים, ממקורות בנקאיים (בעיקר מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים), ממקורות חוץ בנקאיים (בעיקר מגופים מוסדיים) ומן הציבור (בדרך של גיוס אגרות חוב וניירות ערך מסחריים וגיוסי הון, לפי העניין).

1.53.2 החברה מבצעת עסקאות מכירת תיקי הלוואות לצדדים שלישיים. כאמור בסעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון, בשנים 2022, 2023 ו-2024, היקף עסקאות מכירת תיקי הלוואות עמד על סך של כ-3,378 מיליון ש"ח, כ-4,100 מיליון ש"ח וכ-3,934 מיליון ש"ח, בהתאמה. החברה מעניקה לרוב המכריע של הלוואות אלו שירותי תפעול<sup>35</sup>. פעילות זו מאפשרת לחברה את הצמיחה המשמעותית בהיקף העמדת הלוואות ללקוחות. לפרטים בדבר סיכון נזילות, ראו סעיף 1.59.3 להלן. לפרטים אודות עסקאות מכירת תיקי הלוואות, ראו באור 29ג' לדוחות הכספיים.

1.53.3 לפרטים בדבר ערבויות שהועמדו לטובת החברה על ידי ישיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ, חברת האם של החברה (להלן: "ישיר אחזקות"), בקשר עם הסכמי אשראי בהם התקשרה החברה, ראו באור 28ג' לדוחות הכספיים.

1.53.4 להלן פרטים אודות שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך שנטלה החברה לפעילותה העצמאית (בדוחות הסולו):

מקור	בסיס הצמדה	שיעור ריבית					
		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024	
		אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת
<b>מתאגידים בנקאיים ומוסדיים</b>	מדד	0.51%	0.51%	2.02%	2.01%	3.58%	3.52%
<b>אגרות החוב (סדרה א')</b>	מדד	2.85%	2.83%	2.85%	2.83%	-	-
<b>אגרות החוב (סדרה ב')</b>	מדד	2.24%	2.23%	2.24%	2.23%	-	-
<b>אגרות החוב (סדרה ג')</b>	מדד	1.58%	1.57%	1.58%	1.57%	1.58%	1.57%

<sup>35</sup> שיעור עסקאות מכירת תיקי הלוואות שלהם החברה לא מעניקה שירותי תפעול הינו לא מהותי.

שיעור ריבית						מקור	בסיס הצמדה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024			
אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת		
0.72%	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%	מדד	אגרות החוב (סדרה ד')
2.05%	2.04%	2.43%	2.42%	2.94%	2.92%	מדד	אגרות החוב (סדרה ה')
3.81%	3.78%	4.34%	4.29%	4.34%	4.29%	מדד	אגרות החוב (סדרה ו')

1.53.5 להלן פרטים אודות שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית על הלוואות לזמן קצר שנטלה החברה:

שיעור ריבית						מקור	בסיס הצמדה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024			
אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת		
2.37%	2.35%	5.47%	5.33%	5.92%	5.77%	פריים	תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים

כאמור לעיל, במסגרת נטילת אשראי מתאגידים בנקאיים וממחזיקי אגרות החוב של החברה, התחייבה החברה לשמור על אמות מידה פיננסיות, המפורטות בראורים 14 ו-15 לדוחות הכספיים. לפירוט בדבר תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות של החברה, ראו סעיף 2.9 לדוח הדירקטוריון.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, וכן בסמוך לפני מועד פרסום דוח זה, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור<sup>36</sup>.

1.53.6 במסגרת ההסכמים עם התאגידים הבנקאיים ובמסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה, התחייבה החברה, בין היתר, כי לא תשתנה השליטה בה ללא קבלת הסכמתם, כפי שהוגדרה בהסכמים האמורים. כמו כן, התחייבה החברה שלא תפרע אשראי אשר ניתן לחברה על ידי בעלי עניין בה קודם לפירעון האשראי לתאגידים בנקאיים, אלא אם כן נתנו התאגידים הבנקאיים לכך את הסכמתם ו/או נחתמו על ידי התאגידים הבנקאיים כתבי נחיתות הקובעים את תנאי פירעון האשראי. לפרטים נוספים אודות מסגרות האשראי לעיל, ראו באור 14ב' לדוחות הכספיים.

1.53.7 לפרטים אודות דירוג החברה כמנפיק וכן אודות דירוג ניירות ערך של החברה על ידי מידרוג בע"מ, ראו דיווח מידי של החברה מיום 10 במרס, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-015703) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

<sup>36</sup> בהקשר זה יצוין, כי גם נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 וליום 31 בדצמבר, 2022, עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות.

1.53.8 הסכמי אשראי מהותיים בחברה ליום 31 בדצמבר, 2024

סך האשראי אשר העמידו תאגידיים בנקאיים, גופים מוסדיים ומחזיקי אגרות חוב לחברה כנגד הלוואות שהועמדו על ידי החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, הינו כ- 1,472 מיליון ש"ח מתאגידיים בנקאיים וגופים מוסדיים, ובתוספת אגרות חוב- היקף כולל של כ-3,915 מיליון ש"ח, והכל כמפורט להלן:

המלווה	סכום מסגרת האשראי/ היקף הלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)	תקופת האשראי	שיעור ריבית	יתרה בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	ערבויות ובטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי	התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות
<b>בנק א'</b>	1,300,000	421,570	מסגרת אשראי שנתית עד ליום 30 ביוני, 2025. הלוואות לזמן ארוך שנלקחו מכוח המסגרת הינן צמודות למדד ויפרעו לשיעורין בשנים 2025-2027.	פריים-0.5% לפריים+0.5%	501,311	1. ערבות בסך של 255 מיליון ש"ח מחברת האם של החברה, ישיר אחזקות. 2. החברה רשמה לטובת בנק א' שעבוד צף וראשון בדרגה, על כל נכסי החברה וכן שעבוד קבוע וראשון בדרגה, על הון המניות הבלתי נפרע של החברה והמוניטין של החברה.	לפרטים אודות התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות, ראו באור 14ב' לדוחות הכספיים וכן סעיף 2.9 לדוח הדירקטוריון.
<b>בנקים נוספים</b>	1,459,000 (מתוך סכום זה סך של 175,000 אלפי ש"ח הינן מסגרת אשראי בלתי מחייבת)	456,566	מסגרות אשראי שנתיות מסתיימות בתקופה שבין ה-2 במרס, 2025 ועד ליום 2 בפברואר, 2026. הלוואות לזמן ארוך שנלקחו מכוח המסגרת הינן צמודות למדד או בריבית משתנה ויפרעו לשיעורין בשנים 2025-2027.	פריים-0.5% לפריים+0.5%	818,952	1. ערבות בסך של 245 מיליון ש"ח מישיר אחזקות. 2. החברה רשמה לטובת בנקים אלו שעבוד צף וראשון בדרגה, על כל נכסי החברה וכן שעבוד קבוע וראשון בדרגה, על הון המניות הבלתי נפרע של החברה והמוניטין של החברה.	אמות המידה הפיננסיות להם התחייבה החברה כלפי התאגידיים הבנקאיים זהות, למעט שינויים זניחים.

המלווה	סכום מסגרת האשראי/ היקף ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)	תקופת האשראי	שיעור ריבית	יתרה בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	ערבויות ובטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי	התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות
<b>ניירות ערך מסחריים</b>	515,148	523,323	תקופת ניירות הערך המסחריים הינה ל-4 שנים ומחודשת מידי שנה לאחר מכן (ככל ותוארך התקופה בהסכמת הצדדים). כל סדרה של נע"מ משלמת ריבית אחת לשנה.	ריבית בנק ישראל + 0.6% - 0.7%	529,042	-	לפרטים אודות התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, ראו באור 14' לדוחות הכספיים. החברה התחייבה כלפי מידרוג בע"מ להחזיק בכל עת מסגרות אשראי פנויות בהיקף של 110% מההיקף של ניירות ערך מסחריים.
<b>אגרות החוב (סדרה ג')</b>	297,859	297,859	קרן בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל), והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר, 2025. ריבית אגרות החוב תשולם באותם המועדים ובנוסף ביום 30 ביוני, 2021 וביום 31 בדצמבר, 2021.	1.58%	299,944	-	ראו באור 15'א' לדוחות הכספיים.
<b>אגרות החוב (סדרה ד')</b>	349,008	349,008	קרן בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בינואר, 2026. ריבית אגרות החוב תשולם באותם המועדים החל משנת 2021.	0.72%	194,929	-	ראו באור 15'ב' לדוחות הכספיים.

המלווה	סכום מסגרת האשראי/ היקף ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)	תקופת האשראי	שיעור ריבית	יתרה בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	ערבויות ובטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי	התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות
אגרות החוב (סדרה 'ה')	2,074,228	2,074,228	קרן בגין אגרות החוב (סדרה ה') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2024 עד 2031 (כולל), והתשלום האחרון ישולם ביום 31 ביולי, 2031. ריבית אגרות החוב תשולם באותם המועדים החל משנת 2022.	2.94%	1,918,694	-	ראו באור 15ג' לדוחות הכספיים.
אגרות החוב (סדרה 'ו')	1,194,045	1,194,045	קרן בגין אגרות החוב (סדרה ו') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל), והתשלום האחרון ישולם ביום 31 במרס, 2027. ריבית אגרות החוב תשולם באותם המועדים החל משנת 2023.	4.34%	1,207,817	-	ראו באור 15ד' לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה, ראו באור 15 לדוחות הכספיים וכן נספח א' לדוח הדירקטוריון.

1.53.9 **אשראי בריבית משתנה**

להלן פרטים אודות יתרות האשראי שקיבלה החברה:

שיעור הריבית בסמוך לדוח	סכום האשראי ליום			מנגנון
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
	באלפי ש"ח			
5.6%	833,164	863,638	870,504	<b>ריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים</b>

האשראי המפורט לעיל, הינו האשראי בריבית משתנה של החברה בלבד הן אשראי לזמן קצר והן אשראי לזמן ארוך. לפירוט מקורות המימון של חברת המשכנתאות, ראו סעיף 1.25.4 לעיל. שיעור הריבית בגין אשראי זה, משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים. לפירוט שיעורי הריבית הממוצעים בגין אשראי זה, ראו סעיף 1.53.5 לעיל.

החברה פועלת באופן שוטף לצורך גיוס אשראי ואגרות חוב, לצורך התאמת היקף המקורות לשימושים וכן למימון פעילותה השוטפת, ולהערכת החברה, תפעל באופן דומה גם ב-12 החודשים הקרובים.

1.54 **מיסוי**

1.54.1 לפרטים בדבר דיני המס החלים על החברה וכן לפרטים בדבר שומות המס של החברה, ראו באור 25 לדוחות הכספיים.

1.54.2 לפרטים אודות הסכם פשרה בו התקשרו החברה ורשות המיסים, ראו באור 25ג'(2) לדוחות הכספיים.

1.55 **מגבלות ופיקוח על פעילות החברה**

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחומים של העמדת אשראי לרכישת רכב, הלוואות הסולו ותחומי אשראי נוספים, בהתאם לרישיון מורחב מעודכן למתן אשראי (כמשמעות מונח זה בסעיף 11א לחוק הפיקוח), מס' רישיון 54414, שניתן לה מאת הממונה על נותני שירותים פיננסיים שברשות שוק ההון ("הממונה") ביום 13 בדצמבר, 2020.

יצוין, כי על פי הוראות תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי), התשפ"ג-2022, החברות הייעודיות (SPC) שמוקמות בקשר עם עסקאות האיגוח, פטורות מחובת רישוי כאמור (להלן: "תקנות הפטור").

ביום 1 במרס, 2022, התקבל אצל חברת המשכנתאות מאת הממונה רישיון נותן אשראי מורחב (כמשמעות מונח זה בסעיף 11א לחוק הפיקוח), מס' רישיון 54414.

יחידי השליטה בחברה קיבלו מהממונה היתר מעודכן לשליטה ולהחזקת אמצעי השליטה בחברה ובחברת המשכנתאות, כעדכנו מעת לעת.

להלן יפורטו בתמצית עיקר המגבלות על פי דין והסדרים חוקיים המשפיעים על פעילות החברה:

### 1.55.1 **חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000, והצווים מכוחו**

חוק איסור הלבנת הון קובע הוראות על מנת למנוע הלבנת הון בישראל, הן באופן ישיר והן באמצעות מוסדות פיננסיים לסוגיהם. מכוח חוק איסור הלבנת הון, על החברה חלות שתי חובות עיקריות:

(א) **הכרת לקוח, זיהוי, אימות, דיווח וניהול רישומים אודות עסקאות** - על החברה חלות חובות דיווח שונות בדבר ביצוע עסקאות וכן חובות שונות הנוגעות לאופן הכרת הלקוחות, זיהוי הלקוחות, אימות פרטים ושמירת מסמכים. פרטי חובות אלו מוסדרות בצו ייעודי שחל על נותני שירותי אשראי כפי שמפורט להלן.

(ב) **אחראי למילוי חובות התאגיד לפי סעיף 8 לחוק איסור הלבנת הון (להלן: "אחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון")** - בהתאם לדרישות חוק איסור הלבנת הון, גב' מור קובי אקשטיין מכהנת בחברה, בין היתר, כאחראית למילוי חובות איסור הלבנת הון, אשר במסגרת תפקידה ותחומי אחריותה פועלת לקיום החובות המוטלות על התאגיד מכוח חוק איסור הלבנת הון והצווים מכוחו, להדרכת עובדי ומנהלי החברה באשר לקיום החובות ולהטמעת הדרישות העולות מהחוקים, הצווים והתקנות בנהלי העבודה בחברה.

ביום 15 במרס, 2018, נכנס לתוקפו צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), התשע"ח-2017 (להלן: "הצו"), אשר מרחיב את החובות החלות על נותני שירותי אשראי לעניין חוק איסור הלבנת הון (שעד לאותו מועד חלו רק בקשר למתן שירותי מטבע מכוח צו איסור הלבנת הון שחל על תחום פעילות זה). הצו מטיל על נותני שירותי אשראי את החובות המקובלות ככלל של צווי איסור הלבנת הון ומימון טרור החלים על מוסדות פיננסיים ובכלל זה חובה לזהות, לרשום ולאמת את הפרטים של הלקוחות שלהם, ולדווח, בהתקיים תנאים מסוימים, על פעולות כספיות של אותם הלקוחות. בין יתר החובות, קובע הצו את חובת ביצוע "הליך הכרת לקוח" במידה שהלקוח מקבל אשראי בסכום של מעל 50,000 ש"ח במצטבר בפרק זמן של חצי שנה, חובת זיהוי פנים אל פנים לפני מתן אשראי לראשונה, חובת קבלת הצהרה על נהנה ובעל שליטה, חובת קיום בקרה שוטפת אחר הפעולות של מקבל השירות ובדיקת פרטי הזיהוי שלו אל מול רשימת ארגוני הטרור ופעילי הטרור המוכרזים.

ביום 8 בדצמבר 2020 פרסמה רשות שוק ההון חוזר שעניינו הסדרת האפשרות לבצע זיהוי, אימות והחתמה על הצהרת נהנה למקבל שירות בהליכי דיגיטליים ללא מפגש פיזי עם מקבל השירות. עניינו של החוזר בסמכות שהוענקה לרשות שוק ההון בהתאם להוראות הצו להתקין הוראות פרטניות שיאפשרו זיהוי, אימות והחתמה על הצהרת נהנה באמצעים דיגיטליים החוסכים מפגש פיזי עם מקבל השירות.

ביום 9 בדצמבר, 2021, פרסמה רשות שוק ההון חוזר שעניינו ניהול סיכוני הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים, במסגרתו נקבעו חובות שונות בהיבטי ממשל תאגידי, כגון: חובת קביעת מדיניות ניהול סיכוני הלבנת הון, התקנת נהלים מתאימים וכן פיקוח ובקרה על ידי דירקטוריון נותן השירותים, ההנהלה והאחראי על חובות איסור הלבנת הון בתאגיד. בנוסף, החוזר קובע חובות תפעוליות שונות בתחום הכר את הלקוח, זיהוי מקבל השירות והעברת דיווחים.

יצוין, כי החברה רואה חשיבות עליונה בקיום הוראות חוק איסור הלבנת הון. לאור האמור, מקפידה החברה לנהל את סיכוני איסור הלבנת הון ומימון טרור ובתוך כך לעדכן את נהליה הרלוונטיים מעת לעת בהתאם לרגולציה ולהוראות הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור, להעביר הדרכות

שוטפות בנושא לכלל עובדיה, לקיים מערך בקורות אפקטיבי לעמידה ברגולציה ולמניעת התממשות הסיכון וכיוצ"ב. להרחבה ראה פרק סיכוני חברה, סעיף 1.59.3 בדוח התקופתי.

#### 1.55.2 **חוק המאבק בטרור, התשע"ו-2016**

החוק הנ"ל עוסק בעיקרו בהגדרת עבירות בקשר למימון טרור, דרכי ההכרזה על פעיל טרור ומתן כלים מנהלים ושיפוטים מתאימים למלחמה במימון הטרור. החברה פועלת בהתאם להוראות הכלליות בחוק הנ"ל, שעיקרן חובת דיווח למשטרת ישראל על פעולה ברכוש אשר הינו רכוש טרור (כהגדרתו בחוק הנ"ל), או כשיש בפעולה זו לאפשר / לקדם / לממן ביצוע של מעשה טרור. בנוסף ובהתאם לחובה בצו, החברה סורקת את שמות כל לקוחותיה והגורמים המעורבים בכרטיס הלקוח כנגד רשימת מוכרי הטרור של משרד הביטחון הישראלי.

#### 1.55.3 **חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993**

החוק הנ"ל (בשמו הקודם: חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות, התשנ"ג-1993) (להלן: "**חוק אשראי הוגן**"), חל על הלוואות הניתנות על ידי מלווים ללווים יחידים או עסקים מורשים (כלומר, לווים שאינם תאגידים, למעט מסוג שיקבע שר המשפטים).

חוק אשראי הוגן נועד להגן על הצרכנים בשוק האשראי ולהגביר את התחרות בשוק זה, באמצעות קביעת תקרת ריבית מקסימלית על הלוואות שאינן צמודות למדד ליחידים ולעוסקים מורשים, חובות גילוי על המלווים וכן סנקציות מנהליות ופליליות. במסגרת חוק אשראי הוגן נקבע שיעור העלות המרבית של האשראי בהלוואות שאינן צמודות למדד כאמור והוראה לפיה העלות הממשית של האשראי, כהגדרתה בחוק זה, לא תעלה על העלות המרבית של האשראי. עוד נקבע בחוק כי שיעור ריבית הפיגורים בהלוואה לא יעלה על שיעור ריבית הפיגורים המרבי הקבוע בחוק. תקרת ה-"ריבית האזרחית" כאמור, בהלוואות שאינן צמודות למדד המחירים לצרכן כאמור לעיל, שנקבעה כמגבלה במסגרת החוק, הינה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 15%, וכן "ריבית פלילית" שהיא ריבית בנק ישראל בתוספת 30% (כשבתווך נקבעה ריבית "אזרחית" מקסימאלית להלוואה במשך חיים קצר של עד 3 חודשים והלוואה לעוסקים שלא לצרכים פרטיים, אישיים או ביתיים שהיא נכיון שיק ולא נכיון שיק עצמי). בהתאם לחוק אשראי הוגן, כל המלווה בריבית מעל לריבית האזרחית יהיה חשוף לעיצומים כספיים בסכומים גבוהים והלוואה עם ריבית העולה על סכום הריבית הפלילית תיחשב לעבירה פלילית שהעונש בצידה הוא עד שלוש שנות מאסר. בנוסף, קובע חוק אשראי הוגן חובות גילוי שונות שיחולו על המלווים, במטרה להגן על הצרכנים בגין כל עסקת אשראי, לרבות ניכיון שטר.

התיקון שבוצע במסגרת חוק אשראי הוגן שנכנס לתוקפו באופן מלא ביום 25 באוגוסט, 2019, (חלקו של התיקון בעניין הריבית המקסימלית הוחל על נותני אשראי חוץ בנקאיים במועד מוקדם יותר) החיל את הוראות החוק אף על הלוואות אשר מועמדות על ידי תאגידים בנקאיים, זאת להבדיל מהתקופה שקדמה לכניסת התיקון לתוקף.

#### 1.55.4 **חוק הריבית, התשי"ז-1957 וצו הריבית (קביעת שיעור הריבית המכסימלי), התש"ל-1970 (להלן: "חוק הריבית" ו-"צו הריבית", בהתאמה)**

חוק הריבית וצו הריבית שהוצא מכוחו קובעים תקרת ריבית מותרת ותקרת ריבית פיגורים מותרת ב-"מילוה צמוד ערך".



כאמור לעיל, חוק אשראי הוגן קבע תקרת ריבית מותרת בהלוואות מסוימות, אך בהלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן תקרת הריבית וריבית הפיגורים נקבעות בהתאם לקבוע בחוק הריבית ובצו שהוצא מכוחו. צו הריבית קובע שיעור שנתי מקסימלי של 13% לריבית רגילה ו-17% לריבית פיגורים.

#### 1.55.5 חוק הפיקוח

ביום 1 ביוני, 2017, נכנס לתוקף חוק הפיקוח ביחס למי שעיסוקו במתן אשראי, אשר קובע דרישות רישיון לעוסקים במתן שירותים פיננסיים (לרבות היתרים לבעלי שליטה ובעלי עניין), הגבלות על ניהול העסקים בתחום וחובות דיווח שיחולו על העוסקים. מכוח חוק הפיקוח ולצורך יישום הוראותיו, מונה הממונה כרגולטור המפקח על נותני שירותים פיננסיים. לצורך האמור, הוקנו לממונה סמכויות אסדרה, פיקוח, אכיפה וביורר מנהלי נרחבות, לרבות הטלת עיצומים כספיים.

חוק הפיקוח קובע, בין היתר, חובות דיווח שונות לחברה כלפי הממונה וסמכויות של הממונה להוציא חוזרים והוראות שונות וכן לערוך ביקורות שונות כדי לוודא עמידה בהוראות השונות, וכן חובות שונות לנותני האשראי לצורך הגנה על ציבור הצרכנים, כגון: איסור הטעיה בהצגת תנאי העסקה ובפרסומות, איסור על השפעה שאינה הוגנת וכן הצמדת אזהרה לפרסומים שמוציא נותן האשראי.

החברה מקפידה להתעדכן בהוראות הממונה, ובהתאם לעמוד בהוראות חוק הפיקוח והחוזרים המפורסמים על ידי הממונה. חלק מהחוזרים שפורסמו והמחייבים את החברה צוינו מפורשות במסגרת סקירה זו בהיותם מרכזיים ובעלי השפעה ניכרת על פעילות החברה וחוזרים אחרים שאינם בעלי משקל דומה, מחייבים את החברה והיא מקיימת את הוראותיהם במלואן.

#### 1.55.6 חוק נתוני אשראי

בחודש אפריל 2019 נכנס לתוקפו חוק נתוני אשראי, אשר מטרתו הינה לקבוע הסדר כולל לשיתוף בנתוני אשראי. חוק נתוני אשראי קובע הוראות לעניין איסוף נתוני אשראי ממקורות המידע הקבועים בו, שמירתם במאגר מידע מרכזי המופעל בידי בנק ישראל ומסירת נתוני אשראי ממנו ללשכות אשראי לשם עיבודם והעברתם, בין השאר לנותני אשראי, תוך שמירה על עניינם של הלקוחות ועל פרטיות הלקוחות שהנתונים מתייחסים אליהם ומניעת פגיעה בה במידה העולה על הנדרש, והכול למטרות הגברת התחרות בשוק האשראי הקמעונאי, הרחבת הנגישות לאשראי, צמצום ההפליה במתן אשראי והפערים הכלכליים ויצירת בסיס מידע לא מזוהה שישימש את בנק ישראל לשם ביצוע תפקידיו.

בנוסף קובע חוק נתוני אשראי חובות דיווח לגופים פיננסיים שהם "מקור מוסמך". הממונה על השיתוף בנתוני אשראי הודיע לחברה שהיא עונה להגדרת מקור מוסמך ולפיכך חייבת בדיווח למאגר נתוני האשראי. החברה נערכה ומקיימת את חובות הדיווח החלות עליה לפי חוק נתוני אשראי.

#### 1.55.7 חוזר גופים מוסדיים 2016-9-5 בנושא "כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים"

במהלך שנת 2016, פורסם החוזר הנ"ל, אשר, בין היתר, תיקן את כללי ההשקעה באופן שיאפשרו לגופים מוסדיים להשקיע בהלוואות (או תיקי הלוואות) שאינן מדורגות בדירוג חיצוני, זאת בהסתמך על מודל דירוג פנימי של הגוף שהעמיד את ההלוואות ובכפוף לאישור עקרונות מודל החיתום של הגוף המעמיד את ההלוואות על ידי ועדת ההשקעות של הגוף המוסדי.

החוזר הנ"ל מאפשר לגופים מוסדיים לרכוש מאת החברה תיקי הלוואות במתווה דומה לעסקאות מכירת תיקי הלוואות שמבצעת וביצעה החברה עם בנקים. יצוין, כי חוזר זה אינו חל באופן ישיר על פעילות החברה, אולם הוא בעל השפעה על פעילות המחאת תיקי הלוואות של החברה לגופים מוסדיים.

### 1.55.8 חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות")

ביום 1 בדצמבר, 2015, נכנס לתוקפו תיקון לחוק הבנקאות, במסגרתו תוקן סעיף 21 לחוק הבנקאות (ייחוד פעולות לתאגידים בנקאיים), באופן המאפשר לתאגיד, שאינו תאגיד בנקאי, להנפיק תעודות התחייבות (כהגדרתן בסעיף 35 לחוק ניירות ערך) החייבות בתשקיף לפי סעיף 15 לחוק ניירות ערך, ולעסוק במתן אשראי כאחת, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים.

בחודש יולי 2018 פורסמו ברשומות תקנות הבנקאות (רישוי) (הגדלת התקרה לפי סעיף 21(ב)(8)(א) לחוק), התשע"ח-2018 (להלן בסעיף זה: "התקנות"). בהתאם להוראת התקנות, הוגדלה תקרת הגיוס של סך הערך הנקוב של תעודות התחייבות שמנפיק לציבור תאגיד העוסק במתן אשראי ואינו תאגיד בנקאי, מ-2.5 מיליארדי ש"ח ל-5 מיליארדי ש"ח (מבלי להביא בחשבון ערך נקוב של תעודות התחייבות שנפרעו במלואן או באופן יחסי).

במסגרת חוק הבנקאות (רישוי) (תיקון מס' 28), התשפ"ב-2022, שפורסם ברשומות ביום 5 ביולי, 2022 (להלן: "תיקון מס' 28"), אשר תכליתו העיקרית היא הוזלת עלויות המימון של תאגיד אשראי חוץ בנקאי לצד צמצום היתרון המובנה של התאגידים הבנקאיים, והגברת התחרות בשוק האשראי למשקי בית ועסקים קטנים. בהתאם לנוסחו המתוקן של סעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות: (1) ביחס לתאגיד אשראי חוץ בנקאי שחלות לגביו הוראות לעניין הלימות הון ולעניין נזילות - סך הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות שתוחזקנה בידי הציבור לא יעלה 15 מיליארדי ש"ח (חלף 5 מיליארדי ש"ח). יצוין, כי נכון למועד זה, הוראות אלו אינן חלות על החברה, שכן החברה טרם אימצה את ההוראות המפורטות בתקנות, ולכן על החברה תחול המגבלה שהייתה עובר לתיקון מס' 28 (קרי- סך הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות שתוחזקנה בידי הציבור לא יעלה על 5 מיליארדי ש"ח); (2) יתאפשר לתאגיד כאמור בס"ק (1) לעיל לגייס את תעודות ההתחייבות גם באמצעות ניירות ערך מסחריים, שהתחייבות התאגיד לשלם למחזיק סכום כסף בגינם היא במועד מוקדם משנה אך שאינו מוקדם מ-270 ימים מיום ההצעה ואשר אינם ניתנים למימוש או להמרה לניירות ערך אחרים; ובנוסף (3) בוטלו המגבלות לגיוס חוב על ידי תאגיד אשראי חוץ בנקאי (לרבות תאגיד כאמור בס"ק (1) לעיל) במקביל למתן אשראי, המפורטות בסעיפים 21(ב)(8)(ב) עד 21(ב)(8)(ה) לחוק הבנקאות, הכוללות חובת דירוג של תעודות התחייבות על ידי חברה מדרגת בדירוג BBB- או Baa3 ומעלה, איסור מתן אשראי למטרות דיור שפירעונו מובטח על ידי אחת מהבטוחות המנויות בסעיף 21(ב) לחוק הבנקאות וכן שהוא אינו אשראי שפירעונו מובטח על ידי דירת מגורים.

מאחר והחברה עוסקת בהעמדת אשראי וכן מגייסת אגרות חוב מן הציבור, החברה כפופה להוראות סעיף 21 לחוק הבנקאות ולתקנות.

### 1.55.9 חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון")

בחודש ספטמבר 2019, נכנס לתוקפו חוק חדלות פירעון, אשר כולל הוראות שונות שעיקרן שיקום תאגידים וחייבים כערך מרכזי (למשל, הקטנת כוחם של נושים בהצעות הסדר, קבלת הפטר לאלתר של חייבים במקרים מסוימים, עידוד חייבים להמשך עסקיהם ועוד). מנגד, חוק חדלות

פירעון קובע הוראות שמטרתן הגדלת שיעור החוב שייפרע לנושים והשאת ערך נכסי החייב, תוך הקטנת הפגיעה שצפויה להיגרם לנושים מחדלות הפירעון.

לאור זאת, ייתכן שתהיה לחוק חדלות פירעון השפעה על החברה, שכן החוק האמור עלול להגביל את יכולתה להיפרע מחייבים ולהגדיל את היקף הליכי חדלות הפירעון וכפועל יוצא מכך להקטין את היקף שיעור ההחזר המתקבל מחייביה.

יחד עם זאת, בצד הפגיעה שעלולה להיגרם ליכולת הגבייה של החברה ובכך לגידול בשיעור החובות המסופקים, החברה תמשיך ותשפר את מנגנון הבדיקה והסינון של לקוחותיה באופן אשר יקטין את החשש מהצורך בפתיחת הליכים מכח חוק חדלות פירעון ואת ההשפעה הצפויה של חוק חדלות פירעון על יכולת החברה להיפרע מחייבים.

#### 1.55.10 **חוק שירות מידע פיננסי, התשפ"ב-2021**

ביום 14 ביוני, 2022, נכנס לתוקפו חוק שירות מידע פיננסי אשר נועד לעגן תנאים והוראות אשר יאפשרו את קיומו של ממשק בנקאות פתוחה בין המערכת הבנקאית לכלל הגופים הפיננסיים בישראל.

החוק מעגן חובת רישוי לגוף המעוניין לפעול בממשק הבנקאות הפתוחה ולספק ללקוחותיו שירות מידע פיננסי כמפורט בחוק. החוק קובע כי הגורם המאסדר לתחום הבנקאות הפתוחה הוא רשות ניירות ערך. לצד זאת, קובע החוק כי גופים המפוקחים על ידי מאסדרים אחרים כגון בנק ישראל או רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון אשר מעוניינים לפעול כנותני שירות מידע פיננסי, נדרשים לפנות למאסדר הקיים שלהם בבקשה לקבלת אישור לפעול כנותן שירות מידע פיננסי חלף הגשת בקשת רישיון לרשות ניירות ערך. חוק שירות מידע פיננסי קובע הוראות בעניין קבלת הסכמת הלקוחות למתן שירות מידע פיננסי, שמירת המידע ונמחיקתו והוראות שונות בתחום אבטחת המידע והעברתו לאחרים. כמו כן החוק קובע חובות שונות ביחס למקורות המידע, לרבות נותני אשראי חוץ בנקאיים שעניינן שיתוף המידע הקיים במערכותיהם עם נותני שירות מידע פיננסי.

החוק אינו מטיל חובות ישירות על החברה (למעט לעניין שיתוף המידע עם נותני שירות מידע פיננסי חובה שעתידיה להכנס לתוקף בחודש מאי 2025) אולם הוא מסדיר את ממשק הבנקאות הפתוחה בישראל, אשר עשוי להערכת החברה, עם יישומו המלא, להוביל להגברת שיתוף ותעבורת המידע הפיננסי בישראל מהמערכת הבנקאית אל הגופים הפיננסיים החוץ בנקאיים.

בכוונת החברה לקחת חלק בממשק הבנקאות הפתוחה בין אם באמצעות קבלת אישור לפעול כנותן שירות מידע פיננסי מרשות שוק ההון ובין אם באמצעות שיתופי פעולה עם נותני שירות מידע פיננסי.

יצוין כי מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות מבצעת שימוש כבר כיום בממשק הבנקאות הפתוחה בהתאם להוראות החוק.

#### 1.55.11 **חזר נותני שירותים פיננסיים 2018-10-12 "גילוי בחוזה הלוואה"**

בחודש יולי 2018, פורסם החזר הנ"ל (נכנס לתוקף בחודש אוגוסט 2019), אשר נועד להסדיר את אופן הצגת הפרטים שאותם חייב נותן שירותי אשראי לגלות ללווה באופן מלא במסגרת חוזה הלוואה, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 3(ב) לחוק אשראי הוגן, זאת על מנת להבטיח, כי

בפני לווה המתקשר עם נותן שירותי אשראי בחוזה הלוואה, יהיו מוצגים באופן ברור הפרטים העיקריים הנדרשים לצורך הבנת מלוא התחייבויותיו וזכויותיו לפי החוזה.

בכפוף להוראות החוזר האמור, על החברה חלות חובות דיווח וגילוי שונות כלפי הלווה, בכללן גילוי פרטים בדבר חוזה הלוואה, מסירת לוח תשלומים ללווה הכולל סכומי הפירעון של קרן הלוואה ושיעור החזרי הריבית, מסירת פרטים ללווה לפי דרישתו בדבר יתרת הלוואה ועוד.

#### 1.55.12 **חוזר נותני שירותים פיננסיים 10-2020-2020 - בנושא "הוראות לניהול אשראי צרכני" (להלן: "חוזר אשראי צרכני")**

ביום 25 בנובמבר, 2020, פורסם חוזר אשראי צרכני, אשר נכנס לתוקפו ביום 25 באוגוסט, 2021. חוזר זה נועד להוות אסדרה מקבילה להוראת ניהול בנקאי תקין בנושא ניהול אשראי צרכני, אם כי לא מדובר בהוראות זהות לחלוטין. חוזר האשראי צרכני מסדיר, בין היתר, את העניינים הבאים: (1) תפקידי הדירקטוריון בהתווית האסטרטגיה לניהול אשראי צרכני בחברה; (2) תפקידי ההנהלה בקביעת מדיניות ניהול אשראי צרכני בחברה; (3) הנשאים בהם תעסוק מדיניות האשראי הצרכני בחברה ובהם תהליך העמדת האשראי ואישורו, שיווק אשראי הצרכני לרבות שיווק יזום והליכי גביית חובות; (4) הסדרת עסקאות המחאת זכויות של נתון האשראי לצדדים שלישיים.

#### 1.55.13 **חוזר נותני שירותים פיננסיים 7-10-2022 בנושא ניהול סיכונים**

ביום 29 במאי 2022, פרסם הממונה חוזר לנותני שירותים פיננסיים שעניינו ניהול סיכונים. מטרת החוזר היא להנחות את נותן השירותים הפיננסיים באימוץ הליכי ניהול סיכונים אשר יסייעו לו להתמודד באפקטיביות עם הסיכונים השונים להם הוא חשוף, או עשוי להיות חשוף. זאת, בין היתר, על-ידי גיבוש מדיניות ותהליכי עבודה לניהול סיכונים, מינוי מנהל סיכונים והקמת יחידת ניהול סיכונים, הקצאה של משאבים נאותים לניהול הסיכונים וקביעת שגרות דיווח אשר יגבירו את יכולותיו בזהו, מדידה, ניטור ניהול ודיווח של הסיכונים אליהם הוא חשוף או עשוי להיות חשוף.

#### 1.55.14 **חוזר נותני שירותים פיננסיים 9-10-2022 בנושא ניהול סיכוני סייבר**

ביום 29 במאי 2022 פרסם הממונה חוזר לנותני שירותים פיננסיים שעניינו ניהול סיכוני סייבר. מטרת החוזר היא לקבוע עקרונות להגנה מפני סיכוני סייבר בנותני שירותים פיננסיים כדי להבטיח את קיום התהליכים העסקיים והפעילות התקינה של נותן השירותים הפיננסיים וכן להבטיח שמירה על סודיות, שלמות וזמינות של מערכות המידע ונכסי המידע של נותן השירותים הפיננסיים ושל לקוחותיו. החוזר קובע כי מסגרת ניהול סיכוני סייבר בנותן שירותים פיננסיים תכלול פעולות של מניעה, נטרול, חקירה והתמודדות עם איומי ואירועי סייבר, במטרה לצמצם את השפעתם והנזק הנגרם מהם ללקוחות ולמערכת הפיננסית, בטרם התרחשותם, במהלכם ולאחריהם.

החוזר מגדיר עקרונות המחייבים כי ניהול סיכוני סייבר יתבצע באופן אפקטיבי, עדכני ושוטף, על בסיס עקרונות ממשל תאגידי נאותים הכוללים, בין השאר, התייחסות לשיטות, לתהליכים ולבקורות, ובאופן המאפשר להתמודד עם איומי סייבר וניהול אירועי סייבר.

החוזר נכנס לתוקף ביום 29 במאי, 2023. לא קיימת להוראות החוזר השפעה מהותית על פעילות החברה.

כלל החוקים והחוזרים שפורטו לעיל רלבנטיים גם לפעילות חברת מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ בהיותה נותן אשראי העוסק בהעמדת הלוואות צרכניות.

**המידע המובא בסעיף 1.55 זה לעיל, בקשר עם השפעות עתידיות על פעילות החברה הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות הנהלת החברה בדבר השפעות החוקים הנדונים על פעילות החברה. לפיכך, אי התממשות איזו מההנחות שצוינו לעיל עשויה לשנות מהותית את הערכות החברה ביחס להשפעות האפשריות של החוקים כאמור לעיל על היקפי פעילות החברה והכנסותיה.**

## 1.56 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

ראו באור 29 ובאור 31 לדוחות הכספיים.

## 1.57 הליכים משפטיים

החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים, למעט כמפורט בבאור 20 לדוחות הכספיים.

## 1.58 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.58.1 נכון למועד הדוח, בבסיס האסטרטגיה העסקית של החברה עומדת המטרה להגדיל את פעילותה בתחום האשראי הצרכני, בין היתר, על ידי הפעולות המנויות להלן:

(א) הגדלת פעילות המימון לרכב באמצעות:

1. נטילת היוזמה בתחום איתור מחפשי הרכב והרחבה משמעותית בהיקף הלקוחות המופנה ע"י החברה לסוכנויות ומגרשי הרכב באמצעות הגדלת וייעול הפרסום בתחום הלוואות הרכב וכן באמצעות שימוש באתר מגזין אוטו.

2. יישום אסטרטגית "360" בנושא מגרשי הרכב באמצעות פתרונות לכל צרכי סוכנות הרכב והמגרש: הפניית לקוחות (באמצעות Carwiz, פעילות המוקד, אתר מגזין אוטו ועוד), מתן אשראי לסוכנויות רכב (Floor Plan Finance), הקמת מערכות Crm לסוכנויות הרכב (Carland) ועוד.

(ב) חדירה לפלחי שוק נוספים, הגברת חדירה לתחום מימון הרכב החדש, הגברת הפעילות בהלוואה לכל מטרה כנגד שעבוד רכב, הגברת הפעילות מול קהל הלקוחות הפרטי, בו טמון לחברה הזדמנות משמעותית להגדיל את היקף הלוואות המועמדות על ידה, לאור כך שמדובר בשוק בעל היקפי פעילות משמעותיים, בו החברה כמעט ולא הייתה פעילה עד לשנת 2024.

(ג) העמקת שיתופי הפעולה עם חברות הליסינג, סוכנויות הרכב והמגרשים, בין השאר, באמצעות: פעילות שיווקית, לרבות הקמת מועדון לקוחות ואתר ייעודי, מתן אשראי לרכישת רכבים לטובת סוכנויות הרכב, שיפורים טכנולוגיים בדגש על מערכת לניהול סוכנות רכב הרחבת שרשרת הערך לסוכנויות הרכב וכן על ידי הגברת הפעילות בתחום המצ'ינג (הפניית לקוחות לסוכנויות הרכב), לרבות באמצעות אתר Carwiz.

(ד) הגדלת היקף הפעילות בתחום הלוואות מגובות בנכס נדל"ן, בעיקר באמצעות העמקת שיתוף הפעולה עם יועצי משכנתאות, בניית אפיקי שיווק למתווכי נדל"ן וחברות לשיווק

נדל"ן, והרחבת הפעילות ללקוחות סופיים במסגרת זו פונה החברה לשלושה קהלי יעד מרכזיים: משקיעי נדל"ן, אשר קיים בבעלותם נכס נדל"ן למגורים ומעוניינים לרכוש נכסים נוספים, אנשים פרטיים הנוטלים הלוואות כנגד שעבוד נכס נדל"ן קיים משפרי דיור ולקוחות אחרים שהבנק אינו מספק להם פיתרון מספק מבחינת מהירות ויעילות תהליך מתן ההלוואה, שיעורי המימון או נושאים אחרים. בשנת 2023 עברה חברת המשכנתאות לראשונה לרווחיות, אשר השתפרה משמעותית בשנת 2024, כך שחברת המשכנתאות מהווה חלק משמעותי מרווחיות החברה כולה.

- (ה) הפיכת תהליך העמדת ההלוואות לדיגיטלי באופן מלא, לצורך התייעלות תפעולית והגברת השירותיות ללקוח לצד הגדלת סיכויי הרכישה ע"י הלקוחות. תהליך זה צפוי להיות מיושם, בין השאר, במסגרת שיתוף הפעולה של החברה עם חברת Tesla ובשאר הנכסים הדיגיטליים של החברה.
- (ו) הוצלה וגיוון מקורות האשראי של החברה, לרבות באמצעות הרחבת שיתופי הפעולה הקיימים ויצירת שיתופי פעולה עם גורמים נוספים למכירת תיקי הלוואות וגיוס אגרות חוב.
- (ז) הגדלת היתרון התחרותי בתחום הערכת הסיכונים באמצעות שילוב מערכת נתוני אשראי של בנק ישראל במודל האשראי של החברה ושימוש בכלים טכנולוגיים וסטטיסטיים, לרבות שימוש בטכנולוגיות AI.
- (ח) פיתוח מוצרי אשראי נוספים מעבר למוצרים הקיימים.
- (ט) קידום מיזמים משותפים עם מספר חברות מובילות במשק, בין היתר באמצעות הקמת חברות משותפות, במסגרתם כל צד יתרום מתחום מומחיותו.
- (י) התאמת מנגנוני החיתום של החברה, לצורך שמירה על יציבות בנקי האשראי בתחום העמדת הלוואות הרכב.

## 1.58.2 הזדמנויות

- (א) פיתוח כלים מתקדמים לשוק ההלוואות לרכישת רכב מפרטיים (P2P) וחדירה מדורגת לשוק זה, אשר בו לא קיימים פתרונות ממשיים ללקיחת ההלוואה בתהליך יעיל למוכר ולקונה.
- (ב) הצעת חוק "איגוח הלוואות צרכניות" - הצעת החוק המקודמת, למיטב ידיעת החברה, על ידי משרד האוצר, רשות ניירות ערך וגורמים רגולטורים נוספים, צפויה (ככל שתאושר במתווה מתאים, הנותן מענה ראוי גם לסוגיות המס), לפתח את שוק האיגוח הציבורי וליצור הזדמנויות נוספות להחלה ולגיוון מקורות האשראי של החברה ולהוות כלי פיננסי משמעותי בפעילות החברה.
- (ג) יישום מסקנותיה והמלצותיה של ועדת שטרומ, הכוללת, בין היתר, כלים ומנגנונים לעידוד התחרות במגזר הפיננסי, עשויים, להערכת החברה, להגדיל את נתח השוק של החברה בהעמדת אשראי צרכני במתווים שונים.
- (ד) הגידול בשימוש באמצעי תשלום דיגיטליים יוצרים הזדמנות להרחבת הפעילות בתחומים אלו.
- (ה) התבססות על יתרונות ה- SEO של מגזין אוטו ועבודה שיטתית ומקיפה בדאטה הדיגיטלי, עשוי להגדיל את דרגות החופש של החברה ואף להפחית עלויות הרכשת לקוח חדש.
- (ו) שימוש במערכות טכנולוגיות חדישות כגון בינה מלאכותית (AI), עשוי להגדיל את יתרונה היחסי של החברה בתחומי הפעילות שלה.

- (ז) שימוש בנתוני Open Banking לצורך טיוב החלטות האשראי של החברה.
- (ח) הגדלת נתח השוק של החברה בתחום ההלוואות מגובות נדל"ן.
- (ט) ייעול תהליכי העבודה של החברה באמצעים טכנולוגיים לצורך שיפור רווחיות החברה בתפעול והעמדת ההלוואות.

### 1.58.3 איומים

- (א) האטה בשוק ההון ו/או שינוי בהעדפות הגורמים המוסדיים ו/או התאגידים הבנקאיים מהווים איום על הביקוש לתיקי ההלוואות של החברה ועלולים להביא לפגיעה ברווחיות החברה ויכולת הצמיחה שלה.
- (ב) העלאות ריבית במשק יוצרות עומס על תזרים המזומנים של הלקוחות הפרטיים ועלולים להגדיל את שיעורי הכשל הקמת חברות מימון על ידי יבואני רכב חברות ליסינג, חברות כרטיסי אשראי וגורמים אחרים, עלולה להקטין את פוטנציאל השוק של החברה בתחום הלוואות הרכב.

**מובהר, כי יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית שלה, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות החברה למועד הדוח בלבד, המבוססות על המידע הקיים ברשות החברה נכון למועד הדוח, לרבות מצגים לא מחייבים מאת לקוחות פוטנציאליים. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, אף באופן מהותי, בשל נתונים שאינם בידיעת החברה נכון למועד הדוח ועשויים להתברר בשלבים מאוחרים יותר ו/או אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים במצב השוק וקשיים בגיוס אשראי, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 1.59 בדוח זה להלן.**

**ניהול הסיכונים**

מדיניות ונהלים לניהול סיכונים

על מנת לנהל את הסיכונים בחברה הוגדרו מספר מסמכי מדיניות לניהול סיכון, לרבות מסמך אב מרכזי "מסמך מדיניות ניהול סיכונים ERM". מסמכי המדיניות פורטו לנהלי עבודה תומכים (במקומות שהדבר רלוונטי). המסמכים מגדירים את עקרונות יסוד לניהול ובקרת סיכונים לחיזוק יכולתה של החברה לזהות ולנהל סיכונים בצורה אופטימלית לצורך הבטחת קבלת החלטת טובה ושמירה על הצלחה ושרידות החברה לאורך זמן. עקרונות אלה כוללים ניהול תקין של ניהול סיכונים המבוסס על שלושה קווי הגנה - קווי עסקים, פונקציית ניהול סיכונים בלתי תלויה, ביקורת פנימית; תרבות סיכון המשקפת הבנה מלאה של הפעילות העסקית והסיכונים הכרוכים בכך; קביעת מסגרת התיאבון והפיקוח על התאמת פרופיל הסיכון של החברה למסגרת שנקבעה; כלים לזיהוי והערכת סיכונים; אמצעים לפיקוח ובקרה על סיכונים אלה.

מתודולוגיות ותהליכי עבודה לניהול הסיכונים

מתודולוגיות עבודה לזיהוי סיכונים - הוגדרו מתודולוגיות עבודה לביצוע סקרי סיכונים וכן למעקב אחר יישום ההמלצות מהם. כמו כן, הוגדרו מתודות לשימוש באירועי כשל ובממצאים מדוחות ביקורת.

הערכת סיכונים - הוגדרו מתודות להערכת סיכונים אשר מבוססות על מתודולוגיות COSO תוך התייחסות לסיכון השורשי, טיב הבקרה והערכת הסיכון השיווי הנגזרת מכך.

טיפול - במסגרת המדיניות ונהלי העבודה הוגדרו שגרות לטיפול בסיכונים המאותרים לרבות הגדרת גורמים אחראים לטיפול ולמעקב.

ניטור ופיקוח של קבוצות סיכון שונות - הוגדרו אינדיקטורים לניטור אחר התממשות של סיכונים או גידול בחשיפה לסיכונים.

בקרות - הוגדרו בקרות בחברה לניהול הסיכונים השונים במספר רמות: בקרות משולבות בתהליכי העבודה (רמת קו ראשון). בקרות אלו משולבות בתוך מערכות המידע ככל והדבר אפשרי; בקרות ברמת קו שני באמצעות יחידת בקרה בלתי תלויה; אתגור מערך הבקרה הכולל (קו ראשון ושני) על ידי הביקורת הפנימית.

בעלי התפקידים והאורגנים האמונים על ניהול הסיכונים

בהתאם למסמכי המדיניות (המיושמים בפועל) האחריות על ניהול הסיכונים בחברה הוגדרה כדלהלן:

- ✓ האחראיות על ניהול הסיכונים בחברה הינה בראש ובראשונה של העובדים והמנהלים בחברה (הקו הראשון).
- ✓ סמנכ"ל ניהול סיכונים ויועמ"ש - ברמת חברת הנהלה.
- ✓ מנהלת מחלקת סיכונים וציות בחברה - אמונה על יישום מדיניות ותהליכי ניהול הסיכונים בחברה. למנהלת מחלקת סיכונים וציות כפופים מספר עובדים נוספים העוסקים בניהול סיכונים, ציות ובקרה.
- ✓ דירקטוריון החברה - דירקטוריון החברה קובע את התיאבון לסיכון של החברה, אחת לשנה, וכן מקבל דיווח רבעוני על עמידה בספי סיכון אלו וכן מאשר כל שינוי בספי הסיכון במהלך השנה.



- ✓ הוגדר מנהל ייעודי לכל סיכון אב (אשראי, שוק, מזילות וכו').
  - ✓ בכל מחלקה הוגדר נאמן סיכונים מחלקתי.
  - ✓ הוגדר פורום בכיר ייעודי לניהול סיכונים הכוללים גם חברי הנהלה.
- להלן פירוט אודות גורמי הסיכון העיקריים החלים על פעילות החברה:

## 1.59.1 סיכוני מאקרו:

### (א) הרעה או האטה בפעילות הכלכלית במשק

הרעה במצב המשק, לרבות בשל סביבת הריבית הגבוהה או שיעור האינפלציה או שיעור האבטלה עלולה להשפיע על עסקי החברה, בעיקר עקב החשש מפגיעה מתמשכת במצבם הכלכלי של הלווים ויכולת ההחזר שלהם.

בנוסף, החמרת המצב הכלכלי במדינה בצורה משמעותית עלולה לגרום לפגיעה בשוק ההון, לעלייה בהוצאות המימון של החברה עקב עלייה במחירי הגיוס וירידה בהיצע של מקורות האשראי וכן עלייה בתמורה המבוקשת ע"י צדדים שלישיים בעסקאות המחאת תיקי הלוואות.

סיכונים אלו עלולים להתממש, בין היתר, עקב חזרה ללחימה מוגברת במלחמת "חרבות ברזל" והחרפה במצב הכלכלי במדינה. כאשר מנגד, לסיום מלא של המלחמה וחזרת תושבים לישובים המפונים, צפויה להיות השפעה מיטיבה לדעת החברה.

### (ב) שינוי ריבית, מדד מחירים לצרכן ואגרות חוב ממשלתיות צמודות למדד המחירים לצרכן

מרבית ההלוואות אותן מעמידה החברה הינן הלוואות בריבית קבועה, הצמודות למדד המחירים לצרכן. ירידה בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, עלולה לפגוע ברווחיות החברה. עלייה בשיעורי הריבית בשווקים ו/או בתשואות אגרות חוב ממשלתיות הצמודות למדד המחירים לצרכן, עלולה להוביל לגידול בעלויות המימון של החברה ובכך לפגוע ברווחיה. כמו כן, במצבים בהם מועלית הריבית במשק, נאלצת החברה לספוג חלק מעליית הריבית בגין המימון העומד כנגד הלוואות ללקוחותיה שטרם נפרעו. חלק ניכר מהאשראי אותו מגייסת החברה מהמערכת הבנקאית הינו אשראי בריבית משתנה (למעט ביחס לאגרות החוב של החברה, הנושאות ריבית קבועה הצמודה למדד המחירים לצרכן וחלק מההלוואות הבנקאיות לזמן ארוך). עקב כך, חשופה החברה לשינויים במדד המחירים לצרכן וכן לשינויים בריבית במשק. להערכת החברה, עלייה מתונה בסביבת האינפלציה במשק, עשויה להשפיע באופן חיובי על תוצאותיה. נכון למועד הדוח, סך ההשפעה הישירה על הרווח הנקי של החברה במקרה של עליית ריבית בנק ישראל ב-1% הינה קיטון של כ-7.2 מיליון ש"ח. כמו כן, שווין ההוגן של הלוואות המיועדות למימוש ומוחזקות על מאזן החברה, יפגע בכ-23.1 מיליון ש"ח בתרחיש של עלייה ב-1% בתשואות האג"ח הממשלתיות המשמשות אינדיקציה לשווי ההוגן של הלוואות אלו. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.4 לדוח הדירקטוריון של החברה.

להערכת החברה, ככל שיתממש סיכון השינוי בריבית, לחברה גמישות מסוימת בהתאמת ריבית ללקוחותיה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.2.2 לדוח הדירקטוריון.

**(א) התעצמות התחרות (סיכון אסטרטגי)**

כמתואר בסעיף 1.15 (תחום העמדת הלוואות רכב) לעיל, ענף האשראי לרכישת כלי רכב, שהינו הענף העיקרי בו פועלת החברה כולל מספר מתחרים, אולם לאור חסמי הכניסה והיציאה המפורטים לעיל, ומאחר שעיקר השוק נשלט ע"י המערכת הבנקאית, החברה סבורה, כי הינה ערוכה למקרה של כניסת מתחרה חוץ בנקאי נוסף וכן למתחרים נוספים כגון חברות כרטיסי אשראי, בנקים דיגיטליים וחברות מימון.

**(ב) ירידה במחירי כלי רכב**

ירידה במחירי כלי רכב עלולה להשפיע על גובה הבטוחות כנגד הלוואות לרכישת כלי רכב שבידי החברה. עם זאת, להערכת החברה, השפעה זו צפויה להיות מתונה, מכיוון שמודל האשראי של החברה נשען לא רק על הבטוחה אלא גם על פרופיל הסיכון של הלקוח, המשקלל תלות חלקית בטיב הבטוחה במתן האשראי. בנוסף, החברה מעמידה שיעור מימון המאפשר מרווח ביטחון שהינו מספק להערכתה בתרחיש כאמור.

**(ג) סיכונים רגולטוריים**

נכון למועד הדוח, פועלת החברה על פי הוראות חוק הפיקוח. כמו כן, כפופה החברה למספר חוקים ספציפיים נוספים, כמפורט בתמצית בסעיף 1.55 לעיל.

שינויי חקיקה (הן בחוק ראשי והן בתקנות ובהוראות המותקנות מכוחו) עשויים להטיל על החברה מגבלות שונות בתהליכי העמדת הלוואות המשווקות על ידה או בתהליכים מהותיים אחרים המנוהלים בחברה. בנוסף, שינויים כאמור, עשויים לחייב את החברה בהיערכות מערכתית ותשתיתית על מנת לעמוד בהוראות הדין והרגולציה ולהשית על החברה הוצאות שונות בגין כך.

בדומה לכך, עלולות לחול מגבלות עתידיות נוספות מכוח, צו איסור הלבנת הון, חוק הפיקוח, לרבות תקנות מכוחו (ככל שתהיינה מעת לעת) וכן הוצאות שונות הנובעות מהרגולציה.

כאמור לעיל, החברה מפוקחת על ידי בנק ישראל בכל הקשור להיותה מקור מידע מוסמך לפי חוק נתוני אשראי ובהיבט זה עלולות לחול מגבלות עתידיות נוספות מכוח חוק נתוני אשראי, לרבות תקנות מכוחו (ככל שתהיינה מעת לעת) וכן הוצאות שונות הנובעות מהרגולציה.

בכל הקשור לנושא "בנקאות פתוחה" מטרתו של ממשק הבנקאות הפתוחה בישראל היא לאפשר העברת מידע פיננסי בקלות וביעילות מאת המערכת הבנקאית בישראל לגופים פיננסיים חוץ בנקאיים. המערכות המסדירות את הבנקאות הפתוחה בישראל נמצאות בראשית דרכן ולמעשה הממשק כולו נמצא בהליכי התהוות. כפי שניתן לצפות מתחום שמוסדר רגולטורית ונמצא בראשית דרכו יש להניח שבעתיד הקרוב יפורסמו חוזרים והנחיות שונות על ידי הרגולטורים השונים אשר ייתכן וישיתו על החברה מגבלות וחובות שונות מתוקף היותה גוף פיננסי ואף מתוקף כוונתה להיות נותן שירות מידע פיננסי. תחום זה מוסדר במקביל על ידי שלושה רגולטורים שונים: בנק ישראל, רשות שוק ההון ורשות ניירות ערך. עקב מצב זה, עשוי להיווצר פער בין ההוראות של הרגולטורים השונים לגופים המפוקחים על ידם וכן עשוי להיווצר מצב של הוראות רגולטוריות שאינן תואמות את אופי הגופים הכפופים להם כתוצאה מרצון "ליישר קו" עם רגולטורים מקבילים. החברה מקפידה להתעדכן בהוראות השונות המפורסמות בתחום הבנקאות הפתוחה וכן לקיים שיח מתמיד

עם הרגולטורים השונים (ככל שניתן) ביחס לכוונה לפרסם הוראה מחייבת חדשה על מנת להתמודד מוקדם ככל הניתן עם אתגרים בתחום זה.

ככלל, החברה נערכת בצורה רוחבית טרם כניסת כל אחד מהחוקים (או תקנות/הוראות מכוחם) לתוקף, מבצעת מיפוי מלא על כלל סעיפיו, השלכותיו על פעילות ותהליכי החברה, וגזירת פעולות אופרטיביות, הן מבחינה תפעולית מערכתית והן מבחינת נהלים ובקורות.

בחברה קיימות מספר פונקציות על מנת לוודא עמידה בהוראות הרגולציה החלות על החברה: קצין ציות, אחראי איסור הלבנת הון, מנהלת סיכונים, ממונה על אכיפה מנהלית פנימית ומבקרת פנימית.

#### (ד) סיכונים משפטיים

לאור אופי פעילותה של החברה, הכולל פעילות מול מאות אלפי לקוחות פרטיים שונים, קיים סיכון של חשיפה לתביעות צרכניות, ובכלל זה לתביעות ייצוגיות מול אותם לקוחות. מעבר לכך, לחברה מארג של יחסים עם גורמים מסחריים שונים (בתי עסק, מגרשים, גורמים מממנים הרוכשים תיקי הלוואות, שיתופי פעולה וכו') אשר יכולים לייצר חשיפות משפטיות. לצמצום סיכון זה, כל פעילות עסקית של החברה מלווה בייעוץ משפטי שוטף ואף מתבצעים מדי תקופה סקרי סיכונים וכן מיפויים משפטיים, לצורך הבטחת עמידה בהוראות החוק הרלוונטיות.

### 1.59.3 סיכוני חברה

#### (א) הרעה במוסר תשלומים של לקוחות

מטבע עיסוקה של החברה במתן אשראי, קיים לחברה סיכון הטמון בכושר הפירעון של לקוחותיה. עם זאת, עיקר התיק הקיים הנו תיק הכולל לקוחות פרטיים, בעל פיזור גבוה. כמו כן, הלוואות הרכב של החברה מובטחות בשעבוד כלי הרכב כנגדן העמדת הלוואות, שרובם הגדול כלי רכב פרטיים ולהערכת החברה, לא צפוי קושי מהותי לממש את השעבוד עליהם במקרה הצורך. בנוסף, פוליסת הביטוח המקיף של כלי הרכב, ככל שקיימת, משועבדת לטובת החברה, כך שבמקרה של אירוע ביטוחי התגמולים בגין פוליסת הביטוח עוברים לידי החברה.

בחלק מההלוואות מקבלת החברה מהלקוחות שטר חוב הניתן למימוש במקרה של חדלות פירעון של הלווה. בנוסף, בהלוואות ללא בטוחה ישנם תנאי סף חיתומיים גבוהים יותר לקבלת הלוואה.

#### (ב) תפעולי לרבות הונאות ומעילות

בדומה לארגונים אחרים וארגונים פיננסיים בפרט, חשופה החברה למגוון של סיכונים תפעוליים אשר כהגדרתם הינם סיכונים הנובעים מכשל או אי נאותות של עובדים, תהליכי עבודה, מערכות או מאירועים חיצוניים. תהליכי ניהול הסיכונים התפעוליים בחברה כוללים מספר מרכיבי על: (1) הגדרת היעדים במסגרת ניהול הסיכון התפעולי (מזעור הפסד, ליווי צמיחה, ניהול הזדמנויות, עידוד תרבות ארגונית המעודדת ניהול סיכונים ומתן להנהלה ולדירקטוריון החברה תמונת חשיפה וניהול סיכון); (2) יצירת מבנה ארגוני תומך בניהול הסיכונים התפעוליים ("ממשל תאגידי"); (3) הגדרת מתודולוגיה למיפוי והערכת סיכונים תפעוליים; (4) הגדרת העקרונות בניהול הסיכון התפעולי; (5) יישום תהליכים ותשתיות

תומכות לדיווח, איסוף והפקת לקחים מאירועי כשל פנימיים / חיצוניים. נושא המעילות וההונאות הנה תת קבוצה במסגרת הסיכון התפעולי.

ככלל, עקב היותה של החברה גורם פיננסי העוסק במתן אשראי, קיימים מוקדי סיכון תפעולי ובכלל זה מוקדי סיכון למעילה, לרוחב היחידות והתהליכים בארגון.

תיאור גורמי סיכון פנימיים וחיצוניים ודירוג השפעתם

מידת השפעה על הארגון	גורם סיכון
<p>ככלל, גורמים אלו עלולים לחשוף את הארגון לטעויות, לעיכובים ולבזבוז של משאבים. תהליכי העבודה בחברה, מהיותה חברה פיננסית, הנם מורכבים ולעיתים חוצי יחידות. עקב כך, מבצע החברה מגוון של פעולות להבטחת נאותות תהליכי העבודה הפנימיים שלה לרבות: (א) קיום פונקציית מנהל סיכונים תפעוליים ויחידת ניהול סיכונים תפעוליים; (ב) קיום מחלקת בקרה ברמת קו שני; (ג) הוטמעה מערכת תומכת בניהול הסיכונים; (ד) ביצוע מתמשך של סקרי סיכונים הסוקרים את תהליכי העבודה ומצביעים על ליקויים בהגדרת התהליכים או בבקורות המשלובות בהם וכן מעקב אחר הטיפול בהמלצות; (ה) קיומם של תהליכים לדיווח על אירועי כשל, ריכוזם וביצוע הפקות לקחים לצמצום ההסתברות להתממשותם; (ו) מערך דיווחים בנושא להנהלה ולדירקטוריון החברה; (ז) הכשרות לעובדים הן בתחילת העבודה והן באופן שוטף; (ח) יישום בקורות קו ראשון.</p>	<p><b>אי נאותות תהליכים פנימיים</b></p>
	<p><b>טעויות אנוש</b></p> <p><b>כשלי מערכות</b></p>
<p>לאירועים חיצוניים השפעה על החברה במספר מימדים: (א) התכנות אירוע בחברה (זיהוי סיכון חדש, התגברות סיכון קיים); (ב) השפעות ענפיות כתוצאה מהאירוע. על מנת לתת מענה לסוגיה זו מתקיים בחברה תהליך של בחינת אירועים חיצוניים בענף, ככל שהמידע זמין באופן ציבורי, וניתוח השלכות.</p>	<p><b>אירועים חיצוניים</b></p>
<p>החברה חשופה לסיכוני הונאות ומעילות מעצם תחום פעילותה כחברה פיננסית. לפיכך, פועלת החברה (א) לאיתור הסיכונים – החברה מבצעת מדי תקופה סקר סיכונים תפעוליים לרבות סיכוני הונאות ומעילות לצורך איתור מוקדי סיכון מרכזיים. כמו כן, מבוצעים סקרי סיכוני מעילות והונאות לתחומי פעילות ייעודיים. בהתאם לתכנית העבודה הרב שנתית של הביקורת הפנימית וניהול הסיכונים. במסגרת הסקרים מבוצעים תהליכים לאיתור והערכה של הסיכונים ולבחינת נאותות הבקורות הקיימות בגינם. כמו כן פיתחה החברה מדדים לזיהוי של מעילות והונאות; (ב) לגידור הסיכון – גידור באמצעות מגוון של אמצעים, לרבות תהליכים ממוחשבים מאובטחים וכן תהליכים לאישור אשראי, תהליך חיתום אשראי ממוכן ברובו, תהליך מובנה לזיהוי הלוואה ותהליך סדור לזיהוי הבטוחות והערכת שווין. כמו כן, קיימות בחברה בקורות תשתית לאיתור ומניעת מעילות והונאות לרבות מנגנון הפרדת תפקידים, מבדקי מהימנות ובטחון לעובדים בקבלתם לעבודה ובמהלך עבודתם בחברה וכן תהליך מוטמע וכלים תומכים לדיווח על חשדות למעילות.</p>	<p><b>מעילות והונאות</b></p>

### (ג) סיכוני אבטחת מידע וסייבר

בצד סיכוני אבטחת המידע המסורתיים, ניכר גידול משמעותי באיומים הקיברנטיים אליהם חשופים מוסדות פיננסיים בארץ ובעולם. בהתאם, מיישמת החברה שורה של אמצעי הגנה ובקרה, החל ממסמכי מדיניות ונהלים, קביעת תחומי אחריות וסמכות, התקנת טכנולוגיות מתקדמות להגנה על מערכות המחשוב, השקעה במודעות העובדים לאיומים, מערך מודיעין סייבר וכן בניטור וטיפול באירועי אבטחה. החברה מתרגלת מבצעי תקיפה לבדיקת עמידות הבקורות. כמו כן, מבצעת תרגולי הנהלה לאירועי כופר.

כלל נתוני החברה מגובים בשני גיבויים נוספים הנבדקים תקופתית ומתבצע שיחזור יזום למערכות הליבה אחת לשנה.

לצורך בחינת מדיניות ההגנה, החברה עורכת וועדות היגוי סדורות בהשתתפות ההנהלה, מבצעת מבדקים שונים וכן מחזיקה ברשותה פוליסת ביטוח כנגד תקיפות סייבר.

### (ד) סיכוני מערכות מידע והמשכיות עסקית

החברה נסמכת במידה רבה על תהליכי עבודה ממוכנים ועל מערכות טכנולוגיות תומכות. מערך טכנולוגיית המידע הוא מרכיב מרכזי בתמיכה בפעילותו העסקית של הארגון. לכן, התממשות סיכון בתחום זה עשויה לגרום לנזק פוטנציאלי של השבתה מלאה או חלקית ובכך עלול לפגוע בתהליכים העסקיים.

על מנת להתמודד עם סיכונים אלו, החברה מבצעת גיבוי של כלל המערכות, מנהלת תוכנית המשכיות עסקית ועדכון ושדרוג שוטף של תשתיות ה-DATA CENTER של החברה, כולל אתר גיבוי. כמו כן, החברה ערוכה לעבודה מרחוק בצורה מאובטחת.

### (ה) מוניטין

החברה מושתתת על מוניטין רב שנים. פגיעה במוניטין החברה כמוסד פיננסי יציב ואמין אצל לקוחותיה/ הגופים הרגולטורים/ שותפיה העסקיים עלולה להוביל לפגיעה בתוצאות וברווחיות החברה.

### (ו) סיכון מזילות

למקורות והיקף המימון השלכה ישירה על מחזור ורווחיות החברה. כושר העמדת הלוואות של החברה ויכולות התפעול שלה גבוהים מיכולותיה להעמיד אשראי ממקורות עצמיים. עקב כך, עוסקת החברה באופן שוטף בפיתוח ושמירה על מקורות מימון וצמיחה רבים ומפוזרים הנחלקים לקבוצות שונות – לרבות מקורות מימון הכוללים אשראי מתאגידים בנקאיים, גופים מוסדיים, אגרות חוב, ניירות ערך מסחריים וגיוסי הון וכן מקורות צמיחה הכוללים מכירת תיקי הלוואות על דרך של מכר מלא. מעבר למגוון מקורות המימון והצמיחה השונים, פועלת החברה להרחיב את היקף הפעילות בכל מקור מימון או צמיחה (כגון לעניין מקור צמיחה) הרחבת היקף ומגוון הגופים עימם מבצעת עסקאות מכירת תיקי הלוואות בדרך של מלא). להערכת החברה, ירידה מהותית בביקוש לאגרות חוב ו/או לתיקי הלוואות בשוק ההון ו/או במערכת הבנקאית עשויים לצמצם את מקורות המימון והצמיחה של החברה ולפגוע בעסקיה. בנוסף, מסגרות האשראי הבנקאיות של החברה, המפורטות בסעיף 1.53.8 לעיל, הינן מסגרות לתקופה בת שנה אחת, כאשר מח"מ הנכסים של החברה הינו ארוך יותר. אי לכך, הידרדרות במצבה הכספי של החברה ו/או משבר כלכלי במשק עלולים לפגוע בהסתברות של חידוש מסגרות האשראי של החברה על ידי התאגידים הבנקאיים במועדי חידוש המסגרות המפורטים בסעיף 1.53.8 לעיל. עם זאת, החברה מעריכה, כי עקב גיוון

מקורות המימון והצמיחה שלה וכן עקב נגישותה למקורות מרובים, ביכולתה להתמודד עם סיכון זה.

יצוין, כי מתוך סך מסגרות האשראי הבנקאיות והמוסדיות של החברה במאוחד (כ-4,869 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2024), כ-175 מיליון ש"ח בלבד הינן מסגרות שלא קיימת לתאגידים בנקאיים התחייבות כלפי החברה, בגינן התאגיד הבנקאי הרלוונטי רשאי לדרוש את פירעון ההלוואות, ככל שתילקחנה על ידי החברה, בכל רגע נתון. עם זאת, להערכת החברה אין מדובר בחשיפה מהותית, שכן החברה מותירה מסגרות אשראי בנקאיות פנויות בכל עת כחלק מניהול הסיכונים שלה וכן בוחנת את תזרים המזומנים שלה הן על בסיס יומי והן מבצעת תחזיות שמצביעות על כך שמסגרות האשראי הבנקאיות לא מנוצלות באופן מלא, כך שבסבירות גבוהה החברה לא תידרש לנצל את מסגרות האשראי הבנקאיות שלא קיימת לתאגידים הבנקאיים התחייבות כלפי החברה בגינן.

לצורך מזעור סיכון הנזילות האמור, מנהלת החברה את תזרים המזומנים שלה במבט צופה פני עתיד, הלוקח בחשבון התממשות אירועים מסוג זה. יתרה מכך, מקפידה החברה על שמירת מסגרות אשראי פנויות בהיקפים נרחבים, אשר אף גדלו בשנת 2024 (כ-1,833 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 וכ-2,098 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 לחברה לבדה, ללא חברות בנות) לצורך השגת גמישות בפעילותה העסקית והפחתת סיכון הנזילות. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה וניהולם, ראו סעיף 1.53 לעיל וכן סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון.

#### (ז) **סיכוני ציות והלבנת הון**

##### **סיכוני ציות**

החברה הגדירה כללים ועקרונות אשר יסייעו לחברה לציית להוראות הציות ולנהל את סיכון הציות באופן איכותי ויעיל, תוך הטמעת תרבות הציות בקרב כלל העובדים בחברה. החברה רואה חשיבות רבה בציות כתרבות ארגונית המשולבת בכל תהליכי העבודה ונוקטת בכל האמצעים העומדים לרשותה במטרה לבסס תרבות ציות ארגונית נאות. ככלל, החברה מקיימת את דרישות הציות החלות עליה, קובעת נהלים ותהליכי עבודה מתאימים, מטמיעה תשתיות טכנולוגיות הולמות ומיישמת מערך בקורות פנימיות אפקטיביות מבוססים סיכון. זאת על מנת לנהל, לבקר ולנטר את הסיכון באופן שוטף, למזער את החשיפות ולצמצם את הסבירות להתממשות אירועי כשל בהיבט הציות. החברה הגדירה מסגרת כוללת לניהול סיכון הציות לרבות ממשל תאגידי המגדיר את תחומי אחריות הדירקטוריון והנהלה, את תחומי אחריות פונקציית הציות ואת קווי ההגנה לניהול סיכון זה. כמו כן הגדירה החברה מערך דיווחים בתחום ניהול סיכון הציות, תכנית הדרכה והטמעה לעובדים להגברת המודעות וחיוק הידע וההבנה בנושא הרגולציה. לחברה תוכנית בקורות וסקרים רב שנתית לנושא הציות.

מדת השפעה על הארגון	גורם סיכון
מתוקף פעילות החברה בתחום האשראי קיימת השפעה של הוראות רגולטוריות חדשות תהליכים סדורים למעקב אחר הוראות דין ורגולציה חדשים וכן תהליכי ניתוח והטמעה של הוראות אלו. כמו כן עוקבת החברה אחר רגולציה בשלבי התהוות שונים. לחברה תקשורת שוטפת מול גורמי הרגולציה השונים.	<b>הוראות רגולטוריות חדשות</b>
	<b>שינויים בהוראות קיימות</b>
שינויים בפעילות עסקית עשויים לכלול מוצרים / שוקים / פעילויות חדשות וכן שינויים טכנולוגיים. לשינויים אלו עלולה להיות השלכה על מידת ציות החברה. עקב כך, קיימים בחברה תהליכים סדורים לבחינת השינויים מול הרגולציה וכן נוהל עבודה תומך (נוהל מוצר חדש).	<b>שינוי בפעילות עסקית</b>
	<b>מוצרים חדשים</b>
	<b>פיתוחים טכנולוגיים</b>

מוקדי סיכון הציות בחברה

מוקדי סיכון הציות בחברה הינם – (א) עובדים; (ב) שותפים עסקיים; (ג) מערכות; (ד) תהליכים.

לגורמים אלו השפעה על מידת ציות החברה להוראות הדין.

היות וכאמור, ציות להוראות הדין מותנה בכך שעובדי החברה / עובדים של שותפים עסקיים יכירו ויפעלו בהתאם להוראות הדין. על מנת לפעול לשם ציות כאמור מבצעת החברה מגוון של פעילויות: (א) הדרכות והטמעות; (ב) מערך בקרות – על ידי קו הגנה ראשון וכן פונקציית בקרה יעודית בקו שני; (ג) נהלי עבודה הפורטים את הוראות הדין לתהליכי עבודה פרטניים; (ד) ביצוע סקרי ציות; (ה) ניהול מטריצת סיכונים הציות באופן שוטף; (ו) שאיפה להטמעת בקרות ממוכנות במערכות המידע לנושא ציות ככל והדבר ניתן; (ז) קיום של תהליכי דיווח אחר כשלים והפקות לקחים מהם; (ח) קיומו של מערך דיווחים בהקשר איסור הלבנת הון.

**סיכוני איסור הלבנת הון**

ככלל, החברה נוקטת בכל האמצעים העומדים לרשותה במטרה למנוע פעולות לניצול שירותי החברה למטרת הלבנת הון ומימון טרור ע"י לקוחותיה ו/או אחרים. החברה רואה חשיבות רבה למלחמה בהלבנת הון ומימון טרור ועל כן מקיימת את כלל הדרישות החלות עליה על פי הדינים, קבעה נהלי עבודה ובקרות פנימיות, מבצעת תהליך סדור לזיהוי, ניהול והערכת סיכוני הלבנת הון ומימון טרור והכל בגישה מבוססת סיכון.

תיאור גורמי סיכון פנימיים וחיצוניים ודירוג השפעתם

מידת ההשפעה על הארגון	גורם סיכון
קיים חשש כי לקוחות יבצעו פעילות חריגה כגון לקיחת מספר הלוואות ופרעונם בסמוך למועד לקיחתן, חשד לפעילות של אנשי קש וכו'. על מנת להתמודד עם סיכון זה פועלת החברה במספר ערוצים לרבות: מנגנון החיתום של החברה; מדיניות ונהלים; מערך בקרות בתחום מתן אשראי על מנת לוודא, כי פעילות הלקוח הינה פעילות אמיתית; וכן הדרכות שנתיות.	<b>פעילות פיקטיבית של לקוח</b>
לצורך זיהוי לקוחות, החברה פועלת בחלק מהמקרים באמצעות צד ג' (כדוגמא : שליחים, עורכי דין, סוכניות, יועצים וכו) דבר המעלה את הסיכון השורשי בתהליך הזיהוי ועל כן נוקטת החברה בפעולות הבאות: הגדרת מדיניות ונהלי זיהוי; בקרות ייעודיות שתפקידן לנהל את הסיכונים הקשורים לפעילות המשלבת צדדים שלישיים; התייחסות לנושא זה במסגרת הדרכות שנתיות כלליות לעניין איסור הלבנת הון ומימון טרור, לרבות צד ג.	<b>ערוצי הפצה</b>

להלן הערכת החברה והדירקטוריון על מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			גורם הסיכון	
גדול	בינוני	קטן		
V			הרעה או האטה בפעילות הכלכלית במשק שינוי בריבית ומדד (סיכון שוק)	<b>סיכוני מאקרו</b>
	V		התעצמות התחרות (סיכון אסטרטגי)	<b>סיכונים ענפיים</b>
		V	ירידה במחירי כלי הרכב	
	V		סיכונים רגולטוריים	
	V		סיכונים משפטיים	<b>סיכוני חברה</b>
V			סיכוני אבטחת מידע וסייבר	
	V		סיכון אשראי	
	V		הרעה במוסר התשלומים של לקוחות	
	V		תפעולי לרבות הונאות ומעילות	
	V		סיכוני מערכות מידע והמשכיות עסקית	
	V		מוניטין	
	V		סיכוני ציות והלבנת הון	
V			סיכון מזילות	



המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר השפעות רגולטוריות כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות החלטות המחוקק הישראלי, ואשר להם עשויה להיות השפעה מהותית על הערכות החברה כאמור.

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל, ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), המבוססת על המידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של החברה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של החברה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת החברה. כמו כן, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.



# פרק ב' דוח הדיסקטוריון

ליום 31 בדצמבר, 2024

מימון  
ישיר

5

# פרק ב': דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר, 2024

דירקטוריון מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנת 2024, הסוקר את עיקרי פעילות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (להלן: "תקופת הדוח") וליום 31 בדצמבר, 2024 (להלן: "דוח הדירקטוריון").

דוח הדירקטוריון ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

דוח הדירקטוריון הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי על כל חלקיו, ויש לקרוא אותו כולו כמקשה אחת.

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

### 1. מבוא

החברה פועלת בתחום האשראי הצרכני ומעניקה את שירותיה בעיקר ללקוחות פרטיים, ובכלל זה מעמידה הלוואות בתחום ההלוואות לרכישת כלי רכב והלוואות המגובות בשעבוד 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 חברת המשכנתאות.

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

לפרטים אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על עסקי החברה, ראו סעיף 3 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:

הסבר דירקטוריון החברה לשינויים שבין 31.12.2023 לבין 31.12.2024	ליום 31 בדצמבר, 2023	ליום 31 בדצמבר, 2024	סעיף
	באלפי ש"ח		
עיקר השינוי נובע מגידול בהיקף ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח ומוחזקות לפדיון ע"י החברה, בקיזוז פירעונות שוטפים ומוקדמים של תיק ההלוואות הקיים. עיקר הגידול מיוחס לתיק המשכנתאות של חברת המשכנתאות.	5,025,162	5,879,228	הלוואות ללקוחות
השינוי בתקופת הדוח נובע מהלוואות שהועמדו בתקופת הדוח בניכוי הלוואות שהומחו ופירעונות שוטפים ומוקדמים של הלוואות אלו.	2,381,772	2,219,911	הלוואות מיועדות למימוש
עיקר השינוי נובע מיתרות מס הכנסה.	423,301	467,656	נכסים אחרים
-	<b>7,830,235</b>	<b>8,566,795</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מגידול בניצול אשראי לזמן קצר וארוך בסך של כ-136 מיליון ש"ח, בעיקר לאור הגידול בתיק ההלוואות של החברה ושל החברה הבת. גידול באשראי בסך של כ-95 מיליון ש"ח בתקופת הדוח מיוחס לחברה הבת.	2,415,757	2,552,085	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
בתקופת הדוח, הנפיקה החברה סך כולל של כ-1,031 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה (לרבות במסגרת הצעת רכש חליפין עם אגרות החוב (סדרה ד')) והנפקה של אגרות חוב (סדרה א') בחברת המשכנתאות. מנגד, ביצעה החברה פירעונות שוטפים של אגרות חוב (בסך כולל של כ-752 מיליון ש"ח), יתר השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר עקב הצמדה למדד מחירים לצרכן (להלן: "המדד").	3,762,331	4,203,252	אגרות חוב
השינוי לא מהותי	383,107	434,143	התחייבויות אחרות
-	<b>6,561,195</b>	<b>7,189,480</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
השינוי נובע מרווח שנרשם בתקופת הדוח בסך של כ-141 מיליון ש"ח, בקיזוז דיבידנדים ששולמו בתקופת הדוח בסך כולל של כ-63 מיליון ש"ח.	1,236,894	1,321,514	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
זכויות אלו נוצרו עקב השקעה בחברת המשכנתאות בתקופת הדוח, בהתאם להסכם ההשקעה שעיקריו מפורטים בבאור 29 לדוחות הכספיים של החברה שצורפו לדוח התקופתי (להלן: "הדוחות הכספיים") וכן בסעיף 1.25 לפרק א' שבדוח התקופתי.	32,146	55,801	זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה
-	<b>7,830,235</b>	<b>8,566,795</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

## 2.2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	2023	2024	
	באלפי ש"ח		
2.2.1	1,278,557	1,404,031	הכנסות מפעילות מימון
2.2.2	(329,061)	(433,894)	הוצאות מימון, נטו
-	<b>949,496</b>	<b>970,137</b>	<b>הכנסות, נטו</b>
2.2.30	(243,087)	(224,324)	הוצאות הפסדי אשראי
-	<b>706,409</b>	<b>745,813</b>	<b>סך הכל הכנסות בניכוי הוצאות הפסדי אשראי</b>
2.2.1	92,501	107,289	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
-	(94,353)	(108,809)	עלות מכירות רכבים ומפרסום
-	<b>(1,852)</b>	<b>(1,520)</b>	<b>הפסד גולמי ממכירות רכבים ומפרסום</b>
-	(275,876)	(278,811)	הוצאות מכירה ושיווק
-	(217,713)	(231,120)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	93	187	הכנסות אחרות
2.2.4	<b>(493,496)</b>	<b>(509,744)</b>	<b>סך הוצאות</b>
-	<b>211,061</b>	<b>234,549</b>	<b>רווח לפני מס</b>
2.2.5	(78,343)	(85,652)	מסים על הכנסה
-	<b>132,718</b>	<b>148,897</b>	<b>רווח נקי ורווח כולל</b>
			<b>סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:</b>
	132,467	141,100	בעלי מניות החברה
	251	7,797	זכויות שאינן מקנות שליטה

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

הערות	השפעת השינוי כתוצאה מ:		שיעור השינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	מחיר ושונות <sup>1</sup>	כמות		2023	2024	
				באלפי ש"ח		
עיקר השינוי נובע מעלייה בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק ע"י החברה, בסך של כ- 0.9 מיליארד ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, השינוי בסעיף המחיר נובע בעיקר מגידול בהכנסות מהצמדה בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד.	4%	14%	18%	778,809	916,272	הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
עיקר השינוי נובע מקיטון ביתרה הממוצעת של תיק ההלוואות ששווק עבור חברות כרטיסי האשראי, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בשיעור של כ-80%, לאור הקפאת שיווק הלוואות לכל מטרה ע"י החברה החל מחודש מרס 2020.	(1%)	(79%)	(80%)	7,714	1,533	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
עיקר השינוי הינו גידול בכמות ההלוואות שהועמדה לשווי הוגן ו/או הומחטה, בעיקר עקב עסקת איגוח ראשונה של תיקי משכנתאות שבוצע בתקופת הדוח.	1%	2%	3%	275,313	283,384	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מעלייה בעמלות שוטפות לאור הגידול בתיק ההלוואות המוחזק על ידי החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, ירידה בשיעור עמלות הקמה עקב עמלה ממוצעת נמוכה יותר.	(5%)	4%	(1%)	186,885	185,241	הכנסות מעמלות <sup>2</sup>
עיקר הירידה בסעיף המחיר הינה עקב הכרה בהכנסה משתנה בגין תיקי הלוואות להם החברה מעניקה שירותי תפעול הנמוכה בכ-12 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, מספר ההלוואות המנוהלות בתקופת הדוח נמוך בשיעור של כ-6% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, עקב פירעון טבעי של התיק המנוהל אשר החברה מעניקה לו שירותי תפעול.	(35%)	(6%)	(41%)	29,836	17,601	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מעלייה במספר כלי הרכב שנמכרו על ידי החברה בתקופת הדוח בשיעור של כ-27%, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. היקף הכנסות מפרסום לא מהותי לחברה.			19%	92,501	107,289	הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום
				<b>1,371,058</b>	<b>1,511,320</b>	<b>סך הכל הכנסות</b>

<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 הוגן והן בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת. למידע נוסף, ראו באור 23 לדוחות הכספיים.

### 2.2.2. הוצאות מימון נטו

בתקופת הדוח, הוצאות המימון נטו גדלו בשיעור של כ-32% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, רובו ככולו נובע מגידול בהיקף האשראי הצמוד של החברה בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד של כ-9%, אשר הושפע מעלייה בשיעור של כ-3.4% במדד, בתקופת הדוח, ביחס לשיעור של כ-3.3% בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, היקף הוצאות המימון בתקופת הדוח הושפעו מגידול בשיעור של כ-14% בהיקף ניצול האשראי בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, לאור גידול בתיק ההלוואות הממוצע שהחזיקה החברה.

### 2.2.3. הוצאות הפסדי אשראי

בתקופת הדוח, חל קיטון בהיקף הוצאות הפסדי האשראי בשיעור של כ-8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר מהגורמים המפורטים להלן: (1) ירידה בשיעור הפסדי האשראי לשיעור של כ-3.00% בתקופת הדוח, אל מול שיעור של כ-3.65% בתקופה המקבילה אשתקד, עקב הסיבות המפורטות בסעיפים 1.13.5, 1.20.3 ו-1.38.6 לפרק א' לדוח התקופתי; (2) כאשר מנגד, גידול בשיעור של כ-12% בגודל תיק ההלוואות הממוצע הנמצא בסיכון החברה.

### 2.2.4. סך הוצאות

העלייה בהוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, בשיעור של כ-3% בתקופת הדוח (בסך של כ-16 מיליון ש"ח), ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מגידול של כ-19 מיליון ש"ח בהוצאות חברת המשכנתאות, הנובע מצמיחה בפעילות חברת המשכנתאות בכלל, ומגידול בתיק ההלוואות חברת המשכנתאות, בפרט.

### 2.2.5. מסים על הכנסה

השינוי בסעיף זה הינו בהתאמה לגידול ברווחי החברה בשנת 2024, אל מול התקופה המקבילה אשתקד.

## 2.3 תוצאות הפעילות לרבעון הרביעי של שנת 2024

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים:

סעיף	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
	2023	2024	
	באלפי ש"ח		
2.3.1	259,258	316,374	הכנסות מפעילות מימון
2.3.2	(59,623)	(59,727)	הוצאות מימון, נטו
-	<b>199,635</b>	<b>256,647</b>	<b>הכנסות מפעילות מימון, נטו</b>
2.3.3	(73,307)	(55,179)	הוצאות הפסדי אשראי
-	<b>126,328</b>	<b>201,468</b>	<b>סך הכל הכנסות בניכוי הוצאות הפסדי אשראי</b>
2.3.1	18,505	19,170	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
-	(20,726)	(21,809)	עלות מכירות רכבים ומפרסום
-	<b>(2,221)</b>	<b>(2,639)</b>	<b>הפסד גולמי ממכירות רכבים ומפרסום</b>
-	(58,663)	(74,804)	הוצאות מכירה ושיווק
-	(57,475)	(60,539)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	221	הכנסות אחרות
2.3.4	<b>(116,138)</b>	<b>(135,122)</b>	<b>סך הוצאות</b>
-	<b>7,969</b>	<b>63,707</b>	<b>רווח לפני מס</b>
2.3.5	(3,228)	(25,672)	מסים על הכנסה
-	<b>4,741</b>	<b>38,035</b>	<b>רווח נקי ורווח כולל</b>
			<b>סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:</b>
	4,521	33,404	בעלי מניות החברה
	220	4,631	זכויות שאינן מקנות שליטה



2.3.1 הכנסות

הלן פילוח רכיבי ההכנסות של החברה לרבעון הרביעי של שנת 2024, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:

הערות	השפעת השינוי כתוצאה מ:		שיעור השינוי	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
	מחיר ושונות	כמות		2023	2024	
				באלפי ש"ח		
עיקר השינוי נובע מעלייה בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק ע"י החברה, בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, הכנסות מהצמדה ירדו עקב קיטון בשיעור עליית המדד, אשר ירד בכ-0.1% ברבעון הרביעי של שנת 2024, לעומת גידול במדד בשיעור של כ-0.1% בתקופה המקבילה אשתקד.	3%	12%	15%	147,870	169,839	הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
עיקר השינוי נובע מקיטון ביתרה הממוצעת של תיק ההלוואות ששווק עבור חברות כרטיסי האשראי, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בשיעור של כ-91%, לאור הקפאת שיווק הלוואות לכל מטרה ע"י החברה החל מחודש מרס 2020.	0%	(91%)	(91%)	1,109	104	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
השינוי הכמותי נובע בעיקר מגידול בשיעור של כ-24% (סך של כ-200 מיליון ש"ח) בהיקף ההלוואות שהומחו ו/או שוערכו לשווי הוגן ברבעון הרביעי של שנת 2024, בעיקר עקב ביצוע עסקת איגוח בהיקף של כ-414 מיליון ש"ח על ידי חברת המשכנתאות, לצד ירידה בהיקף העמדת הלוואות ברבעון הרביעי של שנת 2023 עקב פריצת מלחמת חרבות ברזל. הקיטון ברווחיות נבע בעיקר מעליית תשואות אגרות חוב ממשלתיות הצמודות למדד במח"מ תיק ההלוואות במהלך שנת 2024.	(14%)	57%	43%	64,997	93,048	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מעליה בהיקף העמדת הלוואות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, לצד גידול בעמלות שוטפות לאור הגידול בתיק ההלוואות המוחזק על ידי החברה.	5%	11%	16%	43,145	49,922	הכנסות מעמלות
מספר ההלוואות המנוהלות ברבעון הרביעי של שנת 2024 נמוך בשיעור של כ-8% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, עקב פירעון טבעי של התיק המנוהל אשר החברה מעמידה לו שירותי תפעול. כמו כן, עיקר הגידול נובע מהכנסה משתנה על בסיס הצלחה בגבייה גבוהה יותר ברבעון הרביעי של שנת 2024, לעומת התקופה מקבילה אשתקד.	70%	(8%)	62%	2,137	3,461	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע ממספר כלי הרכב שנמכרו על ידי החברה ברבעון הרביעי של שנת 2024 הנמוך בשיעור של כ-11%, ביחס לרבעון המקביל אשתקד. לצד גידול בהיקף ההכנסות מפרסום.	ראו עמודת הערות		(7%)	18,505	19,170	הכנסות ממכירת רכבים ופרסום
				<b>277,763</b>	<b>335,544</b>	<b>סך הכל הכנסות</b>

**הוצאות מימון, נטו**

ברבעון הרביעי של שנת 2024, הוצאות המימון נטו הינן ללא שינוי מהותי לעומת התקופה המקבילה אשתקד. עם זאת, על אף גידול בשיעור של כ-13% בניצול האשראי אל מול התקופה המקבילה (עקב גידול בשיעור של כ-12% בתיק ההלוואות הממוצע שהוחזק ע"י החברה) הוצאות המימון נותרו ללא שינוי עקב ירידה בשיעור של כ-0.1% במדד בתקופת הדוח, ביחס לעלייה בשיעור של כ-0.1% במדד בתקופה המקבילה אשתקד.

**הוצאות הפסדי אשראי**

ברבעון הרביעי של שנת 2024, היקף הוצאות הפסדי האשראי ירד בשיעור של כ-25% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. שיעור הפסדי האשראי ברבעון הרביעי של שנת 2024, הינו כ-2.86%, לעומת שיעור של כ-4.22% בתקופה המקבילה אשתקד, הנובע בעיקר מהשפעת מלחמת חרבות ברזל על החברה שכתוצאה ממנה ביצעה החברה דחיות רבות של תשלומי לקוחות וכן הגדילה את שיעורי הכשל החזויים המשמשים לחישוב ההפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואות שאינן בפיגור לאור הנחה בדבר הרעה חזויה במצב הכלכלי במדינה.

**סך הוצאות**

העלייה בהוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הרביעי של שנת 2024 בשיעור של כ-17% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מגידול בהוצאות הישירות של החברה (בעיקר הוצאות שכר ונלוות, עמלות והוצאות אגרות תפעוליות) לאור העלייה בהיקף העמדת ההלוואות בתקופה זו. כמו כן, ברבעון הרביעי של שנת 2023 חל קיטון חד בפעילות החברה עקב פריצת מלחמת חרבות ברזל. בנוסף, הוצאות השכר והאופציות של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2024 היו גבוהות יותר בסך של כ-10 מיליון ש"ח עקב הפרשות למענקים גבוהות יותר ביחס לרבעון המקביל אשתקד וכן גידול של כ-3 מיליון ש"ח בסעיף האופציות לעובדים לאור הכרה בהכנסה ברבעון המקביל אשתקד, עקב עזיבת מנכ"ל החברה הקודם ברבעון זה.

כמו כן, סך של כ-8 מיליון ש"ח מתוך הגידול בהוצאות החברה הינו עקב עלייה בהוצאות חברת המשכנתאות, לאור הגידול בפעילותה.

**מסים על הכנסה**

השינוי בסעיף זה הינו בהתאמה לשינוי ברווחי החברה לפני מס של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2024, אל מול התקופה המקבילה אשתקד.

## 2.4 תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2023			2024			
משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות רכב	משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות רכב	
<b>באלפי ש"ח</b>						
(2,206)	(26,771)	152,602	51,988	(11,686)	104,059	רווח נקי (הפסד)

### 2.4.1 הלוואות רכב

ההכנסות בתחום פעילות זה ירדו בשיעור לא מהותי של כ-3% בעיקר עקב ירידה בהכנסות משערך הלוואות רכב לשווי הוגן, לאור הירידה בהיקף הלוואות הרכב שהעמידה החברה לשווי הוגן בשנת 2024 אל מול שנת 2023, כתוצאה מהירידה הקלה בהיקף העמדת הלוואות הרכב על ידי החברה בשנת 2024 וכן ירידה בשיעור הלוואות הרכב אשר מיועדות להמחאה על ידי החברה מתוך מכירות הרכב בשנת 2024 אל מול שנת 2023.

הרווחיות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח ירדה אל מול התקופה המקבילה אשתקד, נובע מהגורמים המפורטים להלן: (א) קיטון בהכנסות מריבית והצמדה בניכוי הוצאות מימון בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ-8% אשר הינו קיטון גדול יותר מקיטון בתיק הלוואות הרכב הממוצע לתקופה (בשיעור של כ-2%), לאור עליית הוצאות המימון של החברה בתקופת הדוח כאשר מנגד עליית הריבית הושתה באופן חלקי בלבד על לקוחות החברה; (ב) קיטון בהכנסות משינויים בשווי הוגן של תיקי הלוואות, בעיקר עקב היקף המחאות נמוך יותר בסך של כ-653 מיליון ש"ח; (ג) גידול בהיקף של כ-3 מיליון ש"ח בהוצאות מגזר הרכב, אשר נובעות מנופש חברה, עלייה בהוצאות השכר ובעלויות קבועות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

### 2.4.2 הלוואות סולו

ההכנסות בתחום פעילות זה עלו בשיעור של כ-9% עקב עליה ברכיבי המחיר השונים (בעיקר הכנסות הריבית) של תיק הלוואות הסולו שהחזיקה החברה בשנת 2024 אל מול שנת 2023.

הרווחיות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח עלתה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, זאת בעיקר מהגורמים המפורטים להלן: (א) ירידה בהיקף הלוואות שנכנסו בפועל לכשל אשראי בתחום פעילות זה וכן קיטון משמעותי בהפרשה הכללית בתחום פעילות זה, לפירוט נוסף ראו סעיף 2.2.3 לעיל; (ב) גידול בעלויות המימון של החברה, לאור סביבת הריבית הגבוהה יותר אשר ייקרה את הוצאות המימון של החברה בתקופת הדוח, אל מול התקופה המקבילה אשתקד.

### 2.4.3. משכנתאות

להלן פירוט דוח הרווח והפסד של חברת המשכנתאות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2023	2024	
באלפי ש"ח		
67,544	229,501	הכנסות מפעילות מימון
(37,008)	(97,376)	הוצאות מימון, נטו
<b>30,536</b>	<b>132,125</b>	<b>הכנסות מפעילות מימון, נטו</b>
(1,292)	(1,905)	הוצאות הפסדי אשראי
<b>29,244</b>	<b>130,220</b>	<b>סך הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי</b>
16,020	27,568	הוצאות מכירה ושיווק
15,994	23,437	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>32,014</b>	<b>51,005</b>	<b>סך הוצאות</b>
<b>(2,770)</b>	<b>79,215</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
564	(27,227)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
<b>(2,206)</b>	<b>51,988</b>	<b>רווח נקי (הפסד) ורווח (הפסד) כולל</b>

הגידול בהכנסות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהגידול בתיק ההלוואות שהוחזק על ידי חברה המשכנתאות בתקופת הדוח בסך של כ-900 מיליון ש"ח, לאור גידול בשיעור של כ-24% בהיקף העמדת המשכנתאות בשנת 2024 אל מול שנת 2023. בנוסף, בסוף הרבעון הרביעי של שנת 2024, ביצעה חברת המשכנתאות עסקת איגוח אשר נרשמה בגינה הכנסה בסך של כ-38.7 מיליון ש"ח.

הגידול ברווחיות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהגידול בתיק ההלוואות שהוחזק על ידי חברת המשכנתאות בתקופת הדוח, לצד עסקת האיגוח האמורה לעיל וכן משיפור במרווח המימוני של חברת המשכנתאות אשר עומד נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 על 3.86% לעומת 3.57% ביום 31 בדצמבר, 2023. יצוין כי החברה 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.

תזרים המזומנים

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	2023	2024	
	באלפי ש"ח		
2.5.2	(871,952)	(576,443)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת <sup>3</sup>
2.5.3	932,251	624,386	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון
2.5.4	(56,295)	(46,594)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
	<b>4,004</b>	<b>1,349</b>	<b>גידול במזומנים 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 בו ביום תזרים זה משמש 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>4</sup>:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2023	2024	
באלפי ש"ח		
(871,952)	(576,443)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת
993,403	683,417	נטרול גיוס הון ופירעון אשראי לזמן קצר עקב גיוס אשראי לזמן ארוך, נטו
34,154	15,750	נטרול פירעון אשראי לזמן קצר עקב הנפקת הון לזכויות מיעוט בחברת הבת המאוחדת
<b>155,605</b>	<b>122,724</b>	<b>מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בנטרול תנועות באשראי לזמן ארוך</b>

2.5.2. מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח לשנת 2024, לעומת התקופה המקבילה אשתקד (לאחר ההתאמה בגין גיוס ההון והאשראי לזמן ארוך כאמור בסעיף 2.5.1 לעיל) הינו ללא שינוי מהותי, בעיקר לאור כך שבשנת 2024 חל גידול בתזרים המזומנים שנבע לחברה מפרעונות שוטפים ומוקדמים של תיק ההלוואות בהיקף של כ- 542 אלפי ש"ח ובהתאם החברה גייסה אשראי בניכוי פרעונות בהיקפים נמוכים ביחס לשנה המקבילה אשתקד.

<sup>3</sup> כולל הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים.

<sup>4</sup> מטרת נטרול זה הינה להציג את התזרים מפעילות שוטפת, ללא אירועים אשר הקטינו ו/או הגדילו אותו באופן מלאכותי, עקב כך שהם נרשמו בסעיף אחר בדוחות הכספיים.

### 2.5.3. מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון

השינוי במזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר עקב ירידה בגיוס אשראי לזמן ארוך בניכוי פירעונות (הלוואות מתאגידים בנקאיים, גופים מוסדיים ואג"ח) לעומת התקופה המקבילה אשתקד בהיקף של כ-310 מיליון ש"ח, בין היתר לאור עסקת איגוח לראשונה של תיק הלוואות שביצעה חברת המשכנתאות בחודש דצמבר, 2024. לפרטים נוספים, ראו דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

### 2.5.4. מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

עיקר השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון בהשקעות ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

## 2.6. מקורות מימון

### 2.6.1. כללי

בסמוך למועד פרסום הדוח, ממומנת פעילות החברה באמצעים שונים, וביניהם: הון עצמי, קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, וזאת בנוסף לעסקאות מכירת תיקי הלוואות. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 1.53 לפרק א' בדוח התקופתי וכן באור 29 ו-31 לדוחות הכספיים ביחס לעסקאות מכירת תיקי הלוואות.

### 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, נגישותה למקורות מימון, לרבות לתאגידים בנקאיים, לגופים מוסדיים ולשוק ההון, הינה רחבה ומאפשרת לחברה להוציא לפועל את 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, החברה צפויה לעמוד בכל היחסים הפיננסיים שלה, לאור מדיניות התאמת המקורות לשימושים כאמור לעיל.

**הערכות החברה בדבר זמינות מקורות המימון שלה, ובכלל זה ההערכה בדבר היקף עסקאות מכירת תיקי הלוואות 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 הערכות והאומדנים כאמור אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הם עשויים להשתנות באופן מהותי.**

## 2.7. הלוואות ומסגרות אשראי

לפירוט בדבר הסכמי האשראי המהותיים של החברה, ראו סעיף 1.53.8 בפרק א' לדוח התקופתי וכן באור 14 לדוחות הכספיים.

## 2.8. היקפים ממוצעים

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2023	2024	
באלפי ש"ח		
1,011,721	800,463	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון בנקאיים
536,441	1,067,362	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון בנקאיים

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2023	2024	
באלפי ש"ח		
413,829	449,115	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון שאינם בנקאיים
4,282,326	4,769,361	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון שאינם בנקאיים

## 2.9 מגבלות והתחייבויות במסגרת נטילת אשראי

בהתאם לתנאי מסגרות האשראי וההלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים ובהתאם לתנאי אגרות החוב של החברה, התחייבה החברה, בין היתר, לשמירה על אמות מידה פיננסיות ולהתחייבויות נוספות. ההתחייבויות המהותיות של החברה במסגרת זו, הינן כמפורט בבאורים 14 ו-15 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024.

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

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2024	התחייבות פיננסית	
17.8%	שיעור ההון המוחשי של החברה סולו מסך כל המאזן המוחשי סולו, בכל עת שהיא, לא יפחת מ-12%.	א
כ-1,238 מיליון ש"ח	סך ההון המוחשי של החברה סולו לא יפחת מ-425 מיליון ש"ח.	ב
שיעור החוב הפיננסי המשוקלל הינו כ-24% כאשר המגבלה המשוקללת הינה כ-89%	שיעור החוב הפיננסי (ללא אגרות חוב) מסך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות ללקוחות החברה (ללא ההלוואות המשועבדות לאגרות החוב) לא יעלה על הסך של: (1) 90% כפול שיעור הלוואות רכב וההלוואות בבתי עסק במאזן החברה. (2) 85% כפול שיעור הלוואות לכל מטרה במאזן החברה. (3) 70% כפול שיעור הלוואות לרכישת נדל"ן במאזן החברה.	ג
שיעור המימון הממוצע ברכבים חדשים הינו כ-82%, ברכבים ישנים הינו כ-74% ובהלוואות נדל"ן כ-35%	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%.	ד
כ-66 אלפי ש"ח	גובה ההלוואה הממוצע של החברה, לא יעלה על 100 אלפי ש"ח.	ה
כ-141 מיליון ש"ח	בכל מועד בדיקה, לחברה יהיה רווח נקי שלא יפחת מ-10 מיליון ש"ח ב-12 חודשים שיקדמו למועד הבדיקה.	ו



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

התחייבות פיננסית	עמידה ליום 31 בדצמבר, 2024 (* )
א יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.	כ-17.8%
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-73.2%
ד יחס ה-LTV בפועל לא יעלה על 96%.	כ-94.7%

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

(\* החישוב בוצע בהתאם למדיניות החשבונאית שיושמה בדוחותיה הכספיים סולו של החברה נכון למועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ג), בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג). אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג) תיבדקנה, אך ורק, על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה נכון ליום 22 בדצמבר, 2020 (מועד חתימת שטר הנאמנות האמור). במקרה של שינוי בכללי החשבונאות הקיימים לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות ו/או שינוי רגולטורי אחר, באופן שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי על אופן חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות, החברה תבדוק את אמות המידה בכל מקרה על פי מאזן ודוח רווח והפסד פרופורמה, במתכונת מקוצרת, הכוללת באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, כשהם ערוכים לפי כללי החשבונאות הקיימים.

במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח פרופורמה לאמת מידה.

לעניין זה, "השפעה מהותית" - משמעה, שינוי של לפחות 7.5% במצטבר, ביחס לאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

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

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2024 *	התחייבות פיננסית	
כ-17.8%	יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.	א
כ-1,246 מיליון ש"ח	סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח.	ב
כ-1.2	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.	ג

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ד'), ראו סעיף 1.52.4 בפרק א' לדוח התקופתי, באור 15 לדוחות הכספיים וכן **נספח א'** המצ"ב לדוח זה.

(\* החישוב בוצע בהתאם למדיניות החשבונאית שישמה בדוחותיה הכספיים סולו של החברה נכון למועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'). אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') תיבדקנה, אך ורק, על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה נכון ליום 24 במאי, 2021 (מועד חתימת שטר הנאמנות האמור). במקרה של שינוי בכללי החשבונאות הקיימים לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות ו/או שינוי רגולטורי אחר, באופן שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי על אופן חישוב איוז מאמות המידה הפיננסיות, החברה תבדוק את אמות המידה בכל מקרה על פי מאזן ודוח רווח והפסד פרופורמה, במתכונת מקוצרת, הכוללת באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, כשהם ערוכים לפי כללי החשבונאות הקיימים.

במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח פרופורמה לאמת מידה.

לעניין זה, "השפעה מהותית" - משמעה, שינוי של לפחות 7.5% במצטבר, ביחס לאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

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

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2024 *	התחייבות פיננסית	
כ-17.8%	יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.	א
כ-1,246 מיליון ש"ח	סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-470 מיליון ש"ח.	ב
כ-1.2	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.	ג

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 1.52.4 בפרק א' לדוח התקופתי, באור 15 לדוחות הכספיים וכן **נספח א'** המצ"ב לדוח זה.

(\* החישוב בוצע בהתאם למדיניות החשבונאית שיושמה בדוחותיה הכספיים של החברה נכון למועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה'), בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'). אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') תיבדקנה, אך ורק, על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה נכון ליום 19 בדצמבר, 2021 (מועד חתימת שטר הנאמנות האמור). במקרה של שינוי בכללי החשבונאות הקיימים לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות ו/או שינוי רגולטורי אחר, באופן שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי על אופן חישוב איוז מאמות המידה הפיננסיות, החברה תבדוק את אמות המידה בכל מקרה על פי מאזן ודוח רווח והפסד פרפורמה, במתכונת מקוצרת, הכוללת באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, כשהם ערוכים לפי כללי החשבונאות הקיימים.

במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח פרפורמה לאמת מידה.

לעניין זה, "השפעה מהותית" - משמעה, שינוי של לפחות 7.5% במצטבר, ביחס לאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

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

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2024 *	התחייבות פיננסית	
כ-17.8%	יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.	א
כ-1,246 מיליון ש"ח	סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-625 מיליון ש"ח.	ב
כ-1.2	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.	ג

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף 1.52.4 בפרק א' לדוח התקופתי, באור 15 לדוחות הכספיים וכן **נספח א'** המצ"ב לדוח זה.

(\* החישוב בוצע בהתאם למדיניות החשבונאית שיושמה בדוחותיה הכספיים של החברה נכון למועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') תיבדקנה, אך ורק, על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה נכון ליום 6 בדצמבר, 2023 (מועד חתימת שטר הנאמנות האמור). במקרה של שינוי בכללי החשבונאות הקיימים לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות ו/או שינוי רגולטורי אחר, באופן שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי על אופן חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות, החברה תבדוק את אמות המידה בכל מקרה על פי מאזן ודוח רווח והפסד פרפורמה, במתכונת מקוצרת, הכוללת באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, כשהם ערוכים לפי כללי החשבונאות הקיימים. במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח פרפורמה לאמת מידה.

לעניין זה, "**השפעה מהותית**"- משמעה, שינוי של לפחות 7.5% במצטבר, ביחס לאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

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

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2024	התחייבות פיננסית	
19.9%	שיעור ההון המוחשי מסך כל המאזן המוחשי, בכל עת שהיא, לא יפחת משיעור של 12% בגין הלוואות המובטחות בשעבוד ראשון, 18% בגין הלוואות המובטחות בשעבוד שני ו-15% בגין יתרות מזומן העולות על סך של 10 מיליון ש"ח. בהתאם לנוסחה לעיל, שיעור ההון העצמי המינימלי ליום 31 בדצמבר 2024 הינו: כ-13.63%.	א
כ-351 מיליון ש"ח	סך ההון המוחשי לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח.	ב
60.7%	שיעור המימון הממוצע של ההלוואות לא יעלה, בכל עת, על 75%.	ג
2.3%	שיעור ההלוואות אשר בהן יחס ה-LTV להלוואה מסוימת עולה על 75% ועד 90%, והכל במועד העמדתה, לא יעלה על 15% מסך תיק ההלוואות.	ד
כ-764 אלפי ש"ח	גובה הלוואה ממוצעת לא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח.	ה
6 מיליון ש"ח	סכום הקרן של הלוואה בודדת במועד העמדתה, לא יעלה על 6,000,000 ש"ח.	ו
0.5%	שיעור קרן ההלוואות שתועמדה לחייב בודד לא יעלה על 1.5% מתוך סכום קרן כל ההלוואות שבתיק ההלוואות.	ז
8.6%	שיעור ההלוואות אשר הועמדו בסכום קרן של 4,000,000 ש"ח או למעלה מכך, לא יעלה על 10% מתוך סכום קרן כל ההלוואות שבתיק ההלוואות.	ח
27.2%	היחס שבין קרן ההלוואות המובטחות בשעבוד שני בלבד, לא יעלה על 60% מתוך סך קרן ההלוואות שבתיק ההלוואות.	ט

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

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2024	התחייבות פיננסית	
19.9%	שיעור הון עצמי מוחשי ממאזן מוחשי לא יפחת ממוצע 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 31 בדצמבר 2024 הינו: כ-14.18%.	א
כ-351 מיליון ש"ח	ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 150 מיליון ש"ח.	ב
60.7%	שיעור ה-LTV הממוצע לא יעלה בכל עת על 75%.	ג
7.3%	סך ההלוואות אשר שיעור ה-LTV שלהן עולה על 75% ו/או סכום הקרן (מקור) שלהן עולה על 4.5 מיליון ש"ח, לא יעלה על 15% מסך התיק ההלוואות.	ד
כ-764 אלפי ש"ח	ממוצע סכומי ההלוואות שיועמדו על ידינו ויובטחו במשכנתא או בשעבוד מקרקעין לא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח.	ה
6 מיליון ש"ח	סכומה המקסימלי של ההלוואה שתועמד על ידינו ללווה כלשהו לא יעלה על סך של 8 מיליון ש"ח.	ו
0.5%	סכומן של ההלוואות שנעמיד ללווה אחד כלשהו לא יעלה על 2% מסך התיק ההלוואות.	ז
7.3%	סך ההלוואות שיועמדו על ידינו ללווים גדולים, כהגדרתם להלן, לא יהווה יותר מ-15% מסך תיק ההלוואות. לעניין זה, "לווה גדול" – משמעו, לווה שסך החבות שלו כלפי התאגיד עולה על 5 מיליון ש"ח.	ח
27.2%	סכומן של ההלוואות שיועמדו על ידינו ויובטחו במשכנתא מדרגה שנייה לא יעלה על 40% מסך תיק ההלוואות.	ט

## 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 הן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והן בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן של ההתחייבויות אלו, וכן אין בכך כדי להצביע, כי לחברה קיימת בעיית נזילות, וזאת בהתבסס על כך שהגורם לתזרים השלילי האמור הינו בעיקר פירעון אשראי לזמן קצר, אשר בוצע כנגד גיוס אגרות חוב לזמן ארוך וכנגד קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, פעילויות הנרשמות במסגרת תזרים המזומנים מפעילות המימון).

לפיכך, קבע דירקטוריון החברה, כי להערכתו, 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 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 ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בישראל, כמפורט בסעיף 2.7 לעיל, נרשמו על כלל נכסי החברה שעבודים שוטפים כלליים (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') של החברה וכן על פי הסכם מסגרת אשראי לגוף מוסדי.

בנוסף, לחברת המשכנתאות קיימות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ומקבוצת מנורה, אשר בהתאם אליהן נרשמו על כלל נכסי חברת המשכנתאות שעבודים שוטפים כלליים (צפים) 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 1.24.4 ו-1.52.8 בפרק א' לדוח התקופתי ובאור 14 לדוחות הכספיים.

## 2.12. ניהול ההון

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

- בסיס הון ויתרות נזילות, אשר ישמשו ככרית ביטחון כנגד הסיכונים אליהם חשופה החברה.
- תמיכה באסטרטגיה העסקית, תוך התייחסות להתפתחויות עתידיות בבסיס ההון ובדרישות ההון במהלך העסקים הרגיל של החברה.

ניהול ההון כאמור לעיל 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" על עסקי החברה

בהמשך לפירוט השפעת מלחמת חרבות ברזל 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 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח, ראו באור 29 לדוחות הכספיים, וכן את המפורט להלן:
- א. בהמשך לדיווח מידי של החברה מיום 25 בדצמבר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-116296) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), בדבר זימון אסיפה כללית (מיוחדת) של בעלי המניות של החברה, שעל סדר יומה אישור התקשרות החברה עם מר ערן גולן בהסכם העסקה במסגרתו יכהן כמנכ"ל החברה, בתוקף החל מיום 1 בינואר, 2024 (להלן בסעיף זה: "**האסיפה הכללית**"), ביום 21 בפברואר, 2024 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות האמורה. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 21 בפברואר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-015766) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
  - ב. בהמשך לדיווח מידי של החברה מיום 11 בפברואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-012550) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), בדבר זימון אסיפה כללית (מיוחדת) של בעלי המניות של החברה, שעל סדר יומה אישור תשלום מענק פרישה למר ערן וולף בסך של 600 אלפי ש"ח (להלן בסעיף זה: "**האסיפה הכללית**"), ביום 20 במרס, 2024, אישרה האסיפה הכללית את תשלום מענק הפרישה האמור. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 20 במרס, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-024253) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
  - ג. ביום 19 בפברואר, 2024, הודיעה החברה על סיום ההתקשרות עם חברת שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ (להלן בסעיף זה: "**עושה השוק**") בתוקף החל מיום 10 במרס 2024. החל מהמועד כאמור יחדל עושה השוק מפעילות עשיית שוק במניות החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 19 בפברואר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-015001) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
  - ד. ביום 17 במרס, 2024, דיווחה החברה, כי צור שמיר, הודיעה כי נכון למועד הדיווח, היא בוחנת ביצוע שינוי מבני בקבוצת צור שמיר (להלן: "**השינוי המבני**"), באופן שלאחר השלמת השינוי המבני, בין היתר, פעילות הביטוח ופעילות המימון (אשר כיום מתבצעות באמצעות אי.די.אי.י. חברה לביטוח בע"מ והחברה שהינן חברות ציבוריות (להלן יחד: "**החברות הבנות**"), בהתאמה) תתבצע באמצעות חברות פרטיות בבעלות ושליטה של חברת החזקות ציבורית שתהא בשליטת צור שמיר. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 במרס, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-023011) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 8 בינואר, 2025, דיווחה החברה, כי צור שמיר, הודיעה כי נכון למועד הדיווח, בעיקר בשל שיקולים גולגולטוריים, החליטה צור שמיר שלא לקדם את השינוי המבני. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 בינואר, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-002757) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ה. ביום 8 במאי, 2024, הודיעה החברה, כי בהמשך לדיווחים מידיים מיום 13 במרס 2024 ומיום 28 במרס, 2023 (מס' אסמכתאות: 2024-01-022069 ו-2023-01-033468, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), בדבר הוספת צור שמיר והתאגידים הריאליים שבשליטתה, לרבות החברה, לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, לפי חוק הריכוזיות, כי ביום 7 במאי, 2024, פורסמה טיוטת תקנות לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות (גוף פיננסי) (תיקון מס' 1), התשפ"ד-2024 (להלן בסעיף זה: "**טיטת התקנות**") להערות הציבור, במסגרתה מוצע להכליל, בין היתר, בעל רישיון למתן אשראי, כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016, בהגדרת "גוף פיננסי" שבחוק הריכוזיות. ככל וטיטת התקנות תחוקק באופן סופי, החברה, בהיותה בעלת רישיון מורחב למתן אשראי, תוגדר כ-"גוף פיננסי" ולא כ-"תאגיד ריאלי", ובהמשך לכך, לאור היקף האשראי הקובע של צור שמיר, החברה והתאגידים הריאליים שבשליטתה, נכון למועד זה, לא ייחשבו עוד כתאגידים ריאליים משמעותיים. למען הסר ספק, יובהר, כי טיוטת התקנות עודנה כפופה להערות הציבור ולפרסום סופי ואין ודאות כי יפורסם נוסח סופי של התקנות ומה יהא נוסחן. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 8 במאי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-048153) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ו. בהמשך לדיווח מידי של החברה מיום 30 ביוני, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-066567) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), בדבר זימון אסיפה כללית (שנתית ומיוחדת) של בעלי המניות של החברה, שעל סדר יומה חידוש מינויים של הדירקטורים בחברה שאינם דירקטורים חיצוניים לתקופת כהונה נוספת, חידוש מינויו של משרד קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופת כהונה נוספת, תיקון מדיניות התגמול של החברה ודיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (להלן בסעיף זה: "**האסיפה הכללית**"), ביום 10 ביולי, 2024, התכנסה האסיפה הכללית האמורה ואישרה את הנושאים שעל סדר היום. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 10 ביולי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-071325) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ז. ביום 19 באוגוסט, 2024, ועדת התגמול של החברה אישרה בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 את חידוש ההתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה (ובכלל זה דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ומנכ"ל החברה), וזאת בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 באוגוסט, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-084930) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ח. ביום 22 בספטמבר, 2024, הודיעה החברה כי בהמשך לערעור שהגישה לבית המשפט המחוזי על דחיית ערר שהגישה החברה בקשר עם שומת מס הכנסה שנתקבלה בידיה מאת רשות המיסים בגין השנים 2016-2019 בעניין מחלוקת בעיתוי ההכרה בהוצאות הפסדי אשראי, ביום 19 בספטמבר 2024 התקשרו החברה ורשות המיסים בהסכם פשרה (להלן: "**הסכם הפשרה**"), במסגרתו סיכמו הצדדים כי תירשם לחברה הכנסה חייבת נוספת בגין השנים 2016-2019 ומנגד, סוכם על קיטון בהכנסה החייבת בגין השנים 2020-2021 (מבלי שנקבע כי השומות בגין שנים אלו סגורות) (להלן: "**השנים הנוספות**"), באופן שהסכום שישולם לרשות המיסים הינו בהיקף שאינו מהותי לחברה ושאינו לו השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים. ביום 24 בספטמבר, 2024, הודיעה החברה כי ביום 23 בספטמבר 2024, בית המשפט המחוזי מרכז- לוד נתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מיום 22 בספטמבר, 2024 ומיום 24 בספטמבר, 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-604602 ו-2024-01-605273, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ט. ביום 19 בנובמבר, 2024, הודיעה החברה כי ביום 18 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את עדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד הקיימת כך שבהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד המעודכנת, החברה תחלק לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של עד 70% מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה בשנה הרלוונטית, וזאת חלף שיעור של כ- 50% במדיניות הקיימת. בנוגע לשנת 2024 מדיניות זאת תהיה בתוקפה ביחס למחצית השנייה לשנת 2024 בלבד.



חלוקת דיבידנד כאמור (ככל שתאושר) תבוצע במועד או במועדים במהלך השנה הרלוונטית בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון החברה.

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד המעודכנת כפוף, בין היתר, להוראות כל דין, לרבות עמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, תשנ"ט-1999, מגבלות חוקיות ו/או מגבלות רגולטוריות, כפי שתהיינה מעת לעת, מגבלות הסכמיות שיש ו/או תהיינה לחברה, לרבות ההתניות הפיננסיות שנטלה על עצמה החברה ו/או שטיטול על עצמה החברה בעתיד (לרבות בגין מסגרות האשראי של החברה ואגרות החוב של החברה ולרבות חוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שהיו מעת לעת); לקיומם של סכומים מספיקים של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים, למידת הזדקקותה של החברה למזומנים למימון פעילותה כפי שתהיה מעת לעת ו/או פעילותה העתידית הצפויה ו/או המתוכננת ובכפוף לכך שהחלוקה לא תשפיע לרעה על תנאי אגרות החוב של החברה ו/או על תזרים המזומנים של החברה וכן בכפוף לשיקולים עסקיים אחרים, והכל כפי שייבחן על פי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה.

יובהר, כי אין במדיניות חלוקת הדיבידנד האמורה התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו ביחס לסכום ו/או לשיעור חלוקת הדיבידנד בעתיד, לרבות מועדי תשלום הדיבידנד או היקפו ואין בכך כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לשנות את סכום ו/או שיעור חלוקת הדיבידנד ו/או מדיניות חלוקת הדיבידנד ו/או להחליט על חלוקת דיבידנד נוספת בכפוף לכל דין.

כמו כן, למען הסר ספק, יובהר, כי אין במדיניות חלוקת הדיבידנד המעודכנת משום התחייבות כלפי בעלי המניות וכל חלוקת דיבידנד בפועל, הן בכלל והן במסגרת מדיניות חלוקת הדיבידנד המעודכנת של החברה כאמור לעיל, תהא כפופה, בין היתר, לאישור דירקטוריון החברה לעמידה במבחני החלוקה שנקבעו בחוק החברות ולחוקי העזר של מסלקת הבורסה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 בנובמבר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-616678) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו באור 31 לדוחות הכספיים, וכן את המפורט להלן:

י. ביום 9 במרס, 2025, הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות לפרסום דוח הצעת מדף, על פיו תוצענה לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב, מסדרה חדשה, אשר תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("אגרות החוב"). כמו כן, הודגש כי מועד ההצעה לציבור, היקפה ותנאי אגרות החוב אשר תוצענה לציבור (אם וככל שתוצענה), טרם נקבעו סופית, ואין באמור לעיל כדי ליצור כל התחייבות מצד החברה לפעול להצעת אגרות החוב כאמור ואין בדיווח האמור כדי להוות משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 9 במרס, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-015201) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## 5. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק

### 5.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה הינו מר אורן שקדי, סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי פיננסי בחברה. לפרטים אודות מר אורן שקדי, ראו תקנה 26א' בפרק ה' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה להלן (להלן: "פרק ה").

### 5.2. השפעת שינויים בריבית והאינפלציה על החברה

לאור השינויים שחלו בסביבת האינפלציה בתקופת הדוח, עליית המדד בשיעור של כ-3.4% בתקופת הדוח וכן לאור סביבת ריבית גבוהה במשק בתקופת הדוח ובהמשך לאמור בעמדת סגל חשבונאית מס' 8-99 של רשות ניירות ערך, להלן פירוט בדבר השפעת האינפלציה והריבית על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות:

5.2.1 השפעת האינפלציה החזויה על תוצאות החברה – רובן ככולן של ההלוואות אותן מעמידה החברה ללקוחותיה הינן הלוואות בריבית קבועה, הצמודות למדד (למעט בחברת המשכנתאות המעניקה ללקוחותיה הלוואות במגוון מסלולי הצמדה). מנגד, חלק ניכר מההלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים, מוסדיים ואגרות החוב שהנפיקה החברה צמודות למדד, כך שלחברה בכל זמן נתון עודף נכסים על התחייבויות צמודים למדד (נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 – בסך של כ-1,920 מיליון ש"ח). לאור האמור לעיל, התמשכות התהליך האינפלציוני, צפויה להגדיל את הכנסות הריבית וההצמדה של החברה (בניכוי הגידול בהוצאות המימון עקב עליית המדד) בכל תקופה, בהתאם למכפלת היקף הנכסים הצמודים למדד נטו, בשיעור עליית המדד בתקופה. ראו סעיף 5.4 להלן בדבר ניתוח רגישות של השפעת השינוי במדד על תוצאות החברה. מנגד, החברה מעריכה, כי לאינפלציה צפויות להיות גם השלכות שליליות על תוצאותיה כדלקמן: (1) עקב כך שההלוואות ללקוחותיה צמודות למדד, המשך התהליך האינפלציוני, צפוי להגדיל את ההחזר החודשי של הלקוחות, כך שיתכן כי שיעור הפסדי האשראי של לקוחות אלו צפוי לגדול. החברה מעריכה כי הגידול בהיקף הפסדי האשראי לאור השפעות האינפלציה צפוי להיות לא מהותי לתוצאותיה, כל עוד שיעור האינפלציה יהיו בסביבה הנוכחית; (2) מיעוט מהוצאותיה של החברה, צמוד למדד באופן ישיר והוצאות אלו צפויות לגדול. לצד זאת, החברה מעריכה, כי התהליך האינפלציוני צפוי להגדיל אף הוצאות נוספות באופן לא מהותי. להערכת החברה, השפעתו החיובית של התהליך האינפלציוני על הכנסות החברה, צפוי להיות גדול מהשפעתו השלילית על הוצאות החברה.

5.2.2 השפעת הריבית על תוצאות החברה – להעלאת/לירידת הריבית צפויה להיות הן השפעה ישירה והן השפעה עקיפה על תוצאות החברה:

א. השפעה ישירה – כאמור לעיל, מרבית מקורות המימון הקיימים של החברה הינם הלוואות ו/או אגרות חוב בריביות קבועות הצמודות למדד. אי לכך, לא צפויה השפעה ישירה בגין העלאת/ירידת ריבית בנק ישראל על מקורות מימון אלו, למעט במועד ביצוע הרחבות של סדרות אגרות חוב הקיימות ו/או נטילת הלוואות ו/או גיוס אגרות חוב נוספות, אשר ככל שתינטלנה/שתגויסנה בסביבת ריבית גבוהה יותר, הללו עלולות להגדיל את הוצאות המימון של החברה. כמו כן, לחברה אשראי מתאגידים בנקאיים וניירות ערך מסחריים בריבית משתנה בהיקף הגדול מהלוואות ללקוחות החברה שהינן בריבית משתנה, לכן לחברה קיים עודף התחייבויות על נכסים בריבית משתנה בהתבסס על ריבית בנק ישראל בהיקף של כ-719 מיליון ש"ח, נכון לתום

תקופת הדוח. ירידת ריבית בנק ישראל בשיעור של 0.25% ביום 4 בינואר, 2024 והתייצבותה בשיעור של 4.5% לאורך תקופת הדוח, השאירה על כנה את הוצאות המימון בגין הלוואות וניירות ערך מסחריים אלו, כאשר המשך העלאה שלה תגדיל אותם אף מעבר למצב הנוכחי, ומנגד תהליך ירידת הריבית, צפוי להפחיתן. ראו סעיף 5.4 להלן בדבר ניתוח של השפעת שינוי בריבית על הלוואות אלו. לצורך צמצום השפעת העלאות ריבית בנק ישראל על תוצאות החברה, החברה פועלת בכל עת להוזלה יחסית של עלויות המימון של החברה. כמו כן, הצפי לירידה בסביבת הריבית החל מהחציון השני של שנת 2025 צפויה להזיל את עלויות המימון של החברה כאמור לעיל.

ב. השפעה עקיפה - להערכת החברה, העלאת/ירידת ריבית בנק ישראל, צפויה להעלות/להוריד (בהתאמה) גם את התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות הצמודות למדד. התמורה המתקבלת בחברה בגין עסקאות ההמחאה של תיקי הלוואות שמבצעת החברה מעת לעת מושפעת מריבית ההיוון שנקבעת מול הגופים הנמחים באותן עסקאות. ריבית ההיוון הנ"ל, מותאמת חלקית עם השינוי בתשואות אגרות החוב הממשלתיות האמורות. ראו סעיף 5.4 להלן בדבר ניתוח רגישות של השפעת השינוי בריבית ההיוון על תוצאות החברה. בנוסף, החברה מעריכה כי תהליך ירידת הריבית במשק כאמור לעיל, צפוי להגדיל את ההכנסה הפנויה של לקוחותיה ולהקל על כושר ההחזר שלהם.

**המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בדבר השפעות השינויים באינפלציה, במדד ובריבית בנק ישראל על החברה כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה, אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.**

### 5.3. תיאור של סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

החברה ביצעה מבחני רגישות ביחס לסיכון הריבית והמדד של החברה, המהווים גורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם להערכת החברה, כדי להשפיע על תוצאות הפעילות והמצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את נתוני הרווח או ההפסד, עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו, נכון למועד הדיווח. בחינת גורמי הסיכון, הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון, בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

הריבית השנתית ששימשה לחישוב השווי ההוגן של הלוואות ואגרות חוב, הינה בהתאם לריבית שקיבלו בפועל או היו יכולות להתקבל במסגרת הלוואות לטווחים דומים למועד עריכת הדוח על מצבה הכספי של החברה.

לפירוט נוסף ביחס לסיכונים אלו, ראו סעיף 1.59 בפרק א'.

## 5.4 מבחני רגישות למכשירים פיננסיים הכלולים בדוח הכספי

### מבחן רגישות לשינויים במדד:

רווח (הפסד) משינויים במדד					
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות)	עלייה		
0.2%	0.1%		0.1%	0.2%	
אלפי ש"ח					
(14,826)	(7,413)	7,412,902	7,413	14,826	הלוואות ללקוחות <sup>5</sup>
(83)	(42)	41,643	42	83	אגרות חוב משניות מחברות ההנפקות
2,168	1,084	(1,083,985)	(1,084)	(2,168)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
590	295	(295,232)	(295)	(590)	אגרות חוב (סדרה ג')
689	345	(344,581)	(345)	(689)	אגרות חוב (סדרה ד')
4,130	2,065	(2,064,881)	(2,065)	(4,130)	אגרות חוב (סדרה ה')
2,432	1,216	(1,215,754)	(1,216)	(2,432)	אגרות חוב (סדרה ו')
598	299	(298,965)	(299)	(598)	אגרות חוב (סדרה א') של חברת המשכנתאות

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

רווח (הפסד) משינויים בריבית					
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות)	עלייה		
1%	0.5%		0.5%	1%	
אלפי ש"ח					
128,158	66,851	7,412,902	(52,051)	(109,737)	הלוואות ללקוחות <sup>6</sup>
4,381	2,088	41,643	(1,967)	(3,765)	אגרות חוב משניות מחברות ההנפקות
(27,868)	(14,742)	(1,083,985)	14,290	28,153	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדיים
(2,261)	(1,126)	(295,232)	1,115	2,221	אגרות חוב (סדרה ג')
(1,374)	(684)	(344,581)	679	1,352	אגרות חוב (סדרה ד')
(69,278)	(34,158)	(2,064,881)	33,230	65,562	אגרות חוב (סדרה ה')
(16,940)	(8,413)	(1,215,754)	8,303	16,497	אגרות חוב (סדרה ו')
(11,097)	(5,470)	(298,965)	5,320	10,494	אגרות חוב (סדרה א') של חברת המשכנתאות

<sup>5</sup> הלוואות ללקוחות - הלוואות ועסקאות והלוואות מיועדות למימוש (נכסי חוב לא סחירים).

<sup>6</sup> ראו הערת שוליים 4 לעיל.

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

רווח (הפסד) משינויים בריבית					
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות)	עלייה		
1%	0.5%		0.5%	1%	
באלפי ש"ח					
3,537	1,914	998,714	(1,232)	(2,757)	הלוואות ללקוחות
(13,816)	(6,875)	(1,442,618)	6,810	13,557	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(7,436)	(3,701)	(783,547)	3,666	7,298	הלוואה לז"א מבנקים ומוסדיים
<b>(17,716)</b>	<b>(8,662)</b>	<b>(1,227,451)</b>	<b>9,244</b>	<b>18,097</b>	<b>התחייבויות, נטו</b>

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

**5.5 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה**

האחראי על ניהול סיכוני שוק 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.

**5.6 מאזן הצמדה מאוחד**

ליום 31 בדצמבר 2024				
סך הכל	ללא הצמדה		בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
	ריבית משתנה	ריבית קבועה / לא צמוד		
באלפי ש"ח				
				<b>נכסים פיננסיים</b>
<b>5,879,228</b>	723,608	185,054	4,970,566	הלוואות ללקוחות <sup>7</sup>
<b>2,219,911</b>	-	317	2,219,594	הלוואות מיועדות למימוש
<b>467,656</b>	-	357,203	110,453	נכסים אחרים
				<b>התחייבויות פיננסיות</b>
<b>2,552,085</b>	1,442,618	-	1,109,467	אשראי מתאגידים בנקאיים מוסדיים ואחרים
<b>4,203,253</b>	-	-	4,203,253	אגרות חוב
<b>434,142</b>	-	366,603	67,539	התחייבויות אחרות
<b>1,377,315</b>	<b>(719,010)</b>	<b>175,971</b>	<b>1,920,354</b>	<b>נכסים, נטו</b>

<sup>7</sup> הלוואות ללקוחות - הלוואות ועסקאות (הלוואות המחזקות לפידיון).

## 5.7. סיכון נזילות ומימון

לחברה מודל פנימי לניהול הנזילות, המביא בחשבון את צרכי הנזילות שלה. במסגרת תאבון הסיכון של החברה, מנהלת החברה את סיכון הנזילות במטרה להבטיח שלחברה ולחברות בנות יתרות נזילות, ובעיקר מסגרות אשראי מאושרות לא מנוצלות, המספיקות לצורך עמידה בסיכונים הנזילות השונים החזויים של החברה והחברות הבנות, לצורך תמיכה בהמשך פעילותן גם במקרי קיצון הכוללים זעזוע ספציפי לחברה או זעזוע מערכת.

## 5.8. אסטרטגיית המימון של החברה

כדי לשמור על מגוון מקורות המימון, החברה מקפידה לגוון את ניצולם של אמצעי המימון, המפורטים בסעיף 2.6 לעיל. בנוסף, פועלת החברה להבטחת קווי נזילות והרחבת מקורות המימון הקיימים באמצעות הרחבת מעגל נותני המימון לחברה.

כמו כן, החברה מנהלת מעקב שוטף אחר תמהיל מקורות המימון.

## חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

### 6. תרומות

נכון למועד הדוח, החברה לא קבעה מדיניות בעניין חלוקת תרומות. עם זאת, החברה תומכת במעורבות קהילתית חזקה ויציבה, ועל כן מבססת פעילויות משותפות עם גופים ציבוריים וקהילתיים בהם עמותות Make A Wish (משאלת לב), יד שרה, קבוצת שורשים ועוד.

כמו כן, החברה מעודכנת באירועים האקטואליים המתרחשים בחברה בישראל ושמה לה למטרה לתמוך ולסייע לאותן אוכלוסיות נזקקות.

בנוסף לתרומות כספיות, מעודדת החברה תרומה אקטיבית לקהילה ומקדמת לשם כך פעילות התנדבותית של עובדי החברה במיזמים שונים וזאת על חשבון שעות העבודה, תוך יצירת מעורבות עמוקה ואישית של העובדים. נכון למועד הדוח, אין לחברה התחייבות מהותית למתן תרומות בעתיד.

במהלך תקופת הדוח, תרמה החברה סך של כ-211 אלפי ש"ח לגופים שונים. מתוך סך התרומות תרמה החברה תרומה אחת שהיקפה עלה על 50 אלפי ש"ח, שהועברו לגופים אשר למיטב ידיעת החברה, אין להם קשרים עם החברה, דירקטור, מנכ"ל וכן בעל שליטה או קרובו.

### 7. שינויים בדירקטוריון ובמצבת נושאי משרה

א. ביום 1 בינואר, 2024, החל מר ערן גולן לכהן כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מיום 17 בדצמבר, 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-113836, 2023-01-113869, 2023-01-113905) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ב. ביום 1 בפברואר, 2024, החל מר אדם שבו לכהן כסמנכ"ל המכירות בחברה חלף מר שמואל בר חן.

ג. ביום 1 בפברואר, 2024, החל מר שמואל בר חן לכהן כמנכ"ל חברת המשכנתאות חלף מר ערן גולן.

## 8. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 29 באוקטובר, 2019, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה, לא יפחת משני דירקטורים, וזאת בהתחשב בהיקף החברה, מהות פעילותה, מורכבותה וגודלה. מספר הדירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בחברה נקבע גם בהתחשב במיומנות החשבונאית, העסקית והפיננסית הגבוהה הקיימת בקרב נושאי משרה בכירה בחברה, ולאור מערך הייעוץ החיצוני המקצועי השוטף בו נעזרת החברה.

למועד פרסום הדוח, הדירקטורים, בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם כדלקמן:

(א) מר דורון שנידמן.

(ב) מר משה (מוקי) שנידמן.

(ג) מר שמואל מאיר מסנברג.

(ד) מר יצחק שריר.

(ה) מר יהושע אלון.

(ו) גב' יעל הרשקו מבורך.

## 9. ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והוועדה

### לאכיפה מנהלית פנימית וכן הוועדה לניהול סיכונים

חברי ועדת הביקורת המשמשת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, כוועדת תגמול וכוועדת אכיפה מנהלית פנימית, הינם: מר יצחק שריר - דירקטור חיצוני ויו"ר הוועדה; מר יהושע אלון - דירקטור חיצוני; וגב' יעל הרשקו מבורך - דירקטורית בלתי תלויה.

ביום 21 בפברואר, 2021, החליט דירקטוריון החברה על אימוצה של תוכנית אכיפה מנהלית פנימית בחברה, מינוי ממונה על האכיפה המנהלית הפנימית בחברה וכן על הקמת ועדת אכיפה מנהלית פנימית בחברה שעל חבריה ימנו חברי ועדת הביקורת.

ביום 18 בנובמבר, 2024, החליט דירקטוריון החברה על הקמת ועדה לניהול סיכונים בחברה. חברי הוועדה הינם ה"ה: מר איציק שריר, יו"ר הוועדה, מר שמואל מסנברג, דירקטור וגב' יעל מבורך, דירקטורית בלתי תלויה.

## 10. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

בהתאם להחלטת ועדת הביקורת, מיום 8 באוגוסט, 2022, גב' יעל הרשקו מבורך סווגה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, וזאת בהתאם להצהרת הכשירות שמסרה לחברה.

## 11. גילוי אודות המבקרת הפנימית בחברה

11.1. **שם המבקרת הפנימית:** רו"ח ליאת צאן-גזית.

11.2. **תאריך תחילת כהונה של המבקרת הפנימית:** 19 בדצמבר, 2016.

11.3. **הכישורים המכשירים את המבקרת הפנימית לשמש בתפקידה:**

רואת חשבון במקצועה ומנהלת סיכונים מוסמכת. בוגרת חשבונאות ומנהל עסקים של המכללה למנהל, אשר משמשת כמבקרת פנימית בחברה, כמו גם בחלק מחברות הקבוצה - צור שמיר ובביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ, הנמנית על בעלי השליטה בחברה (להלן: "ביטוח ישיר"), וכן באדגר השקעות ופיתוח בע"מ ובנימה שפע ישראל בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, הינן חברות בשליטת ביטוח ישיר. בעת הצורך וככל שנדרש, נעזרת המבקרת הפנימית ביועצים חיצוניים למילוי

עבודתה.

המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, בהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת").

#### 11.4 דרך המינורי:

מינוי המבקרת הפנימית אושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 19 בדצמבר, 2016. הנימוקים לאישור המינוי כללו, בין היתר את השכלתה, כישוריה וניסיונה הרב של המבקרת הפנימית. במסגרת המינוי הוגדר, כי על המבקרת הפנימית לערוך את הביקורת הפנימית בחברה בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים.

הנימוקים לאישור המינוי כאמור, הינם בעיקר הניסיון שצברה המבקרת הפנימית בתחום הביקורת הפנימית ובהיכרותה המעמיקה את החברה, באופן שמסייע לה בביצוע התפקידים המוטלים עליה בהתאם לדין הכול, בהתחשב, בין היתר, בסוג התאגיד, גודלו, היקף ומורכבות פעילותו.

#### 11.5 זהות הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית:

הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית בחברה הוא יו"ר הדירקטוריון של החברה.

#### 11.6 השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה:

תכנית הביקורת של החברה הינה תכנית תקופתית ארבע שנתית הנקבעת על ידי דירקטוריון החברה לאחר שנקחת בחשבון המלצת הנהלת החברה ומאושרת מדי שנה ע"י דירקטוריון החברה. כל זאת, בהתחשב ברמות הסיכון של הנושאים הנבדקים ביחס לחברה, המתבסס על סקר הסיכונים של החברה, המותאם לצרכי הביקורת, תחומי הפעילות העיקריים של החברה, דגשי ההנהלה ובדיקות חוזרות של נושאים שנבדקו בעבר. כמו כן, נבחנים נושאים אשר עולים אגב פעילותה השוטפת של החברה. למבקרת הפנימית שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה, בכפוף להתייעצות עם דירקטוריון החברה ובאישורם.

#### 11.7 עסקאות מהותיות:

בתקופת הדוח לא נבחנו ע"י המבקרת הפנימית עסקאות מהותיות, שבוצעו בתקופת הדוח.

#### 11.8 היקף העסקת מערך ביקורת פנימית:

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2023	2024	
3,870	3,595	מספר שעות ביקורת בחברה על ידי מערך הביקורת
830	1,050	מספר שעות ביקורת שבוצעו על ידי יועצים חיצוניים
<b>4,700</b>	<b>4,645</b>	סך הכל שעות ביקורת (*)
<b>2,377</b>	<b>2,805</b>	תגמול למערך הביקורת הפנימית (באלפי ש"ח) (**)

(\*) היקף השעות נגזר מתוכנית העבודה שאושרה על-ידי דירקטוריון החברה ומצרכים מידיים ("אד-הוק") המתרחשים תוך כדי הפעילות. דירקטוריון החברה סבור, כי היקף העסקה זה תואם את היקף פעילותה של החברה.

(\*\*) סכום התגמול כולל תשלומים ליועצים חיצוניים שביצעו חלק מעבודות הביקורת, כאמור לעיל. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של המבקרת הפנימית בבואה לבקר את החברה. למיטב ידיעת החברה, מבקרת הפנים מחזיקה ב-55,000



אופציות לא רשומות למסחר של צור שמיר, אשר למיטב ידיעת החברה, אופציות אלו לא מהוות חלק מתגמול המבקרת הפנימית בכהונתה כמבקרת פנימית של החברה.

יצוין, כי בהתאם להחלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 27 ביולי, 2021, הוקצו למבקרת הפנים, 3,798 אופציות לא רשומות על שם, שאינן רשומות למסחר בבורסה, ללא תמורה, הניתנות למימוש לעד 3,798 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 בספטמבר 2019 (אסמכתא מס': 2021-01-080026). לדעת דירקטוריון החברה, אין בתגמול של המבקרת הפנימית, גם לאחר הענקת האופציות כאמור לעיל, כדי להשפיע על שיקול דעתה המקצועי.

**11.9. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורכת המבקרת הפנימית את הביקורת כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת, וזאת על פי הודעת המבקרת הפנימית:**

המבקרת הפנימית עורכת את ביקורתה על פי תקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת, סעיף 147 לחוק החברות וכן על פי התקנים המקצועיים של איגוד המבקרים הפנימיים הבינלאומי (IIA). דירקטוריון החברה הסתמך על דיווחי המבקרת הפנימית בדבר עמידתה בתקנים המקצועיים לפיהם היא עורכת את הביקורת.

**11.10. המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקרת הפנימית:**

ועדת הביקורת התכנסה ביום 30, בינואר 2024, ביום 15 במאי, 2024, ביום 19 באוגוסט, 2024, וביום 12 בנובמבר, 2024, בין היתר, לצורך דיון בדוחות ביקורת של המבקרת הפנימית.

**11.11. סבירות היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקרת הפנימית:**

לדעת דירקטוריון החברה, היקף אופי, רציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקרת הפנימית, הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. החברה המציאה למבקרת הפנימית מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 של חוק הביקורת, וניתנה לה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים הכספיים.

**12. פרטים אודות רואה החשבון המבקר של החברה**

**12.1. רואה החשבון המבקר של החברה:**

רואה החשבון המבקר של החברה הינו קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון (להלן: "רואה החשבון המבקר"). תכנית העבודה של רואה החשבון המבקר היא שנתית. שכר טרחה של רואה החשבון המבקר של החברה הינו כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2023	2024	
באלפי ש"ח		
1,376	1,386	שירותי ביקורת ושירותי מס
495	47	שירותים אחרים
<b>1,871</b>	<b>1,432</b>	<b>סך הכל</b>

**העקרונות לקביעת שכר טרחת רואה החשבון המבקר:**

העקרונות לקביעת שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבעו על סמך הערכה של היקף העבודה הנדרש (בהתבסס על היקף עבודתם בפועל) וכן ניהול משא ומתן באשר לתנאים המסחריים של ההתקשרות. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים הינו בהתאם לשעות שהושקעו, ולדעת החברה (ביחס לשכר רואה החשבון המבקר של החברה) הינו סביר ובהתאם למקובל לאופי והיקף פעילות החברה. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה. עובר לפרסום דוח זה, בחנה הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים את עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו וציינה, כי רואה החשבון המבקר מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על הביקורת שערך לדוחות הכספיים וכן בהתבסס על דיווח החברה, והביאה את המלצותיה לעניין זה בפני דירקטוריון החברה.

**13. עסקאות זניחות**

ביום 16 באוגוסט, 2020, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה שלה עם בעל עניין בה (להלן: "**עסקאות בעלי עניין**"), כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ע-2010 (להלן: "**תקנות דוחות כספיים**"). כללים אלו ישמשו לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות העיתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות הדוחות ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

במסגרת זו, קבע דירקטוריון החברה, כי עסקת בעל עניין, תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה התנאים הבאים במצטבר:

(א) היא איננה עסקה חריגה כמשמעות המונח בחוק החברות.

(ב) השפעתה על הפרמטר הכספי הרלוונטי (כמפורט להלן) הינה בשיעור של פחות מ-1%.

(ג) העסקה אינה משמעותית לחברה, גם מבחינה איכותית.

השפעה על פרמטר כספי רלוונטי: בכל עסקת בעל עניין העומדת לבחינת רף הזניחות, ייערך מבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים הצפויים של העסקה לבין הנתונים הכספיים הרלוונטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה (על בסיס מאוחד) לשנה שקדמה למועד העסקה. לדוגמה: (1) בעסקה להשכרת נדל"ן להשקעה – היחס בין היקף דמי השכירות השנתיים הצפוי במסגרת העסקה לבין סך דמי השכירות השנתיים על פי הדוחות הכספיים, כאמור לעיל; (2) בעסקה לרכישת שירותים – היחס בין העלות השנתית לבין סך ההוצאות; (3) בעסקה שעניינה התחייבות – היחס בין ההתחייבות נשוא עסקת בעל העניין לבין סך ההתחייבויות וכיו"ב.

ככלל, כל עסקת בעל עניין תבחן בנפרד לצורך – דוחות מידיים, דיווח בדוח התקופתי, דוחות כספיים ו/או תשקיף. למרות האמור לעיל, עסקאות נפרדות המהוות חלק מאותה התקשרות או עסקאות מתמשכות, תיבחנה כעסקה אחת על בסיס שנתי לצורך דיווח בדוח התקופתי, דוחות כספיים או תשקיף, על ידי צירוף כל העסקאות הקשורות (שאינן חורגות) עם אותו בעל עניין.

## 14. מדיניות הדיווח בעסקאות המחאה

להלן מדיניות הדיווח אודות עסקאות המחאה הלוואות: בהתאם למודל העסקי של החברה, החברה פועלת במסגרת מהלך עסקיה הרגיל להמחאת תיקי הלוואות שהעמידה ללקוחותיה לגופים שונים ובעיקר- לתאגידים בנקאיים/גופים מוסדיים, וזאת בהמחאה גמורה על דרך המכר (להלן: "עסקת המחאה").

ככלל, בהיעדר נסיבות מיוחדות, החברה תראה בעסקת המחאה כדלקמן כעסקה מהותית, הטעונה פרסומו של דיווח מידי: תיק הלוואות המומחה במסגרת עסקת המחאה הינו בהיקף העולה על 10% (להלן: "השיעור הקובע למבחן המאזני") מסך הנכסים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המדווחים האחרונים של החברה או ההשפעה על הרווח שינבע לחברה מהשלמת עסקת המחאה עולה על 5% מהרווח (מההפסד) הנקי על פי תקציב החברה ו/או תחזית רווח מעודכנת לשנה הקלנדרית השוטפת, המעודכן מביניהם. על אף האמור לעיל, בעסקת המחאה עם גוף חדש שהחברה רואה בהתקשרות הראשונה עימו כנכס אסטרטגי לחברה, לרבות בשל העובדה, כי להערכת החברה, היא צופה שתבצע עימו עסקאות המחאה בהיקף משמעותי בעתיד, השיעור הקובע למבחן המאזני יעמוד על 5%.

על אף האמור לעיל, החברה עשויה שלא לסווג עסקת המחאה שעומדת במבחנים הכמותיים שלעיל כעסקה מהותית הטעונה דיווח מידי, או לחילופין, לסווג עסקת המחאה שאינה עומדת במבחנים הכמותיים שלעיל כעסקה מהותית הטעונה דיווח מידי, וזאת לאחר בחינה של שיקולים איכותיים.

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

### 15. הפניית תשומת הלב

רואה החשבון המבקר הפנה את תשומת הלב לבאור 20 (התחייבויות תלויות) בדוחות הכספיים, עקב בקשות לאישור תובענות ייצוגיות הקיימות כנגד החברה.

לפירוט נוסף אודות בקשות לאישור תובענות ייצוגיות אלו, ראו באור 20 לדוחות הכספיים.

---

ערן גולן, מנכ"ל

---

דורון שנידמן,  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 20 במרס, 2025.

## נספח א' - אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ושבמחזור (בידי הציבור), נכון ליום 31 בדצמבר, 2024:

סדרה	מועדי הנפקה	במועד ההנפקה	לתאריך המאזן	ריבית שנצברה	שווי נקוב		מועדי תשלום	בסיס הצמדה קרן וריבית	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחיי
					שווי בספרים	שווי בורסאי 31.12.24				
באלפי ש"ח										
ג' (*)	24 בדצמבר, 2020 7 בפברואר, 2021 26 באפריל, 2021	500,000 300,000 122,000	258,160	-	297,858	295,232	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 21 ביולי, 2021 17 בינואר, 2022 07 ביוני, 2022 2 במאי, 2024	228,000 304,481 300,000 300,000 (149,163)	304,427	1,452	349,008	344,581	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 11 ביולי, 2022 22 באוגוסט, 2022 30 באוגוסט, 2022 24 בינואר, 2023 2 במאי, 2024 30 במאי, 2024 8 בדצמבר, 2024	275,058 346,000 270,000 85,000 208,000 166,316 350,000 365,000	1,946,348	9,147	2,074,228	2,064,881	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 וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2031 (כולל)	צמוד למדד שפורסם בחודש נובמבר 2021	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	-

סדרה	מועדי הנפקה	במועד ההנפקה	שווי נקוב				מועדי תשלום	בסיס הצמדה קרן וריבית	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחיי
			ריבית שנצברה	לתאריך המאזן	שווי בספרים	שווי בורסאי 31.12.24				
באלפי ש"ח										
ו'	8 בדצמבר, 2022 24 בינואר, 2023 11 בספטמבר, 2023	386,903 300,107 430,000	1,117,010	10,634	1,194,045	1,215,754	שנתית קבועה בשיעור של 3.54%	תשלומי הקרן ישולמו ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר 2025 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

(\*): יצוין, כי אגרת חוב (סדרה ג') מובטחות בשעבוד על הלוואות מסוימות. לפרטים נוספים, ראו באור 15א' לדוחות הכספיים.  
(\*\*): יצוין, כי בתקופת הדוח, השלימה החברה הצעת רכש חליפין, כמתואר באור 15ג'(3) לדוחות הכספיים.

אגרות החוב אינן ניתנות להמרה לניירות ערך אחרים.  
כמו כן, כלל סדרות אגרות החוב שבמחזור של החברה הינן מהותיות.

#### הנאמן למחזיקי אגרות החוב

רזניק פי 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.

#### דירוג

סדרה	שם החברה המדרגת	תאריך דירוג	דירוג
ג'	מידרוג בע"מ	09/03/2025	A1.il יציב
ד'	מידרוג בע"מ	09/03/2025	A1.il יציב
ה'	מידרוג בע"מ	09/03/2025	A1.il יציב
ו'	מידרוג בע"מ	09/03/2025	A1.il יציב

לפרטים נוספים, ראו דוח דירוג של מידרוג בע"מ, שפורסם על ידי החברה ביום 9 במרס, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-015575) (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 ג' דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2024

מימון  
ישיר

5

**מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ**  
**דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024**

**תוכן העניינים**

2-4.....	דוח רואה החשבון המבקר
5-6.....	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7.....	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8.....	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10.....	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-88.....	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

## דוח רואה החשבון המבקר

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 20 לדוחות הכספיים בדבר חשיפה להתחייבויות תלויות.

### **ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### **הפרשה להפסדי אשראי:**

כמפורט בבאור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים, ההפרשה להפסדי אשראי ליום 31 בדצמבר, 2024 הסתכמה לסך של כ-478 מיליון ש"ח וכוללת הפרשה לירידת ערך הלוואות שאינן בפיגור, הלוואות בהסדר, הלוואות שנמצאות בפיגור של 1-90 יום והלוואות שבכשל אשראי. תהליך הערכת ההפרשה להפסדי אשראי צפויים מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות, על תחזיות צופות פני עתיד ועל הערכות סובייקטיביות הן בשלב הזיהוי והסיווג של מכשיר החוב והן בשלב מדידת ההפרשה להפסדי אשראי צפויים. לשינוי באומדנים או בהערכות אלו עשויה להיות השפעה מהותית על ההפרשה להפסדי אשראי המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.



כמתואר בבאורים 2 ו-3, המדיניות החשבונאית המיושמת בתהליך חישוב הפרשה להפסדי אשראי צפויים ושיקול הדעת והאומדנים העיקריים המשמשים בסיס לחישובה הינם:

- החברה אומדת את הפסדי האשראי החזויים, בהתאם לקבוצות על בסיס: סוג ההלוואה, שנת העמדת ההלוואה ודירוג הלקוח, בהתאם למודל דירוג האשראי הפנימי של החברה. בתהליך אמידת הפסדי האשראי החזויים, משתמשת החברה בנתוני העבר של כל קבוצת הלוואות וכן בנתוני מקרו כלכליים לצורך אמידה האם צפויה הרעה בנתונים אלו (כגון: עליה ב-PD עקב צפי לעליה משמעותית בשיעור האבטלה).
  - לגבי הלוואות המבוצעות בגינן הפרשה להפסדי אשראי, בעת קביעת היקף הפרשה להפסדי אשראי של החברה, החברה אומדת את ההסתברות לכניסה לכשל של הלוואות מסוגים שונים ושיעור ההחזר (Recovery) של אותן הלוואות במקרה של כשל. אומדן זה מבוצע בהתאם לסטטיסטיקה ענפה של החברה ביחס לפרמטרים אלו וכן בהערכות החברה ומומחים שונים לגבי התפתחות אומדנים אלו בעתיד.
  - החברה בוחנת בכל מועד דיווח את הפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;
  - מכשירי חוב אשר לא חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – הפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
  - מכשירי חוב אשר חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, הפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. כמו כן, החברה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר האומדן משוקלל ההסתברות של הפסדי האשראי (PD) ב-12 החודשים הקרובים, מכפיל את עצמו לעומת אומדן זה במועד העמדת ההלוואה.
  - החברה מסווגת נכס פיננסי כפגום, כאשר הלקוח נמצא במצב של כשל. לעמדת החברה אירוע כשל מתרחש כאשר הלווה מועבר לטיפול משפטי או כאשר התשלומים החוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של מעל 90 יום, כמקדם מבין מצבים אלו. החברה בחרה בהגדרה זו לכשל, לצורך עקביות עם המודל החיתומי של החברה בו נתון ה-PD משמש לאמוד את ההסתברות להגעת לקוח לטיפול משפטי.
- הואיל וביקורת הפרשה להפסדי אשראי צפויים דורשת שיקול דעת משמעותי של רואה החשבון המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים והשיטות ששימשו את ההנהלה בקביעת אומדן הפרשה לאורך חיי האשראי הנותרים, זיהינו את הפרשה להפסדי אשראי צפויים כעניין מפתח בביקורת.

### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

- נהלי הביקורת העיקריים שביצענו, בין היתר, בהתייחס לעניין מפתח זה מתוארים להלן:
- השגנו הבנה של תהליך הפרשה להפסדי אשראי והערכנו את התכנון, היישום והאפקטיביות של הבקורות הפנימיות של החברה ליצירת הפרשה להפסדי אשראי.
  - ביקרנו את נאותות המתודולוגיה ששימשה לקביעת הפרשה וביצענו בדיקות אריתמטיות לאופן חישוב ה-RECOVERY וה-PD.
  - ביקרנו את תהליכי הסקירה והאישור שמיישמת ההנהלה לצורך בדיקת נאותות הפרשה להפסדי אשראי.
  - ביצענו נהלים מבססים לבדיקת הפרשה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים אשר כללו, בין השאר, את הנהלים המתוארים להלן:
- בחנו כי מתודולוגית הפרשה להפסדי אשראי נעשית בהתאם לכללי החשבונאות והדיווח החלים על החברה.
  - ביקרנו את שלמות ודיוק המידע המשמשים את החברה לחישוב הפרשה להפסדי אשראי.
  - ביקרנו את נאותות הסיווג והפרשה עבור מדגם הלוואות.
  - בחנו את סבירות אומדן הפרשה להפסדי אשראי בכללותה.
  - הערכנו את ההשפעה של שינויים בשוק על יכולת הגבייה מהלקוחות.
  - בחנו את נאותות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים.

### קביעת שווי הוגן הלוואות:

בהתאם למתואר בבאורים 1'2 לדוחות הכספיים המאוחדים, סעיפי הלוואות הנמדדים בשווי הוגן הינם הלוואות המיועדות למימוש המסווגות לזמן קצר ולזמן ארוך בצד הנכסים. ליום 31 בדצמבר, 2024, יתרת סעיף הלוואות המיועדות למימוש המסווגות לזמן קצר הינה כ- 1,988.3 מיליון ש"ח ויתרת סעיף הלוואות המיועדות למימוש המסווגות לזמן ארוך הינה כ- 231.6 מיליון ש"ח, אשר מהווים כ- 25.9% מנכסי החברה.

הערכת השווי של הלוואות המיועדות למימוש כוללת אומדנים מהותיים והערכות הכרוכות באי וודאות ושיקול דעת של ההנהלה.

השווי ההוגן של הלוואות המיועדות למימוש נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שיעורי ההיוון המשמשים את החברה לצורך הערכה, נקבעו בהתאם 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 נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של נכסים אלו.

הואיל וביקורת שווי הוגן הלוואות דורשת שיקול דעת משמעותי של רואה החשבון המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את ההנהלה בקביעת השווי ההוגן, זיהינו את הנושא כעניין מפתח בביקורת.

### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

נהלי הביקורת העיקריים שביצענו, בין היתר, בהתייחס לעניין מפתח זה מתוארים להלן:

- בחינת הטיפול החשבונאי בהלוואות והסיווג שלהם על ידי דגימת הסכמי הלוואה ובדיקת חישובים עצמאיים על סמך תיעוד תומך והשוואתו לרישומי החברה.
- בדיקת סיווג עקבי של הלוואות המיועדות למימוש לעומת תקופות קודמות.
- בחינת מודל השיערוכים המושתת על הערכת שווי והשוואתה אל התשואה המתקבלת בפועל ממכירת תיקי הלוואות למוסדיים.
- בחינת נתוני העסקאות עליהן מסתמכת הערכת השווי והשוואתה להסכמי העסקאות בפועל.
- בחינת נאותות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
20 במרס, 2025

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
12,576	13,925	6	נכסים שוטפים
1,915	2,154	28	מזומנים ושווי מזומנים
93,644	108,262	7	צדדים קשורים ובעלי עניין
24,186	3,134	8	חייבים ויתרות חובה
888,252	1,119,337	9	מלאי רכבים
1,253	1,038	22	חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות
29,386	2,235	22	ישיר הנפקות
			חלויות שוטפות אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
<u>1,051,212</u>	<u>1,250,085</u>		
<u>2,132,871</u>	<u>1,988,268</u>	9	הלוואות מיועדות למימוש
			נכסים לא שוטפים
4,136,910	4,759,891	9	הלוואות ללקוחות
248,901	231,643	9	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
83,276	91,490	11	רכוש קבוע
108,460	116,451	12	נכסים בלתי מוחשיים
23,376	55,891	7	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
19,247	40,699	22	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
2,921	8,210	22	ישיר הנפקות
13,330	12,317	18	נכסים פיננסיים
9,731	11,850	25	מסים נדחים
<u>4,646,152</u>	<u>5,328,442</u>		
<u>7,830,235</u>	<u>8,566,795</u>		

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
966,347	659,071	14	התחייבויות שוטפות
317,297	490,541	14	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
733,145	1,244,247	15	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
71,262	39,796	16	חלויות שוטפות של אגרות חוב
214,637	289,428	17	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,858	13,748	10	זכאים ויתרות זכות
4,031	7,372	22	התחייבות בגין חכירה
			ישיר הנפקות
<u>2,316,577</u>	<u>2,744,203</u>		
			התחייבויות לא שוטפות
1,132,113	1,402,473	14	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
3,029,186	2,959,005	15	אגרות חוב
39	430	25	מסים נדחים
53,646	54,041	10	התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך
29,634	29,328	17	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
<u>4,244,618</u>	<u>4,445,277</u>		
			הון
2,957	2,957	21	הון מניות
628,809	631,762		פרמיה על מניות
31,043	35,065		קרן בגין תשלום מבוסס מניות
-	(108)		קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
574,085	651,838		יתרת רווח
<u>1,236,894</u>	<u>1,321,514</u>		
			זכויות שאינן מקנות שליטה
32,146	55,801		
<u>1,269,040</u>	<u>1,377,315</u>		סך הכל הון
<u>7,830,235</u>	<u>8,566,795</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

20 במרס, 2025

אורן שקדי  
סמנכ"ל כספים

ערן גולן  
מנהל כללי

דורון שנידמן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח				
1,192,749	1,278,557	1,404,031	23	הכנסות מפעילות מימון
(223,615)	(329,061)	(433,894)	ה'23	הוצאות מימון, נטו
969,134	949,496	970,137	23	הכנסות מפעילות מימון, נטו
(110,862)	(243,087)	(224,324)	ג', 9'29	הוצאות הפסדי אשראי
858,272	706,409	745,813		סך הכל הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
164,401	92,501	107,289	8	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
(159,894)	(94,353)	(108,809)	8	עלות מכירות רכבים ופרסום
4,507	(1,852)	(1,520)		רווח (הפסד) גולמי ממכירות רכבים ומפרסום
249,510	275,876	278,811	24	הוצאות מכירה ושיווק
224,125	217,713	231,120	24	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(93)	(187)		הכנסות אחרות
473,635	493,496	509,744		
389,144	211,061	234,549		רווח לפני מסים על ההכנסה
144,687	78,343	85,652	25	מסים על ההכנסה
244,457	132,718	148,897		רווח נקי ורווח כולל
244,457	132,467	141,100		סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:
-	251	7,797		בעלי מניות החברה
244,457	132,718	148,897		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):</u>				
83.44	44.80	47.72	27	רווח נקי בסיסי
82.79	44.80	47.72	27	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	כתבי אופציות אלפי ש"ח	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
956,007	-	956,007	413,576	28,052	-	8,910	502,738	2,731	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
244,457	-	244,457	244,457	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
(133,628)	-	(133,628)	(133,628)	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
98,245	-	98,245	-	(28,051)	-	-	126,070	226	הנפקת הון מניות
-	-	-	-	(1)	-	-	1	-	חילוט כתבי אופציות
17,169	-	17,169	-	-	-	17,169	-	-	תשלום מבוסס מניות
(118)	-	(118)	-	-	-	(118)	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
1,182,132	-	1,182,132	524,405	-	-	25,961	628,809	2,957	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
132,718	251	132,467	132,467	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
(85,046)	-	(85,046)	(85,046)	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
9,144	-	9,144	-	-	-	9,144	-	-	תשלום מבוסס מניות
(4,062)	-	(4,062)	-	-	-	(4,062)	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
34,154	31,895	2,259	2,259	-	-	-	-	-	הנפקת הון מניות בחברה מאוחדת
1,269,040	32,146	1,236,894	574,085	-	-	31,043	628,809	2,957	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
148,897	7,797	141,100	141,100	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
(63,347)	-	(63,347)	(63,347)	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
6,975	108	6,867	-	-	(108)	6,975	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	(2,953)	2,953	-	פקיעת אופציות לעובדים
15,750	15,750	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת הון מניות בחברה מאוחדת
1,377,315	55,801	1,321,514	651,838	-	(108)	35,065	631,762	2,957	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

244,457	132,718	148,897
---------	---------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(338,688)	(275,313)	(283,384)
17,051	5,082	6,975
11,899	14,747	17,817
23,972	27,202	26,975
-	(93)	33
(125)	(347)	(178)
223,615	329,061	433,894
(642,940)	(778,809)	(916,272)
67,345	243,087	224,324
144,687	78,343	85,652
(493,184)	(357,040)	(404,164)

שערוך הלוואות לשווי הוגן  
שינויים בקרך הון בשל תשלום מבוסס מניות  
פחת בגין רכוש קבוע  
הפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים  
הפסד (רווח) הון ממכירות רכוש קבוע  
הכנסות שונות בגין התחייבות בגין הכירה  
הוצאות מימון, נטו  
הכנסות ריבית והצמדה על הלוואות שניתנו  
שינוי בהפרשה להפסדי אשראי  
מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

3,716,288	4,443,875	4,236,400
(8,538,407)	(8,400,136)	(8,449,436)
2,942,404	3,144,273	3,686,143
(15,080)	(5,950)	(1,437)
846,864	(133,294)	(309,915)
(6,601)	(36,422)	(47,040)
(13,373)	14,701	21,052
(497)	92	(239)
9,148	2,416	(1,733)
20,436	16,777	(24,764)
8,007	73,785	105,457
(1,030,811)	(879,883)	(785,512)

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

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך השנה עבור:

(114,037)	(200,293)	(119,457)
1,810	-	45
(53,352)	(169,476)	(237,573)
391,233	601,907	821,311
225,654	232,138	464,326
(1,053,884)	(872,067)	(576,453)

מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו  
ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	322	533	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(9,973)	(10,758)	(10,700)	רכישת רכוש קבוע
(33,173)	(45,439)	(34,966)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
1,800	1,983	-	משיכה מפקדונות משועבדים לטובת אגרת החוב, נטו
(1,628)	(2,403)	(1,461)	רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו (ראה באור 18)
(19,026)	-	-	רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (ראה נספח ב')
<u>(62,000)</u>	<u>(56,295)</u>	<u>(46,594)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(133,628)	(85,046)	(63,347)	חלוקת דיבידנד (ראה באור 21ג')
98,245	-	-	מימוש כתבי אופציות
118,000	1,362,805	835,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(114,951)	(318,245)	(430,426)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(7,907)	(10,260)	(11,434)	פירעון התחייבות בגין חכירה
1,667,144	921,054	1,031,039	הנפקת אגרות חוב
(582,704)	(972,211)	(752,196)	פירעון אגרות חוב
-	34,154	15,750	הנפקת הון בחברה מאוחדת
<u>1,044,199</u>	<u>932,251</u>	<u>624,386</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
60	115	10	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(71,625)	4,004	1,349	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
80,197	8,572	12,576	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>8,572</u>	<u>12,576</u>	<u>13,925</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			<u>נספח א' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן</u>
65,035	9,298	15,897	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
			<u>נספח ב' - רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה</u>
			<u>נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:</u>
2,538	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(632)	-	-	רכוש קבוע
(5,337)	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
(23,872)	-	-	מוניטין
699	-	-	מסים נדחים
7,578	-	-	התחייבות בגין אופצית מכר, נטו
<u>(19,026)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



**באור 1: - כללי**

א. מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן - החברה) הוקמה במהלך שנת 2006 והחלה את פעילותה בחודש ינואר, 2007. החברה עוסקת במתן אשראי צרכני, ללקוחות פרטיים בתחום המימון לרכישת רכבים, הלוואות כנגד שעבוד רכבים, הלוואות לכל מטרה ומתן הלוואות למטרות ייעודיות בבתי עסק שונים. כמו כן, החברה מעמידה באמצעות החברה הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, הלוואות כנגד שעבוד נכסי נדל"ן. בחודש אוגוסט, 2020 השלימה החברה הנפקה לראשונה של ניירות ערך בבורסה בתל אביב והחל מאותו מועד, החברה הפכה לחברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות. משרדי החברה העיקריים שוכנים ברחוב אפעל 35, פתח תקוה.

ב. החל מיום 1 ביוני 2017, חל על החברה מעצם היותה נותנת אשראי, חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן - "החוק"). מטרתו המרכזית של החוק היא החלת רגולציה פיננסית המסדירה, שני ענפים מרכזיים: ענף האשראי החוץ מוסדי וענף נותני שירותי המטבע. מכוח החוק הוסמך רגולטור החדש ("המפקח על השירותים הפיננסיים" או "המפקח"), המחזיק בסמכויות משמעותיות לפיקוח על הגופים העוסקים בענפים אלה. לחברה רישיון נותן אשראי מורחב מאת רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון, כנדרש בחוק. לפירוט נוסף, ראה באור 30 להלן.

ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת עסקים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה. התנודות הפוטנציאליות במחירי ניירות ערך, מטבע חוץ, זמינות כוח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם/או בישראל. להלן ההשפעה העיקרית על החברה לאור המלחמה:

היקפי העמדת הלוואות חדשות על ידי החברה

בשנת 2024 היקף העמדת הלוואות שב למצב דומה לתקופה טרם המלחמה, זאת לאחר הירידה המשמעותית שהייתה בהיקף העמדת הלוואות במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023. עם זאת, החל מאמצע חודש ספטמבר 2024 ועד לאמצע נובמבר 2024, עם התעצמות המערכה בצפון הארץ, חלה ירידה נקודתית של כ- 9% בהיקף העמדת הלוואות הרכב והסולו של החברה, ביחס לרבעון שקדם לתקופה זו והחל מאמצע חודש נובמבר, 2024 היקף העמדת הלוואות שב להיקפים שקדמו לתקופה זו.

הפרשה להפסדי אשראי

בעקבות המלחמה, החל מרבעון רביעי של שנת 2023, ביצעה החברה דחיות רבות של תשלומי לקוחות, לצורך הקלה תזרימית על הלקוחות, כאשר השפעתן על החברה אינה מהותית. לצד זאת, עקב הקלות בגביה מול לקוחות שביצעה החברה וכן לאור הרעה חזויה במצב הכלכלי במדינה, לאור האמור בבאור זה, בדוחותיה הכספיים לשנת 2023 הגדילה החברה, את שיעורי הכשל החזויים המשמשים לחישוב הפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואות שאינן בפיגור וכן נרשם גידול בהיקף ההוצאות הכוללות להפסדי אשראי, עניין שהשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות. בשנת 2024 שיעור הפסדי האשראי בפועל היה אף נמוך מהשיעורים שהיו בשנת 2023 טרם המלחמה, זאת, להערכת החברה עקב התייצבות המצב הכלכלי במדינה לאור הפחתת עצימות הלחימה וכן עקב צעדים להפחתת הסיכון שביצעה החברה.

באור 1: - כללי (המשך)

ד. החברה הינה חברה בת של ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ, חברה מקבוצת צור שמיר אחזקות בע"מ.

ה. הגדרות

החברה

- מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ.

החברה האם או "ישיר אחזקות" - ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ המחזיקה ב-43.11% מזכויות הבעלות והשליטה בחברה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי, ואשר מוחזקת במלואה על ידי ביטוח ישיר.

ביטוח ישיר - החברה האם של החברה האם, ישיר אחזקות הבעלות והשליטה בחברה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי.

צור שמיר - החברה האם הסופית - צור שמיר אחזקות בע"מ.

ישיר הנפקות 1 - מימון ישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה. חברה מחוסלת מרצון.

ישיר הנפקות 2 - מימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.

ישיר הנפקות 3 - מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה. חברה מחוסלת מרצון.

ישיר הנפקות 4 - מימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.

ישיר הנפקות 5 - מימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.

ישיר הנפקות 6 - מימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.

ישיר הנפקות 7 - מימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.

ישיר הנפקות 8 - מימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.

ישיר הנפקות 9 - מימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.

ישיר הנפקות 10 - מימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.

באור 1: - כללי (המשך)

מימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	11	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	12	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	13	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	14	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	15	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	16	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	17	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	18	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	19	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	20	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 21) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	21	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 22) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	22	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 23) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	23	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 25) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	25	ישיר הנפקות
מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברה בת של החברה.	-	1	ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות
כהגדרתם ב- IAS 24.	-		צדדים קשורים
כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.	-		בעלי עניין
מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברה בת של החברה.	-		נדל"ן ומשכנתאות
אוטו מגזין בע"מ, חברה בת של החברה.	-		אוטו

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS Accounting Standards (להלן - IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: הלוואות מיועדות למימוש, נכסים פיננסיים, אגרות חוב משניות-הלוואות ללקוחות והתחייבות בגין ערבות המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

**ב. תקופת המחזור התפעולי**

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה שנה אחת.

**ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ**

**1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

**2. פריטים כספיים צמודי מדד**

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

**ד. הכרה בהכנסה**

החברה מפיקה את הכנסותיה משבעה מקורות עיקריים:

1. הכנסות משערוך לשווי הוגן של תיקי הלוואות המיועדים למימוש
2. הכנסות ריבית והצמדה מהלוואות אשר בבעלות החברה
3. הכנסות מעמלות מהלוואות אשר בבעלות החברה
4. הכנסות מתפעול תיקי הלוואות
5. הכנסות משיווק הלוואות ומתן שירותי ערבות בגין אותן הלוואות
6. הכנסות ממכירת רכבים (ראה גם באור ד'2 להלן)
7. הכנסות מפרסום

הכנסות החברה משערוך לשווי הוגן של תיקי הלוואות המיועדים למימוש, ריבית והצמדה והעמלות השונות (ביחס לסעיפים ד'3-1 לעיל) הינן בתחולת IFRS 9 - מכשירים פיננסיים ולכן אינן בתחולת IFRS 15.

**הכנסות ממתן שירותים**

החברה מכירה בהכנסה ממתן שירותי תפעול שוטף של תיקי הלוואות אשר אינם נמצאים בבעלותה לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את שירותי התפעול מאת החברה. שירותי התפעול ניתנים לאחר מכירת הלוואה ולאורך חיי הלוואה. מדובר בשירות עם תמורה קבועה בגין שירותי התפעול החודשיים ודמי תפעול משתנים בגין הישגי הגביה, בהתאם לשיעור נזקי האשראי. קיום מחויבות הביצוע בגין שירותי התפעול החודשיים, מתבצעת מדי חודש בחודשו. המחיר הינו מחיר חודשי בהתאם למספר הלוואות המטופלות באותו החודש כפול מחיר קבוע להלוואה, כיוון שהתשומות המושקעות בכל הלוואה, אינן משתנות לפי גובה היתרה.

**תמורה משתנה**

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות ומועד המדידה ביחס לקצב ההתקדמות. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת התוחלת המצינית בתקן. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מכירה בהכנסה מתמורה משתנה בגין בונוס גביה - מאחר שמדובר בתמורה משתנה החברה מבצעת אומדן לפי שיטת התחלת, וכן מבצעת עדכון לאומדן מידי תקופה. האומדן של התמורה המשתנה בגין בונוס הגביה ייכלל בהכנסה שתוכר בכל תקופה רק אם צפוי ברמה גבוהה שלא יהיה היפוך משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו.

הכנסות משיווק הלוואות ומתן שירותי ערבות בגין אותן הלוואות

החברה העניקה שירותי שיווק וחיתום וכן שירותי ערבות לאורך חיי העסקה כחלק משיתוף פעולה עסקי עם מקס איט פיננסים בע"מ (להלן - מקס) (לשעבר: לאומי קארד בע"מ) וכרטיסי אשראי לישראל בע"מ (להלן - כאל).

בהתאם לבחינת החברה השירותים הנרשמים לעיל הינם מחויבות ביצוע אחת מכיוון שהן אינן ניתנות לזיהוי בנפרד. מאחר ומבחינת החברה שני השירותים אינם מובחנים הרי שיש להכיר בהכנסה במועד ביצוע מחויבות הביצוע המאוחרת מביניהם, כלומר לאורך חיי הלוואות בגינם ניתנים שירותי ערבות.

הכנסות ממכירת רכבים

הכנסות ממכירת רכבים מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הרכבים הנמכרים ללקוח.

הכנסות מפרסום

הכנסות מפרסום מוכרות על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות מפרסום באתר וירחון אוטו מגזין.

ה. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

עסקאות החכירה בהן מתקשרת החברה הינן שכירות של משרדי החברה והחברות הבנות שלה וכן רכבים אותם חוכרת החברה בעסקאות ליסינג, עבור עובדיה. במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית התוספתי של החברה.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

בעיקר %	%	כלי רכב משרדים
33	33	
10	15.4	

ו. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### עלויות פיתוח

עלויות המתהוות בגין פרויקט פיתוח עצמי של תוכנות מוכרות כנכס בלתי מוחשי רק אם ניתן להוכיח: את ההיתכנות הטכנולוגית של השלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה; את כוונת החברה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו; את היכולת להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו; את האופן בו הנכס הבלתי מוחשי ייצור הטבות כלכליות עתידיות; את קיומם של המשאבים הנדרשים: טכניים, פיננסיים ואחרים, הזמינים להשלמת הנכס הבלתי מוחשי ואת היכולת למדוד באופן מהימן את העלויות בגינו במהלך פיתוחו.

הנכס נמדד על-פי העלות ומוצג בניכוי ההפחתה המצטברת ובניכוי ירידת ערך שנצברה. הפחתת הנכס מתחילה כאשר הפיתוח הושלם והנכס זמין לשימוש. הנכס מופחת על פני אורך החיים השימושיים בנכס. בחינת ירידת ערך מתבצעת אחת לשנה ולאורך תקופת הפיתוח.

### תוכנות

נכסי החברה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. החברה רואה בתוכנות השונות שלה, יחידה מניבה מזומנים אחת ולא בוחנת ירידת ערך של כל תוכנה בפני עצמה. לעומת זאת, רשיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים.

להלן אורך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים:

תוכנות	אורך החיים שיטת ההפחתה פיתוח עצמי או רכישה
מוגדר (בעיקר כ-5 שנים) בשיטת הקו הישר פיתוח עצמי ורכישה	

### ז. מכשירים פיננסיים

#### 1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישורין לרכישה של הנכס הפיננסי למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:  
(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן  
(ב) מאפיינים תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

#### החברה קיבלה החלטות לייעוד הנכסים כדלקמן:

החברה מודדת הלוואות המיועדות למימוש בשווי הוגן ואת הלוואות שאינן מיועדות למימוש על בסיס עלות מופחתת. ייעוד הלוואות מתבצע בהתאם למודל העסקי של החברה אשר נקבע בהתאם לסוגי הלוואות.

בקביעת המודל העסקי, מודדת החברה הלוואות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד במידה ובכוונתה למכור הלוואות אלו לצדדים שלישיים וכן בתנאי שהיא מעריכה כי קיים סיכוי משמעותי למכירתם. הערכה זו מתבססת על מאפייני הלוואה (מבחינת סכום, מח"מ ומאפיינים נוספים) ועל היכרותה של החברה עם השוק הרלוונטי לרכישת הלוואות.

במידה והחברה אינה מעריכה כי קיים סיכוי משמעותי למכירת הלוואות, הלוואות אלו אינן מיועדות למימוש ובהתאם הן תימדדנה על בסיס העלות המופחתת.

#### 2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח. החברה אומדת את הפסדי האשראי החזויים על ידי תחזיות LGD ו PD. תחזיות אלו מבוססות על נתוני עבר בחלוקה לסוג מוצר, מאפייני הלקוח מועד הקמת ההלוואה, ודירוג הלקוח, בהתאם למודל דירוג האשראי הפנימי של החברה. אומדן הפסדי האשראי החזויים כולל התייחסות להשפעת שינויים במדיניות האשראי של החברה שעשויים להשפיע על יכולת ההחזר של הלקוחות ועל ערך הבטוחות. בנוסף, אומדן הפסדי האשראי מתחשב גם בשינויים צפויים במשתנים מאקרו כלכליים (שיעור הצמיחה בתוצר, שיעור האבטלה וריבית בנק ישראל) שעשויים להשפיע על רמת הסיכון. לדוגמא, עלייה צפויה בריבית בנק ישראל מעלה את הסיכוי שיכולת ההחזר של הלקוח תיפגע, לכן יעודכן ה-PD בתחזיות כלפי מעלה בהתאם.

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. כמו כן, החברה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר האומדן משוקלל ההסתברות של הפסדי האשראי (PD) ב-12 החודשים הקרובים, מכפיל את עצמו לעומת אומדן זה במועד העמדת ההלוואה.

החברה מבצעת הפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, כאשר קיימים כשלים בתשלום של מכשירי חוב אלו. ההפרשה מבוצעת בהתאם להפסדי האשראי החזויים בגין אותם מכשירי חוב. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי שווי הוגן תיקף לרווח או הפסד לסעיף הוצאות הפסדי אשראי כנגד הקטנת השווי הוגן של הלוואות אלו.

החברה מסווגת נכס פיננסי כפגום, כאשר הלקוח נמצא במצב של כשל. לעמדת החברה אירוע כשל מתרחש כאשר הלווה מועבר לטיפול משפטי או כאשר התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של מעל 90 יום, כמוקדם מבין מצבים אלו. החברה בחרה בהגדרה זו לכשל, לצורך עקביות עם המודל החיתומי של החברה בו נתון ה-PD משמש לאמוד את ההסתברות להגעת לקוח לטיפול משפטי.

החברה מוחקת מהספרים, הלוואות אשר לפי יועציה המשפטיים, כלו סיכויי הגביה שלהן ו/או להערכתה אין ציפיות סבירות להשבה של החוב. אופן אמידת סיכויי הגביה, מבוצע בהתבסס על נתוני העבר של החברה ובהתחשב בשינויים במדיניות האשראי של החברה.

### 3. גרירת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי הישות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

עסקאות המחאת תיקי הלוואות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל. כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס, אך לא העבירה ולא הותירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס.

מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה (סכום הערבות). כאשר החברה ממשיכה להכיר בנכס בהתאם למידת המעורבות הנמשכת שלה בו, החברה גם מכירה בהתחייבות הקשורה אליו. ההתחייבות הקשורה נמדדת בדרך כזו שהערך בספרים נטו של הנכס המועבר וההתחייבות הקשורה הוא:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(א) העלות המופחתת של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, אם הנכס המועבר נמדד בעלות מופחתת; או

(ב) שקול לשווי ההוגן של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, כאשר הם נמדדים על בסיס נפרד, אם הנכס המועבר נמדד בשווי הוגן.

לחברה לא קיימת מעורבות נמשכת בגין עסקאות המחאת ואיגוח תיקי הלוואות. בגין עסקאות אלו החברה, לרוב, מספקת שירותי תפעול כנותן שירותים בלבד.

#### 4. התחייבויות פיננסיות

לחברה התחייבויות פיננסיות שונות מתאגדים בנקאיים, גופים מוסדיים וכן הנפיקה אגרות חוב וניירות ערך מסחריים. התחייבויות פיננסיות אלו מוצגות על פי תנאיהן במועד ההכרה לראשונה לפי השווי ההוגן בניכוי עלויות עסקה ישירות. התחייבויות פיננסיות אלו נמדדות בתקופות עוקבות בהתאם לעלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

#### 5. חוזה ערבות פיננסית

הענקת שירותי הערבות שמספקת החברה להלוואות שהעניקו מקס וכאל ללקוחותיהם מהווה חוזה ערבות פיננסית אשר נדרש להימדד בשווי הוגן במועד הכרתו לראשונה. מאחר והפרמיות עבור מתן שירותי הערבות לא מתקבלות במועד הענקת הערבות אלא לאורך חיי הלוואות בד בבד עם מתן שירותי הערבות, החברה בחרה להכליל במדידת השווי ההוגן לראשונה של חוזה הערבות הפיננסית גם את הפרמיות שטרם התקבלו ממקס וכאל. בהתאם, במועד ההכרה לראשונה בהתחייבות הפיננסית, מכירה החברה במקביל ביתרת חייבים אשר משקפת את הפרמיות לקבל (הכנסות לקבל) בגין ערבות זו.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות בגין חוזה הערבות הפיננסית נמדדת לפי הגבוה מבין הסכום להפרשה להפסד לירידת ערך, לבין הסכום שהוכר לראשונה (אשר כולל פרמיות עתידיות לקבל), בניכוי הסכום המצטבר של ההכנסה שהוכרה בגינו.

#### ח. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה: רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים. רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במשרון או בעקיפין. רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

לפירוט שיטת ההערכה לשווי הוגן, ראה באור 18ה'.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הפרשות

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר ההפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

י. התחייבות בשל הטבות לעובדים

הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת. לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. כלל עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין.

יא. ישויות מובנות

ישויות מובנות (structured entity) הינה ישות אשר הוקמה כך שזכויות הצבעה או זכויות דומות אינן הגורם המכריע בקביעת שליטה על הישות, למשל, כאשר זכויות הצבעה נוגעות לפעילויות מנהלתיות בלבד והפעילויות הרלוונטיות מוכוונות על ידי הסכמים חוזיים. החברה לא שולטת בישויות מובנות אלו כאשר היא אינה חשופה, או שאין לה זכויות, לתשואות משתנות בגין מעורבותה בישות המושקעת או שאין לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה על הישות. בעת הפעלת שיקול הדעת של החברה לבחינת השליטה, החברה לוקחת בחשבון זכויות הצבעה וכן זכויות דומות הזמינות לה ולצדדים אחרים המחזיקים בישות, אשר עשויות להגביל את יכולת החברה לשלוט, כולל זכויות מינוי, שינוי תפקיד, או פיטורין של אנשי הנהלת המפתח בישות המושקעת, אשר יש להם את היכולת להכווין את הפעילויות הרלוונטיות.

לחברה קיימות החזקות בחברות מסוג ("Special Purpose Company" SPC) אשר הוקמו רק לצורך רכישת הלוואות מהחברה באמצעות גיוס הלוואות מצדדים שלישיים (להלן: "עסקאות איגוח"). הלוואות מצדדים שלישיים תיפרענה באמצעות תזרים המזומנים שנגבה בגין הלוואות הנרכשות מהחברה על בסיס מודל Pass-Through. במסגרת עסקאות איגוח אלו, החברה נותנת שירותי תפעול עבור חברות ה-SPC לצורך הגבייה והעברתה ישירות לחברות ה-SPC. בעסקאות אלו, על אף שהחברה מחזיקה בכל המניות המונפקות, היא אינה שולטת בחברות ה-SPC, וזאת משום:

שזכויות הצבעה אינן מאפשרות לה לקבל החלטות לגבי הפעילות הרלוונטיות; קיימת זכות לנותני הלוואות לחברות ה-SPC להדיח את החברה כמתפעלת של הגבייה עבור חברות ה-SPC בהתקיימות תנאים מסוימים; וכן משום שהחברה זכאית לתגמול בגין שירותי התפעול של הלוואות בתמורה המשקפת שווי הוגן וכן, היא אינה זכאית לתשואות משתנות בגין החזקתה בחברות ה-SPC.

יב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון העוקב קבע כי:

רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת. עבור ההתחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות. התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב המרה הינו הוני. התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

### באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה מהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. השיקולים

#### - סיווג נכסים פיננסיים לא סחירים

החברה בוחנת ביום הראשון להכרה בנכס פיננסי לא סחיר את התאמת הנכס למודל העסקי של החברה לנכסים מיועדים למימוש או לנכסים המוחזקים לפדיון, סיווג הנכס בדוחות הכספיים הינו בהתאם להתאמתו לאחת מהקבוצות לעיל. יובהר כי סיווג נכס לאחת מהקבוצות לעיל, מבוצע על בסיס מאפייני הנכס וכן על ניסיונה הרב של החברה בבחינת התאמת הנכסים למימוש.

#### - שליטה בחברות יעודיות לצרכי איגוח (להלן - החברות היעודיות)

החברה מעריכה אם קיימת לה שליטה בחברות יעודיות לצורכי איגוח שהוקמו על ידי החברה בעיקר על ידי בחינת היכולת שלה להתוות את הפעילויות הרלוונטיות של החברות היעודיות (ניהול תיק ההלוואות בעת כשל אשראי), קיומן של זכויות ממשיות לשלילת סמכות החברה מתפקידה כמקבלת ההחלטות וכן גודל החשיפה וההשתנות של הזכויות הכלכליות של החברה בחברות היעודיות.

#### - קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות נקבע בעת ההכרה לראשונה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. המודל מתבסס על נתוני מחיר המניה ומחיר המימוש ועל הנחות בדבר תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי ושיעור עזיבה של עובדים.

#### - עלויות פיתוח

על הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת בקשר להתקיימות התנאים להכרה בעלויות בגין פרויקטים של פיתוח כנכסים בלתי מוחשיים. הבחינה נעשית על פי הפרמטרים המפורטים בבאור 2 לעיל.

החברה מהוונת עלויות בגין פרויקטים של פיתוח. המועד לראשונה של היוון העלויות מתבסס, בין היתר, על שיקול הדעת של הנהלה שקיימת היתכנות טכנולוגית וכלכלית, לרוב כאשר פיתוח הפרויקט הגיע לאבן דרך שהוגדרה על-ידי הנהלה של החברה. בקביעת הסכום שיהוון, הנהלה מבצעת הערכות המתייחסות לתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של הפרויקט, שיעור ההיוון והתקופה הצפויה של ההטבות מהפרויקט.

#### ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

**תביעות משפטיות**

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה, הסתמכה החברה על חוות דעת יועציה המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן שינוי בגובה ההפרשה לתביעה או אי יצירת הפרשה לתביעה.

**ירידת ערך מוניטין**

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. כמו כן נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן זקיפת הפסדים מירידת ערך לרווח או הפסד בתקופה שבה התהוו.

**קביעת שווי הוגן של נכס פיננסי**

השווי הוגן של נכס פיננסיים המסווגים לרמות 2 ו-3 במידרג השווי הוגן נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שיעורי היוון המשמשים את החברה לצורך הערכה, נקבעו בהתאם 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 נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי הוגן של נכסים אלו.

**הפרשה להפסדי אשראי בגין מכשירי חוב פיננסיים**

לגבי הלוואות המבוצעת בגין הפרשה להפסדי אשראי, בעת קביעת היקף ההפרשה להפסדי אשראי של החברה, החברה אומדת את ההסתברות לכניסה לכשל של הלוואות מסוגים שונים ושיעור ההחזר (Recovery) של אותן הלוואות במקרה של כשל. אומדן זה מבוצע בהתאם לסטטיסטיקה ענפה של החברה ביחס לפרמטרים אלו וכן בהערכות החברה ומומחים שונים לגבי התפתחות אומדנים אלו בעתיד.

## באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

### תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יישם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר, 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

**באור 5: - מגזרי פעילות**

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות 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 החלטות 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 החלטות 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	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024
602,747	133,147	178,865	1,513	-	916,272	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
-	1,492	-	41	-	1,533	הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
244,733	(46)	38,695	2	-	283,384	הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום
165,821	7,356	11,941	123	-	185,241	סה"כ הכנסות מחיצוניים
17,322	278	-	1	-	17,601	הכנסות בין-מגזריות
107,289	-	-	-	-	107,289	סה"כ הכנסות
1,137,912	142,227	229,501	1,680	-	1,511,320	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
-	-	-	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	

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות	משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב	
מבוקר						
אלפי ש"ח						
778,809	-	2,179	64,540	117,536	594,554	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023
7,714	-	262	-	7,452	-	הכנסות ריבית והצמדה ממתן הכנסות משיוק הלוואות ומתן ערבויות
275,313	-	19	-	(6)	275,300	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
186,885	-	360	3,004	5,168	178,353	הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
29,836	-	6	-	411	29,419	הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום
92,501	-	-	-	-	92,501	
1,371,058	-	2,826	67,544	130,561	1,170,127	סה"כ הכנסות מחיצוניים
-	(10,000)	10,000	-	-	-	הכנסות בין-מגזריות
1,371,058	(10,000)	12,826	67,544	130,561	1,170,127	סה"כ הכנסות
211,061	-	13,722	(2,770)	(42,574)	242,683	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות	משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב	
מבוקר						
אלפי ש"ח						
642,940	-	2,749	2,916	110,573	526,702	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022
20,416	-	522	-	19,894	-	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
338,688	-	52	-	13,243	325,393	הכנסות משיוק הלוואות ומתן ערבויות
178,904	-	385	258	3,032	175,229	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
11,801	-	13	-	909	10,879	הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
164,401	-	-	-	-	164,401	הכנסות ממכירת רכבים
1,357,150	-	3,721	3,174	147,651	1,202,604	סה"כ הכנסות מחיצוניים
-	(5,685)	5,685	-	-	-	הכנסות בין-מגזריות
1,357,150	(5,685)	9,406	3,174	147,651	1,202,604	סה"כ הכנסות
389,144	-	6,852	(15,515)	15,437	382,370	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

ג. מידע נוסף

מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות	משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב	
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024
(433,894)	-	(981)	(97,376)	(60,813)	(274,724)	הוצאות מימון, נטו
(224,324)	-	1,247	(1,905)	(65,443)	(158,223)	הכנסות (הוצאות) הפסדי אשראי
(44,792)	-	-	(3,900)	(1,807)	(39,085)	פחת והפחתות הכנסות (הוצאות) משמעותיות שלא במזומן:
(10,786)	-	2	-	(46)	(10,742)	שערוך הלוואות מיועדות למימוש לשוויון ההוגן
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023
(329,061)	-	(6)	(37,008)	(52,157)	(239,890)	הוצאות מימון, נטו
(243,087)	-	1,383	(1,292)	(85,223)	(157,955)	הכנסות (הוצאות) הפסדי אשראי
(41,949)	-	-	(2,131)	(1,991)	(37,827)	פחת והפחתות הכנסות (הוצאות) משמעותיות שלא במזומן:
(23,086)	-	19	-	(6)	(23,099)	שערוך הלוואות מיועדות למימוש לשוויון ההוגן
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022
(223,615)	-	(1,967)	(1,372)	(38,164)	(182,112)	הוצאות מימון, נטו
(110,862)	-	(122)	(78)	(45,741)	(64,921)	הוצאות הפסדי אשראי
(35,871)	-	(101)	(285)	(3,498)	(31,987)	פחת והפחתות הכנסות (הוצאות) משמעותיות שלא במזומן:
23,275	-	52	-	(623)	23,846	שערוך הלוואות מיועדות למימוש לשוויון ההוגן

הטבלה הבאה מציגה נכסים מגזריים לימים 31 בדצמבר, 2024 ו-2023:

סה"כ	התאמות ולא מוקצה	פעילויות אחרות	משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב	
						ליום 31 בדצמבר, 2024
8,566,795	234,504	19,853	1,784,640	1,067,692	5,460,106	נכסי המגזר
						ליום 31 בדצמבר, 2023
7,830,235	187,327	24,802	1,213,347	1,087,438	5,317,321	נכסי המגזר

**באור 6: - מזומנים ושוי מזומנים**

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
12,576	10,643
-	3,282
<u>12,576</u>	<u>13,925</u>

מזומנים למשיכה מיידית  
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 קיימות לחברה, ללא חברות בנות, מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים שטרם נוצלו בסך של כ-2,098 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2023 כ-1,832 מיליוני ש"ח).

**באור 7: - חייבים ויתרות חובה**

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
39,317	27,662
22,808	34,394
1,235	40
39,618	44,156
4,787	47,541
1,633	-
7,622	10,360
<u>117,020</u>	<u>164,153</u>

הכנסות לקבל  
הכנסות לקבל מגופים נמחים  
הכנסות לקבל ממקס וכאל  
הוצאות מראש  
מוסדות  
מקדמות לספקים  
אחרים

**הצגה בדוח על המצב הכספי:**

93,644	108,262
23,376	55,891
<u>117,020</u>	<u>164,153</u>

נכסים שוטפים  
נכסים לא שוטפים  
סך הכל

**באור 8: - מלאי רכבים**

החל מחודש מאי, 2021 רוכשת החברה מלאי רכבים לשם העמדתו למכירה לסוכנויות למכירת רכב עימם עובדת החברה. כמו כן, המהלך תמך בהעמקת שיתוף הפעולה עם סוכנויות אלה וכן בהגדלת היקף הפעילות בתחום המימון לרכב.

ירידת ערך מלאי שנוקפה לעלות המכירות הסתכמה בסך של כ-1,997 אלפי ש"ח (2023 – כ-2,895 אלפי ש"ח, 2022 כ-281 אלפי ש"ח). בסוף שנת 2024, החליטה החברה להפסיק את פעילות מכירת הרכבים הנ"ל, עקב היעדר צורך עסקי בה נכון למועד זה. הרכבים שנותרו בבעלות החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 צפויים להימכר בתחילת שנת 2025.



**באור 9: - הלוואות ללקוחות**

א. להלן ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית אפקטיבית (*)	
2023	2024	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח		%	
6,715,662	7,104,086	9.23%	הלוואות ללקוחות
526,162	723,608	11.09%	- צמודות למדד בריבית קבועה
107,001	185,371	9.68%	- שקליות בריבית משתנה
			- שקליות בריבית קבועה
425,368	564,349		לקוחות אחרים (יתרות חוב של לקוחות מעבר ללוח הסילוקין)
7,774,193	8,577,414		
(367,259)	(478,275)		הפרשה להפסדי אשראי (ראה ג' להלן)
7,406,934	8,099,139		
(2,132,871)	(1,988,268)		בניכוי - הלוואות מיועדות למימוש
(888,252)	(1,119,337)		בניכוי - חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות הלוואות ללקוחות והלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
4,385,811	4,991,534		

(\*) ללא עמלת פתיחת התיק.

ב. להלן יתרות עסקאות ליסינג מימוני מתוך סך ההלוואות ללקוחות:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
212	-	עסקאות ליסינג מימוני

ג. להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

אלפי ש"ח	
(162,646)	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(243,087)	הפרשה במשך השנה
29,103	חובות אבודים
9,371	מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה (*)
(367,259)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
(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

(\*) 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.

באור 9: - הלוואות ללקוחות (המשך)

ד. להלן חלוקת הוצאות הפסדי אשראי לפי בסיסי המדידה:

31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<u>הוצאות הפסדי אשראי</u>
100,826	187,491	169,572	הלוואות שסווגו לעלות מופחתת
10,036	55,596	54,752	הלוואות שסווגו לשווי ההוגן
<u>110,862</u>	<u>243,087</u>	<u>224,324</u>	

ה. 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 - גיול החוב ותקופת פיגור, משך ההתקשרות עם הלקוח, קבוצת הדירוג של הלקוח לפי מודל האשראי של החברה וסוג המוצר שנרכש כנגד הלוואה.

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 הלוואות מכל סוג.

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

2022	2023	2024	
%			
1.79%	3.28%	3.32%	שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות לרכישת רכב
4.51%	7.27%	5.83%	שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות סולו
0.26%	0.20%	0.12%	שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות משכנתאות
<u>2.33%</u>	<u>3.65%</u>	<u>3.00%</u>	שיעור הפסדי אשראי כולל

שיעור הפסדי האשראי לעיל מחושב על ידי חלוקה של סך ההוצאה להפסדי אשראי בתיק הלוואות בסיכון הממוצע לתקופה, כאשר תיק הלוואות בסיכון הינו תיק הלוואות של החברה וכן הלוואות ששווקו למקס וכאל להם החברה מעניקה שירותי ערבות כאמור בבאור 29א' ו-29ב' להלן.

ז. 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 9: - הלוואות ללקוחות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024

הלוואות מגזר הרכב:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	43,993	2,910,486	1.51%
לא	4,581	89,993	5.09%
לא	8,621	84,290	10.23%
כן	173,480	313,240	55.38%
	<u>230,675</u>	<u>3,398,009</u>	<u>6.79%</u>

אינן בפיגור  
הלוואות בהסדר  
פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי  
הלוואות בכשל אשראי

סך הכל

הלוואות מגזר הסולו:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	51,553	988,804	5.21%
לא	2,063	13,494	15.29%
לא	5,763	20,294	28.40%
כן	73,587	87,346	84.25%
	<u>132,966</u>	<u>1,109,938</u>	<u>11.98%</u>

אינן בפיגור  
הלוואות בהסדר  
פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי  
הלוואות בכשל אשראי

סך הכל

הלוואות מגזר המשכנתאות:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	1,410	1,875,415	0.08%
לא	76	57,010	0.13%
לא	583	90,011	0.65%
כן	1,175	32,262	3.64%
	<u>3,244</u>	<u>2,054,698</u>	<u>0.16%</u>

אינן בפיגור (\*  
הלוואות בהסדר  
פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי  
הלוואות בכשל אשראי

סך הכל

הלוואות - אחרים:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	6	14,561	0.04%
לא	18	2,889	0.62%
כן	60	89	67.42%
	<u>84</u>	<u>17,539</u>	<u>0.48%</u>

אינן בפיגור  
פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי  
הלוואות בכשל אשראי

סך הכל

באור 9: - הלוואות ללקוחות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023

הלוואות מגזר הרכב:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	37,256	2,457,460	1.52%
לא	7,250	171,523	4.23%
לא	13,967	126,658	11.03%
כן	109,667	222,766	49.23%
	<u>168,140</u>	<u>2,978,407</u>	<u>5.65%</u>

אינן בפיגור  
הלוואות בהסדר (\*\*)  
פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי  
הלוואות בכשל אשראי

סך הכל

הלוואות מגזר הסולו:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	44,689	930,015	4.81%
לא	2,653	36,994	7.17%
לא	9,089	30,796	29.51%
כן	63,552	76,399	83.18%
	<u>119,983</u>	<u>1,074,204</u>	<u>11.17%</u>

אינן בפיגור  
הלוואות בהסדר  
פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי  
הלוואות בכשל אשראי

סך הכל

הלוואות מגזר המשכנתאות:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	765	1,070,074	0.07%
לא	209	226,579	0.09%
לא	241	27,113	0.89%
כן	155	4,816	3.22%
	<u>1,370</u>	<u>1,328,582</u>	<u>0.10%</u>

אינן בפיגור (\*)  
הלוואות בהסדר  
פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי  
הלוואות בכשל אשראי

סך הכל

הלוואות - אחרים:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	6	18,452	0.03%
לא	6	96	6.25%
לא	14	66	21.21%
כן	352	407	86.49%
	<u>378</u>	<u>19,021</u>	<u>1.99%</u>

אינן בפיגור  
הלוואות בהסדר  
פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי  
הלוואות בכשל אשראי

סך הכל

באור 9: - הלוואות ללקוחות (המשך)

(\* ההפרשה לירידת ערך בגין קבוצה זו, הינה גם בגין מסגרות אשראי מאושרות שטרם הועמדו וכן אישורים עקרוניים, אשר החברה מעריכה כי ימומשו. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 הערך בספרים ברוטו בגין מסגרות אשראי מאושרות שטרם הועמדו וכן אישורים עקרוניים הינו כ-333,987 אלפי ש"ח וההפרשה בגינם בסכום שאינו מהותי (נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 כ-145,647 אלפי ש"ח).

(\*\* הלוואות אלו הינן בעיקר הלוואות שמועד תשלומן נדחה עקב חוק דחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) (חוזה, פסק דין או תשלום לרשות), התשפ"ד-2023 או עקב הקלות שהעניקה החברה ללקוחותיה לאור מלחמת חרבות ברזל. בהתאם לחוק, לקוחות יכלו לדחות את תשלום חובם למוקדם מבין תקופה של 145 ימים או ה-29 בפברואר, 2024.

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

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	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (שלב 3)			יתרה ליום 1 בינואר, 2023
	הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים (שלב 1)	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר (שלב 2)	נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (שלב 3)	
162,646	39,226	25,620	97,800	שיתוף הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים
23,896	36,495	1,188	(13,787)	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
(14,854)	10,940	(25,240)	(554)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
57,256	(10,400)	72,511	(4,855)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו (* נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**
132,237	(555)	(37,491)	170,283	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
(41,681)	(14,087)	(11,763)	(15,831)	שיתוף הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים
47,759	33,252	8,920	5,587	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
367,259	94,871	33,745	238,643	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
(19,605)	(3,741)	700	(16,564)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו (* נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**
(39,565)	5,507	(37,586)	(7,486)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
61,283	(12,110)	76,823	(3,430)	שיתוף הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים
134,830	(1,989)	(47,563)	184,382	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
(89,642)	(22,364)	(11,126)	(56,152)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
63,715	42,046	9,184	12,485	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו (* נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**
478,275	102,220	24,177	351,878	

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

באור 9: - הלוואות ללקוחות (המשך)

ט. יתרת ההלוואות ללקוחות בדוחות על המצב הכספי המובטחות בשעבוד כלי רכב ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו כ- 5,300 מיליון ש"ח (כ-5,126 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023). 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 31 בדצמבר, 2024 הינו כ- 1,717 מיליון ש"ח (כ-1,182 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023). שווי הבטחונות של נכסי הנדל"ן המשועבדים נגזר מהערכות שווי שבוצעו במועד מתן ההלוואות.  
 יתר ההלוואות בדוחות על המצב הכספי של החברה הינן בעיקר הלוואות אשר כנגד חוב הלווים לחברה, מחזיקה החברה בחלקן בשטרי חוב בלבד מאת הלווים וכן הלוואות אשר החברה מחזיקה כנגדן בטוחות שונות.

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

מגזר פעילות	ערך בספרים ברוטו	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים נטו	שווי בטחונות
אלפי ש"ח				
<b>ליום 31 בדצמבר, 2024</b>				
הלוואות לרכישת רכב	488,712	(273,958)	214,754	323,963 (*)
הלוואות סולו	91,487	(76,685)	14,802	-
משכנתאות	32,262	(1,175)	31,087	58,775 (**)
פעילויות אחרות	89	(60)	29	-
<b>סך הכל</b>	<b>612,550</b>	<b>(351,878)</b>	<b>260,672</b>	<b>382,738</b>
<b>ליום 31 בדצמבר, 2023</b>				
הלוואות לרכישת רכב	351,994	(170,847)	181,147	243,744 (*)
הלוואות סולו	81,551	(67,126)	14,425	-
משכנתאות	4,816	(155)	4,661	11,060 (**)
פעילויות אחרות	593	(515)	78	-
<b>סך הכל</b>	<b>438,954</b>	<b>(238,643)</b>	<b>200,311</b>	<b>254,804</b>

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

באור 10: - חכירות

לחברה הסכמי חכירה כוללים חכירות של מבנים ורכבים, אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה. מרבית הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה של עד 10 שנים, בעוד הסכמי החכירות של הרכבים הינם לתקופה של 3 שנים.  
 חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה החברה כוללים אופציות הארכה ו/או ביטול.

א. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,918 (12,178)	2,128 (13,562)	

ב. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

לגילויים בדבר נכסי זכות שימוש ראה באור 11 להלן.

ג. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה ראה באור 11(4) להלן.

**באור 11: - רכוש קבוע**

שנת 2024

סך הכל	נכסים המוחכרים בחכירה		נכסים בבעלות המשמשים את החברה			
	כלי רכב בחכירה	משרדים בחכירה	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט	שיפורים	מחשבים
				וציוד משרדי	במושכר	וציוד היקפי

עלות

159,836	21,980	78,534	2,368	9,154	26,532	21,268	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 רכישות במשך השנה גריעות במשך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
26,597	4,702	11,195	172	948	7,978	1,602	
(769)	-	-	(769)	-	-	-	
<u>185,664</u>	<u>26,682</u>	<u>89,729</u>	<u>1,771</u>	<u>10,102</u>	<u>34,510</u>	<u>22,870</u>	

פחת שנצבר

76,560	13,822	24,268	439	4,672	15,393	17,966	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 פחת במשך השנה גריעות במשך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
17,817	5,176	7,885	308	1,027	1,589	1,832	
(203)	-	-	(203)	-	-	-	
<u>94,174</u>	<u>18,998</u>	<u>32,153</u>	<u>544</u>	<u>5,699</u>	<u>16,982</u>	<u>19,798</u>	

עלות מופחתת ליום 31  
בדצמבר, 2024

<u>91,490</u>	<u>7,684</u>	<u>57,576</u>	<u>1,227</u>	<u>4,403</u>	<u>17,528</u>	<u>3,072</u>
---------------	--------------	---------------	--------------	--------------	---------------	--------------

שנת 2023

סך הכל	נכסים המוחכרים בחכירה		נכסים בבעלות המשמשים את החברה			
	כלי רכב בחכירה	משרדים בחכירה	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט	שיפורים	מחשבים
				וציוד משרדי	במושכר	וציוד היקפי

עלות

140,429	16,050	75,166	1,152	7,606	20,779	19,676	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 רכישות במשך השנה גריעות במשך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
20,056	5,930	3,368	1,865	1,548	5,753	1,592	
(650)	-	-	(650)	-	-	-	
<u>159,835</u>	<u>21,980</u>	<u>78,534</u>	<u>2,367</u>	<u>9,154</u>	<u>26,532</u>	<u>21,268</u>	

פחת שנצבר

62,233	9,202	17,617	574	3,976	14,572	16,292	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 פחת במשך השנה גריעות במהלך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
14,747	4,620	6,652	285	697	819	1,674	
(421)	-	-	(421)	-	-	-	
<u>76,559</u>	<u>13,822</u>	<u>24,269</u>	<u>438</u>	<u>4,673</u>	<u>15,391</u>	<u>17,966</u>	

עלות מופחתת ליום 31  
בדצמבר, 2023

<u>83,276</u>	<u>8,158</u>	<u>54,265</u>	<u>1,929</u>	<u>4,481</u>	<u>11,141</u>	<u>3,302</u>
---------------	--------------	---------------	--------------	--------------	---------------	--------------

**באור 12: - נכסים בלתי מוחשיים**

א. הרכב ותנועה

שנת 2024

תוכנות מחשב	מוניטין	קשרי לקוחות וסימן מסחרי	סך הכל	
אלפי ש"ח				
				<u>עלות</u>
246,671	24,890	5,300	276,861	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
13,363	-	-	13,363	היוון עלויות פיתוח
21,603	-	-	21,603	רכישות במהלך השנה
<u>281,637</u>	<u>24,890</u>	<u>5,300</u>	<u>311,827</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
				<u>פחת שנצבר</u>
166,222	-	2,179	168,401	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
25,837	-	1,138	26,975	פחת במהלך השנה
<u>192,059</u>	<u>-</u>	<u>3,317</u>	<u>195,376</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
<u>89,578</u>	<u>24,890</u>	<u>1,983</u>	<u>116,451</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024

שנת 2023

תוכנות מחשב	מוניטין	קשרי לקוחות וסימן מסחרי	סך הכל	
אלפי ש"ח				
				<u>עלות</u>
201,232	24,890	5,300	231,422	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
13,292	-	-	13,292	היוון עלויות פיתוח
32,147	-	-	32,147	רכישות במהלך השנה
<u>246,671</u>	<u>24,890</u>	<u>5,300</u>	<u>276,861</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
				<u>פחת שנצבר</u>
140,157	-	1,042	141,199	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
26,065	-	1,137	27,202	פחת במהלך השנה
<u>166,222</u>	<u>-</u>	<u>2,179</u>	<u>168,401</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
<u>80,449</u>	<u>24,890</u>	<u>3,121</u>	<u>108,460</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

ב. ירידת ערך מוניטין

לצורך בחינת ירידת ערך של מוניטין הוקצה המוניטין למגזר פעילות הלוואות הרכב. בהתאם לבדיקה שביצעה החברה לא נדרשת ירידת ערך בגין המוניטין.



**באור 13: - מדידת שווי הוגן**

הטבלה שלהלן מציגה את מידרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים של החברה.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים ליום 31 בדצמבר, 2024:

מידרג שווי הוגן				מועד ההערכה	
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1		
אלפי ש"ח					
1,988,268	11,847	1,976,421	-	31/12/2024	נכסים הנמדדים בשווי הוגן:
231,643	14,331	217,312	-	31/12/2024	הלוואות מיועדות למימוש
2,219	2,219	-	-	31/12/2024	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
12,317	12,317	-	-	31/12/2024	אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות
				31/12/2024	נכסים פיננסיים – השקעה בקרן ויולה

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים ליום 31 בדצמבר, 2023:

מידרג שווי הוגן				מועד ההערכה	
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1		
אלפי ש"ח					
2,132,871	23,483	2,109,388	-	31/12/2023	נכסים הנמדדים בשווי הוגן:
248,901	29,986	218,915	-	31/12/2023	הלוואות מיועדות למימוש
5,887	5,887	-	-	31/12/2023	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
13,330	13,330	-	-	31/12/2023	אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות
				31/12/2023	נכסים פיננסיים – השקעה בקרן ויולה

**באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים**

א. ההרכב

31 בדצמבר		31 בדצמבר	שיעור ריבית אפקטיבית ב-%	
2023	2024	2024		
אלפי ש"ח				
1,004,541	820,209		5.67%	אשראי שקלי בריבית משתנה לא צמודה וחלויות שוטפות של הלוואות שקליות בריבית משתנה
279,103	329,403		3.90%	חלויות שוטפות של הלוואות בריבית קבועה צמודה
742,750	780,065		3.90%	הלוואות בריבית קבועה צמודה
389,363	622,408		6.82%	הלוואות בריבית משתנה לא צמודה
<u>2,415,757</u>	<u>2,552,085</u>			
				<u>הצגה בדוח על המצב הכספי:</u>
1,283,644	1,149,612			התחייבויות שוטפות
1,132,113	1,402,473			התחייבויות לא שוטפות
<u>2,415,757</u>	<u>2,552,085</u>			סך הכל

ב. קבלת אשראי בחברה

1. סך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק א' הינה 1,300 מיליון ש"ח.
2. ביום 29 בדצמבר, 2024 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 150 מיליון ש"ח מבנק ב', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ב' הינה 600 מיליון ש"ח, ובנוסף קיימת הלוואה לזמן ארוך מחוץ למסגרת.
3. סך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ג' הינה 300 מיליון ש"ח.

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

4. ביום 19 בדצמבר, 2024 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 100 מיליון ש"ח מבנק ד', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ד' הינה 350 מיליון ש"ח.

5. סך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ה' הינה 200 מיליון ש"ח.

כלל מסגרות האשראי שניתנו לחברה מתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר, 2024 הסתכם לסך של כ-2,759 מיליון ש"ח. מתוכו סך האשראי שנוצל על ידי החברה מתוך כלל מסגרות האשראי שניתנו לחברה מתאגידים הבנקאיים ליום 31 בדצמבר, 2024 הסתכם לסך של כ-879 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 של החברה, 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 הלוואות מחושבת בניכוי סכום הלוואות המשועבדות בשעבוד ספציפי לטובת אגרות החוב (להלן - הלוואות המשועבדות).

4. שיעור מימון ממוצע של הלוואות ללקוחות - שיעור המימון הממוצע של החברה בהלוואות ללקוחותיה לא יעלה, בכל עת, על 80% ברכבים שאינם חדשים, על 85% ברכבים חדשים ועל 75% בהלוואות נדל"ן.

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'), בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') ובהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') בעקבות החלוקה.

אי עמידה בהתניות הפיננסיות לעיל יהיו עילה להעמדה לפירעון מידי.

ליום 31 בדצמבר, 2024 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו.

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ג. מסגרת אשראי מגוף מוסדי

ביום 30 ביולי, 2023, התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי עם גוף מוסדי, בסך כולל של 300 מיליוני ש"ח (בפסקה זו: "המלווה", "הסכם המסגרת" ו-"מסגרת האשראי", בהתאמה). כל משיכת הלוואות מתוך מסגרת האשראי האמורה מותנת בתנאים מתלים, בין היתר, עמידה ביחסים פיננסיים מסוימים ויצירת שעבודים על הלוואות רכב. כמו כן, החברה התחייבה, כי לאחר יצירת השעבודים כאמור לעיל, יחס ה-LTV יעמוד בכל עת על 0.95.

במסגרת הסכם המסגרת, התחייבה החברה לעמוד ביחסים הפיננסיים מעת לעת, כפי שידווחו בדוחות הכספיים סולו של החברה, כמפורט להלן:

1. שיעור ההון העצמי המוחשי מתוך סך המאזן המוחשי לא יפחת מ-12%.
2. ההון העצמי המוחשי לא יפחת מסך של 650 מיליוני ש"ח.
3. ככל שתיק הלוואות נדל"ן במועד הבדיקה הרלוונטי עולה על 5% מסך תיק הלוואות, יחס ה-LTV של תיק הלוואות נדל"ן לא יעלה על 75%.
4. יחס ה-LTV של תיק הלוואות רכבים שאינם חדשים לא יעלה על 80%.
5. יחס ה-LTV של תיק הלוואות רכבים חדשים לא יעלה על 85%.
6. הרווח הנקי המצטבר של החברה ב-12 החודשים האחרונים לא יפחת מסך של 10 מיליוני ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, החברה עומדת ביחסים הפיננסיים המפורטים לעיל. אי עמידה ביחסים הפיננסיים שלעיל תהווה עילה להעמדת האשראי לפירעון מיידי, וזאת לאחר תקופת ריפוי של רבעון קלנדרי אחד אשר תינתן לחברה בהתקיים תנאים מסוימים שנקבעו בהסכם המסגרת (ובכללם, תמציא החברה למלווה תוכנית לעמידה ביחסים פיננסיים אלו).

בנוסף, התחייבה החברה לעמוד במגבלות הבאות בעת ביצוע חלוקה:

1. בסמוך לאחר ביצוע החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי המוחשי על פי הדוחות הכספיים סולו של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא יפחת מסך של 725 מיליוני ש"ח;
2. במועד ההכרזה על החלוקה ובסמוך לאחר ביצוע החלוקה, החברה אינה מפרה איו מהתחייבויותיה המהותיות לפי הסכם המסגרת וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרה של איו מהתחייבויותיה המהותיות על פי הסכם זה, לרבות חריגה מאיזה מהיחסים הפיננסיים המפורטים לעיל;
3. החלוקה לא תיפגע ביכולת הפירעון של החברה את הלוואות שתועמדה (ככל שתועמדה) לחברה מכוח מסגרת האשראי;
4. 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;
5. ככל שקיימים שעבודים שוטפים כלליים על נכסיה של החברה, סכום החלוקה לא יעלה על 70% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה (להלן: "הרווחים הניתנים לחלוקה"), למעט חלוקה של עד 212 מיליוני ש"ח מיתרת הרווחים (כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999), על סמך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022. יובהר, כי הרווחים הניתנים לחלוקה, אשר ניתן לחלקם ברבעון מסוים, אולם החברה לא ביצעה את החלוקה שלהם, הרי שהחברה תהא רשאית לחלקם ברבעונים הבאים לאחר מכן, וזאת בכפוף לעמידתה בתנאים לביצוע החלוקה;
6. במועד ההחלטה על החלוקה ובסמוך לאחר ביצוע החלוקה, לא התגבש חשש מהיווצרות איו מן העילות להעמדה לפירעון מיידי/או למימוש בטוחות של הלוואות שתועמדה (ככל שתועמדה) לחברה מכוח מסגרת האשראי וביצוע החלוקה לא יביא להיווצרות איו מהן, והכל מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה;
7. במועד ההחלטה על החלוקה ובסמוך לאחר ביצוע החלוקה, החברה איננה במצב של חדלות פירעון (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018);
8. החלוקה עומדת בהוראות כל דין.

כמו כן, התחייבה החברה, כי לא תפרע הלוואות אשר ניתנו לה מאת מי מבעלי השליטה בה קודם להלוואות שתועמדה (ככל שתועמדה) לחברה מכוח מסגרת האשראי, אלא אם (א) התקיימו כל התנאים המפורטים בסעיפים 1-4 ו-6-7 לעיל (בשינויים המחויבים); (ב) הן נחזות בפירוק הלוואות שתועמדה (ככל שתועמדה) לחברה מכוח מסגרת האשראי; ו-(ג) ייחתמו לגביהן כתבי נחיתות הקובעים את תנאי פירעונן. עוד התחייבה החברה בהסכם המסגרת, כי היא לא תעמיד הלוואות לבעל ענין בה ו/או לא תבצע עסקאות עם בעל ענין בה ו/או לא תשלם דמי ניהול מכל מין וסוג שהוא לבעל ענין בה, למעט (א) תשלום דמי ניהול ועמלה בגין ערבות לישר אי.די.איי. אחזקות בע"מ; (ב) עסקאות בתנאי שוק שהינן במהלך העסקים הרגיל של החברה; ו-(ג) עסקאות בתנאי שוק אך שלא במהלך העסקים הרגיל ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים על פי דין.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 סך המסגרת שנותרה לחברה מגוף מוסדי הינה 288 מיליון ש"ח, וסך האשראי שנוצל על ידי החברה מתוך מסגרת האשראי שניתנה לחברה מגוף מוסדי הסתכם לסך של כ- 68 מיליון ש"ח.

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ד. אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים בקבוצה

1. לחברת הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ (להלן – "נדל"ן ומשכנתאות") אושרה ביום 29 בפברואר, 2024 מסגרת אשראי נוספת בסך 200 מיליון ש"ח מבנק א', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לנדל"ן ומשכנתאות מבנק א' הינה 500 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024.

2. לחברת הבת, נדל"ן ומשכנתאות אושרה ביום 20 ביוני, 2024 מסגרת אשראי נוספת בסך 200 מיליון ש"ח מבנק ב', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לנדל"ן ומשכנתאות מבנק ב' הינה 400 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024.

לצורך הבטחת פרעון האשראי של חברת הבת כלפי התאגידים הבנקאיים התחייבה חברת הבת כי לא יחולו כל שינוי מבנה או בעלות, ללא הסכמת הגופים הנ"ל.

כמו כן, 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 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 המבוטחות בשעבוד ראשון ובשעבוד שני סינתטי חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-12%; בתוספת (2) סך הלוואות המבוטחות 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 31 בדצמבר, 2024 נדל"ן ומשכנתאות עומדת באמות המידה הנ"ל.

3. 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 המוחשי של הלווה מתוך סך המאזן המוחשי של הלווה, בכל עת, לא יפחת מ:
  - (1) 12% מיתרת הלוואות הקצה המובטחות בבטוחה מותרת מסוג שעבוד ראשון לטובת הלווה, חלקי חיבור של הסעיפים הבאים: (א) סך הלוואות הקצה של הלווה, (ב) יתרת הזכות בחשבון הלווה העולה על 10,000,000 ש"ח, בכל מועד שהוא; בתוספת,
  - (2) 18% מיתרת הלוואות הקצה המובטחות בבטוחה מותרת מסוג שעבוד שני, חלקי חיבור של הסעיפים הבאים: (א) סך הלוואות הקצה של הלווה, (ב) יתרת הזכות בחשבון הלווה העולה על 10,000,000 ש"ח, בכל מועד שהוא; ובתוספת,
  - (3) 15% מיתרת הזכות בחשבון הלווה, העולה על 10,000,000 ש"ח, בכל מועד שהוא, חלקי חיבור של הסעיפים הבאים: (א) סך הלוואות הקצה של הלווה, (ב) יתרת הזכות בחשבון הלווה העולה על 10,000,000 ש"ח, בכל מועד שהוא.

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 הלוואות הקצה, לא יעלה על 15% מסך תיק ההלוואות.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 נדל"ן ומשכנתאות עומדת באמות המידה הנ"ל.

כלל מסגרות האשראי הזמינות לנדל"ן ומשכנתאות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים ליום 31 בדצמבר, 2024 הסתכם לסך של כ- 1,822 מיליון ש"ח. מתוכו סך האשראי שנוצל על ידי נדל"ן ומשכנתאות מתוך כלל מסגרות האשראי שניתנו לנדל"ן ומשכנתאות מהתאגידים הבנקאיים והמוסדיים הסתכם לסך של כ- 1,080 מיליון ש"ח.

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ה. שעבודים וערבויות בגין האשראי

לצורך הבטחת פרעון האשראי, יצרה החברה לטובת התאגידים הבנקאיים לעיל שעבוד צף, פארי פאסו, על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש לחברה כעת ושיהיו לה בעתיד בזמן כלשהו בכל אופן ודרך וכן שעבוד קבוע על הון המניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, על המוניטין ועל כל זכויות החברה לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס על פי כל דין, זכויות נוספות וניירות הערך המסמכים והשטרות שבידי התאגיד הבנקאי. שעבודים דומים נרשמו על ידי נדל"ן ומשכנתאות בגין הנכסים שלה בהתאמה.

ו. ניירות ערך מסחריים לא סחירים

1. ביום 3 ביולי, 2017 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים (להלן - "הרוכשים") בהסכמים להקצאה פרטית של 100 מיליון ש"ח ע.ג. של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (להלן - נע"מ 1) לא סחירים, נושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.8%, לתקופה של כ-5 חודשים (להלן - "תקופת הנע"מ"). תקופת הנע"מ ניתנת להארכה בהסכמה משותפת של הצדדים (כל אחד מהרוכשים ביחס לעצמו והחברה) בתקופות נע"מ נוספות (קרי, שנה נוספת) ועד לתקופה כוללת של כ-4 שנים נוספות.

ביום 13 באוקטובר, 2021 עודכנה תקופת הנע"מ, כך שנוספו 5 תקופות נע"מ בנות 12 חודשים כל אחת, כאשר בתום כל תקופה ניתנת האפשרות לחדש את הנע"מ לתקופה נוספת של 12 חודשים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 תקופת הנע"מ הינה בתוקף עד ליום 30 בנובמבר, 2025.

ביום 22 ביולי, 2024 עודכנה הריבית של נע"מ 1, כך שהחל מה-25 ביולי, 2024 היא נושאת ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.7%. ביום 20 במרס, 2025 עודכנה הריבית של נע"מ 1, כך שהחל מה-27 במרס, 2025 היא נושאת ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.35%.

2. ביום 4 ביוני, 2023 התקשרה החברה בהסכמים עם משקיעים (להלן - "הרוכשים") להקצאה פרטית של 180 מיליון ש"ח ע.ג. של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (להלן - נע"מ 3) לא סחירים, נושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.7% לתקופה של 12 חודשים (להלן - "תקופת הנע"מ"). תקופת הנע"מ ניתנת להארכה בהסכמה משותפת של הצדדים (כל אחד מהרוכשים ביחס לעצמו והחברה) בתקופות נע"מ נוספות (קרי, שנה נוספת) ועד לתקופה כוללת של כ-4 שנים נוספות.

ביום 6 ביוני, 2023 פרסמה מידרוג בע"מ (להלן - "מידרוג") דוח דירוג של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) לדרוג P-1.il. ביום 8 ביוני, 2023 בוצעה הקצאה פרטית כאמור לרוכשים. ביום 20 במרס, 2025 עודכנה הריבית של נע"מ 2, כך שהחל מה-27 במרס, 2025 היא נושאת ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.35%.

3. ביום 29 באוגוסט, 2024 התקשרה החברה בהסכמים עם משקיעים (להלן - "הרוכשים") להקצאה פרטית של 100 מיליון ש"ח ע.ג. של ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) (להלן - נע"מ 4) לא סחירים, נושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.6% לתקופה של 12 חודשים (להלן - "תקופת הנע"מ"). תקופת הנע"מ ניתנת להארכה בהסכמה משותפת של הצדדים (כל אחד מהרוכשים ביחס לעצמו והחברה) בתקופות נע"מ נוספות (קרי, שנה נוספת) ועד לתקופה כוללת של כ-4 שנים נוספות.

ביום 27 באוגוסט, 2024 פרסמה מידרוג בע"מ (להלן - "מידרוג") דוח דירוג של ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) לדרוג P-1.il. ביום 29 באוגוסט, 2024 בוצעה הקצאה פרטית כאמור לרוכשים. ביום 20 במרס, 2025 עודכנה הריבית של נע"מ 4, כך שהחל מה-27 במרס, 2025 היא נושאת ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.35%.

ביום 5 בדצמבר, 2024 הותירה מידרוג את דירוג נע"מ 1, נע"מ 3 ונע"מ 4 על כנו לדרוג P-1.il.

סך יתרת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) וניירות ערך מסחריים (סדרה 4) שהוקצו על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו כ- 523 מיליון ש"ח ע.ג.

באור 15: - אגרות חוב

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור ליום 31 בדצמבר, 2024:

זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום (*)		שיעור הריבית הנקובה	יתרה לתאריך הדיווח	שווי נקוב		מועדי הנפקה כולל הרחבות סדרה	סדרה	
		ריבית	קרן			לתאריך הדיווח	במועד ההנפקה			
אלפי ש"ח										
החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מרצון של אגרות החוב (סדרה ג'), בהתאם לשר הנאמנות.	צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020	ריבית אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).	קרן אגרות החוב תשולם בשלושה תשלומים חצי שנתיים כאשר שבעת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל), כל אחד בשיעור של 12% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר, 2025 בשיעור של 16% מהקרן.	1.85%	295,232	297,859	258,160	500,000 300,000 122,000	24 בדצמבר, 2020 7 בפברואר, 2021 26 באפריל, 2021	סדרה ג'***
החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מרצון של אגרות החוב (סדרה ד'), בהתאם לשר הנאמנות.	צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2021	ריבית אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 בינואר וביום 31 בינואר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל) וביום 31 בינואר, 2026.	קרן אגרות החוב תשולם בשבעה תשלומים חצי שנתיים כאשר ששת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל). כל אחד בשיעור של 16% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בינואר, 2026 בשיעור של 4% מהקרן.	1%	344,581	349,008	347,310	228,000 304,481 300,000 300,000 (149,163)	25 במאי, 2021 21 ביולי, 2021 17 בינואר, 2022 7 ביוני, 2022 2 במאי, 2024	סדרה ד'***
החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מרצון של אגרות החוב (סדרה ה'), בהתאם לשר הנאמנות.	צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוקטובר 2021	ריבית אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 (כולל).	קרן אגרות החוב תשולם ב-15 תשלומים חצי שנתיים, כאשר 14 התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 ביולי 2024 וכן ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2030 (כולל) וביום 31 בינואר, 2031, כל אחד בשיעור של 7% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 ביולי, 2031 בשיעור של 2% מהקרן.	1%	2,064,881	2,074,228	2,187,994	275,058 346,000 270,000 85,000 208,000 166,316 350,000 365,000	20 בדצמבר, 2021 11 ביולי, 2022 22 באוגוסט, 2022 30 באוגוסט, 2022 24 בינואר, 2023 2 במאי, 2024 30 במאי, 2024 8 בדצמבר, 2024	סדרה ה'***

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום (*)		שיעור הריבית הנקובה	שווי הוגן	יתרה לתאריך הדיווח	שווי נקוב		מועדי הנפקה כולל הרחבות סדרה	סדרה
		ריבית	קרן				לתאריך הדיווח	במועד ההנפקה		
אלפי ש"ח										
החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מרצון של אגרות החוב (סדרה ו'), בהתאם לשטר הנאמנות.	צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוקטובר 2022	ריבית אגרות החוב תשלום בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרס 2027.	קרן אגרות החוב תשלום ב-5 תשלומים חצי שנתיים, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 31 במרס 2025, בשיעור של 10% מהקרן, התשלום השני ישולם ביום 30 בספטמבר, 2025, בשיעור של 15% מהקרן ושלוש התשלומים האחרונים ישולמו ביום 31 במרס, 2026, ביום 30 בספטמבר, 2026 וביום 31 במרס, 2027, כל אחד בשיעור של 25% מהקרן.	3.54%	1,215,754	1,194,045	1,195,007	386,903 300,107 430,000	8 בדצמבר, 2022 24 בינואר, 2023 11 בספטמבר, 2023	סדרה ו'
החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מרצון של אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם לשטר הנאמנות.	צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יוני 2024	ריבית אגרות החוב תשלום בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר 2024 וביום 30 ביולי וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2031 (כולל).	קרן אגרות החוב תשלום בחמישה-עשר תשלומים חצי שנתיים כאשר חמשת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 וביום 30 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 (כל אחד מהם- בשיעור של 5% מהקרן), חמשת התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביולי של כל אחת מהשנים 2027-2029 וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028 (כל אחד מהם- בשיעור של 7% מהקרן) וחמשת התשלומים האחרונים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2029-2031 וביום 30 ביולי של כל אחת מהשנים 2030 ו-2031 (כל אחד מהם בשיעור של 8% מהקרן).	4.45%	298,965	288,112	285,000	300,000	14 ביולי, 2024	אגרות חוב נדל"ן ומשכנתאות (סדרה א')

(\*) כלל פירעונות הקרן ותשלומי הריבית השוטפים שולמו במועדם.

(\*\*) יצוין, כי אגרת חוב (סדרה ג') כוללת שעבוד לטובת המחזיקים. לפרטים נוספים ראו באור 15א'.

(\*\*\*) ב-2 במאי, 2024 החברה רכשה סך כולל של כ-149,163 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בתמורה לסך כולל של כ-166,316 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. החלפת אגרות החוב האמורה משקפת יחס החלפה של 1.115. לפרטים נוספים ראו באור 15ג'3).

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב (סדרה ג')

1. ביום 24 בדצמבר 2020 הנפיקה החברה 500 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') (רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, למשקיעים מסווגים בלבד, כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן – "אגרות החוב"). אגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. ביום 13 בינואר, 2021 הושלמה הנפקת אגרות החוב ותמורת ההנפקה נטו בסך של כ- 496,763 אלפי ש"ח נתקבלה בידי החברה. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il באופק יציב על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים חצי שנתיים כאשר שבעת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל), כל אחד בשיעור של 12% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר, 2025 בשיעור של 16% מהקרן. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל). אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.85% ותהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית).

להבטחת פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ג'), התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, של אגרות החוב (סדרה ג') עליה לעמוד בהתחייבויות האמורות בשטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), 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 (סדרה ג') תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

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

1. ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא ייפחת מסך של 300 מיליוני ש"ח.

2. יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.

3. יחס ה-LTV בפועל לא יעלה על 96%.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תתבצע אחת לרבעון במועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה לרבעון הקודם או במועד חתימת הדוחות התקופתיים של החברה, לפי העניין.

ד. החברה מתחייבת, כי גובהה הממוצע של קרן ההלוואה של ההלוואות המשועבדות לא יעלה על סך של 95 אלפי ש"ח.

ה. שיעור המימון הממוצע של ההלוואות הרכב הכלולות במסגרת ההלוואות המשועבדות לא יעלה על 80%.

ו. החברה מתחייבת, כי עד לפרעון המלא של אגרות החוב, היחס שבין ההלוואות מגובות בטוחה רכב אשר נכללות במסגרת ההלוואות המשועבדות לבין סך ההלוואות המשועבדות לא יפחת מ-51% או משיעור ההלוואות רכב בתיק ההלוואות במאזן החברה, כפי שיהיה במועד הבדיקה הרלוונטי, הנמוך מביניהם (להלן: "יחס ההלוואות").

בדיקת עמידת החברה ביחס ההלוואות תתבצע במועד הבדיקה (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות).

ז. החברה מתחייבת כי החל ממועד ההנפקה, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ג') 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 (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה לא יפחת מ-375 מיליוני ש"ח; (2) במועד ההכרזה על החלוקה מקיימת החברה את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולא תהיה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה של התחייבויותיה המהותיות כאמור לרבות חריגה מאמות המידה הפיננסיות; (3) במועד ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א) ו-10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("סימני האזהרה"); (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים האחרונים (השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים) של החברה (להלן: "הרווחים הניתנים לחלוקה") בכל שנה קלאנדריית, למעט חלוקה של עד 159 מיליוני ש"ח מיתרת הרווחים, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות, על סמך דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2020. כמו כן, יובהר כי ממועד ההנפקה רווחי החברה הניתנים לחלוקה בגינם לא בוצעה חלוקה יצטרבו



באור 15: - אגרות חוב (המשך)

לרבעונים הבאים; (5) החברה לא תבצע חלוקה ככל ודירוג אגרות החוב הינו מתחת לדירוג של Baa1; ו- (6) לא התגבש חשש ממשי להיווצרות איזו מן העילות להעמדה לפירעון מיידי. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת הסכום לחלוקה הינה כ-161 מיליון ש"ח.

ח. 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 חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

לשם הבטחת הפירעון של תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל ותחול), הפרשי ההצמדה וסכומים נוספים, אשר תהא החברה חייבת בהם בקשר עם האמור בשטר הנאמנות ואגרת החוב שעל החברה יהיה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי תנאי שטר הנאמנות ואגרת החוב ולשם הבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), החברה תעמיד לטובת הנאמן שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה, קיימות ועתידיות, בגין ההלוואות המשועבדות (כהגדרתן לעיל), ובכלל זה זכויות החברה לכל תשלומים ו/או הכנסה המגיעים ו/או שיגיעו בגין ההלוואות המשועבדות ו/או תמורה שתתקבל בגינן.

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

ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

נאמן לאגרות החוב - רניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל-אביב.

## ב. אגרות חוב (סדרה ד')

1. ביום 25 במאי, 2021 הנפיקה החברה 228 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, לציבור. אגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תמורת ההנפקה (נטו) בסך של כ-233 מיליון ש"ח נתקבלה בידי החברה ביום 27 במאי, 2021. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il באופן חיובי על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים חצי שנתיים כאשר שישה התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בינואר ויום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל), כל אחד בשיעור של 16% מהקרן והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בינואר, 2026, בשיעור של 4% מהקרן. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 ביולי, 2021 וכן ביום 31 בינואר ויום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) ויום 31 בינואר, 2026. אגרות החוב תישאנה ריבית שנתיית קבועה בשיעור של 1% ותהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית).

להבטחת פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ד'), התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, של אגרות החוב (סדרה ד') עליה לעמוד בהתחייבויות האמורות בשטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), 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 תירשמנה 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 350 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 ההלוואות העודפות (סך יתרת תיק ההלוואות, בניכוי סך החוב המובטח של החברה) ליתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תתבצע אחת לרבעון במועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה לרבעון הקודם או במועד חתימת הדוחות התקופתיים של החברה, לפי העניין.

באור 15: - אגרות חוב (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- 425 מיליוני ש"ח; (2) במועד ההכרזה על 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 7 ימי עסקים לפני ביצוע החלוקה בפועל; (5) במועד ההחלטה על 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) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים האחרונים (השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים) של החברה (להלן: "הרווחים הניתנים לחלוקה") בכל שנה קלאנדית, למעט חלוקה של עד 176 מיליון ש"ח מיתרת הרווחים, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות, על סמך דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020. 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 על פי סעיף 5.6.1 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 או החברה איננה במצב של חדלות פירעון (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018) במועד החלוקה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת הסכום לחלוקה הינה כ-172 מיליון ש"ח. עם זאת, בהתאם למגבלה בשטר הנאמנות של אגרת החוב (סדרה ג') יתרת הסכום לחלוקה של החברה הינה כ-161 מיליון ש"ח.

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 חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

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. 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.

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

ליום 31 בדצמבר, 2024 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

## 2. הרחבת אגרות חוב (סדרה ד')

ביום 17 בינואר, 2022 ביום 7 ביוני, 2022 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, 300 מיליון ו-300 מיליון אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (בהתאמה), במסגרת הקצאות פרטיות, בדרך של הרחבות סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 20 בינואר, 2022 וביום 8 ביוני, 2022 (בגין ההנפקות כאמור) הסתכם לסך של כ- 315 מיליון ש"ח וכ- 305 מיליון ש"ח (בהתאמה).

תנאי אגרות החוב הנוספות הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור.

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה ה')

1. ביום 20 בדצמבר, 2021 הנפיקה החברה 275 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, לציבור. אגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תמורת ההנפקה (נטו) בסך של כ- 285 מיליון ש"ח נתקבלה בידי החברה ביום 22 בדצמבר, 2021. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il באופק חיובי על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב (סדרה ה') תעמודנה לפירעון (קרן) בחמישה עשר תשלומים חצי שנתיים כאשר ארבעה עשר התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 ביולי, 2024, ביום 31 בינואר ויום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 (כולל) ויום 31 בינואר, 2031, כל אחד בשיעור של 7% מהקרן והתשלום האחרון ישולם ביום 31 ביולי, 2031, בשיעור של 2% מהקרן.

הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 ביולי, 2022 וכן ביום 31 בינואר ויום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2031 (כולל). אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1% ותהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית).

להבטחת פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, של אגרות החוב (סדרה ה') עליה לעמוד בהתחייבויות האמורות בשטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), 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 תירשמנה 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 470 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 ההלוואות העודפות (סך יתרת תיק ההלוואות, בניכוי סך החוב המובטח של החברה) ליתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תבצע אחת לרבעון במועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה לרבעון הקודם או במועד חתימת הדוחות התקופתיים של החברה, לפי העניין.

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-520 מיליון ש"ח; (2) במועד ההכרזה על החלוקה החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות 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 המייד בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה, זאת 7 ימי עסקים לפני ביצוע החלוקה בפועל; (5) במועד ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א) ו-10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970; (6) 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 קלאנדריית, למעט חלוקה של עד 192 מיליון ש"ח מיתרת הרווחים, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות, על סמך דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021. 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 על פי סעיף 5.6.1 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 או החברה איננה במצב של חדלות פירעון (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018) במועד החלוקה.

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת הסכום לחלוקה הינה כ-282 מיליון ש"ח. עם זאת, בהתאם למגבלה בשטר הנאמנות של אגרת החוב (סדרה ג') יתרת הסכום לחלוקה של החברה הינה כ-161 מיליון ש"ח.

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 חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

1. 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 מיידי.

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

ליום 31 בדצמבר, 2024 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

## 2. הרחבת אגרות חוב (סדרה ה')

ביום 11 ביולי, 2022, ביום 22 באוגוסט, 2022 וביום 30 באוגוסט, 2022 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כ-346 מיליון, כ-270 מיליון וכ-85 מיליון אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (בהתאמה), במסגרת הקצאות פרטיות, בדרך של הרחבות סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 11 ביולי, 2022, ביום 22 באוגוסט, 2022 וביום 30 באוגוסט, 2022 (בגין ההנפקות כאמור) הסתכם לסך של כ-323 מיליון ש"ח, כ-258 מיליון ש"ח, וכ-81 מיליון ש"ח (בהתאמה).

ביום 24 בינואר, 2023 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כ-208 מיליון אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 24 בינואר, 2023 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ-190 מיליון ש"ח.

ביום 30 במאי, 2024 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כ-350 מיליון אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 4 ביוני, 2024 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ-354 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור.

ביום 8 בדצמבר, 2024 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כ-365 מיליון אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 8 בדצמבר, 2024 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ-379 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור.

## 3. החלפת אגרות חוב (סדרה ד') באגרות חוב (סדרה ה')

ביום 21 באפריל 2024, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם משקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (כל אחד בנפרד), לפיה החברה רכשה ביום 2 במאי, 2024 סך כולל של כ-149,163 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בתמורה לסך כולל של כ-166,316 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. החלפת אגרות החוב האמורה משקפת יחס החלפה של 1.115.

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב (סדרה ו')

1. ביום 08 בדצמבר, 2022 הנפיקה החברה כ-387 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, לציבור. אגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תמורת ההנפקה (נטו) בסך של כ-384 מיליון ש"ח נתקבלה בידי החברה ביום 11 בדצמבר, 2022. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il באופק חיובי על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה לפירעון (קרן) בחמישה תשלומים חצי שנתיים כאשר התשלום הראשון ישולם ב-31 במרס, 2025 (בשיעור של 10% מהקרן), התשלום השני ישולם ביום 30 בספטמבר, 2025 (בשיעור של 15% מהקרן) ושלושת התשלומים האחרונים ישולמו ביום 31 במרס, 2026, ביום 30 בספטמבר, 2026 וביום 31 במרס, 2027 (כל אחד בשיעור של 25% מהקרן).

הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וכן ביום 31 במרס 2027. אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.54% ותהינה צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית).

להבטחת פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ו'), התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, של אגרות החוב (סדרה ו') עליה לעמוד בהתחייבויות האמורות בשטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), 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 תירשמנה 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 625 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 ההלוואות העודפות (סך יתרת תיק ההלוואות, בניכוי סך החוב המובטח של החברה) ליתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תבצע אחת לרבעון במועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה לרבעון הקודם או במועד חתימת הדוחות התקופתיים של החברה, לפי העניין.

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-725 מיליון ש"ח; (2) במועד ההכרזה על החלוקה החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות 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 המייד בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה, וזאת 7 ימי עסקים לפני ביצוע החלוקה בפועל; (5) במועד ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א) ו-10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970; (6) 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 קלאנדית, למעט חלוקה של עד 212 מיליון ש"ח מיתרת הרווחים, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות, על סמך דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2022. 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 על פי סעיף 5.6.1 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 או החברה איננה במצב של חדלות פירעון (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018) במועד החלוקה.

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת הסכום לחלוקה הינה כ-257 מיליון ש"ח. עם זאת, בהתאם למגבלה בשטר הנאמנות של אגרת החוב (סדרה ג') יתרת הסכום לחלוקה של החברה הינה כ-161 מיליון ש"ח.

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 חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

1. 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.

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

ליום 31 בדצמבר, 2024 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

## 2. הרחבת אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 24 בינואר, 2023 וביום 11 בספטמבר, 2023 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כ-300 מיליון אגרות חוב, וכ-430 מיליון אגרות חוב, בהתאמה, (סדרה ו') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 24 בינואר, 2023 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ-296 מיליון ש"ח, וסך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 11 בספטמבר, 2023 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ-435 מיליון ש"ח.

תנאי אגרות החוב הנוספות הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור.

## ה. הנפקת אגרות חוב (סדרה א') בחברת הבת, נדל"ן ומשכנתאות

ביום 14 ביולי, 2024 הנפיקה נדל"ן ומשכנתאות 300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, למשקיעים מסווגים בלבד, כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן – "אגרות החוב"). אגרות החוב נרשמו במערכת המסחר למשקיעים מוסדיים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן – "רצף מוסדי"). ביום 17 ביולי, 2024 הושלמה הנפקת אגרות החוב והתקבלה תמורת ההנפקה נטו בסך של כ-298 מיליון ש"ח. אגרות החוב דורגו בדירוג A3. יציב על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בחמישה-עשר תשלומים חצי שנתיים כאשר חמשת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל) וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 (כולל) (כל אחד מהם - בשיעור של 5% מהקרן), חמשת התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027-2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 – 2028 (כולל) (כל אחד מהם - בשיעור של 7% מהקרן) וחמשת התשלומים האחרונים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2031-2029 (כולל) וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2030 ו-2031 (כולל) (כל אחד מהם בשיעור של 8% מהקרן).

להבטחת פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א'), התחייבה נדל"ן ומשכנתאות, התחייבה נדל"ן ומשכנתאות כי עד למועד הסילוק המלא, של אגרות החוב (סדרה א') עליה לעמוד בהתחייבויות האמורות בשטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כאשר המהותיות שבהן הינן כדלקמן:

1. 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.

2. אגרות החוב (סדרה א') תירשמה למסחר במערכת רצף המוסדיים.

3. לעמוד בהתחייבויותיה לעמידה באמות המידה הפיננסיות, כאמור להלן:
  - א. ההון העצמי המוחשי סולו של נדל"ן ומשכנתאות לא ייפחת מסך של 110 מיליוני ש"ח.
  - ב. 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 המבוטחות בשעבוד ראשון ובשעבוד שני סינטי חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-12%; בתוספת (2) סך ההלוואות המבוטחות בשעבוד שני חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-20%.
  - ג. יחס ה-LTV בפועל לא יעלה על 98%.
- בדיקת עמידת נדל"ן ומשכנתאות באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תתבצע אחת לרבעון במועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים של נדל"ן ומשכנתאות לרבעון הקודם או במועד חתימת הדוחות התקופתיים של נדל"ן ומשכנתאות, לפי העניין.
4. נדל"ן ומשכנתאות מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, אך בכל מקרה לא לפני 1 ביולי, 2026, לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) כלשהי, לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) בסמוך לאחר ביצוע החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי סולו על פי הדוחות הכספיים סולו האחרונים שנחתמו/שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא יפחת מסך של 170 מיליוני ש"ח; (2) במועד ההכרזה על החלוקה ובסמוך לאחר ביצוע החלוקה, נדל"ן ומשכנתאות אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות וביצוע החלוקה לא יביא את נדל"ן ומשכנתאות להפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות כאמור, לרבות חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות על פי הדוחות הכספיים סולו האחרונים שנחתמו/שפורסמו עובר למועד החלוקה; (3) במועד ההחלטה על החלוקה ובסמוך לאחר ביצוע החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א) ו-10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 75% מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של נדל"ן ומשכנתאות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שנחתמו/שפורסמו עובר למועד החלוקה ("הרווחים הניתנים לחלוקה"). יובהר, כי הרווחים הניתנים לחלוקה, אשר ניתן לחלקם ברבעון מסוים, אולם נדל"ן ומשכנתאות לא ביצעה את החלוקה שלהם, הרי שהחברה תהא רשאית לחלקם ברבעונים הבאים לאחר מכן, וזאת בכפוף לעמידתה בהוראות סעיף 5.6.1 זה; (5) נדל"ן ומשכנתאות לא תבצע חלוקה ככל שדירוג אגרות החוב הינו מתחת לדירוג של Baa2.il של מידרוג בע"מ (או דירוג מקביל לו של חברה מדרגת אחרת); ו- (6) במועד ההחלטה על החלוקה ועד למועד ביצוע החלוקה, לא התגבש חשש ממשי להיווצרות איזו מן העילות להעמדה לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות וביצוע החלוקה לא יביא להיווצרות איזו מהן, והכל מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה.
5. נדל"ן ומשכנתאות מתחייבת לפעול לכך שעד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויותיה 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 החברה המדרגת לא תיחשבנה כהפסקת דירוג.
6. לשם הבטחת הפירעון של תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתחול), הפרשי ההצמדה שעל נדל"ן ומשכנתאות יהיה לשלם למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי שטר זה וסכומים נוספים אשר תהא נדל"ן ומשכנתאות חייבת בהם בקשר עם האמור בשטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב, לרבות הוצאות מימוש הנכסים המשועבדים ובפרט ההוצאות המשפטיות בקשר עם המימוש כאמור, ולשם הבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב, נדל"ן ומשכנתאות תיצור ותרושום לטובת הנאמן שעבוד שוטף ויחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות נדל"ן ומשכנתאות, קיימות ועתידיות, בגין ההלוואות המשועבדות (כפי שתהיינה מעת לעת), ובכלל זה זכויות החברה לכל תשלומים ו/או הכנסה המגיעים ו/או שיגיעו בגין ההלוואות המשועבדות ו/או תמורה שתתקבל בגינן.
7. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל עוד לא קמה איזו מהעילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות, נדל"ן ומשכנתאות תהיה רשאית לשנות ו/או לעדכן ו/או לסיים התקשרויות בקשר עם איזו מההלוואות המשועבדות, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.
8. תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב (סדרה א') (קרי: תמורת ההנפקה בניכוי עמלות והוצאות) תשמש את נדל"ן ומשכנתאות לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה, ובהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, והכל בהתאם ליעדים ולאסטרטגיה של נדל"ן ומשכנתאות.

ליום 31 בדצמבר, 2024 נדל"ן ומשכנתאות עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

נאמן לאגרות החוב - הניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל-אביב.

**באור 16: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים**

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
25,569	21,242
45,693	18,554
<u>71,262</u>	<u>39,796</u>

ספקים ושטרות לפירעון  
הוצאות לשלם

**באור 17: - זכאים ויתרות זכות**

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
41,994	47,617
12,007	24,781
11,005	13,252
1,188	13
54,385	59,009
7,937	8,000
-	670
<u>115,755</u>	<u>165,414</u>
<u>244,271</u>	<u>318,756</u>
214,637	289,428
29,634	29,328
<u>244,271</u>	<u>318,756</u>

עובדים ומוסדות בגין עובדים  
מוסדות  
הפרשה לחופשה והבראה  
התחייבות בגין ערבות למקס וכאל  
הכנסות מראש  
התחייבות בגין אופציית מכר  
דיבידנד לשלם  
התחייבות למגרשים, ללקוחות ואחרים בגין הלוואות

הצגה בדוח על המצב הכספי:

התחייבויות שוטפות  
התחייבויות לא שוטפות

סך הכל



**באור 18: - מכשירים פיננסיים**

א. נכסים פיננסיים

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<b>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</b>
2,132,871	1,988,268	הלוואות מיועדות למימוש
248,901	231,643	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
4,142	2,153	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן קצר
1,745	66	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן ארוך
13,330	12,317	נכסים פיננסיים - השקעה בקרן ויולה
<b>2,400,989</b>	<b>2,234,447</b>	סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
		<b>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:</b>
25,244	82	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן קצר
17,502	40,633	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן ארוך
888,252	1,119,337	חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות
4,136,910	4,759,891	הלוואות ללקוחות
<b>5,067,908</b>	<b>5,919,943</b>	סה"כ נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
<b>7,468,897</b>	<b>8,154,390</b>	סה"כ נכסים פיננסיים
<b>3,050,509</b>	<b>3,109,840</b>	סה"כ שוטף
<b>4,418,388</b>	<b>5,044,550</b>	סה"כ לא שוטף

ב. התחייבויות פיננסיות, הלוואות נושאות ריבית ואשראים

31 בדצמבר		מועד פירעון סופי	שיעור הריבית האפקטיבית	
2023	2024			
אלפי ש"ח				
				<b>הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים:</b>
966,347	659,071	30/11/2025	5.50%	אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים
				<b>הלוואות שוטפות אחרות:</b>
240,131	389,623	24/09/2027	4.51%	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
77,166	100,918	31/07/2038	5.57%	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים - נדל"ן ומשכנתאות
247,338	297,859	31/12/2025	1.58%	אגרות חוב (סדרה ג')
404,409	310,413	31/01/2026	0.72%	אגרות חוב (סדרה ד')
79,085	303,514	31/07/2031	2.94%	אגרות חוב (סדרה ה')
2,313	302,289	31/03/2027	4.34%	אגרות חוב (סדרה ו')
-	30,172	31/12/2031	4.61%	אגרות חוב נדל"ן ומשכנתאות (סדרה א')
<b>2,016,789</b>	<b>2,393,859</b>			סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר		מועד פירעון סופי	שיעור הריבית האפקטיבית	הלוואות נושאות ריבית ואשראים לא שוטפים:
2023	2024			
אלפי ש"ח				
326,891	512,135	24/09/2027	4.51%	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
805,222	890,338	31/07/2038	5.575%	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים - נדל"ן ומשכנתאות
288,007	-	31/12/2025	1.58%	אגרות חוב (סדרה ג')
450,072	38,595	31/01/2026	0.72%	אגרות חוב (סדרה ד')
1,147,272	1,770,714	31/07/2031	2.94%	אגרות חוב (סדרה ה')
1,143,835	891,756	31/03/2027	4.34%	אגרות חוב (סדרה ו')
-	257,940	31/12/2031	4.61%	אגרות חוב נדל"ן ומשכנתאות (סדרה א')
<u>4,161,299</u>	<u>4,361,478</u>			סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים לא שוטפים
<u>6,178,088</u>	<u>6,755,337</u>			סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים

מסגרת אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים

למידע נוסף בנוגע למסגרות האשראי של החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדיים, ראה באור 14 לעיל.

ג. נכסים פיננסיים מועברים אשר אינם מוצגים כלל אך החברה מספקת שירותי תפעול בגינם

החברה מבצעת מעת לעת המחאת תיקי הלוואות לצדדים שלישיים במחיר הנקבע מראש עם גורמים אלו.

הטבלה הבאה מסכמת את השפעת המחאת הלוואות על מאזן החברה ואת החשיפה המקסימלית כתוצאה ממתן שירותי תפעול שהחברה מספקת להלוואות שהומחו:

2023			2024			יתרת הנכסים בקשר עם הלוואות שאוגחו לישויות מובנות שאינן מאוחדות <sup>1</sup>
חשיפה מקסימלית להפסד	שווי הוגן	ערך נקוב	חשיפה מקסימלית להפסד	שווי הוגן	ערך נקוב	
אלפי ש"ח						
48,777	44,700	48,777	44,810	43,519	44,810	יתרת הנכסים בקשר עם הלוואות שהומחו לצדדים שלישיים <sup>2</sup>
800	800	800	3,942	3,942	3,942	

(1) בנוגע להלוואות שאוגחו לישויות מובנות שאינן מאוחדות, לא קיימת לחברה מעורבות נמשכת ביחס להלוואות המאוגחות, אך קיימות לחברה יתרות מול ישויות אלו בסעיפים "ישיר הנפקות" ו-" אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות" בדוח על המצב הכספי, עקב אחזקת החברה באגרות חוב משניות שהנפיקו ישויות אלו וכן עקב חבויות של אותן חברות לחברה. לפירוט, ראה באור 22 להלן.

(2) המחאת הלוואות התבטאה בגריעתן מהדוח על המצב הכספי של החברה. כתוצאה מהמחאת הלוואות, אין לחברה מעורבות נמשכת לגבי תיק הלוואות המועבר, אלא החברה מספקת במרבית המקרים שירותי תפעול לנכסים המומחים אשר בגינם נרשמות הכנסות תפעול בדוח על הרווח או ההפסד של החברה. לפירוט ההמחאות שבוצעו במהלך שנת הדיווח לבנק מזרחי טפחות בע"מ, ישראלכרט וכן גופים פיננסיים נוספים ראה באור 29ג' להלן.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

הטבלה הבאה מסכמת את השפעת המחאת ההלוואות על הדוח על הרווח וההפסד של החברה בעת המחאת הלוואות וכתוצאה ממתן שירותי תפעול שהחברה מספקת להלוואות אלו.

2023	2024
אלפי ש"ח	

27,747	15,592	הכנסות מתפעול הלוואות שהומחו לצדדים שלישיים *
--------	--------	---

(\* הכנסות מתפעול אלו הינן בגין תיקי הלוואות שהומחו על ידי החברה בעסקאות מכר מלא בלבד ולא בגין תיקי הלוואות אשר אוגחו לישויות מובנות שאינן מאוחדות, המפורטות בבאור 22 להלן.

ד. העברות של נכסים פיננסיים

1. ביום 21 באפריל, 2024 ביצעה החברה באמצעות ישיר הנפקות 22, עסקת איגוח של תיק הלוואות, לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראה באור 29ג'(3) להלן.

עם מכירת תיק ההלוואות העבירה החברה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות הנובעים מתיק הלוואות לישיר הנפקות 22 ולפיכך גרעה את תיק ההלוואות מספרי החברה. לחברה לא קיימת מעורבות נמשכת ביחס לתיק ההלוואות.

2. ביום 24 ביולי, 2024 ביצעה החברה באמצעות ישיר הנפקות 23, עסקת איגוח של תיק הלוואות, לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראה באור 29ג'(5) להלן.

עם מכירת תיק ההלוואות העבירה החברה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות הנובעים מתיק הלוואות לישיר הנפקות 23 ולפיכך גרעה את תיק ההלוואות מספרי החברה. לחברה לא קיימת מעורבות נמשכת ביחס לתיק ההלוואות.

3. ביום 23 בדצמבר, 2024 ביצעה החברה באמצעות ישיר הנפקות 21, עסקת איגוח של תיק הלוואות, לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראה באור 29ג'(8) להלן.

עם מכירת תיק ההלוואות העבירה החברה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות הנובעים מתיק הלוואות לישיר הנפקות 21 ולפיכך גרעה את תיק ההלוואות מספרי החברה. לחברה לא קיימת מעורבות נמשכת ביחס לתיק ההלוואות.

4. ביום 26 בדצמבר, 2024 ביצעה נדל"ן ומשכנתאות באמצעות ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 1, עסקת איגוח של תיק הלוואות, לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראה באור 29ג'(9) להלן.

עם מכירת תיק ההלוואות העבירה החברה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות הנובעים מתיק הלוואות לישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 1 ולפיכך גרעה את תיק ההלוואות מספרי נדל"ן ומשכנתאות. לנדל"ן ומשכנתאות לא קיימת מעורבות נמשכת ביחס לתיק ההלוואות.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן):

שווי הוגן		יתרה בספרים		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
(1) 38,669	(1) 39,424	42,746	40,715	<b>נכסים פיננסיים</b>
(1) 946,766	(1) 1,169,697	888,252	1,119,337	אג"ח משני - הלוואות ללקוחות
(1) 4,432,895	(1) 5,022,008	4,136,910	4,759,891	חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות
				הלוואות ללקוחות
<u>5,418,330</u>	<u>6,231,129</u>	<u>5,067,908</u>	<u>5,919,943</u>	סה"כ
אלפי ש"ח				
(1) 342,748	(1) 516,730	317,297	490,541	<b>התחייבויות פיננסיות</b>
(1) 1,107,370	(1) 1,336,252	1,132,113	1,402,473	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים
(2) 755,555	(2) 1,301,721	733,145	1,244,247	בנקאיים ומוסדיים
(2) 2,931,453	(2) 2,917,692	3,029,186	2,959,005	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
				חלויות שוטפות של אגרות חוב
				אגרות חוב
<u>5,137,126</u>	<u>6,072,395</u>	<u>5,211,741</u>	<u>6,096,266</u>	סה"כ

(1) רמה 3

(2) רמה 1, למעט בשנת 2024 אגרות חוב נדל"ן ומשכנתאות (סדרה א') שהינן ברמה 2

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, 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.

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 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 נזילות, סיכון אשראי ותנדוטיות, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של נכסים אלו.
- אומדן השווי הוגן של יתר נכסי החברה המוצגים בשווי הוגן נקבע בהתאם לשיעורי תשואות אגרות חוב ממשלתיות צמודות מדד בתוספת מרווח. ככל ששיעור התשואה של אגרות חוב אלו יעלה, השווי הוגן של הנכסים המוצגים בשווי הוגן יקטן.
- ערבויות מוערכות בהתבסס על פרמטרים כגון משך התזרים המובטח, שיעורי הכשל של לקוחות נשואי הערבות, שיעורי הריבית של אותם לקוחות ומרווח הרווח של החברה בגין הערבות.
- 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.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

אלפי ש"ח	
72,686	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
(1,682)	סך ההפסד שהוכר ברווח או הפסד (*)
2,314	רכישות
(32,604)	מימושים
<u>40,714</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
	(* מתוכו:
	סך ההפסד לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
<u>(1,682)</u>	

אלפי ש"ח	
118,519	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(497)	סך הפסד שהוכר ברווח או הפסד (*)
2,607	רכישות
(47,943)	מימושים
<u>72,686</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
	(* מתוכו:
	סך ההפסד לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
<u>(497)</u>	

1. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר סיכונים פיננסיים

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים כגון סיכון אשראי, סיכונים הנובעים ממצב המשק, סיכון מזילות וסיכון ריבית.

1. סיכוני שוק

א. סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק. כנותנת אשראי לציבור לתקופות שונות, במגוון מסלולי הצמדה, בריבית קבועה ומשתנה, חשופה החברה לסיכוני ריבית והצמדה. עיקר האשראי שהעניקה החברה ללקוחותיה הינו אשראי בריבית קבועה הצמודה למדד המחירים לצרכן. מנגד, לחברה קווי אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וכן ניירות ערך מסחריים בריבית משתנה לצד אשראי בריבית קבועה הצמודה למדד. בהתאם לכך קיימת לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק.

ב. סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה הלוואות שניתנו ללקוחות וכן נכסים שונים אשר צמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן. ליום 31 בדצמבר 2024, הסכום נטו בדוחות המאוחדים של הנכסים בניכוי התחייבויות אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגיניו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד, הינו כ- 1,920 מיליון ש"ח (31 בדצמבר, 2023 כ- 2,042 מיליון ש"ח).

ג. סיכון תשואות אג"ח

לחברה הלוואות המיועדות למימוש אשר שווין נקבע בהתאם לתשואות אגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות הנסחרות בבורסה בתל אביב, המשמשות לקביעת ריבית ההיוון ביחס להלוואות החברה הנמדדות בשווי הוגן. ככל ששיעור התשואה של אגרות חוב אלו יעלה, השווי הוגן של הנכסים המוצגים בשווי הוגן יקטן. ליום 31 בדצמבר 2024, הסכום של הנכסים המיועדים למימוש אשר חשופים לשינויים בתשואות אגרות החוב הינו כ- 2,220 מיליון ש"ח (31 בדצמבר, 2023 כ- 2,382 מיליון ש"ח).

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכונים הנובעים ממצב המשק

למצב המשק ישנה השפעה רבה על פעילות החברה. האטה כלכלית עולמית או לחילופין האטה כלכלית במשק הישראלי עלולים להשפיע על היקף ואיכות הלווים הפוטנציאליים, על איכות תיק האשראי הקיים והפוטנציאלי, על שיעור הפסדי האשראי וכן על שווי הביטחונות לאשראי (בעיקר כלי רכב).

תוצאות משבר אשראי מקומי ו/או גלובלי והשפעותיו על פעילות האשראי בישראל עשויות להשפיע על יכולת גיוס המקורות של החברה ועל מחיר המקורות, אם כי לחברה יתרות אשראי לא מנוצל בהיקפים גדולים מאוד, דבר אשר ממתן סיכון זה באופן משמעותי.

3. סיכון אשראי

סיכון האשראי הינו סיכון מהותי של החברה. סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה בהתחייבויותיהם כלפיה, במידה ויווצר פיגור או כשל בהחזרים התקופתיים של ההלוואות. הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המרבית לסיכון אשראי של החברה, מבלי להתחשב בבטוחה כלשהי המוחזקת כנגד ההלוואה, הינו הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים. לחברה סיכון אשראי בגין הלוואות הרשומות במאזן שלה בסך כולל של כ-8,099 מיליון ש"ח.

עם זאת, כנגד הלוואות בהיקף של כ-5,300 מיליון ש"ח, החברה מחזיקה כבטוחה שעבוד על כלי רכב פרטיים וכנגד הלוואות בהיקף של כ-1,755 מיליון ש"ח, החברה מחזיקה כבטוחה שעבוד על נכסי נדל"ן. מימוש הבטוחה במקרה של חדלות פירעון, מאפשר לחברה להקטין משמעותית את נזק האשראי הצפוי לחברה בגין הלוואות אלו. במגזר הלוואות הרכב שיעור החוזר (ריקברי) בגין הלוואות רכב הינו כ-62%, כ-16% בגין הלוואות סולו וכ-96% בגין המשכנתאות.

סיכון האשראי מטופל ברמת החברה. החברה אחראית לניהול וניתוח סיכון האשראי בגין כל לקוח חדש, בהתחשב במצבו הפיננסי של הלקוח בטרם היא מחליטה להציע לו הלוואה, וכן בעת קביעת תנאי התשלום בגין ההלוואה. לחברה קיימים יעדים ברורים של שיעור הפסדי האשראי הצפויים ובהתאם החברה מתאימה את חיתום הלקוחות שלה לצורך שמירה על ספי סיכון אשר הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

4. סיכון נזילות

עיקר ההתחייבויות הפיננסיות של החברה הינן במסגרת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, גופים מוסדיים, ניירות ערך מסחריים ואגרות חוב. פירעון האשראי ימומן באמצעות פרעונות והמחאות זכויות של תיק ההלוואות של החברה. סיכון הנזילות הוא בכך שהתאגיד הבנקאי לא יחדש את מסגרת האשראי או אם החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות. ראה בנוסף באור 14 לעיל.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	משנה עד שנתיים	7-12 חודשים	2-6 חודשים	בתוך 30 ימים
686,272	-	-	-	-	-	353,931	190,662	141,679
2,229,895	562,055	134,102	138,358	288,319	533,368	269,864	287,382	16,447
4,526,558	649,852	388,823	390,969	699,854	1,051,490	721,294	292,552	331,724
13	-	-	-	-	-	1	7	5
69,864	24,540	7,054	7,711	8,119	10,228	5,825	5,302	1,085
<u>7,512,602</u>	<u>1,236,447</u>	<u>529,979</u>	<u>537,038</u>	<u>996,292</u>	<u>1,595,086</u>	<u>1,350,915</u>	<u>775,905</u>	<u>490,940</u>

הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים  
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים  
אגרות חוב התחייבות בגין ערבות למקס וכאל (\*  
התחייבות בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	משנה עד שנתיים	7-12 חודשים	2-6 חודשים	בתוך 30 ימים
1,017,075	-	-	-	-	-	262,375	201,704	552,996
1,741,971	567,483	107,874	127,080	265,880	296,211	183,364	178,234	15,845
4,016,123	483,711	186,290	481,892	843,391	1,214,460	447,164	148,658	210,557
1,188	-	-	-	-	1	438	601	148
72,531	24,540	7,759	8,286	8,681	11,016	5,922	5,243	1,084
<u>6,848,888</u>	<u>1,075,734</u>	<u>301,923</u>	<u>617,258</u>	<u>1,117,952</u>	<u>1,521,688</u>	<u>899,263</u>	<u>534,440</u>	<u>780,630</u>

הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים  
הלוואות מתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב התחייבות בגין ערבות למקס וכאל (\*  
התחייבות בגין חכירה

(\* בניתוח הנזילות לעיל הוצגו הסכומים המוערכים שעשויים להידרש בגין הערבות הפיננסית שניתנה. יחד עם זאת, יובהר כי החברה אינה יכולה לצפות באופן ודאי סכומים אלה, שכן אין ודאות למועד התהוות הכשל על ידי החייב וכן לסכום הכשל שיתהווה על ידי החייב. היקף החשיפה המקסימלי של החברה בגין תיק ההלוואות ששווק על ידה ואליו היא ערבה הינו כ-3 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 (ליום 31 בדצמבר, 2023 - כ-48 מיליון ש"ח).

מכשירים פיננסיים (המשך) באור 18: -

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית פריים רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית ריבית של 1% (*)	ירידת ריבית של 1% (*)	
אלפי ש"ח		
7,237	(7,237)	2024
3,458	(3,458)	2023

(\* עלייה ב-1% נוסף הינו הכפלה של הסכומים לעיל.

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית מדד של 1%	ירידת מדד של 1%	
אלפי ש"ח		
19,204	(19,204)	2024
20,424	(20,424)	2023

מבחן רגישות לשינויים בתשואות אג"ח ממשלתיות במח"מ דומה לתיק ההלוואות המיועדות למימוש רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית תשואה של 1%	ירידת תשואה של 1%	
אלפי ש"ח		
23,916	(23,093)	2024
25,396	(24,596)	2023



באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	התחייבות בגין חכירה		הלוואה לזמן ארוך	
	אלפי ש"ח			
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,801,581	7,810	2,431,654	362,117	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
1,079,582	(7,907)	1,084,440	3,049	תזרים מזומנים
65,035	65,035	-	-	הכרה בהתחייבות בגין חכירה
174,943	(125)	152,047	23,021	שינויים אחרים
4,121,141	64,813	3,668,141	388,187	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
983,143	(10,260)	(51,157)	1,044,560	תזרים מזומנים
9,298	9,298	-	-	הכרה בהתחייבות בגין חכירה
161,663	(347)	145,347	16,663	שינויים אחרים
5,275,245	63,504	3,762,331	1,449,410	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
671,983	(11,434)	278,843	404,574	תזרים מזומנים
15,897	15,897	-	-	הכרה בהתחייבות בגין חכירה
200,930	(178)	162,078	39,030	שינויים אחרים
6,164,055	67,789	4,203,252	1,893,014	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

באור 19: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין. הבאור אינו כולל הטבות לעובדים מבוססי מניות, למידע על תשלום מבוסס מניות ראו באור 26 להלן, בדבר תשלומים מבוססי מניות.

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית להפקדה מוגדרת, לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963 (להלן - סעיף 14). התחייבויות החברה בשל כך מטופלות כהטבות לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, ממומנות על ידי החברה, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להפקדה מוגדרת, כמפורט להלן:

תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי כלל תשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
11,103	13,922	14,584

הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

**באור 20: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים**

**א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות כנגד החברה**

במהלך השנים 2015, 2016, 2019, 2020 ו-2024 הוגשו כנגד החברה 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 נדחת 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.

1. 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.

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.

באור 20: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

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

2. 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 הלוואה. 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 הלוואה 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 אינה כוללת את "עמלת פתיחת התיק" בשיעור העלות הממשית של האשראי המוצג ללקוחותיה בהסכמי הלוואה עימם, באופן שתשלום זה מהווה, בפועל, ריבית מוסווית. החברה טענה, כי היא לוקחת בחשבון את תוספת העמלה במסגרת חישוב שיעור העלות הממשית של הלוואה 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 הלוויים 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 במרץ, 2009 ועד ליום 24 ביולי, 2018). למרות זאת, בעילה לפי חוק אשראי הוגן, יוצאו מהקבוצה לקוחות שהם תאגידיים 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 גם במקרים שבהם בית המשפט משלים חסר (לאקונה) בחקיקה, ברירת המחדל היא תחולה רטרואקטיבית, בניגוד לטענת הערעור של החברה שיש מקום להצדיק תחולה פרספקטיבית (מכאן ואילך). עוד סבור היועץ המשפטי לממשלה, כי בתובענה הנ"ל לא מדובר בהשלמת חסר בחקיקה על ידי בית המשפט, אלא בפרשנות הוראת חוק קיימת אשר תחולתה היא רטרואקטיבית.

לאחר ניסיון הליך גישור בהסכמת הצדדים, ביום 14 בינואר, 2021 הגישו הצדדים הודעה לבית המשפט המחוזי והעליון לפיה הליך הגישור לא נשא פרי. דיון מקדמי בבית המשפט המחוזי נקבע ליום 9 ביוני, 2022. ביום 24 בפברואר, 2021, קבע בית המשפט העליון כי הבקשה לרשות ערעור תיקבע לדיון בפני הרכב.

ביום 12 באפריל, 2021, הגישה החברה בקשה להשהות את בירור התובענה עד לאחר החלטה בבקשת רשות ערעור. ביום 29 באפריל, 2021 הציע בית המשפט לצדדים לגבש הסדר דיוני לעניין הגשת כתבי טענות והשלמת הליכים מקדמיים מבלי להמתין להכרעה בבקשת רשות ערעור. ביום 13 במאי, 2021, נעתר בית המשפט לבקשה מטעם הצדדים להסדר דיוני, לפיו הנתבעת תגיש כתב הגנה עד ליום 15 ביוני, 2021, והתובעים, ככל שיחפצו, יגישו כתב תשובה עד ליום 15 ביולי, 2021.

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.

באור 20: - התחייבויות תלויות, ערבבויות ושעבודים (המשך)

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.

ביום 25 בדצמבר, 2024 התקיים דיון הוכחות שני. דיון הוכחות משלים עם ר"ח יצחק עידן קבוע ליום 26 במרס, 2025.

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

3. 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 נזק 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 לאישורו עד ליום 6 באפריל, 2025.

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

4. ביום 18 באוגוסט, 2020, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שהחברה מפצלת את הריבית הנגבית במסגרת הלוואות שהיא מעמידה ללקוחותיה לריבית נקובה בהסכם ההלוואה ולעמלת פתיחת תיק שמהווה לכאורה "ריבית מוסווית", שהיא אינה רשאית לגבותה, וכן כי עמלת פתיחת התיק הינה לכאורה בסך גבוה יותר מן הסך המותר לגבות על פי תקנות הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות (החרגת סוגי עסקאות אשראי מתחולת החוק והחרגת הוצאות מגדר "תוספת"), התשע"ט-2019 (להלן בפסקה זו - "התקנות").

יצוין, כי הבקשה לאישור עוסקת בעילות ונושאים דומים אשר מתנהלים בבית המשפט במסגרת הבקשה המאוחדת כמפורט בסעיף 2 (להלן בפסקה זו - "הבקשה המאוחדת"). עילות הבקשה הנטענות, הינן, בין היתר, הפרת התקנות, הטעיה לפי חוק הגנת עשיית עושר שלא משפט והפרת חובה חקוקה.

המבקש עתר לאישור התובענה כייצוגית ביחס ללקוחות החברה שנטלו ממנה הלוואה החל מיום 25 ביולי, 2018 (קרי- יום לאחר המועד שבו אושרה הבקשה המאוחדת כייצוגית בסעיף 2 לעיל), אשר שילמו ו/או ישלמו עד למועד אישור הבקשה (ככל שתאושר) לחברה עמלת פתיחת תיק או תשלום חד פעמי אחר

בשם דומה (להלן- "הקבוצה"). במסגרת הבקשה נטען, כי אין ביכולת המבקש לאמוד את גודל הקבוצה וגודל הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה.

הסעדים המבוקשים הינם, בין היתר: (1) מתן החזר לחברי הקבוצה בגין התשלום שנגבה בעת פתיחת תיק (בצירוף ריבית והצמדה); (2) מתן צו מניעה שאוסר על החברה להמשיך לפצל לכאורה את הריבית שהחברה גובה בגין הלוואות שהיא מעמידה ללקוחותיה לריבית נקובה ולריבית שלכאורה מכונה "עמלת

פתיחת תיק" או תשלום חד פעמי אחר בשם דומה, כמו גם אוסר לגבות את התשלום בגין פתיחת תיק בסכום הגבוה מן הסכום הנקוב בתקנות.

באור 20: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ביום 23 באפריל, 2021 הגישה החברה תשובה לבקשת האישור. ביום 20 למאי 2021 הגיש המבקש תגובה לתשובה לבקשה לאישור.

ביום 8 ביוני, 2021, התקיים דיון קדם משפט ובמסגרתו בית המשפט נעתר לבקשת החברה לקיים דיון הוכחות בהתקיים ביום 15 במרס, 2022.

לאחר שהצדדים הגישו את סיכומיהם, ביום 29 באוגוסט, 2022, ניתן פסק דין המורה על דחיית הבקשה לאישור התובענה כייצוגית.

ביום 6 באוקטובר, 2022, הגיש המבקש ערעור על פסק הדין שדחה את הבקשה לאישור וביום 21 בפברואר, 2023 הגישה החברה את תשובתה לערעור.

ביום 26 בפברואר, 2023, הגיש המערער בקשה כי יותר לו להגיש תגובה לתשובת החברה, בקשה זו נדחתה על ידי בית המשפט ביום 27 בפברואר, 2023. דיון בערעור נקבע ליום 29 במאי, 2024.

ביום 29 במאי, 2024 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון הדוחה את הערעור על פס"ד המחוזי ובכך בא ההליך לכדי סיום.

5. 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 לדיון (הן הריביות השוטפות והן ריביות הפיגורים), בסך כולל של כ-43 מיליון ש"ח, בצירוף ריבית והצמדה כדיון.

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.

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.

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 שנבצע בבקשת האישור והחברה מעריכה כי גם אם בקשת האישור תתקבל, סכום התביעה יעמוד על סכום לא מהותי, הנמוך משמעותית מהסכום שנטען בבקשת האישור.

6. 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 הוצאה 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.

באור 20: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

בנוסף, המבקש טען כי אין בחוזה 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 עולות 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 28 במאי, 2025.

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

7. ביום 7 באוקטובר, 2024 הוגשה לבית המשפט המחוזי בלוד, 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.

החברה הגישה תשובה לבקשת האישור ודיון קדם משפט קבוע ליום 2 באפריל, 2025.

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

## ב. שעבודים

1. להבטחת האשראי שלקחה החברה מתאגידים בנקאיים נרשמו שעבודים לטובת התאגידים הבנקאיים הממנים, לפירוט השעבודים וסכום האשראי המובטח, ראה באור 14ה' לעיל.
2. להבטחת האשראי שלקחה נדל"ן ומשכנתאות מתאגידים בנקאיים נרשמו שעבודים לטובת התאגידים הבנקאיים הממנים, לפירוט השעבודים וסכום האשראי המובטח, ראה באור 14ה' לעיל.
3. במסגרת עסקאות המחאת תיקי ההלוואות לבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן - בנק מזרחי) שביצעה החברה כפי שמתואר בבאור 29ג' (1) להלן, רשמה החברה שעבוד לטובת בנק מזרחי על הפיקדון שהפיקדה החברה בבנק מזרחי כחלק מעסקת ההמחאה. יתרת הפיקדון המשועבד לתאריך הדיווח הינה כ-299,443 אלפי ש"ח.
4. במסגרת הנפקת אגרות חוב למשקיעים מסווגים המתוארת בבאור 15א' ו-15ה' לעיל, החברה או נדל"ן ומשכנתאות משעבדות מעת לעת לנאמן אגרות החוב הלוואות כנגד אגרת החוב, בהתאם לשיעורים המפורטים בבאור 15 לעיל.
5. במסגרת הסכם מסגרת אשראי עם גוף מוסדי המתוארת בבאור 14ג' לעיל, החברה משעבדת מעת לעת לגוף המוסדי הלוואות כנגד האשראי המנוצל, בהתאם לשיעור המפורט בבאור 14ג' לעיל.

**באור 21: - הון**

**א. הרכב הון המניות**

31 בדצמבר			
2023		2024	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
2,956,844	5,000,000	2,956,844	5,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

**ב. זכויות הנלוות למניות**

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.
2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

**ג. חלוקת דיבידנד**

ביום 20 במאי 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 25.05 מיליון ש"ח, המהווה כ- 8.47 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 13 ביוני, 2024.

ביום 25 באוגוסט 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 12.96 מיליון ש"ח, המהווה כ- 4.38 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 17 בספטמבר, 2024.

ביום 18 בנובמבר, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 25.33 מיליון ש"ח, המהווה כ- 8.57 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 12 בדצמבר, 2024.

**ד. תוכניות אופציות לעובדים ולנושאי משרה**

לפירוט תוכנית ההקצאה החדשה במהלך שנת 2021 ראה באור 26ב'.

**ה. כתבי אופציה ומימוש**

בהתאם לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה במסגרתם הוצעו לציבור, בין היתר, 246,216 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, הניתנים למימוש למניות רגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה ובהתאם לתנאי כתבי האופציה, המועד האחרון למימוש כתבי האופציה חל ביום 28 בפברואר, 2022 ויום המסחר האחרון בכתבי האופציה חל ביום 23 בפברואר, 2022.

**ו. ניהול ההון בחברה**

מטרת החברה בניהול ההון שלה הינה:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיתמכו בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

דרישות ההון המינימליות של החברה הן:

1. בגין ההלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים ואגרות חוב (סדרה ג'), אגרות חוב (סדרה ד'), אגרות חוב (סדרה ה'), אגרות חוב (סדרה ו') שהנפיקה החברה ואגרות חוב (סדרה א') שנפיקה נדל"ן ומשכנתאות, נדרשת החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות וכן בתנאי סף של סכומי הון מינימלים ויחסי הון ביחס למאזן (לפירוט ראה באור 14 ובאור 15 לעיל).
2. בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 החל על החברה ועל החברה הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, כמתואר בבאור 30 להלן, החברה והחברה הבת, נדל"ן ומשכנתאות, מחויבות באחזקת הון עצמי מינימלי של 4 מיליון ש"ח.

**באור 22: - זכויות בישויות מובנות שאינן מאוחדות**

א. כללי

החברה מחזיקה ליום 31 בדצמבר 2024 ב-100% בחברות ישיר הנפקות 3, ישיר הנפקות 4, ישיר הנפקות 5, ישיר הנפקות 6, ישיר הנפקות 7, ישיר הנפקות 8, ישיר הנפקות 9, ישיר הנפקות 10, ישיר הפקות 11, ישיר הנפקות 13, ישיר הנפקות 14, ישיר הנפקות 15, ישיר הנפקות 17, ישיר הנפקות 18, ישיר הנפקות 19, ישיר הנפקות 20, ישיר הנפקות 21, ישיר הנפקות 22 וישיר הנפקות 23. וכן ב-4% בחברות ישיר הנפקות 12 וישיר הנפקות 16 (להלן: "חברות ההנפקות").

חברות ההנפקות מהוות ישויות מובנות שאינן מאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה, עקב כך כי לחברה לא קיימת שליטה בחברות ההנפקות. לפרטים נוספים בדבר חברות ההנפקות ובדבר תיקי הלוואות שמכרה החברה לחברות ההנפקות וחשיפת החברה לנכסי והתחייבויות החברות, ראה באורים 18 ג' לעיל וכן 29 ג' להלן.

ב. הכנסות מישות מובנית שלא אוחדה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
73	44	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ
8	-	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ
175	80	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ
123	35	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ
312	162	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ
220	-	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ
23	14	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ
122	75	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ
70	51	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ
34	23	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ
101	72	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ
252	231	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ
169	380	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ
-	192	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ
149	116	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ
183	178	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ
75	150	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ
-	113	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 22) בע"מ
-	93	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 23) בע"מ
2,089	2,009	סך הכל

ג. נכסים שהועברו לישויות מובנות שאינן מאוחדות

במהלך שנת 2024, החברה העבירה לישויות מובנות שאינן מאוחדות תיקי הלוואות לרכישת כלי רכב מגובות בשעבוד כלי הרכב. לפרטים ראה באור 29 ג' להלן. בנוסף, החברה הבת, נדל"ן ומשכנתאות, העבירה לישות מובנית שאינה מאוחדת תיקי הלוואות מגובות בשעבוד על נדל"ן, לפרטים ראה באור 29 ג' להלן.



באור 22: - זכויות בישויות מובנות שאינן מאוחדות (המשך)

ד. הערכים בספרים של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים המיוחסים לישויות מובנות שלא אוחדו וכן פירוט תנאי אגרות החוב שניתנו לישויות מובנות שלא אוחדו

מועד פירעון סופי	בסיס הצמדה	שיעור הריבית	31 בדצמבר		
			2023	2024	
			אלפי ש"ח		
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ</u>					
12/04/2026	מדד המחירים לצרכן	4.65%	5,887	2,219	הערך בספרים
			5,887	2,219	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ</u>					
12/11/2024	מדד המחירים לצרכן	4.60%	1,782	-	הערך בספרים
			1,782	-	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ</u>					
12/12/2024	מדד המחירים לצרכן	4.60%	17,767	-	הערך בספרים
			17,767	-	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ</u>					
12/10/2027	מדד המחירים לצרכן	4.60%	6,265	82	הערך בספרים
			6,265	82	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ</u>					
12/09/2031	מדד המחירים לצרכן	6.75%	16,932	18,735	הערך בספרים
			16,932	18,735	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ</u>					
20/12/2054	מדד המחירים לצרכן	8.00%	-	21,898	הערך בספרים
			-	21,898	החשיפה המירבית להפסד
<u>יתרות שוטפות, נטו</u>					
			143	1,876	הערך בספרים
			143	1,876	החשיפה המירבית להפסד

ה. מידע נוסף ביחס לאגרות החוב המשניות בהן מחזיקה החברה

אגרות החוב בהן מחזיקה החברה ונדל"ן משכנתאות בכל הישויות המובנות שאינן מאוחדות, הינן שכבת ביניים, אשר זכאית לתזרים לאחר אגרת החוב הראשית מבחינת תעדוף תשלומים. כמו כן, אגרות חוב אלו הינן עדיפות מבחינת פירעון על פני אגרת החוב הנחותה הקיימת בכל סדרה ואגרת החוב הנחותה ישולמו לאחר פרעון מלוא אגרות החוב המשניות. להלן פרטים נוספים ביחס לאגרות החוב הנחותות בחברות הנפקות:

שיעור אגרת החוב הנחותה (*)	סוג הלוואות	
6.3%	רכב	מימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ
8.9%	רכב	מימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ
8.0%	רכב	מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ
9.0%	משכנתאות	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ

(\*) יצוין כי אגרות חוב אלו מונפקות בנכיון עמוק, עקב היותן השכבה הנחותה בכל חברה, כך שסכום התמורה בגין אגרות חוב אלו נמוך משמעותית מהערך הנקוב שלהן.

באור 22: - זכויות בישויות מובנות שאינן מאוחדות (המשך)

1. פירוט הערכים בספרים של יתרות החובה והזכות של הישויות המובנות שלא אוחדו

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
36	36	מימון ישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ
-	(7)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ
18	(8)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ
203	196	מימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ
-	5	מימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ
6	14	מימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ
(11)	(2)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ
19	21	מימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ
(19)	(1)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ
(11)	(11)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ
(260)	(104)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ
(202)	(443)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ
(76)	(139)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ
(328)	(300)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ
(368)	(302)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ
3,891	2,510	מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ
1	(595)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ
(976)	(741)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ
(970)	(804)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ
(810)	(820)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ
-	(267)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 21) בע"מ
-	(1,190)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 22) בע"מ
-	(1,638)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 23) בע"מ
-	6,466	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ

היתרות השוטפות אינן נושאות ריבית ומהוות בעיקרן חלק מהתמורה בגין מכירת תיק ההלוואות, אשר מופקדת בישויות המובנות שלא אוחדו ומשולמת לחברה מדי רבעון עם פירעון תיק ההלוואות שאוגח לחברות אלו.

### באור 23: - הכנסות מפעילות מימון, נטו

א. להלן פירוט הכנסות מפעילות מימון, נטו החברה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
642,940	778,809	916,272	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות (לפירוט בגין הפרשי ההצמדה, ראה סעיף ב' להלן)
20,416	7,714	1,533	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
338,688	275,313	283,384	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
178,904	186,885	185,241	הכנסות מעמלות (לפירוט ראה סעיף ד' להלן)
11,801	29,836	17,601	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
1,192,749	1,278,557	1,404,031	סך הכנסות מפעילות מימון
(223,615)	(329,061)	(433,894)	הוצאות מימון, נטו (לפירוט ראה סעיף ה' להלן)
969,134	949,496	970,137	

באור 23: - הכנסות מפעילות מימון, נטו (המשך)

ב. להלן פירוט בגין הכנסות (הוצאות) מהפרשי הצמדה כחלק מסעיף הכנסות מפעילות מימון, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
243,480	203,442	237,916	הכנסות הפרשי הצמדה למדד בגין תיק ההלוואות של החברה
4,075	2,390	722	הכנסות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב משניות שמחזיקה החברה
(171,074)	(144,665)	(165,119)	הוצאות הפרשי הצמדה בגין האשראי שלקחה החברה
76,481	61,167	73,519	הכנסות הפרשי הצמדה, נטו

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
302,780	462,391	659,378	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
340,160	316,418	256,894	הלוואות המסווגות לעלות מופחתת
642,940	778,809	916,272	הלוואות המסווגות לשווי הוגן

ד. להלן פירוט הכנסות מעמלות לפי בסיסי מדידה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
44,209	50,968	43,055	הכנסות מעמלות הקמה
71,643	65,721	64,995	הלוואות המסווגות לעלות מופחתת
115,852	116,689	108,050	הלוואות המסווגות לשווי הוגן
63,052	70,196	77,191	סך הכנסות מעמלות הקמה
178,904	186,885	185,241	עמלות אחרות

ה. להלן פירוט הוצאות מימון, נטו של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
39,512	120,121	201,814	הוצאות מימון בגין אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדיים ואחרים (*)
193,859	214,457	230,680	הוצאות מימון בגין אגרות חוב (*)
497	1,918	2,128	הוצאות מימון בגין חכירות
173	186	1,063	הוצאות מימון בגין אופציית מכר ודיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
234,041	336,682	435,685	
(10,426)	(7,621)	(1,595)	הכנסות מימון
-	-	(196)	הכנסות ריבית הצמדה ושערורך (*)
(10,426)	(7,621)	(1,791)	הכנסות ריבית מוסדות
223,615	329,061	433,894	הוצאות מימון, נטו

(\*) לפירוט בגין הפרשי הצמדה, ראה סעיף ב' לעיל.

**באור 24: - הוצאות**

**א. הוצאות מכירה ושיווק**

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
122,308	143,580	151,274
41,432	43,257	42,146
4,263	4,620	5,196
3,213	4,485	4,619
59,474	59,005	51,229
1,589	1,732	1,876
1,081	1,384	1,219
3,501	9,475	11,056
12,352	8,171	9,982
297	167	214
<b>249,510</b>	<b>275,876</b>	<b>278,811</b>

משכורות ונלוות לשכר  
הוצאות פרסום  
אחזקת משרד  
שכר דירה  
אגרות תפעוליות, שליחויות ועמלות מכירה  
אחזקת רכב  
תקשורת  
פחת והפחתות  
רווחה ומשאבי אנוש  
אחרות

**ב. הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
125,516	119,302	128,881
18,001	17,107	15,809
23,357	29,145	35,621
5,433	5,485	5,541
2,915	2,899	2,740
33,150	32,474	33,736
2,979	2,386	1,919
689	626	674
8,076	4,922	5,626
4,009	3,367	573
<b>224,125</b>	<b>217,713</b>	<b>231,120</b>

משכורות ונלוות לשכר  
שירותים מקצועיים  
אחזקת משרד וציוד משרד  
דמי ניהול וערבויות לחברה האם (ראה באור 28ג')

שכר דירה  
פחת והפחתות  
אחזקת רכב  
תקשורת  
רווחה ומשאבי אנוש  
אחרות

**באור 25: - מסים על הכנסה**

**א. חוקי המס החלים על החברה**

כללי

החברה הינה "מוסד כספי" כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975. על הכנסות החברה חל מס חברות בהתאם לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - הפקודה). בנוסף, על מרבית הכנסות החברה חל מס רווח ושכר.

בנוסף, לצורך פעילות הליסינג המימוני שבה החלה החברה בשנת 2018, קיבלה החברה מרשויות המס, אישור לפעול גם כעוסק מורשה לצורך פעילות זו. במהלך שנת 2021 החברה לפעול כעוסק מורשה גם בפעילות קניית ומכירת רכבים ופעילויות שונות בהיקפים זניחים. חברת הבת, אוטו פועלת אף היא כעוסק מורשה.

**ב. שיעורי המס החלים על החברה**

1. המס הסטטוטורי החל על מוסדות כספיים, ובכללם החברה, מורכב ממס חברות וממס רווח.
2. להלן שיעורי המס הסטטוטוריים החלים על מוסדות כספיים ובכללם החברה:

שנה	שיעור מס		שיעור מס כולל במוסדות כספיים
	שיעור מס רווח %	שיעור מס חברות	
2021-2024	17.00	23.00	34.19
2025 ואילך	18.00	23.00	34.75

3. בהתאם לחוק מס הכנסה (ניכוי הוצאות הנפקה) (הוראת שעה), התשע"ח-2018, חברה תהיה זכאית לנכות הוצאות שהיו לה להנפקת מניות, הנרשמות למסחר בבורסה בישראל, בשנה שבה בוצעה ההנפקה. מכיוון שהוראת השעה לא הוארכה, החברה נקטה בעמדה שההוראה תקפה עד מועד תאריך פיצור הממשלה, קרי עד ליום 6 ביולי, 2021 ומאותו תאריך הוצאות שנתהוו בעת הנפקת מניות תותרנה בניכוי על פני 3 שנים.

4. בחודש מרס 2024 פורסם תיקון לצו מס ערך מוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומוסדות כספיים), התשפ"ד - 2024 (להלן - הצו), אשר קובע כי החל מיום 1 בינואר 2025 שיעור מס השכר החל על מוסדות כספיים יעמוד על 18% מהשכר ששולם בעד עבודה ומס הרווח יעמוד על 18% מהרווח שהופק.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024 מביאות בחשבון את ההשפעות הנובעות מהעלאת שיעורי המס כאמור לעיל.

השפעת השינוי בשיעורי המס הובילה לגידול ביתרות ההתחייבות למסים נדחים ליום 31 בדצמבר, 2024 בסך של כ-177 אלפי ש"ח, מתוכם נזקף סך של כ-177 אלפי ש"ח לרווח או הפסד.

**ג. שומות מס**

1. שומות מס סופיות

לחברה קיימות שומות מס סופיות בהסכם לשנים 2016 עד 2019 (כולל), לפירוט ראה באור 25ג' (2) להלן.

2. שומות מס במחלוקת

ביום 29 בדצמבר, 2021, התקבלה אצל החברה הודעה מאת רשות המיסים בדבר שומת מס הכנסה שלב א' לפי מיטב השפיטה לשנים 2016-2019, בסך כולל של כ-27 מיליון ש"ח (להלן - "השומה"). סכום זה כולל ריבית והפרשי הצמדה בגין המס המבוקש.

השומה מתבססת בעיקרה על מחלוקת בעיתוי ההכרה בהוצאות בגין הפסדי אשראי של החברה, כך שרובו המוחלט של סכום השומה הינו הפרש עיתוי בלבד שאין לו השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה. החברה הגישה השגה על השומה.

באור 25: - מסים על הכנסה (המשך)

ביום 25 בינואר, 2023, התקבלה הודעת רשות המיסים על דחיית הערר שהגישה החברה וכן קביעת שומה שלב ב' לפי מיטב השפיטה לשנים 2016-2019 בסך 85 מיליון ש"ח וכן שומה שלב א' על פי מיטב השפיטה בגין שנת 2020 בסך 16 מיליון ש"ח.

בהמשך לערעור שהגישה החברה לבית המשפט על דחיית ערר בקשר עם שומת מס הכנסה שנתקבלה כאמור לעיל, ביום 19 בספטמבר 2024 התקשרו החברה ורשות המיסים בהסכם פשרה, במסגרתו סיכמו הצדדים כי תירשם לחברה הכנסה חייבת נוספת בגין השנים 2016-2019 ומנגד, סוכם על קיטון בהכנסה החייבת בגין השנים 2020-2021 (מבלי שנקבע כי השומות בגין שנים אלו סגורות), באופן שהסכום שישולם לרשות המיסים הינו בהיקף של כ-6 מיליון ש"ח בגין ריבית והצמדה. ביום 24 בספטמבר, 2024, הודיעה החברה כי ביום 23 בספטמבר 2024, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד נתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה.

ד. הפסדים מועברים

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2024 לסך של כ-3.8 מיליוני ש"ח. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-0.9 מיליוני ש"ח. (2023 - סך ההפסדים העסקיים הסתכמו לסך של כ-22.3 מיליון ש"ח, בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-5.1 מיליוני ש"ח).

ה. החלטות מיסוי

בהמשך לבקשת המיזוג של החברה יחד עם קארוויז מערכות בע"מ (להלן - קארוויז), ביום 15 בנובמבר, 2021 נחתם הסכם מיזוג בין מימון ישיר וקארוויז. המיזוג נעשה בהתאם להראות חוק החברות התשנ"ט-1999 ולהוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה.

ו. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות הרווח או הפסד רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מסים שוטפים מסים נדחים (ראה גם סעיף ז' להלן) מסים בגין שנים קודמות
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
149,692	106,794	86,424	
(5,435)	(29,304)	(1,728)	
430	853	956	
<u>144,687</u>	<u>78,343</u>	<u>85,652</u>	

ז. הרכב ותנועת המסים הנדחים כמוצג בדוחות על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

סך הכל	הפסדי אשראי ואחרים	הטבות לעובדים	הפסדים לצורכי מס	נכסים פיננסיים אלפי ש"ח	התחייבות בגין חכירה	נכסי זכות שימוש	נכסים בני פחת	
(24,348)	15,766	2,110	249	(41,086)	(2,670)	2,611	(1,328)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר, 2022
(699)	-	14	506	-	-	-	(1,219)	כניסה לאיחוד שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
5,435	7,719	986	4,553	(8,548)	(19,488)	19,404	809	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2022
(19,612)	23,485	3,110	5,308	(49,634)	(22,158)	22,015	(1,738)	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
29,304	19,484	1,302	(175)	8,064	468	(672)	833	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2023
9,692	42,969	4,412	5,133	(41,570)	(21,690)	21,343	(905)	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
1,728	2,523	180	(4,254)	3,642	(1,755)	(27)	1,419	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2024
<u>11,420</u>	<u>45,492</u>	<u>4,592</u>	<u>879</u>	<u>(37,928)</u>	<u>(23,445)</u>	<u>21,316</u>	<u>514</u>	

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
9,731	11,850	נכסים לא שוטפים
(39)	(430)	התחייבויות לא שוטפות
<u>9,692</u>	<u>11,420</u>	

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 34.75% בשנת 2024 ו-34.19% בשנת 2023 בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 25: - מסים על הכנסה (המשך)

ח. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכולל היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
389,144	211,061	234,549
רווח לפני מסים על ההכנסה		
34.19%	34.19%	34.19%
שיעור המס הסטטוטורי		
133,048	72,162	80,192
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי		
7,760	4,415	5,476
עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:		
-	-	(119)
הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס		
430	853	956
עדכון יתרות מיסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס		
(653)	(653)	(653)
מיסים בגין שנים קודמות		
(2,612)	(1,959)	(1,306)
קיטון בהפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מיסים נדחים בתקופה		
44	348	520
ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא הוכרו מיסים נדחים בעבר		
-	196	-
הפרשים בחישוב המס בחברה המאוחדת		
6,670	2,981	586
הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים אחרים		
144,687	78,343	85,652
מסים על ההכנסה		
37.18%	37.12%	36.52%
שיעור מס אפקטיבי ממוצע		

באור 26: - עסקאות תשלום מבוסס מניות

א. הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
17,051	5,082	6,975
הוצאה בגין תוכנית תשלום מבוסס מניות המסולקות במניות		

ב. עסקאות תשלום מבוסס מניות שהוענקו על ידי החברה מתוארות להלן:

תכנית אופציות של החברה מיום 27 ביולי 2021

ביום 27 ביולי 2021, פרסמה החברה מתאר לעובדים ודוח הצעה פרטית מהותית להצעה של עד 225,410 אופציות רשומות על שם, שאינן רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ללא תמורה, הניתנות למימוש לעד 225,410 מניות רגילות, רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה למנכ"ל החברה דאז, לנושאי משרה בכירה בחברה ולעובדים בחברה שאינם נושאי משרה בה, וזאת בהתאם לתכנית אופציות (שאינן סחירות או רשומות למסחר) שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 בינואר, 2017. נכון למועד הענקה, בהנחת מימוש מלוא האופציות, תהווה המניות אשר תנבענה מהן כ-8.16% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-7.52% בדילול מלא). כמו כן, ביום 27 ביולי, 2021 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה לאישור הקצאת 79,653 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-79,653 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, למר ערן וולף, מנכ"ל החברה דאז.



באור 26: - עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

הקצאת האופציות לנושאי המשרה ולעובדים התבצעה לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ביום 19 בספטמבר, 2021 בסך כולל של 221,612 אופציות רשומות על שם, שאינן רשומות למסחר בבורסה הניתנות למימוש לעד 221,612 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת וזאת בהתאם למתאר הצעת ניירות ערך לעובדים ולנושאי משרה בחברה לרבות למנכ"ל החברה ובהתאם לדוח הצעה פרטית מהותית מכוח המתאר כאמור לעיל. באותו מועד כאמור בוצעה הקצאת אופציות למנכ"ל החברה דאז, מר ערן וולף, בסך כולל של 79,653 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל- 79,653 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה וזאת לאחר שביום 5 בספטמבר, 2021, החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביום 5 בספטמבר, 2021), לאשר את ההקצאה הפרטית למנכ"ל דאז וזאת לאחר התנגדות האסיפה הכללית אשר התקיימה ביום 2 בספטמבר, 2021.

הזכאות למימוש האופציות הוקנתה ב-5 מנות שוות בכל 28 ביולי של השנים 2022-2026 ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי החברה או חברות בנות של החברה בתקופת ההבשלה. האופציות ניתנות למימוש בתקופה של עד לתום 6 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של 720 ש"ח ללא הצמדה. האופציות כפופות להתאמות במקרים של שינוי מבנה, פירוק מרצון, שינוי מבנה ההון, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד.

שווין ההוגן של האופציות במועד ההענקה הסתכם בכ-47 מיליון ש"ח, כאשר השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו כ-209 ש"ח לכל כתב אופציה. החישוב בוצע בהתבסס על מודל בינומי להערכת אופציות לעובדים, האל וויט, בהתבסס על תנודתיות של 36.07% וריבית חסרת סיכון בשיעור של 0.67%.

ביום 9 במרס, 2022 אישר דירקטוריון החברה הענקה, ללא תמורה, ל-5 עובדים של החברה שאינם נושאי משרה, כמות כוללת של 4,378 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל-4,378 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, בהתאם לתכנית אופציות שאינן סחירות או רשומות למסחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 בינואר, 2017. לאחר ביצוע ההקצאה ובהנחת מימוש מלוא האופציות המוענקות, תהוינה מניות המימוש כ-0.15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-0.14% בדילול מלא).

#### פקיעת אופציות

בחודש דצמבר, 2023 הודיע מר ערן וולף על רצונו לעזוב את תפקידו בחברה. החל מיום 1 בינואר, 2024 משמש מר ערן גולן, אשר שימש קודם לכן כמשנה למנכ"ל ומנכ"ל חברת הבת, נדל"ן ומשכנתאות, כמנכ"ל החברה.

מר ערן וולף סיים את העסקתו בחברה ביום 4 במרס, 2024. עקב סיום העסקתו בחברה, פקעו 47,792 אופציות למניות החברה, אשר הוענקו למר ערן וולף וטרם הגיע מועד הבשלתן. יתר 31,861 האופציות של מר ערן וולף, פקעו ביום 4 ביוני, 2024.

#### תמחור מחדש של אופציות למניות החברה

ביום 20 במאי, 2024 החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לאשר תמחור מחדש של 121,329 אופציות למניות החברה שניתנו לנושאי משרה ועובדים בחברה (התמחור מחדש הינו לכלל הניצעים, למעט המנכ"ל), באופן שמחיר המימוש יופחת מסך של כ-632 ש"ח לסך של כ-538 ש"ח לכל אופציה ללא הצמדה, בגין האופציות שהוקצו ביום 28 ביולי, 2021 ומסך של כ-799 ש"ח לסך של כ-538 ש"ח לכל אופציה ללא הצמדה, בגין האופציות שהוקצו ביום 8 במרס, 2022. שווי ההטבה הכלכלית הגלום בהפחתת מחיר המימוש של האופציות כאמור הינו בסך של כ-3,771 אלפי ש"ח. בנוסף, מועד ההבשלה של מנת האופציות האחרונה שהוקצתה בתאריך 28 בינואר, 2021 נדחה ליום 20 במאי, 2027.

#### הקצאת אופציות למניות החברה

ביום 20 במאי, 2024 אישר דירקטוריון החברה הענקה, ללא תמורה, למנכ"ל נדל"ן ומשכנתאות, כמות כוללת של 13,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל-13,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, בהתאם לתוכנית אופציות שאינן סחירות או רשומות למסחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 בינואר, 2017. לאחר ביצוע ההקצאה ובהנחת מימוש מלוא האופציות המוענקות, תהוינה מניות המימוש כ-0.44% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-0.41% בדילול מלא).

שווין ההוגן של האופציות במועד ההענקה הסתכם בכ-2.6 מיליון ש"ח, כאשר השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו כ-198 ש"ח לכל כתב אופציה. החישוב בוצע בהתבסס על מודל בינומי להערכת אופציות לעובדים, האל וויט, בהתבסס על תנודתיות של 34.53% וריבית חסרת סיכון בשיעור של 4.5%.

הזכאות למימוש האופציות הוקנתה ב-5 מנות שוות בכל 20 במאי של השנים 2025-2029 ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי החברה או חברות בנות של החברה בתקופת ההבשלה. האופציות ניתנות למימוש בתקופה של עד לתום 6 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של כ-538 ש"ח ללא הצמדה. האופציות כפופות להתאמות במקרים של שינוי מבנה, פירוק מרצון, שינוי מבנה ההון, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד.

באור 26: - עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

ג. תנועה במשך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן:

2023		2024		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	
661	221,837	634	218,077	אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	538	13,000	אופציות למניות שהוענקו במשך השנה
661	(3,760)	634	(82,185)	אופציות למניות שחולטו במשך השנה
634	218,077	527	148,892	אופציות למניות לסוף השנה
633	86,702	527	88,680	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החזוי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו 2.83 שנים (ליום 31 בדצמבר, 2023 - 3.58 שנים).

באור 27: - רווח נקי ומדולל למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2022		2023		2024		
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	
244,457	2,930	132,467	2,957	141,100	2,957	כמות המניות והרווח
244,457	2,930	132,467	2,957	141,100	2,957	לצורך חישוב רווח נקי בסיסי
-	23	-	-	-	-	השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות
244,457	2,953	132,467	2,957	141,100	2,957	לצורך חישוב רווח נקי מדולל

**באור 28: - צדדים קשורים ובעלי עניין**

א. חברה אם, בעל שליטה וישויות מובנות שאינן מאוחדות

החברה נשלטת על ידי חברת ישיר אי.די.איי אחזקות בע"מ (המאוגדת בישראל). החברה האם הסופית של החברה הינה החברה הציבורית צור שמיר אחזקות בע"מ.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2024

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
-	1,426	728 <sup>(3)</sup>	<u>יתרות חובה:</u>
(1) 272	-	-	חייבים ויתרות חובה
2,301	-	-	חייבים אחרים
			אג"ח משני - הלוואות ללקוחות
			<u>יתרות זכות:</u>
(1) 6,929	(2) 28,047	-	זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר, 2023

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
-	1,450	451	<u>יתרות חובה:</u>
(1) 283	-	-	חייבים ויתרות חובה
31,701	-	-	חייבים אחרים
			אג"ח משני - הלוואות ללקוחות
			<u>יתרות זכות:</u>
(1) 3,829	(2) 22,603	-	זכאים ויתרות זכות

(1) יתרות החייבים האחרים ויתרות זכאים ויתרות זכות הינן יתרות חוב שוטפות ולא שוטפות ויתרות זכות שוטפות אשר הישויות המובנות שלא אוחדו חייבות לחברה או לחילופין החברה חייבת לישויות המובנות שלא אוחדו. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ישיר הנפקות 4, ישיר הנפקות 5, ישיר הנפקות 6, ישיר הנפקות 7, ישיר הנפקות 8, ישיר הנפקות 9, ישיר הנפקות 10, ישיר הנפקות 11, ישיר הנפקות 13, ישיר הנפקות 14, ישיר הנפקות 15, ישיר הנפקות 17, ישיר הנפקות 18, ישיר הנפקות 19, ישיר הנפקות 20, ישיר הנפקות 21, ישיר הנפקות 22 וישיר הנפקות 23 הינן ישויות מובנות שלא אוחדו שהינן בעל עניין.

(2) סך של 28,047 אלפי ש"ח הינו התחייבות בגין חכירה, שכן החברה שוכרת את משרדיה, בין היתר, מהחברה האחות - אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (נכון ליום 31 בדצמבר 2023 - סך של 22,603 ש"ח).

(3) סך של 250 אלפי ש"ח הינו סכום לקבל מבעל השליטה בשל קניית רכב מהחברה.

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
(4) 1,486	(3) 229	-	הכנסות
-	(6) 751	-	הוצאות מימון
(5) 1,230	-	-	הכנסות מימון
-	(2) 2,448	-	הוצאות מכירה ושיווק
-	(2) 1,465	(1) 5,494	הוצאות הנהלה וכלליות

באור 28: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
(4) 1,850	(3) 316	-	הכנסות
-	(6) 711	-	הוצאות מימון
(5) 8,173	-	-	הכנסות מימון
-	(2) 2,180	-	הוצאות מכירה ושיווק
-	(2) 1,235	(1) 5,424	הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
(4) 727	(3) 329	-	הכנסות
-	(6) 196	-	הוצאות מימון
(5) 362	-	-	הכנסות מימון
-	(2) 2,253	-	הוצאות מכירה ושיווק
-	(2) 1,541	(1) 5,386	הוצאות הנהלה וכלליות

(1) לחברה קיים הסכם ניהול מול החברה האם. בהתאם להסכם, החברה האם מעניקה לחברה שירותי ניהול וייעוץ הכוללים: מינוי דירקטורים מטעמה לדירקטוריון החברה והענקת שירותי ייעוץ בתחומים שונים לחברה. תמורת שירותי הניהול והייעוץ תשלם החברה לחברה האם תשלום חודשי בסך אלפי ש"ח, צמוד למדד, בתוספת מע"מ כחוק. עד למועד הנפקת החברה ביום 26 באוגוסט, 2020 סך התשלום החודשי היה בסך 100 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

בנוסף, החברה האם, ערבה כלפי תאגידי בנקאיים וגופים שונים כלפי התחייבויות של החברה. היקף הסכומים שכלפיהם ערבה החברה האם נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו כ-500 מיליון ש"ח (לשנת 2023 ו-2022 כ-500 מיליון ש"ח). בהתאם להסכם הקיים לחברה מול החברה האם, בגין כל סכום שהחברה האם תערוב לחברה בגינו, תשלם החברה לחברה האם עמלה בגובה של 0.6% מסך סכומי הערבות בתוספת מע"מ כחוק. הסכום כולל גם השתתפות של חברות קבוצת צור שמיר בהוצאות ביקורת פנים, עקב השאלת מבקרת הפנים של החברה לחברות הקבוצה.

(2) החברה שוכרת את משרדיה מהחברה האחות, אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן – "אדגר"). לאור הטיפול החשבונאי במשרדי החברה כנכס בחכירה סעיף זה כולל הוצאות פחת בגין נכס בחכירה. (הסכום החוזי ששולם לאדגר הינו כ-4,330 אלפי ש"ח בשנת 2024, 4,177 בשנת 2023 ו-3,853 בשנת 2022). כמו כן, סך הסכום כולל שכירות חניות אדגר (שאינו בתחולת תקן חכירות), תשלום לאי.די.איי חברה לביטוח בגין שירותי מידע ובגין שכירות חניות (בגין שכירות חניות 2024 – כ-573 אלפי ש"ח, 2023 – כ-516 אלפי ש"ח, 2022 – כ-445 אלפי ש"ח), בקיזוז השתתפות של אדגר בהוצאות ביקורת פנים, עקב השאלת מבקרת הפנים של החברה.

(3) בגין שירותי תפעול שהחברה מעניקה לחברה האחות, אי.די.איי חברה לביטוח בע"מ, בגין תיקי הלוואות שהמחתה החברה לחברה האחות.

(4) בגין שירותי תפעול שהחברה מעניקה לחברות הנפקות, בגין תיקי הלוואות שאיגחה החברה לישויות מובנות שלא אוחדו ושהינן בעל עניין.

(5) בגין הכנסות ריבית והצמדה ושערוך אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות של ישיר הנפקות 4, ישיר הנפקות 6, ישיר הנפקות 8 וישיר הנפקות 9.

(6) בגין הוצאות מימון התחייבות בגין חכירה שכן החברה שוכרת את משרדיה, בין היתר, מהחברה האחות - אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.

באור 28: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

מנכ"ל החברה מוגדר כאיש המפתח הניהולי בחברה (בשנת 2024 – מר ערן גולן, ובשנת 2023 – מר ערן וולף, מנכ"ל החברה לשעבר). להלן סך התגמול לאנשי המפתח הניהוליים בחברה ולחברי הדירקטוריון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

דירקטורים שאינם מועסקים בחברה		אנשי מפתח ניהוליים אחרים		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
719	3,393	-	489	הטבות לזמן קצר
				תשלום מבוסס מניות
719	3,882			סך הכל
5	1			מספר אנשים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

דירקטורים שאינם מועסקים בחברה		אנשי מפתח ניהוליים אחרים		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
693	2,360	-	(835)*	הטבות לזמן קצר
				תשלום מבוסס מניות
693	1,525			סך הכל
5	1			מספר אנשים

(\* בסעיף זה נרשמה הכנסה, עקב עזיבתו הצפויה של מנכ"ל החברה לשעבר בחודש מרס, 2024. לאור כך, בוטלו הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות שנרשמו בעבר בגין אופציות למניות החברה שהוענקו למנכ"ל ואינן צפויות להבשיל לאור עזיבתו הצפויה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

דירקטורים		אנשי מפתח ניהוליים אחרים		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
996	4,291	-	6,071	הטבות לזמן קצר
				תשלום מבוסס מניות
996	10,362			סך הכל
6*	1			מספר אנשים

(\* נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 סך הדירקטורים שמקבלים תגמול מסתכם ל-5 דירקטורים.

סך ההטבות והתגמול לחברי ההנהלה הבכירה של החברה בשנת 2024 הינו 22,675 אלפי ש"ח (2023 – 20,534 אלפי ש"ח, 2022 – 33,649 אלפי ש"ח).

באור 28: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. פרטים נוספים – הסכם העסקה מנכ"ל החברה

מר ערן וולף כיהן כמנכ"ל החברה במשרה מלאה. ביום 22 באפריל, 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את עדכון שכר הבסיס של מר ערן וולף, מנכ"ל החברה לשעבר, לשכר בסיס חודשי בסך של 85,000 ש"ח (חלף סך של 76,950 ש"ח), צמוד למדד המחירים לצרכן וכן הענקת מענק בשיקול דעת (בגין שנת 2020) למר וולף, מנכ"ל החברה לשעבר, בגובה של 3 משכורות חודשיות (כ-231 אלפי ש"ח), בהתאם למדיניות התגמול. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כאמור לעיל תכנית מענק שנתי עבור מר וולף, מנכ"ל החברה לשעבר, לפיה מר וולף יהא זכאי למענק שנתי בגין שנת 2022, בסך מזומן השווה לשיעור של עד 4% מסך הרווח השנתי העודף (כהגדרתו להלן) של החברה ("המענק השנתי"). על אף האמור לעיל, תנאי סף לקבלת המענק השנתי יהא כי התשואה להון (כהגדרתה להלן) תעמוד על שיעור של 10% ומעלה.

"הרווח השנתי העודף" - הרווח השנתי בנטרול הפרשות למענקים נטו אחרי מס בגין אותה שנה בניכוי שיעור קבוע מההון העצמי של החברה.

"רווח השנתי" - הרווח הכולל השנתי של החברה המיוחס לבעלי המניות, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים. בחישוב הרווח האמור ייכללו רווח או הפסד הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות ואשר על פי תקני דיווח בינ"ל מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הרווח הכולל.

"הון עצמי" - ההון העצמי בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון שגייסה החברה במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה - ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית.

"תשואה על ההון" - הרווח השנתי בנטרול הפרשות למענקים נטו אחרי מס בגין אותה שנה חלקי ההון העצמי. תקרת המענק השנתי למר ערן וולף תעמוד על סך של 2.5 מיליוני ש"ח. יצוין, כי תשלום המענק השנתי ייפרס בהתאם למנגנון המענק הנדחה, וכן יחול עליו מנגנון השבה במידה והוא מבוסס על נתונים מוטעים, כמפורט במדיניות התגמול.

מר וולף זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות הפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות – כולל גילום, חופשה בת 30 ימים, דמי הבראה, ימי מחלה וחופשות מיוחדות, והכול כמקובל בחברה. כמו כן, זכאי מר וולף למשכורת 13 אשר משולמת לו בשני תשלומים חצי שנתיים.

בהתאם להסכם ההעסקה, תעמיד החברה לרשות מר וולף, רכב צמוד (לרבות תשלום אחזקתו, ההוצאות בגינו וגילום שווי), כמקובל למנהלים בחברות בסדר גודלה של החברה, טלפון נייד לרבות גילום שווי השימוש בו וכן החזר הוצאות בקשר עם מילוי תפקידו כמקובל בחברה. כמו כן, בהתאם להסכם ההעסקה, נכלל מר וולף בפוליסת ביטוח אחריות נשאי משרה, וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות, כמקובל בחברה.

בהתאם להסכם ההעסקה, תקופת העסקתו של מר וולף הינה בלתי מוגבלת וכל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיומו בהודעה מראש בת 3 חודשים. החברה תהיה זכאית לסיים את העסקתו של מר וולף לאלתר במקרה של סיום יחסי העבודה בשל "סיבה" המצדיקה שלילת פיצויי פיטורין על פי דין. כמו כן, התחייב מר וולף כי לא יתחרה בחברה לתקופה בת 12 חודשים ממועד סיום העסקתו (קרי לא יעסוק בין כשכיר ובין כעצמאי בין בשכר ובין שלא בתחום פעילותה של החברה - העמדת אשראי צרכני בפרט).

בחודש דצמבר, 2023 הודיע מר ערן וולף על רצונו לעזוב את תפקידו בחברה. החל מיום 1 בינואר, 2024 משמש מר ערן גולן, אשר שימש קודם לכן כמשנה למנכ"ל ומנכ"ל חברת הבת, נדל"ן ומשכנתאות, כמנכ"ל החברה.

ביום 21 בפברואר, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את תנאי העסקתו של מר ערן גולן, מנכ"ל החברה, לשכר בסיס חודשי בסך של 85,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כאמור לעיל תכנית מענק שנתי עבור מר גולן, מנכ"ל החברה, לפיה מר גולן יהא זכאי למענק שנתי בסך מזומן השווה לשיעור של עד 4% מסך הרווח השנתי העודף (כהגדרתו להלן) של החברה ("המענק השנתי"). על אף האמור לעיל, תנאי סף לקבלת המענק השנתי יהא כי התשואה להון (כהגדרתה להלן) תעמוד על שיעור של 10% ומעלה.

"הרווח השנתי העודף" - הרווח השנתי בנטרול הפרשות למענקים נטו אחרי מס בגין אותה שנה בניכוי שיעור קבוע מההון העצמי של החברה.

"רווח השנתי" - הרווח הכולל השנתי של החברה המיוחס לבעלי המניות, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים. בחישוב הרווח האמור ייכללו רווח או הפסד הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות ואשר על פי תקני דיווח בינ"ל מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הרווח הכולל.

"הון עצמי" - ההון העצמי בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון שגייסה החברה במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה - ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית.

"תשואה על ההון" - הרווח השנתי בנטרול הפרשות למענקים נטו אחרי מס בגין אותה שנה חלקי ההון העצמי. תקרת המענק השנתי למר ערן גולן תעמוד על סך של 1.8 מיליוני ש"ח. יצוין, כי תשלום המענק השנתי ייפרס בהתאם למנגנון המענק הנדחה, וכן יחול עליו מנגנון השבה במידה והוא מבוסס על נתונים מוטעים, כמפורט במדיניות התגמול.

באור 28: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

מר גולן זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות הפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות – כולל גילום, חופשה בת 30 ימים, דמי הבראה, ימי מחלה וחופשות מיוחדות, והכול כמקובל בחברה. כמו כן, זכאי מר גולן למשכורת 13 אשר משולמת לו בשני תשלומים חצי שנתיים.

בהתאם להסכם ההעסקה, תעמיד החברה לרשות מר גולן, רכב צמוד (לרבות תשלום אחזקתו, ההוצאות בגינו וגילום שוויו), כמקובל למנהלים בחברות בסדר גודלה של החברה, טלפון נייד לרבות גילום שווי השימוש בו וכן החזר הוצאות בקשר עם מילוי תפקידו כמקובל בחברה. כמו כן, בהתאם להסכם ההעסקה, נכלל מר גולן בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה, וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות, כמקובל בחברה.

בהתאם להסכם ההעסקה, תקופת העסקתו של מר גולן הינה בלתי מוגבלת וכל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיומו בהודעה מראש בת 3 חודשים. החברה תהיה זכאית לסיים את העסקתו של מר גולן לאלתר במקרה של סיום יחסי העבודה בשל "סיבה" המצדיקה שלילת פיצויי פיטורין על פי דין. כמו כן, התחייב מר גולן כי לא יתחרה בחברה לתקופה בת 12 חודשים ממועד סיום העסקתו (קרי לא יעסוק בין כשכיר ובין כעצמאי בין בשכר ובין שלא בתחום פעילותה של החברה - העמדת אשראי צרכני בפרט).

באור 29: - התקשרויות

א. הסכם שיתוף פעולה עם מקס

ביום 12 לנובמבר, 2009 התקשרה החברה בהסכם שיתוף פעולה עם מקס (לשעבר - לאומי קארד בע"מ ולאומי קארד אשראים בע"מ) למתן אשראי ללקוחות פרטיים באמצעות העמדת אשראי וניהולו באמצעות מקס וכן תוספות להסכם כפי שנחתמו מעת לעת.

במסגרת ההסכם החברה הפנתה לקוחות פוטנציאליים לקבלת הלוואה ממקס (בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם), וכן אחראית לשאת בנזקי האשראי, ככל שיתקיימו, ותהא זכאית לתמורה בגין השירותים שסיפקה בהתאם להסכם ואילו מקס תהיה אחראית להעמדת הלוואות ללקוחות אלו, בהתאם להוראות ההסכם. במידה ולקוח אשר שווק על ידי החברה למקס, יכנס לכשל, תמחה מקס לקוח זה לחברה, כך שהחברה תישא בכל כשלי האשראי בגין לקוחות אלו.

ביום 7 בנובמבר, 2018, הוחלט על סיום הסכם המסגרת מול מקס, כך שביום 5 בפברואר, 2019 ההסכם הסתיים בפועל. החל ממועד זה, החברה חדלה להפנות לקוחות לקבלת הלוואה ממקס. תיק הלקוחות הקיים, ימשיך להתנהל לפי תנאי הסכם המסגרת ללא שינוי עד לפירעונו המלא בהתאם להסכם בין הצדדים. יתרת הלוואות שהועמדו במסגרת ההסכם נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 הינה כ- 0.3 מיליון ש"ח.

ב. הסכם לשיתוף פעולה עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ

ביום 18 באוקטובר, 2015 חתמה החברה על הסכם עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ (להלן – כאל) על הסכם למתן אשראי ללקוחות פרטיים באמצעות העמדת אשראי וניהולו באמצעות כאל. במסגרת ההסכם החברה תפנה לקוחות פוטנציאליים לקבלת הלוואה לכאל (בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם), וכן תהיה אחראית לשאת בנזקי האשראי, ככל שיתקיימו, ותהא זכאית לתמורה בגין השירותים שסיפקה בהתאם להסכם. במידה ולקוח אשר שווק על ידי החברה לכאל, יכנס לכשל, תמחה כאל לקוח זה לחברה, כך שהחברה תישא בכל כשלי האשראי בגין לקוחות אלו. כאל מצידה תהיה אחראית להעמדת הלוואות ללקוחות אלו, בהתאם להוראות ההסכם. כאל החלה בהעמדת הלוואות ללקוחות בהתאם להסכם זה החל מחודש נובמבר, 2015.

ביום 2 באוקטובר, 2019 חתמו החברה וכאל על תוספת להסכם בין החברות. לפי התוספת להסכם, הוסכם כי המגבלה על מסגרת יתרת הלוואות שהפנתה או תפנה החברה לכאל תהא עד 1,000 מיליון ש"ח. כמו כן, הוסכם כי החברה לא תישא בנזקי האשראי מעבר לסכום מגבלת לווה בודד, בהתאם להוראות בנק ישראל, או סך של 450 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם.

ביום 15 במרס, 2020 החליטה החברה על הפסקת שיווק הלוואות במסגרת ההסכם עם כאל לאור משבר הקורונה. יתרת הלוואות שהועמדו במסגרת ההסכם נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 הינה כ- 2.5 מיליון ש"ח.

באור 29: - התקשרויות (המשך)

ג. הסכמי המחאות ואיגוח תיקי הלוואות

החברה מבצעת מעת לעת, כחלק ממהלך העסקים השוטף שלה, עסקאות המחאה על דרך המכר של תיקי הלוואות לגופים פיננסיים שונים. להלן ריכוז של עסקאות המחאה ואיגוח של תיקי הלוואות שביצעה החברה וחברת המשכנתאות במהלך שנת 2024 לגופים נמחים שונים:

הפנייה לבאור	יתרת הלוואות שהומחו מיליון ש"ח	סוג הלוואות שהומחו	גוף נמחה
(1)ג'29	1,108 (*)	הלוואות רכב	בנק מזרחי
(2)ג'29	620	הלוואות רכב	ישראכרט
(3)ג'29	278	הלוואות רכב	ישיר הנפקות 22
(4)ג'29	313	הלוואות רכב	איי.די.איי - מנורה
(5)ג'29	357	הלוואות רכב	ישיר הנפקות 23
(6)ג'29	122	הלוואות רכב	בנק ירושלים
(7)ג'29	365	הלוואות רכב	גוף פיננסי
(8)ג'29	357	הלוואות רכב	ישיר הנפקות 21
(9)ג'29	414	משכנתאות	ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 1
	<u>3,934</u>	סך הכל	

(\*) סכום זה הינו 90% מיתרת הלוואות, בהתאם לאמור בבאור ג'29(1) להלן.

מכח ההסכמים עם הגופים הנמחים השונים, התחייבה החברה להעניק לגופים הנמחים שירותי תפעול, גביה ומעקב בגין תיקי הלוואות שהומחו תמורת תשלום דמי תפעול מהגופים הנמחים לחברה. שירותי התפעול והגביה יבוצעו בהתאם לקווים המנחים והנהלים שנקבעו בהסכמים בין החברות.

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

לפרטים בדבר עסקאות המחאה נוספים של תיקי הלוואות לגופים נמחים, לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 31א' להלן.

1. המחאה לבנק מזרחי

ביום 29 בינואר, 2024, ביום 28 במרס, 2024, ביום 27 ביוני, 2024, ביום 28 באוגוסט, 2024 וביום 27 בנובמבר, 2024 ביצעה החברה המחאות של תיקי הלוואות לבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן – בנק מזרחי). בהתאם להסכמים שנחתמו, 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 הלוואות).

במסגרת ההסכמים נושאת החברה בנזק בגין אי פירעון סכומים על חשבון הלוואות 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 הלוואות המועברות. הפיקדון נושא ריבית והצמדה הזזה לתשואה של מזרחי על תיק הלוואות והוא ייפרע מדי חודש על ידי בנק מזרחי לחשבון החברה במקביל לקצב פירעון תיק הלוואות. בהתאם, במועד החתימה על כל אחד מהסכמי המחאה, גרעה החברה 90% מתיק הלוואות כנגד קבלת תמורת המחאה כאמור.

2. המחאה לישראכרט

ביום 21 במרס, 2024, ביום 23 ביוני, 2024 וביום 25 באוגוסט, 2024 חתמה החברה על הסכמי המחאה עם ישראכרט (מימון) בע"מ (להלן – ישראכרט), לפיו המחאה החברה לישראכרט ביום 28 במרס, 2024, ביום 27 ביוני, 2024 וביום 2 בספטמבר, 2024 בהמחאה זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב, וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן – תיק הלוואות).

המחאות הינן כחלק ממזכר הבנות לא מחייב שנחתם עם ישראכרט ביום 31 במאי, 2022 בנוגע להתקשרות בעסקה למכירת תיקי הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים ולמכירת תיק הלוואות משלימות לרכב (הלוואות סולו) שהעמידה החברה ללווים, בהיקף כולל של עד כ-850 מיליון ש"ח.



3. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 22

ביום 21 באפריל, 2024, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 22) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן - ישיר הנפקות 22), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים בסך של כ- 278 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו - "תיק הלוואות" ו-"הסכם המחאה והתפעול"), בהתאמה). ביום 1 במאי, 2024, בהתאם להסכם המחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק הלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק הלוואות, נטלה ישיר הנפקות 22 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן בפסקה זו - "הלוואה"), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק הלוואות האמור), והכול כמפורט להלן:

א. הלוואה תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש יולי 2032, בגין תיק הלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד ונושאת ריבית משתנה.

ב. בהתאם להסכם המחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 22 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק הלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון הלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).

ג. בהתאם להסכם המחאה והתפעול, החברה תעניק ליסיר הנפקות 22 שירותי תפעול בקשר עם תיק הלוואות כנגד תשלום דמי תפעול מדי חודש. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם המחאה והתפעול. כמפורט בהסכם המחאה והתפעול, תהיה רשאית ישיר הנפקות 22 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

4. המחאת תיק הלוואות רכב לאי.די.איי חברה לביטוח בע"מ ולחברות מקבוצת מנורה

ביום 22 במאי, 2024 חתמה החברה על הסכם המחאה וניהול עם אי.די.איי חברה לביטוח בע"מ (להלן - ישיר ביטוח), חברה בת של ישיר אחזקות ועם חברות מקבוצת מנורה-מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, שומרה חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים סל אשראי שותפות כללית (ביחד להלן- הרוכשות). בהתאם להסכם המחאה החברה לרוכשות ביום 29 במאי, 2024 בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב, וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם. כמו כן, ביום 22 במאי 2024, חתמה החברה על הסכם תנאים כלליים עם הרוכשות לעיל, לפיו במהלך תקופת ההסכם יתרת הקרן של כל הלוואות המועברות אשר נמכרו וימכרו לרוכשות מכוח ההסכם, אשר טרם נפרעו בפועל, לא תעלה בכל זמן על סכום מקסימלי של 680 מיליון ש"ח.

5. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 23

א. ביום 24 ביולי, 2024, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 23) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן - ישיר הנפקות 23), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים בסך של כ- 357 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו - "תיק הלוואות" ו-"הסכם המחאה והתפעול"), בהתאמה). ביום 30 ביולי, 2024, בהתאם להסכם המחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק הלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק הלוואות, נטלה ישיר הנפקות 23 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן בפסקה זו - "הלוואה"), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק הלוואות האמור), והכול כמפורט להלן: הלוואה תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש אוקטובר 2032, בגין תיק הלוואות, בהתאם למנגנון Through-Pass, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד ונושאת ריבית צמודה.

ב. בהתאם להסכם המחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 23 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק הלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון הלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).

ג. בהתאם להסכם המחאה והתפעול, החברה תעניק ליסיר הנפקות 23 שירותי תפעול בקשר עם תיק הלוואות כנגד תשלום דמי תפעול מדי חודש. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם המחאה והתפעול. כמפורט בהסכם המחאה והתפעול, תהיה רשאית ישיר הנפקות 23 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

6. המחאה לבנק ירושלים

ביום 22 בספטמבר, 2024, חתמה החברה על הסכם המחאה עם בנק ירושלים בע"מ (להלן - בנק ירושלים), לפיו המחאה החברה לבנק ירושלים ביום 25 בספטמבר, 2024 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 - תיק הלוואות).

7. המחאת תיק הלוואות רכב לגוף פיננסי

ביום 23 בספטמבר, 2024 חתמה החברה על הסכם המחאה וניהול עם גוף פיננסי.

בהתאם להסכם המחאה החברה לגוף הפיננסי ביום 29 בספטמבר, 2024 בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות).

8. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 21

ביום 23 בדצמבר, 2024, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 21) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן - ישיר הנפקות 21), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים בסך של כ- 357 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו - "תיק הלוואות") ו-"הסכם ההמחאה והתפעול", בהתאמה). ביום 30 בדצמבר, 2024, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק הלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק הלוואות, נטלה ישיר הנפקות 21 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן בפסקה זו - "ההלוואה"), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק הלוואות האמור), והכול כמפורט להלן:

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

ב. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 21 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק הלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון הלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).

ג. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, החברה תעניק ליסיר הנפקות 21 שירותי תפעול בקשר עם תיק הלוואות כנגד תשלום דמי תפעול מדי חודש. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם ההמחאה והתפעול. כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול, תהיה רשאית ישיר הנפקות 21 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

9. עסקת איגוח תיק הלוואות משכנתא של חברת המשכנתאות נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 1

ביום 26 בדצמבר 2024, התקשרה מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ (להלן - "ישיר נדל"ן משכנתאות הנפקות 1"), שהינה ישות מובנית שלא אוחדה של נדל"ן ומשכנתאות, בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות משכנתאות שהעמידה נדל"ן ומשכנתאות ללווים, בסך של כ- 414 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "תיק הלוואות") ו-"הסכם ההמחאה והתפעול", בהתאמה). במסגרת העסקה, הונפקה אגרת חוב עיקרית המגובה, בין היתר, בתזרים המזומנים הנובע מתיק הלוואות למשקיעים מוסדיים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהיקף של כ-387 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. אגרת החוב העיקרית תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש פברואר 2053 בגין תיק הלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד") ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%. מחזיקי אגרת החוב העיקרית יהיו רשאים להעמיד את אגרת החוב העיקרית לפירעון מיידי במקרים של הפרת הסכם ההמחאה והתפעול ותנאי אגרת החוב העיקרית, ובכלל זה במקרה של חדלות פירעון של ישיר נדל"ן משכנתאות הנפקות 1 ומקרים נוספים שנקבעו באגרת החוב העיקרית.

ג. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, רכשה ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 1 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק הלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון הלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).

ד. בנוסף, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, הנפיקה ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 1 אגרת חוב משנית, בסך של כ-16.6 מיליון ש"ח ע.ג. נדל"ן ומשכנתאות, שתשולם ב-11 תשלומים החל מחודש פברואר, 2053 (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית) והנושאת ריבית שנתית בשיעור של 8% צמודה למדד.

באור 29: - התקשרויות (המשך)

ה. בנוסף, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, הנפיקה ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 1 אגרת חוב נחותה, בסך של כ-10.4 מיליון ש"ח ע.נ. לקבוצת לווים הכוללת את ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ בתמורה לכ-0.7 מיליון ש"ח, שתשלום בתשלום אחד בחודש נובמבר, 2057 (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית ולמלווה באגרת החוב המשנית).

ו. כמו כן, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, תיקח ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 1 הסכם מימון נוסף, בסך של כ-116.5 מיליון ש"ח ע.נ. לקבוצת הלווים הכוללת את ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ בתמורה לכ-24.1 מיליון ש"ח, שתשלום בתשלום אחד בחודש נובמבר, 2057 (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית ולמלווה באגרת החוב המשנית).

ז. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, נדל"ן ומשכנתאות תעניק לישר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 1 שירותי תפעול בקשר עם תיק ההלוואות כנגד תשלום דמי תפעול. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם ההמחאה והתפעול. כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול ובהתאם להחלטה רגילה שתתקבל באסיפת בעלי אגרת החוב העיקרית, תהיה רשאית ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 1 להתקשר עם נתן שירותי תפעול חלופי.

#### ד. השקעה ביוולה פינטק

בהתאם להסכם השקעה ראשוני (First Closing) בין קרן ההשקעות ויולה פינטק (להלן - "קרן ויולה") לבין משקיעי הקרן ובכללם החברה שנחתם ביום 5 בדצמבר, 2017, התחייבה החברה להשקיע סכום כולל של 3 מיליון דולרים במהלך תקופת ההשקעה של קרן ויולה האמורה להימשך על פני שנותיה הראשונות של קרן ויולה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 סך ההשקעה נטו של החברה הינה כ-9,483 אלפי ש"ח במסגרת התחייבותה לעיל. שוויה ההוגן של ההשקעה בקרן ויולה הינו כ-9,316 אלפי ש"ח.

בהתאם להסכם השקעה ראשוני נוסף (First Closing) בין קרן ההשקעות ויולה פינטק (להלן - "קרן ויולה") לבין משקיעי הקרן ובכללם החברה שנחתם ביום 29 בדצמבר, 2022, התחייבה החברה להשקיע סכום כולל נוסף של כ-5 מיליון דולרים במהלך תקופת ההשקעה של קרן ויולה האמורה להימשך על פני שנותיה הראשונות של קרן ויולה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 סך ההשקעה של החברה הינה כ-3,957 אלפי ש"ח במסגרת התחייבותה לעיל. שוויה ההוגן של ההשקעה בקרן ויולה הינו כ-3,000 אלפי ש"ח.

#### ה. התקשרות עם טרייד מוביל בע"מ

ביום 5 בינואר, 2022 התקשרה החברה עם טרייד מוביל בע"מ (להלן - "טריידמוביל") ועם ש.ב. מגר ייעוץ, ניהול והשקעות בע"מ (להלן - "מגר") בהסכם שיתוף פעולה להקמת מיזם משותף באמצעות חברה שתוקם לצורך העניין ואשר תחזיק על-ידי החברה בשיעור של 30%, על ידי טריידמוביל בשיעור של 63% ועל ידי מגר בשיעור של 7% (להלן - "חברת המיזם"). חברת המיזם תעסוק, בין היתר, בהעמדת הלוואות ללקוחות הרוכשים כלי רכב ממגרשי טריידמוביל. בהתאם להסכם נקבעו בין הצדדים הוראות שונות לעניין מהות המיזם, תחומי אחריות הצדדים בו, ניהולו וכדומה, אשר עיקרן:

1. הונה הראשוני של חברת המיזם יעמוד על סך כולל של 20 מיליון ש"ח אשר יועמד על-ידי הצדדים לפי חלקם היחסי בחברת המיזם. הון זה יועמד על ידי הצדדים במספר פעימות, בהתאם לצרכי ההון של חברת המיזם.
2. החברה תעניק לחברת המיזם שירותי תפעול מלאים של ההלוואות שתועמדה ללקוחות במסגרת פעילות חברת המיזם (לרבות שירותי חיתום, גביה, ציות, חשבונות, שירות לקוחות וכדומה) כנגד תמורה הקבועה בהסכם.

התקשרות הצדדים בהסכם כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים, ובהם קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים מאת כל רשות מוסמכת לצורך הקמת חברת המיזם וביצוע הפעילות האמורה לעיל, לרבות רישיון למתן אשראי (מורחב) מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו – 2016 וכן לרבות אישורים ככל וידרשו מאת רשות התחרות. למועד הדיווח, טרם התקבלו האישורים האמורים.

באור 29: - התקשרויות (המשך)

1. התקשרות עם אלדן תחבורה בע"מ

ביום 23 בינואר, 2022 התקשרה החברה עם אלדן תחבורה בע"מ (להלן - "אלדן") בהסכם שיתוף פעולה להקמת מיזם משותף באמצעות חברה שתוקם לצורך העניין ואשר תוחזק על-ידי החברה בשיעור של 30% ועל ידי אלדן בשיעור של 70% (להלן - "חברת המיזם"). חברת המיזם תעסוק, בין היתר, בהעמדת הלוואות ללקוחות הרוכשים כלי רכב מאלדן ו/או מחברות בהן אלדן מחזיקה מחצית או יותר מהון המניות המונפק ו/או מצדדים שלישיים אחרים ככל שזהותם תוסכם בין הצדדים. בהתאם להסכם נקבעו בין הצדדים הוראות שונות לעניין מהות המיזם, תחומי אחריות הצדדים בו, ניהולו וכדומה, אשר עיקרן:

1. הונה הראשוני של חברת המיזם יעמוד על סך כולל של 30 מיליון ש"ח אשר יועמד על - ידי הצדדים לפי חלקם היחסי בחברת המיזם. הון זה יועמד על ידי הצדדים במספר פעימות, בהתאם לצרכי ההון של חברת המיזם.
2. החברה תעניק לחברת המיזם שירותי תפעול מלאים של ההלוואות שתועמדה ללקוחות במסגרת פעילות חברת המיזם (לרבות שירותי חיתום, גבייה, ציות, חשבות, שירות לקוחות וכדומה) כנגד תמורה הקבועה בהסכם.

התקשרות הצדדים בהסכם כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים, ובהם קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים מאת כל רשות מוסמכת לצורך הקמת חברת המיזם וביצוע הפעילות האמורה לעיל, לרבות רישיון למתן אשראי (מורחב) מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו - 2016 וכן לרבות אישורים ככל וידרשו מאת רשות התחרות. למועד הדיווח, טרם התקבלו האישורים האמורים.

2. הסכם השקעה מול קבוצת מנורה והחברה

ביום 16 במרס, 2023 חתמה נדל"ן ומשכנתאות על הסכם השקעה מול קבוצת מנורה והחברה במסגרתו ישקיעו החברות סך כולל של 600 מיליון ש"ח באופן הדרגתי במועדים בהם תבצע נדל"ן ומשכנתאות קריאות לכסף, בכפוף להחלטת דירקטוריון נדל"ן ומשכנתאות, כאשר החברה תשקיע 85% מהסכומים הנ"ל ומנורה תשקיע 15%.

ביום 9 באוגוסט, 2023 נדל"ן ומשכנתאות קיבלה את אישור הממונה על התחרות וכן את אישור הממונה על נותני שירותים פיננסיים שברשות שוק ההון וכן התקיימו מלוא התנאים המתלים הקבועים בהסכם בין החברות, כך שהסכם ההשקעה וכן מסגרת האשראי המלאה, המפורטת בבאור 14ד' לעיל נכנסו לתוקף.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 השקיעו קבוצת מנורה והחברה סכום כולל של כ- 335 מיליון ש"ח, בהתאם להסכם ההשקעה כאמור לעיל, כל אחד מהצדדים בהתאם לחלקו באחזקות בנדל"ן ומשכנתאות.

**באור 30: - חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים**

ביום 1 ביוני, 2017 נכנס לתוקף חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("החוק" או "חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים"). מטרתו המרכזית של החוק היא החלת רגולציה פיננסית המסדירה, לראשונה, שני ענפים מרכזיים: ענף האשראי החוץ בנקאי וענף נותני שירותי המטבע. מכוח החוק הוסמך רגולטור החדש ("המפקח על השירותים הפיננסיים" או "המפקח"), המחזיק בסמכויות משמעותיות לפיקוח על הגופים העוסקים בענפים אלה.

החוק מחיל דרישת רישיון לכל העוסקים במתן שירותים פיננסיים, ובכללם נותני שירותי האשראי. בתוך כך נדרשים נותני שירותים אלה לפעול לקבלת רישיון, בהתאם להיקף עסקיהם וסוג פעילותם, כתנאי למתן השירות. החוק מפרט את התנאים הנדרשים לקבלת הרישיון לרבות דרישה להון עצמי מינימאלי, בחינת יושרו של מבקש הרישיון וככל שמדובר בתאגיד, התאמתם של בעלי השליטה, בעלי העניין ונושאי המשרה בו לעיסוקם. העוסק במתן שירותים אלה מחויב לפעול בהתאם להיקפו של הרישיון ולפי התנאים הקבועים בו בלבד.

נושאים מרכזיים נוספים המוסדרים במסגרת החוק הם חובות דיווח שונות למפקח, וכן חובות שונות בהתנהלות כלפי לקוחות ובכללם החובה לאיסור הטעייה - לרבות בפרסומות, החובה לגילוי נאות ומגבלות להתקשרות בעסקה עם קטינים.

כמו כן חלות על החברה חובות והגבלות מגוונות בענייני התקשרות עם לקוחות, פרסום מוצרים, מינוי בעלי תפקידים וכן חובות דיווח שונות. בנוסף נדרשה החברה למנות איש קשר עם המפקח מטעמה, האחראי על הקשר עימו וכן על יישום הוראות החוק בקרב מחלקותיה השונות.

חובות אלה ואחרות מלוות בסמכויות פיקוח נרחבות המוקנות למפקח ולמי מטעמו מכוח החוק, כאשר העיקריות שבהן מתבטאות בסמכות להטיל עיצומים כספיים ובקביעת עבירות פליליות על הפרות של הוראות מסוימות בחוק. לאור היקף הנושאים הנרחב הנוגעים לליבת פעילות החברה והמוסדר בחוק, השלכותיו על החברה רחבות היקף.

החל מחודש ינואר 2019 החברה מחזיקה ברישיון נותן אשראי מורחב בהתאם לנדרש בחוק הפיקוח. למיטב ידיעת החברה היא מקיימת את כלל הוראות החוק.

**באור 31: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח**

**א. הסכמי המחאות תיקי הלוואות**

להלן ריכוז של עסקאות המחאה של תיקי הלוואות שביצעה החברה לאחר תאריך הדיווח לגופים נמחים שונים:

הפנייה לבאור	סוג ההלוואות שהומחו	יתרת הלוואות שהומחו	גוף נמחה
		מיליון ש"ח	
31א'1)	הלוואות רכב	232	בנק מזרחי
31א'2)	הלוואות רכב	353	ישיר הנפקות 25
	סך הכל	585	

(\* סכום זה הינו 90% מיתרת ההלוואות, בהתאם לאמור בבאור 29ג'1) לעיל.

מכח ההסכמים עם הגופים הנמחים השונים, התחייבה החברה להעניק לגופים הנמחים שירותי תפעול, גביה ומעקב בהיקפים משתנים בגין תיקי הלוואות שהומחו 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, 2024 ביצעה החברה המחאת תיק הלוואות נוסף לבנק מזרחי בדומה להסכם המתואר כאמור בבאור 29ג'1) לעיל.

בהתאם להסכם שנחתם, המחתה החברה, לבנק מזרחי בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות שהועמד על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות).

**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- 353 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו - "תיק הלוואות") ו-"הסכם ההמחאה והתפעול", בהתאמה. ביום 26 בפברואר, 2025, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק הלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק הלוואות, נטלה ישיר הנפקות 25 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן בפסקה זו - "ההלוואה"), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק הלוואות האמור), והכול כמפורט להלן:

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

ב. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 25 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק הלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון הלוואות 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 הלוואות כנגד תשלום דמי תפעול מדי חודש. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם ההמחאה והתפעול. כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול, תהיה רשאית ישיר הנפקות 25 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

**ב. קבלת אשראי 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.

באור 31: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ג. קבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בקבוצה

ביום 5 במרס, 2025, אושרה לנדל"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.

לצורך הבטחת פרעון האשראי של נדל"ן ומשכנתאות כלפי בנק ג' התחייבה נדל"ן ומשכנתאות כי לא יחולו ביחס לנדל"ן ומשכנתאות כל שינוי מבנה או בעלות, ללא הסכמת הבנק.

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

1. 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: (א) סך הלוואות המבוטחות בשעבוד ראשון ובשעבוד שני סינתטי חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-12%; בתוספת (ב) סך ההלוואות המבוטחות בשעבוד שני חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-20%.
2. שיעור הפסדי האשראי השנתי הספציפי לא יעלה בכל עת על 2.5%.
3. שיעור המימון הממוצע לא יעלה בכל עת על 75%.

ד. דיבידנד שהוכרז

ביום 20 במרס, 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 23.38 מיליון ש"ח, המהווה כ- 7.91 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה לתשלום ביום 21 באפריל, 2025.

ה. התחייבויות תלויות

למידע בדבר התפתחויות לאחר תאריך הדיווח בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות כנגד החברה ראה באור 20א' לעיל.

פרק ד'  
מידע כספי נפרד  
לפי תקנה 9ג'

ליום 31 בדצמבר, 2024



מימון  
ישיר

5

מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

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

**ליום 31 בדצמבר, 2024**

**תוכן העניינים**

2	.....דוח רואה החשבון המבקר
3	.....דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'
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
8-12	.....מידע נוסף



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

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר חשיפה להתחייבויות תלויות.

## דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
4,147	4,259
3,772	8,322
86,087	98,761
24,186	3,134
787,232	905,033
1,253	1,038
29,386	2,235
<u>936,063</u>	<u>1,022,782</u>
<u>2,132,871</u>	<u>1,988,268</u>
3,056,366	3,256,728
248,901	231,643
78,397	87,350
72,216	75,282
15,555	43,633
19,247	18,801
2,921	1,744
13,330	12,317
5,601	11,445
<u>213,871</u>	<u>346,479</u>
<u>3,726,405</u>	<u>4,085,422</u>
<u>6,795,339</u>	<u>7,096,472</u>
863,637	569,846
240,131	389,623
733,145	1,214,075
65,708	34,936
209,690	256,417
8,727	12,396
4,031	7,372
<u>2,125,069</u>	<u>2,484,665</u>
326,891	512,135
3,029,186	2,701,065
27,017	25,510
50,282	51,583
<u>3,433,376</u>	<u>3,290,293</u>
2,957	2,957
628,809	631,762
31,043	35,065
-	(108)
<u>574,085</u>	<u>651,838</u>
<u>1,236,894</u>	<u>1,321,514</u>
<u>6,795,339</u>	<u>7,096,472</u>

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

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  
 מיסים נדחים  
 נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברה מוחזקת, נטו לרבות מוניטין

**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  
 התחייבות בגין חכירה  
 ישיר הנפקות

**התחייבויות לא שוטפות**  
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים  
 אגרות חוב  
 זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך  
 התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך

**הון**  
 הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 קרן בגין תשלום מבוסס מניות  
 קרן הון עסקה עם המיעוט  
 יתרת רווח

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

20 במרס, 2025

אורן שקדי  
 סמנכ"ל כספים

ערן גולן  
 מנהל כללי

דורון שנידמן  
 יו"ר הדירקטוריון

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
1,195,260	1,221,013	1,182,640	הכנסות מפעילות מימון
(222,204)	(292,053)	(336,369)	הוצאות מימון, נטו
973,056	928,960	846,271	הכנסות מפעילות מימון, נטו
(110,784)	(241,795)	(222,419)	הוצאות הפסדי אשראי
862,272	687,165	623,852	סך הכל הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
153,271	80,251	94,708	הכנסות ממכירת רכבים
(151,605)	(85,729)	(101,310)	עלות המכר מכירת רכבים
1,666	(5,478)	(6,602)	רווח (הפסד) גולמי ממכירת רכבים
242,504	260,462	251,662	הוצאות מכירה ושיווק
219,191	210,601	214,870	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(93)	34	הוצאות (הכנסות) אחרות
461,695	470,970	466,566	
402,243	210,717	150,684	רווח תפעולי
(10,359)	(64)	47,747	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
391,884	210,653	198,431	רווח לפני מסים על ההכנסה
147,427	78,186	57,331	מסים על הכנסה
244,457	132,467	141,100	רווח נקי ורווח כולל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

244,457	132,467	141,100
---------	---------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(338,688)	(275,313)	(244,689)
17,051	5,082	6,257
11,718	13,936	16,458
22,624	24,560	23,027
-	(93)	34
222,204	292,053	336,369
(640,024)	(714,269)	(737,406)
67,267	241,795	222,419
147,427	78,186	57,331
(125)	(354)	(259)
10,359	64	(47,747)
(480,187)	(334,353)	(368,206)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

3,716,288	4,443,875	3,800,326
(8,320,162)	(7,362,865)	(7,166,417)
2,940,422	3,056,402	3,306,563
(15,080)	(5,950)	(1,437)
692,300	(75,390)	(295,257)
(3,652)	(26,602)	(40,659)
(13,373)	14,701	21,052
(6,274)	4,576	(550)
9,148	2,416	4,733
18,639	15,947	(24,070)
8,752	70,112	99,211
(972,992)	137,222	(296,505)

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

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה עבור:

(113,924)	(200,181)	(117,273)
1,810	-	45
(52,950)	(141,488)	(164,821)
389,483	554,871	696,073
224,419	213,202	414,024
(984,303)	148,538	(109,587)

מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו  
ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<u>תזימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	322	450	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(9,892)	(10,633)	(10,326)	רכישת רכוש קבוע
(28,292)	(39,295)	(26,093)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
1,800	1,983	-	משיכת פקדונות משועבדים לטובת אגרת החוב, נטו
(1,628)	(2,403)	(1,461)	רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(75,855)	(135,500)	(89,250)	השקעה בחברות מוחזקות
(1,500)	(249,233)	-	מתן הלוואה לצד קשור
-	250,772	-	פירעון הלוואה לצד קשור
<u>(115,367)</u>	<u>(183,987)</u>	<u>(126,680)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
			<u>תזימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(133,628)	(85,046)	(63,347)	חלוקת דיבידנד
98,245	-	-	מימוש כתבי אופציות
100,000	478,805	650,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(114,951)	(296,159)	(335,298)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(7,901)	(9,659)	(10,341)	פירעון התחייבות בגין חכירה
1,667,144	921,054	732,319	הנפקת אגרות חוב
(582,704)	(972,211)	(736,972)	פירעון אגרות חוב
<u>1,026,205</u>	<u>36,784</u>	<u>236,361</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
60	115	18	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(73,405)	1,450	112	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
76,102	2,697	4,147	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>2,697</u>	<u>4,147</u>	<u>4,259</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			<u>נספח א' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן</u>
64,783	4,518	15,569	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
7,578	-	-	אופציות מכר בגין השקעה בחברה מוחזקת
-	-	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 לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם להוראות תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המידע הכספי הנפרד של החברה נערך כאמור בהתאם להוראות תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, לרבות הפרטים האמורים מהתוספת העשירית לתקנות האמורות ("התוספת העשירית"). כמו כן, נכללים במסגרת המידע הנוסף שיובא להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

1. נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברה מוחזקת) מוצגים ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי.

נתונים אלה משקפים, בין היתר, את היתרות ההדדיות בין החברה לחברה מוחזקת אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לענין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1 ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. ההכרה והמדידה נעשו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

כמו כן, נכלל מידע כספי בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לחברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברה מוחזקת לרבות מוניטין.

2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות) מוצגות לפי סוגי הכנסות וההוצאות בפילוח בין רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות על הרווח הכולל המאוחדים.

כמו כן, נתונים אלו משקפים, בין היתר, את תוצאות הפעילות בגין עסקאות הדדיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לענין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1 ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוחות רווח או הפסד ובדוחות על הרווח הכולל.

3. תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות) מוצגים כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, תזרימי מפעילות השקעה ותזרימי מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים.

המדיניות החשבונאית שפורטה בבאורים 2 ו-3 בדוחות המאוחדים השנתיים, יושמה באותו האופן, לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד של החברה.

**באור 3: - נכסים פיננסיים המיוחסים לחברה**

פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
2,132,871	1,988,268	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
248,901	231,643	הלוואות מיועדות למימוש
4,142	2,153	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
1,745	66	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן קצר
13,330	12,317	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן ארוך
		נכסים פיננסיים - השקעה בקרן ויולה
<u>2,400,989</u>	<u>2,234,447</u>	סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
		נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:
25,244	82	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן קצר
17,502	18,735	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן ארוך
787,232	905,033	חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות
<u>3,056,366</u>	<u>3,256,728</u>	הלוואות ללקוחות
<u>3,886,344</u>	<u>4,180,578</u>	סה"כ נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
<u>6,287,333</u>	<u>6,415,025</u>	סה"כ נכסים פיננסיים
<u>2,949,489</u>	<u>2,895,536</u>	סה"כ שוטף
<u>3,337,844</u>	<u>3,519,489</u>	סה"כ לא שוטף

**באור 4: - התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה**

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של התחייבויות פיננסיות של החברה. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מדד המחירים לצרכן, תשואות האג"ח וסיכונים נוספים - ראה באור 18 בדוחות הכספיים המאוחדים.

א. התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

שווי הוגן		יתרה בספרים		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
(1) 248,790	(1) 400,637	240,131	389,623	התחייבויות פיננסיות
(1) 314,516	(1) 486,558	326,891	512,135	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים
(2) 755,555	(2) 1,259,850	733,145	1,214,075	בנקאיים ומוסדיים
(2) 2,931,453	(2) 2,660,598	3,029,186	2,701,065	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
				חלויות שוטפות של אגרת חוב
				אגרות חוב
<u>4,250,314</u>	<u>4,807,643</u>	<u>4,329,353</u>	<u>4,816,898</u>	סה"כ

(1) רמה 3  
(2) רמה 1

ההנהלה העריכה שאשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות מהווה בקירוב את שווי ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה. לפירוט השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן ראה באור 18ה' בדוחות הכספיים המאוחדים.



באור 4: - התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

ב. סיכון מזילות המיוחס לחברה

עיקר ההתחייבויות הפיננסיות של החברה הינן במסגרות אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, גופים מוסדיים, ניירות ערך מסחירים ואגרות חוב. פירעון האשראי ימומן באמצעות פרעונות והמחאות זכויות של תיק הלוואות של החברה. סיכון הזילות הוא בכך שהתאגיד הבנקאי לא יחדש את מסגרת האשראי או אם החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות. ראה בנוסף באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	7-12 חודשים	2-6 חודשים	בתוך 30 ימים	
אלפי ש"ח									
591,355	-	-	-	-	-	353,931	190,662	46,762	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
954,812	-	-	-	145,714	386,512	194,666	222,604	5,316	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
4,184,798	546,998	337,257	340,551	647,539	1,009,864	699,973	270,892	331,724	אגרות חוב
13	-	-	-	-	-	1	7	5	התחייבות בגין ערבות למקס וכאל (* 5)
65,269	24,540	6,785	6,634	7,059	9,204	5,251	4,810	986	התחייבות בגין חכירה
<u>5,796,247</u>	<u>571,538</u>	<u>344,042</u>	<u>347,185</u>	<u>800,312</u>	<u>1,405,580</u>	<u>1,253,822</u>	<u>688,975</u>	<u>384,793</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	7-12 חודשים	2-6 חודשים	בתוך 30 ימים	
אלפי ש"ח									
908,191	-	-	-	-	-	262,375	201,704	444,112	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
596,717	-	-	15,420	150,430	176,971	122,210	126,546	5,140	הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,016,123	483,711	186,290	481,892	843,391	1,214,460	447,164	148,658	210,557	אגרות חוב
1,188	-	-	-	-	1	438	601	148	התחייבות בגין ערבות למקס וכאל (* 148)
67,596	24,540	7,308	7,204	7,611	9,795	5,314	4,836	988	התחייבות בגין חכירה
<u>5,589,815</u>	<u>508,251</u>	<u>193,598</u>	<u>504,516</u>	<u>1,001,432</u>	<u>1,401,227</u>	<u>837,501</u>	<u>482,345</u>	<u>660,945</u>	

(\* בנייתוח המזילות לעיל הוצגו הסכומים המוערכים שעשויים להידרש בגין הערבות הפיננסית שניתנה. יחד עם זאת, יובהר כי החברה אינה יכולה לצפות באופן ודאי סכומים אלה, שכן אין ודאות למועד התהוות הכשל על ידי החייב וכן לסכום הכשל שיתהווה על ידי החייב. היקף החשיפה המקסימלי של החברה בגין תיק הלוואות ששווק על ידה ואילו היא ערבה הינו כ-3 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 (ליום 31 בדצמבר, 2023 - כ-48 מיליון ש"ח).

**באור 5: - יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות**

א. להלך הרכב ההשקעה בחברות מוחזקות

סך הכל השקעה בחברה מוחזקת אלפי ש"ח	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מדינת התאגדות	
<u>31 בדצמבר, 2024</u>			
316,137	85%	ישראל	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ
30,342	80%	ישראל	אוטו מגזין בע"מ
346,479			

סך הכל השקעה בחברה מוחזקת אלפי ש"ח	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מדינת התאגדות	
<u>31 בדצמבר, 2023</u>			
182,085	85%	ישראל	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ
31,786	80%	ישראל	אוטו מגזין בע"מ
213,871			

ב. יתרות עם חברות מוחזקות

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,857	2,168	יתרות חובה: צדדים קשורים
(15)	(1,008)	יתרות זכות: התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ג. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
(1) 5,850	(1) 10,180	(1) 8,289	הכנסות דמי ניהול
(2) 3,373	(2) 418	(2) 758	הכנסות מהשתתפות בהוצאות חברה מוחזקת
(3) 39	(4) 1,307	-	הכנסות מימון
(5) (4,233)	(5) (4,212)	(5) (4,212)	הוצאות פרסום
(6) (39)	(6) (195)	(6) (36)	הוצאות שיווק ומכירה

באור 5: - יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ד. פרטים על עסקאות עם חברות מוחזקות

1. הכנסות דמי ניהול הינן הכנסות מחברה בת, אוטו מגזין בע"מ (להלן – "אוטו") – בסך של כ-15 אלפי ש"ח לחודש והכנסות מדמי ניהול ממימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ (להלן: "נדל"ן ומשכנתאות") - תמורת שירותי הניהול החברה תהא זכאית אחת לרבעון דמי ניהול בסך של הגבוה מבין 0.1% מתיק ההלוואות של החברה או 2.5 מיליון ש"ח, בתוספת השתתפות של חברת המשכנתאות בהוצאות רווחת העובדים של החברה וחברת המשכנתאות בהתאם לחלקם היחסי של עובדיה. החל משנת 2024 תמורת שירותי הניהול החברה תהא זכאית אחת לרבעון לדמי ניהול מנדל"ן ומשכנתאות בסך של הגבוה מבין 0.4% מתיק ההלוואות המנוהל של החברה או 2.5 מיליון ש"ח, בתוספת השתתפות של חברת המשכנתאות בהוצאות רווחת העובדים של החברה וחברת המשכנתאות בהתאם לחלקם היחסי של עובדיה ובניכוי שכר המנכ"ל.
2. הכנסות מהשתתפות בהוצאות חברה מוחזקת מנדל"ן ומשכנתאות – בעיקר הוצאות רווחה ומשאבי אנוש.
3. הכנסות ריבית מהעמדת אשראי לאוטו.
4. הכנסות ריבית מהעמדת אשראי לנדל"ן ומשכנתאות.
5. הוצאות פרסום מאוטו – במסגרת הסכם תפעולי עם אוטו, אוטו תספק לחברה שירותי פרסום ושירותים נוספים בתחום השיווק בתמורה ל-3.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בשנה.
6. הוצאות שכר מנהל מוקד אוטו ושונות – החברה משתתפת ב-50% מהוצאת השכר של מנהל מוקד אוטו, החל מאוקטובר 2022.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. השקעה במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ

להלן הסכומים שהשקיעה החברה בנדל"ן ומשכנתאות בתקופת הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
56,000	135,500	89,250
56,000	135,500	89,250

סך השקעה

סך מניות 1 ש"ח ע.ג. שהוקצו לחברה

ב. הסכם השקעה במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ

ביום 16 במרס, 2023 חתמה החברה על הסכם השקעה מול נדל"ן ומשכנתאות וחברות מקבוצת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ במסגרתו תשקיע החברה עד סך כולל של 510 מיליון ש"ח והחברות מקבוצת מנורה ישקיעו עד סך כולל של 90 מיליון ש"ח באופן הדרגתי במועדים בהם תבצע החברה קריאות לכסף, בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה.

בהתאם להסכם כאמור לעיל, ביום 5 במרס, 2024 השקיעה החברה בנדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברה בת של החברה, סך של 29.75 מיליון ש"ח בתמורה ל-29.75 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

ביום 23 במאי, 2024 השקיעה החברה בנדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברה בת של החברה, סך של 29.75 מיליון ש"ח בתמורה ל-29.75 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

ביום 25 באוגוסט, 2024 השקיעה החברה בנדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברה בת של החברה, סך של 29.75 מיליון ש"ח בתמורה ל-29.75 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדיווח, ראה באור 29 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 7: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח, ראה באור 31 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

# פרקק ה' פרטים נוספים על התאגיד

ליום 31 בדצמבר, 2024



מימון  
ישיר

5

# פרק ה': פרטים נוספים על התאגיד

## תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

(תקנה 10א)

שנת 2024	רבעון				
	4/2024	3/2024	2/2024	1/2024	
<b>אלפי ש"ח</b>					
<b>הכנסות:</b>					
1,404,031	316,374	398,215	366,154	323,288	הכנסות מפעילות מימון
(433,894)	(59,727)	(155,076)	(145,346)	(73,745)	הוצאות מימון, נטו
<b>970,137</b>	<b>256,647</b>	<b>243,139</b>	<b>220,808</b>	<b>249,543</b>	<b>הכנסות מפעילות מימון, נטו</b>
(224,324)	(55,179)	(56,051)	(59,474)	(53,620)	הוצאות הפסדי אשראי
<b>745,813</b>	<b>201,468</b>	<b>187,088</b>	<b>161,334</b>	<b>195,923</b>	<b>סך הכל הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי</b>
107,289	19,170	25,888	32,710	29,521	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
(108,809)	(21,809)	(27,241)	(30,695)	(29,064)	עלות מכירות רכבים ומפרסום
<b>(1,520)</b>	<b>(2,639)</b>	<b>(1,353)</b>	<b>2,015</b>	<b>457</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי ממכירות רכבים ומפרסום</b>
<b>הוצאות:</b>					
278,811	74,804	73,746	64,834	65,427	הוצאות מכירה ושיווק
231,120	60,539	58,051	54,509	58,021	הוצאות הנהלה וכלליות
(187)	(221)	34	-	-	הוצאות (הכנסות) אחרות
<b>509,744</b>	<b>135,122</b>	<b>131,831</b>	<b>119,343</b>	<b>123,448</b>	<b>סך הכל הוצאות</b>
<b>234,549</b>	<b>63,707</b>	<b>53,904</b>	<b>44,006</b>	<b>72,932</b>	<b>רווח לפני מס</b>
85,652	25,672	16,322	16,958	26,700	מסים על הכנסה
<b>148,897</b>	<b>38,035</b>	<b>37,582</b>	<b>27,048</b>	<b>46,232</b>	<b>רווח נקי ורווח כולל</b>
<b>סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:</b>					
141,100	33,404	36,191	25,920	45,585	בעלי מניות החברה
7,797	4,631	1,391	1,128	647	זכויות שאינן מקנות שליטה

## שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו בתשקיף

(תקנה 10ג)

בתקופת הדוח, לא הוצעו ניירות ערך על ידי החברה מכוח תשקיף.

לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים, וכן נספח א' לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) שבדוח זה.

## רשימת השקעות בחברות בנות והחברות הכלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי

(תקנה 11)

שם החברה	סוג המניה	סה"כ הון ונפרע מונפק (בע.ג.)	הון מונפק ונפרע (בע.ג.) המוחזק ע"י החברה או חברה כלולה	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואות ושטרי הון (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה <sup>1</sup>
אוטו מגזין בע"מ	רגילה 1 ש"ח סוג יסוד 1 ש"ח <sup>2</sup>	1,030	824	<sup>3</sup> 30,341	-	80%
מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	335,000,000	284,750,000	316,137	ראו סעיף 1.25 בפרק א' לדוח זה	85%

## שינויים בהשקעות שבוצעו על ידי החברה בחברות בנות ובחברות כלולות לתאריך

הדוח על המצב הכספי (תקנה 12)

תאריך שינוי	מהות השינוי	שם החברה	סוג המנייה	סך ערך נקוב	עלות/תמורה אלפי ש"ח
05.03.2024	השקעה	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	רגילה	29,750,000	29,750
29.05.2024	השקעה	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	רגילה	29,750,000	29,750
26.08.2024	השקעה	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	רגילה	29,750,000	29,750

(\*) ההשקעות לעיל הינן בהתאם להסכם ההשקעה בחברת המשכנתאות. לפרטים, ראו באור 29ז' לדוחות הכספיים.

<sup>1</sup> שיעור ההחזקה בהון, בזכויות הצבעה ובזכות למנות דירקטורים.

<sup>2</sup> מניות מסוג א' מקנות למחזיקן אך ורק את הזכות להשתתף בחלוקת דיבדנדים ואת הזכות להשתתף בחלוקת נכסי החברה בעת פירוקה.

<sup>3</sup> סכום זה כולל התחייבות בגין אופציית מכר שהוכרה במועד הרכישה בסך של 7,558 אש"ח.

## הכנסות לשנת 2024 של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות החברה מהן (תקנה 13)

שם חברה	רווח לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח לאחר מס (אלפי ש"ח)	רווח כולל אחר (אלפי ש"ח)	דמי ניהול (אלפי ש"ח)	דיבידנדים שהתקבלו לאחר תאריך הדוח
אוטו מגזין בע"מ	4,650	3,556	3,556	180	4,000 (*)
מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	79,215	51,988	51,988	8,109	-

(\*) הדיבידנד שולם בחודש ינואר, 2025.

הנתונים לעיל מייצגים את הנתונים הכספיים של החברות הבנות כפי שהם נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ולא את הדוחות הנפרדים של החברות הבנות.

## רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך הדוח על המצב הכספי

(תקנה 14)

מתן הלוואות ללקוחות פרטיים הינו עיסוקה העיקרי של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

## מסחר בבורסה

(תקנה 20)

- בתקופת הדוח לא בוצעו הפסקות מסחר בבורסה בניירות הערך של החברה.
- במהלך שנת 2024, נרשמו למסחר ניירות הערך המפורטים להלן, לפרטים נוספים, ראו באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים:

תאריך	ניירות ערך שהונפקו
2.5.2024	הקצאה פרטית של 166,316,255 אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של הצעת רכש חליפין פרטית עם אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 6 במאי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-047460) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
4.6.2024	הקצאה פרטית של 350,000,000 אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 4 ביוני, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-058689) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
8.12.2024	הקצאה פרטית של 365,000,000 אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 בדצמבר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-622683) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

(תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים ששילמה והתחייבה לשלם החברה (במונחי עלות) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים מבין נושאי המשרה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, כאמור בתקנה 21 לתקנות הדוחות:

בגין שנת הדיווח שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024:

סה"כ	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) <sup>5</sup>					פרטי מקבל התגמולים <sup>4</sup>			
	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות <sup>9</sup>	מענקים <sup>8</sup>	אחר <sup>7</sup>	שכר <sup>6</sup>	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
4,113	-	1,185	1,200	147	1,581	0%	100%	מנכ"ל חברת המשכנתאות	שמוליק בר חן (זכר) (1)
3,882	-	489	1,557	110	1,726	0%	100%	מנכ"ל החברה	ערן דוד גולן (זכר) (2)
3,610	-	861	1,161	93	1,495	0%	100%	סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי פיננסי	אורן שקדי (זכר) (3)
2,535	-	381	666	130	1,358	0%	100%	סמנכ"ל אשראי ולקוחות	כפיר אמדו (זכר) (4)
2,450	-	443	632	94	1,281	0%	100%	סמנכ"ל טכנולוגיות, Data וחדשנות	רונית פטר בן דוד (נקבה) (5)

<sup>4</sup> "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

<sup>5</sup> התגמולים האמורים בטבלה זו הינם ללא רכיב מס השכר.

<sup>6</sup> "שכר" - לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון: החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

<sup>7</sup> סכום זה הינו שווי רכב שנוקף למנהל או תשלום בגין רכב אשר משולם למנהל.

<sup>8</sup> סכומים אלו כוללים מרכיב נדחה של 20% מהמענקים, אשר ישולם בחלקים שווים בתום כל אחת מהשנתיים העוקבות לשנת הדיווח, בכפוף לעמידה בתנאי של תשואה להון בגובה 10% בכל שנה.

<sup>9</sup> "תשלום מבוסס מניות" - כמשמעותו לפי כללי החשבונאות המקובלים.



(1) **מר שמואל בר חן** מכהן כמנכ"ל חברת המשכנתאות, במשרה מלאה, החל מיום 1 בפברואר, 2024. עד ליום זה שימש מר שמואל בר חן כסמנכ"ל מכירות בחברה, במשרה מלאה. נכון למועד הדיווח, בהתאם להסכם העסקתו, על תיקוניו, אשר האחרון בהם מיום 1 בפברואר, 2024, זכאי מר בר חן לשכר בסיס חודשי בסך של 77,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד בגין חודש דצמבר 2023) (להלן בסעיף (1) זה: "**הסכם ההעסקה**"). כמו כן, מר בר חן זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות הפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות (כולל גילום), חופשה בת 30 ימים, דמי הבראה, ימי מחלה וחופשות מיוחדות, והכל כמקובל בחברה, וכן משכורת 13 אשר תשולם לו בשני תשלומים חצי שנתיים, וכן רכב מנהלים (לרבות תשלום אחזקתו, ההוצאות בגינו וגילום שווי השימוש בו), טלפון נייד (לרבות גילום שווי השימוש בו) והחזר הוצאות בקשר עם מילוי תפקידו, כמקובל בחברה (להלן: "**התנאים הנוספים**").

מר בר חן נכלל בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה וקיבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, והכל כמקובל בחברה.

כמו כן, מר בר חן זכאי למענק שנתי בגין שנת 2024, בסך של 750 אלפי ש"ח במידה וחברת המשכנתאות תגיע לרווח נקי שנתי של 15 מיליון ש"ח או בסך של 1,200 אלפי ש"ח במידה וחברת המשכנתאות תגיע לרווח נקי שנתי של 20 מיליון ש"ח, כאשר 80% מהמענק השנתי ישולם בגין עמידה ביעדי הרווחיות אשר נקבעים מדי שנה בהתאם לתוכנית העסקית של אותה השנה, ו-20% מהמענק השנתי ישולמו בגין עמידה ביעדים האישיים.

תקופת העסקתו של מר בר חן הינה בלתי מוגבלת, כאשר כל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסימומו בהודעה מראש בת 6 חודשים. החברה תהיה זכאית לסיים את העסקתו של מר בר חן לאלתר במקרה של סיום יחסי העבודה בשל "סיבה" המצדיקה שלילת פיצויי פיטורין על פי דין. כמו כן, התחייב מר בר חן, כי לא יתחרה בחברה לתקופה בת 6 חודשים ממועד סיום העסקתו (קרי- לא יעסוק בין כשכיר ובין כעצמאי בין בשכר ובין שלא בתחום פעילותה של החברה- העמדת אשראי צרכני לפרט).

(2) **מר ערן גולן** מכהן החל מיום 1 בינואר, 2024, כמנכ"ל החברה, במשרה מלאה, וכן שימש עד ליום 31 בינואר, 2024 כמנכ"ל חברת המשכנתאות. בהתאם להסכם העסקתו מיום 17 בדצמבר, 2023, זכאי מר גולן לשכר חודשי בסך של 87,267 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד בגין חודש נובמבר 2023) (להלן בסעיף (2) זה: "**הסכם ההעסקה**"). מר גולן זכאי לתנאים הנוספים (כהגדרת המונח בס"ק (1) לעיל).

מר גולן נכלל בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה וקיבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, והכל כמקובל בחברה.

כמו כן, מר גולן זכאי למענק שנתי בגין שנת 2024, החל מתשואה להון בשיעור של 10%, כאשר מעבר לסף זה, זכאי מר גולן למענק השווה לשיעור של 4% מסך הרווח השנתי העודף של החברה ועד לתקרה בסך של 1,800 אלפי ש"ח, כאשר 80% מהמענק השנתי ישולם בגין עמידה ביעדי הרווחיות אשר נקבעים מדי שנה בהתאם לתוכנית העסקית של אותה השנה, ו-20% מהמענק השנתי ישולמו בגין עמידה ביעדים האישיים. יצוין כי המענק של מר ערן גולן בגין שנת 2024 כולל גם מענק מיוחד בסך 3 משכורות.

"**הרווח השנתי העודף של החברה**" – הרווח השנתי, בנטרול הפרשות למענקים נטו אחרי מס בגין אותה שנה, בניכוי שיעור קבוע של 10% מההון העצמי.

"**רווח שנתי**" – הרווח הכולל השנתי של החברה המיוחס לבעלי המניות, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה. בחישוב הרווח האמור ייכללו רווח או הפסד הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות ואשר על פי תקני דיווח בינ"ל מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הרווח הכולל.

"**הון עצמי**" – ההון העצמי של החברה בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון שגייסה החברה במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה- ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית.

תקופת העסקתו של מר גולן היא לתקופה בלתי מוגבלת וכל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיימו בהודעה מראש בת 6 חודשים. החברה תהיה זכאית לסיים את העסקתו של מר גולן לאלתר במקרה של סיום יחסי העבודה בשל "סיבה" המצדיקה שלילת פיצויי פיטורין על פי דין. כמו כן, התחייב מר גולן, כי לא יתחרה בחברה לתקופה בת 6 חודשים ממועד סיום העסקתו (קרי- לא יעסוק בין כשכיר ובין כעצמאי בין בשכר ובין שלא, בתחום פעילותה של החברה- העמדת אשראי צרכני לפרט).

(3) מר **אורן שקדי** מכהן כסמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי פיננסי של החברה, במשרה מלאה. נכון למועד דוח זה, בהתאם להסכם העסקתו, על תיקונו, אשר האחרון בהם מיום 11 ביולי, 2024, זכאי מר שקדי לשכר חודשי בסך של 81,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד בגין חודש מאי 2024) (להלן בסעיף (2) זה: "**הסכם ההעסקה**"). בהתאם להסכם ההעסקה, מר שקדי זכאי לתנאים הנוספים (כהגדרת המונח בס"ק (1) לעיל).

מר שקדי נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וקיבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, והכל כמקובל בחברה.

כמו כן, מר שקדי זכאי למענק שנתי בגין שנת 2024, בסך של עד 1,100 אלפי ש"ח, בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות וביעדים אישיים, כאשר 80% מהמענק השנתי ישולם בגין עמידה ביעדי הרווחיות אשר נקבעים מדי שנה בהתאם לתוכנית העסקית של אותה השנה, ו-20% מהמענק השנתי ישולמו בגין עמידה ביעדים האישיים.

בסעיף זה: "**יעדי הרווחיות**" – החל מתשואה להון בשיעור של 10%, כאשר המענק השנתי המקסימלי ישולם במידה והחברה תגיע לרווח שנתי (כהגדרת המנח בס"ק (2) לעיל) בסך של 155.55 מיליון ש"ח. יצוין, כי המענק השנתי בגין שנת 2024 של מר אורן שקדי כולל גם מענק מיועד בסך של 2 משכורות וכן מענק בשיקול דעת בסך משכורת.

תקופת העסקתו של מר שקדי הינה בלתי מוגבלת, וכל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיימו בהודעה מראש בת 6 חודשים. החברה תהיה זכאית לסיים את העסקתו של מר שקדי לאלתר במקרה של סיום יחסי העבודה בשל "סיבה" המצדיקה שלילת פיצויי פיטורין על פי דין. כמו כן, התחייב מר שקדי, כי לא יתחרה בחברה לתקופה בת 6 חודשים ממועד סיום העסקתו (קרי- לא יעסוק בין כשכיר ובין כעצמאי בין בשכר ובין שלא, בתחום פעילותה של החברה- העמדת אשראי צרכני לפרט).

(4) מר **כפיר אמדו** מכהן כסמנכ"ל אשראי ולקוחות של החברה, במשרה מלאה. נכון למועד דוח זה, בהתאם להסכם העסקתו, על תיקונו, אשר האחרון בהם מיום 15 במאי, 2024, זכאי מר אמדו לשכר בסיס חודשי בסך של 70,458 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד בגין חודש אפריל 2024) (להלן בסעיף (4) זה: "**הסכם ההעסקה**"). מר בן חן זכאי לתנאים הנוספים (כהגדרת המונח בס"ק (1) לעיל).

מר אמדו נכלל בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה וקיבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, והכל כמקובל בחברה.

כמו כן, מר אמדו, זכאי למענק שנתי בגין שנת 2024, בסך של עד 850 אלפי ש"ח, בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות וביעדים אישיים, כאשר 80% מהמענק השנתי ישולם בגין עמידה ביעדי הרווחיות אשר נקבעים מדי שנה, בהתאם לתוכנית העסקית של אותה השנה, ו-20% מהמענק השנתי ישולמו בגין עמידה ביעדים האישיים.

בסעיף זה: "**יעדי הרווחיות**" – החל מתשואה להון בשיעור של 10%, כאשר המענק השנתי המקסימלי ישולם במידה והחברה תגיע לרווח שנתי (כהגדרת המנח בס"ק (2) לעיל) בסך של 155.55 מיליון ש"ח.

תקופת העסקתו של מר אמדו הינה בלתי מוגבלת, כאשר כל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיימו בהודעה מראש בת 6 חודשים. החברה תהיה זכאית לסיים את העסקתו של מר אמדו לאלתר במקרה של סיום יחסי העבודה בשל "סיבה" המצדיקה שלילת פיצויי פיטורין על פי דין. כמו כן, התחייב מר אמדו, כי לא יתחרה בחברה לתקופה בת 6 חודשים ממועד סיום העסקתו (קרי- לא יעסוק בין כשכיר ובין כעצמאי בין בשכר ובין שלא בתחום פעילותה של החברה- העמדת אשראי צרכני לפרט).

(5) גב' **רונית בן דוד-פטר** מכהנת כסמנכ"לית טכנולוגיות, Data וחדשנות של החברה, במשרה מלאה. נכון למועד דוח זה, בהתאם להסכם העסקתה, על תיקוניו, אשר האחרון בהם מיום 15 במאי, 2024, זכאי גב' בן דוד-פטר לשכר בסיס חודשי בסך של 70,458 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד בגין חודש אפריל 2024) (להלן בסעיף (5) זה: "**הסכם ההעסקה**"). גב' בן דוד-פטר זכאית לתנאים הנוספים (כהגדרת המונח בס"ק (1) לעיל).

גב' בן דוד-פטר נכללת בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה וקיבלה מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, והכל כמקובל בחברה.

כמו כן, גב' בן דוד-פטר, זכאית למענק שנתי בגין שנת 2024, בסך של עד 790 אלפי ש"ח, בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות וביעדים אישיים, כאשר 80% מהמענק השנתי ישולם בגין עמידה ביעדי הרווחיות אשר נקבעים מדי שנה, בהתאם לתוכנית העסקית של אותה השנה, ו-20% מהמענק השנתי ישולמו בגין עמידה ביעדים האישיים.

בסעיף זה: "**יעדי הרווחיות**" – החל מתשואה להון בשיעור של 10%, כאשר המענק השנתי המקסימלי ישולם במידה והחברה תגיע לרווח שנתי (כהגדרת המנח בס"ק (2) לעיל) בסך של 155.55 מיליון ש"ח.

תקופת העסקת של גב' בן דוד-פטר הינה בלתי מוגבלת, כאשר כל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיומו בהודעה מראש בת 6 חודשים. החברה תהיה זכאית לסיים את העסקתה של גב' בן דוד-פטר לאלתר במקרה של סיום יחסי העבודה בשל "סיבה" המצדיקה שלילת פיצויי פיטורין על פי דין. כמו כן, התחייבה גב' בן דוד-פטר, כי לא תתחרה בחברה לתקופה בת 6 חודשים ממועד סיום העסקתה (קרי- לא תעסוק בין כשכירה ובין כעצמאית בין בשכר ובין שלא בתחום פעילותה של החברה- העמדת אשראי צרכני לפרט).

לפרטים אודות האופציות שהונפקו לנושאי המשרה בחברה וחברת המשכנתאות, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 27 ביולי, 2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-123411 ו-2021-01-058642) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ודיווחים מידיים של החברה מיום 2 בספטמבר, 2021 ומיום 21 במאי, 2024 (אמסכתא מס': 2021-01-144204 ו-2024-01-051960, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## גמול לדירקטורים

החברה שילמה לדירקטורים בה (למעט אלו הנמנים על בעלי השליטה או מועסקים על ידי בעלי השליטה) בשנת 2024 גמול דירקטורים (לרבות החזר הוצאות) בסך כולל של כ-719 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, משולם לדירקטורים המכהנים בחברה, גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום הקבוע המפורט בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני, התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגת החברה, כפי שתהא מעת לעת. יובהר, כי הגמול האמור לא משולם בגין תפקיד יו"ר הדירקטוריון, וכן בגין חברי דירקטוריון, אשר שירותיהם כלולים במסגרת הסכם הניהול המתואר להלן.

### בעלי השליטה בתאגיד

(תקנה 21א)

החברה רואה בביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ ("ביטוח ישיר"), בא.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ ("א.ד.ש. אחזקות") ובה"ה שרה שנידמן, משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, כבעלי השליטה בה. לפרטים אודות השליטה בחברה, ראה דיווח מיידי של החברה, שפורסם ביום 8 בינואר, 2025 (אסמכתא מס': 01-2025-002826) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### עסקאות עם בעלי שליטה

(תקנה 22)

### עסקאות החברה עם בעלי שליטה בחברה

#### 1. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")

לפרטים אודות עסקאות עם בעלי שליטה שבתוקף בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח, ראו להלן:

#### א. הסכם למתן שירותי ניהול על ידי ישיר אחזקות

עובר להצעת מניות החברה לראשונה לציבור, ביום 12 באוגוסט, 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם ישיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית שבבעלותה ובשליטתה המלאות של ביטוח ישיר (להלן: "ישיר אחזקות"), לפיו ישיר אחזקות תעניק לחברה שירותי ניהול, ובכלל זה תעניק שירותי יו"ר דירקטוריון, סגן יו"ר דירקטוריון וכן דירקטור נוסף באמצעות ה"ה משה (מוקי) שנידמן, דורון שנידמן ויוסי קוצ'יק (בהתאמה) (להלן בסעיף זה: "שירותי הניהול").

בנוסף, שירותי הניהול יכללו באמצעות הדירקטורים האמורים וכן אנשי מקצוע מטעמה, תכנון כללי, ייעוץ אסטרטגי ופיתוח עסקי מרמת רכישת חברות ו/או פעילויות בתחום פעילותה של החברה וכן יצירת שיתופי פעולה עם גופים חיצוניים, לרבות ניצול קשרים עסקיים ומוניטין של ישיר אחזקות, הדירקטורים האמורים ואנשי המקצוע מטעמה, ייעוץ וליווי עסקאות בשוק ההון, ובכלל זה ליווי בהנפקות, קשרי משקיעים, השתתפות של חברות קבוצת צור שמיר בהוצאות ביקורת פנים עקב השאלת המבקרת הפנימית של החברה לחברות הקבוצה, ייעוץ בנושאי מוצרים חדשים, ייעוץ וליווי בבחינה והקמת פעילויות חדשות, ייעוץ שיווקי, ייעוץ וליווי בתחומי רכש אסטרטגי וייעוץ וליווי בתחום ההשקעות.

תמורת שירותי הניהול תהיה זכאית ישיר אחזקות לתשלום חודשי בסך של 125 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. הסך האמור יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר המדד הבסיסי הינו המדד שהתפרסם בחודש יולי 2020. מתוך סך זה מיוחס לכהונת יו"ר הדירקטוריון סך של 650 אלפי ש"ח לשנה. התמורה בגין שירותי הניהול ששילמה החברה בגין שנת 2024 הינה בסך כולל של 1,699 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

כמו כן, תהיה ישיר אחזקות זכאית להחזר הוצאות שתוציא כמקובל בקשר עם מתן שירותי הניהול, לרבות הוצאות נסיעה לחו"ל, לינה, אש"ל ואירוח. ההוצאות כאמור, תוחזרנה כנגד המצאת אסמכתאות מתאימות וסבירותן תיבחן אחת לשנה על ידי ועדת הביקורת של החברה.

כמו כן, החברה תעניק לנושאי המשרה מטעם ישיר אחזקות כתבי התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות, בנוסח המקובל בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, וכן תכלול אותם בפוליסת ביטוח נושאי המשרה של החברה כפי שתהיה מעת לעת, והכל כמפורט בתקנה 29א להלן.

תוקפו של ההסכם המתואר לעיל הינו לתקופה בת 5 שנים, החל ממועד רישום מניות החברה לראשונה למסחר בבורסה (וכל עוד לא בוטל על ידי מי מהצדדים בהודעה מראש ובכתב בת 6 חודשים), זאת בהתאם לתקנה 1ב(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000.

לפרטים נוספים, ראו באור 28 לדוחות הכספיים.

#### ב. עסקאות המחאה לאי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ

ביום 22 במאי, 2024, התקשרה החברה בהסכם מסגרת ובהסכם המחאה ותפעול (מכוח הסכם המסגרת האמור), על פיו המחאה החברה, בהמחאה גמורה, מוחלטת ובלתי חוזרת על דרך המכר, לאי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ (להלן: "ישיר ביטוח"), שהינה בשליטתה של ישיר אחזקות, ולחברות מקבוצת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "מנורה"), תיק הלוואות בהיקף כולל של 315 מיליון ש"ח (פארי פאסו בין ישיר ביטוח ומנורה), בנוסף, התחייבה החברה להעניק לישיר ביטוח ולמנורה שירותי ניהול גביה ומעקב בגין ההלוואות שהומחו, תמורת תשלום דמי ניהול.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 במאי, 2024, מיום 20 במאי, 2024 ומיום 22 במאי, 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-046035, 2024-01-051954 ו-2024-01-053064, בהתאמה) וכן באור 29 ג' לדוחות הכספיים.

#### ג. עסקת איגוח בחברת המשכנתאות

במסגרת עסקת האיגוח שביצעה חברת המשכנתאות, ביום 25 בדצמבר, 2024, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה), במסגרתה רכשה ביטוח ישיר חלק מהשכבה הנחותה מהשכבה הנוספת. ההיקף הכולל של רכישת חלק מהשכבות כאמור על ידי ביטוח ישיר הסתכם לסך של כ-5 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידים של החברה מיום 25 בדצמבר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-627020) (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה) וכן באור 29ג' לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים בחברה הנמנים על בעלי השליטה בה, ראו תקנה 29א להלן.

## 2. עסקאות זניחות

לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה מיום 16 באוגוסט, 2020, בדבר אימוץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה, כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים"), ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה. לפרטים נוספים, ראו באור 28 לדוחות הכספיים.

### החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

(תקנה 24)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 8 בינואר, 2025 ומיום 15 בינואר, 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-002826 ו-2025-01-004502, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

(תקנה 24א)

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המירים של החברה, ראו דיווח מידי שפורסם ביום 5 במרס, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-014872) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### מרשם בעלי המניות של החברה

(תקנה 24ב)

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דיווח מידי שפורסם ביום 5 במרס, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-014872) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### המען הרשום של החברה

(תקנה 25א)

רח' אפעל 35, קריית אריה, פתח-תקוה 4951132

03-7215739

03-6282062

[contact@5555.co.il](mailto:contact@5555.co.il)

**מען רשום:**

**מספר טלפון:**

**מספר פקס:**

**כתובת דואר אלקטרוני:**

## דירקטוריון החברה

(תקנה 26)

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתיב-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
דורון שנידמן	022682140	24.9.1966	הנורית 24, הרצליה	ישראלית	לא	לא	כן	יו"ר הדירקטוריון בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון בשיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ, באדגר השקעות ופיתוח בע"מ ובנימה שפע ישראל בע"מ. מכהן כדירקטור ומנהל פעיל בצור שמיר אחזקות בע"מ. מכהן כדירקטור ומנכ"ל בביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ. מכהן כדירקטור באיי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ.	13.11.2006	תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב	לא. בן דודו של משה (מוקי) שנידמן ואחיין של גב' שרה שנידמן	

בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	השכלה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	נתינות	מענו להמצאת דיין	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם הדירקטור	
כן. בנה של גב' שרה שנידמן ובן דודו של מר דורון שנידמן	מכהן כדירקטור במ.ש. אחדות אחזקות בע"מ, בש.ש אחדות אחזקות בע"מ ובמשה שנידמן - שירותי ניהול בע"מ.	השכלה אקדמאית חלקית	13.11.2006	דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ ובאיי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ. מכהן כדירקטור ומנכ"ל בצור שמיר אחזקות בע"מ ובישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ. מכהן כדירקטור באדגר השקעות ופיתוח בע"מ ובנימה שפע ישראל בע"מ.	כן	לא	לא	ישראלית	הרכס 9, סביון	8.3.1956	053906764	<b>משה (מוקי) שנידמן</b>	2



בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	השכלה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של או של בעל עניין בה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	נתינות	מענו להמצאת כתבי בי-דין	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם הדירקטור	
לא	מכהן כדירקטור בקוצ'יק יזמות ניהול וייעוץ בע"מ וביוסי קוצ'יק - מירב פרסי צדוק, אסטרטגיה תקשורתית בע"מ, מכהן כדירקטור בלתי תלוי בדיפלומט אחזקות בע"מ. מכהן כיו"ר ועד מנהל בבית יגאל אלון, כחבר בוועדה המייעצת בקרן ווקסנר, כחבר הוועד המנהל במכון הישראלי לדמוקרטיה וכחבר במועצה הציבורית בעמותה 121. כיהן כיו"ר הוועד המנהל של מרכז רבין עד שנת 2021.	בוגר מדעי המדינה ויחסים בינלאומיים מהאוניברסיטה העברית בירושלים, ומוסמך במנהל ציבורי מהאוניברסיטה העברית בירושלים	01.01.2012	דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון בצור שמיר אחזקות בע"מ. מכהן כסגן יו"ר דירקטוריון בביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ. מכהן כדירקטור באי.די.איי חברה לביטוח בע"מ, בנימה שפע ישראל בע"מ, ובאדגר השקעות ופיתוח בע"מ.	לא	לא	לא	ישראלית	האשל 10, הרצליה פיתוח	14.11.1951	051008035	<b>יוסי קוצ'יק</b>	3

בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	השכלה	התאריך שבו החלה כהונתו של כדירקטור של החברה	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	נתינות	מענו להמצאת דיין	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם הדירקטור	
לא	משמש כיועץ עסקי ושותף מנהל בקרן להשלמת הון לזימי נדל"ן סיגמא סיטי נדל"ן, מכהן כדירקטור בנורסטאר הולדינגס אינק (חברה זרה), שותף כללי פינטו אפיק 1 שותפות מוגבלת בע"מ ו-אינטו אושקוש אנקס אל.פי, וכמנכ"ל במסרג פיתוח עסקים בע"מ. חבר ועדת ביקורת בעמדה - עמותה לנפגעי דמנציה. כיהן כדירקטור בחברת ישרס חברה להשקעות בע"מ, בחברת איי אי אס החזקות בע"מ, בחברת נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ, בחברת אפריקה מגורים בע"מ.	בוגר כלכלה (מורחב) ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב	18.12.2006	אין	כן	לא	חבר בוועדת ניהול סיכונים	ישראלית	ויצמן 42, פתח תקווה	31.08.1949	030233654	<b>שמואל מאיר מסנברג</b>	4
לא	ייעוץ אסטרטגי ויזום. כיהן כדירקטור ומנכ"ל בחברת בי אל סי בע"מ וכדירקטור חיצוני בחברת קנאשור תראפיוטיקס בע"מ.	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב	18.12.2006	אין	כן	לא	לא	ישראלית	קהילת ונציה 7, תל אביב-יפו	03.10.1953	052046349	<b>בצלאל לבנה</b>	5

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת דיין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
יעל מבורך	040531915	26.9.1980	לויטן 8, תל אביב-יפו	ישראלית וספרדית	חברה בוועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדתתגמול, הוועדה לאכיפה מנהלית פנימית והוועדה לניהול סיכונים	כן	כן	אין	10.8.2022	תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת בן גוריון, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון (תוכנית מצטיינים)	סמנכ"לית כספים קופת חולים מאוחדת, חברת ועד מנהל במרכז להעצמת האזרח ובאופרה ישראל (בהתנדבות), כיהנה כמנכ"לית המשרד לשוויון חברתי, כדירקטורית בבנק EBRD וכיו"ר פורום לתעסוקת בעלי מוגבלויות (בהתנדבות).	לא
יצחק שריר	050080878	05.09.1950	איזק שטרן 16 תל אביב-יפו	ישראלית	יו"ר ועדת ביקורת, יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יו"ר ועדת תגמול, יו"ר הוועדה לאכיפה מנהלית פנימית ויו"ר הוועדה לניהול סיכונים	כן	כן	אין	18.11.2020	תואר ראשון בהנדסת מכונות מהטכניון, תואר שני בהנדסת חומרים מאוניברסיטת בן גוריון ותואר שלישי בהנדסת חומרים מאוניברסיטת IIT בשיקגו	חבר בוועד מנהל עמותת מט"ע, יו"ר הפרויקט הלאומי לקהילה האתיופית בישראל בע"מ ויו"ר מרכז החדשנות במועצת שער הנגב. יו"ר הדירקטוריון בחברת כפרית (תעשיות 1993) בע"מ. כיהן כדירקטור בלתי תלוי בחברות מפעלי נייר חדרה וכדירקטור בלתי תלוי בחברת ריט-1 בע"מ.	לא

בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט משמש כדירקטור בהם	השכלה	התאריך שבו החלה כהונתו של כדירקטור של החברה	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	נתינות	מענו להמצאת דין כתבי בי-דין	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם הדירקטור	
לא	מנהל כללי אחראי תחום ייעוץ אסטרטגי ומערכות מידע לשוק הביטוח העולמי בחברת Accenture בעל מיומנות בנושא אבטחת מידע וסייבר.	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן	17.01.2021	לא	כן	כן	חבר בוועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול והוועדה לאכיפה מנהלית פנימית	ישראלית	התומר 1, סביון	14.06.1968	023732340	<b>יהושע אלון</b>	8

נושאי משרה בכירה של החברה (תקנה 26א)

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, חברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
ערן גולן	022728562	7.7.1967	20.8.2017	<p>מנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר 2024, יו"ר דירקטוריון מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, ובמימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ (חברה מחוסלת מרצון), מימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 21) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 22) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 23) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 24) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 25) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 26) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 27) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 28) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 29) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 30) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 2) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 3) בע"מ.</p> <p>יו"ר דירקטוריון אוטו מגזין בע"מ, דירקטור בטרייד מוביל פתרונות מימון בע"מ ואלדן מימון בע"מ.</p>	כן	לא	תואר ראשון במנהל עסקים (B.A) מהמכללה למנהל ותואר שני בניהול (M.S.M) מאוניברסיטת בוסטון.	<p>מכהן כיו"ר דירקטוריון מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, ובמימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ (חברה מחוסלת מרצון), מימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 21) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 22) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 23) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 24) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 25) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 26) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 27) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 28) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 29) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 30) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 2) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 3) בע"מ.</p> <p>יו"ר דירקטוריון אוטו מגזין בע"מ. דירקטור בטרייד מוביל פתרונות מימון בע"מ ואלדן מימון בע"מ.</p> <p>כיהן כמשנה למנכ"ל בחברה, סמנכ"ל שיווק, אשראי וכלכלה בחברה, מנכ"ל מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ ומנכ"ל קארוזי מערכות בע"מ (מוזגה לחברה).</p>

שם נושא הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, חברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
אורן שקדי	025460155	7.11.1973	1.8.2010	סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי פיננסי ואחראי על סיכוני שוק בחברה, דירקטור בבמיון ישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ (חברה מחוסלת מרצון), מימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ (חברה מחוסלת מרצון), מימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 21) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 22) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 23) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 24) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 25) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 26) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 27) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 28) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 29) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 30) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 2) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 3) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 4) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 5) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 6) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 7) בע"מ, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 8) בע"מ.	לא	לא	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (B.A) מאוניברסיטת תל אביב ותואר שני מוסמך במנהל עסקים (M.B.A) מאוניברסיטת תל אביב. בעל רישיון לראיית חשבון מטעם מועצת רואי חשבון בישראל.	עיסוק בחמש שנים האחרונות

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, חברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
3	רונית בן דוד פטר	025254145	9.3.1973	1.1.2008	סמנכ"ל טכנולוגיות DATA וחדשנות בחברה.	לא	לא	סמנכ"ל טכנולוגיות DATA וחדשנות בחברה. במסגרת תפקידה, אחראית על עולמות הסייבר בארגון ועושה זאת באמצעות אנשי מקצוע בתחום. בעלת ניסיון של מעל 20 שנה, מעורבת בתהליכי ניהול הסיכונים וקבלת החלטות על ניהול סיכון סייבר, קביעת מדיניות סייבר, תקציב ואישור תוכנית עבודה לתחום הסייבר.
4	ליאת שמואלי טיין	032184483	3.6.1975	1.4.2009	סמנכ"ל משאבי אנוש בחברה.	לא	לא	סמנכ"ל משאבי אנוש בחברה. תואר ראשון בסוציולוגיה וחינוך ותואר שני בניהול משאבי אנוש, מאוניברסיטת תל אביב.
5	אדם שבו	065660557	29.8.1982	1.2.2024 (*)	סמנכ"ל מכירות בחברה החל מיום 1.2.2024.	לא	לא	כיהן כמנהל מערך מכירות בחברה. תואר ראשון בכלכלה (B.A) מאוניברסיטת בר אילן.
6	עו"ד לירז חקמון	040315525	10.12.1980	1.1.2017	יועצת משפטית וסמנכ"ל ניהול סיכונים. יועצת משפטית בחברות הבת.	לא	לא	יועצת משפטית וסמנכ"ל ניהול סיכונים. יועצת משפטית בחברות הבת.
7	כפיר אמדו	040033771	29.1.1981	1.1.2017	סמנכ"ל אשראי ולקוחות בחברה ודירקטור במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ.	לא	לא	דירקטור במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ. כיהן כסמנכ"ל גביה ושירות לקוחות בחברה.
8	ליאת צאן-גזית	040953614	14.2.1981	1.12.2016	סמנכ"ל ומבקר פנימית בחברה, מבקרת פנימית בצור שמיר, באדגר השקעות ופיתוח בע"מ, בביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ ובנימה שפע בע"מ.	לא	לא	סמנכ"ל ומבקר פנימית בחברה, מבקרת פנימית בצור שמיר, באדגר השקעות ופיתוח בע"מ, בביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ ובנימה שפע בע"מ.
9	שרית באלט רדין	011431889	24.9.1974	1.8.2021	סמנכ"ל שיווק בחברה, דירקטורית באוטו מגזין בע"מ ומנהלת את פעילות קארוויז.	לא	לא	סמנכ"ל שיווק בחברה, דירקטורית באוטו מגזין בע"מ ומנהלת את פעילות קארוויז. מידע מהמכללה למנהל ו-MBA במנהל עסקים ושיווק מאוניברסיטת תל אביב.

עיסוק בחמש שנים האחרונות	השכלה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	בעל עניין בחברה	תפקידו בחברה, חברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	תאריך תחילת כהונה	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם נושא המשרה הבכירה	
<p>מנהל כספים בחברה, סמנכ"ל כספים במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, דירקטור ומנכ"ל במימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 21) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 22) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 23) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 24) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 25) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 26) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 27) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 28) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 29) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 30) בע"מ.</p> <p>דירקטור במימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ (חברה מחוסלת מרצון), במימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ ובמימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ.</p>	<p>מוסמך במנהל עסקים (M.B.A), אוניברסיטת בר אילן. תואר ראשון (B.A) בחשבונאות ובכלכלה, אוניברסיטת בר אילן. בעל רישיון לראיית חשבון מטעם מועצת הואי חשבון בישראל.</p>	לא	לא	<p>מנהל כספים בחברה. דירקטור ומנכ"ל במימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 21) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 22) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 23) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 24) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 25) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 26) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 27) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 28) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 29) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 30) בע"מ.</p> <p>דירקטור במימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ (חברה מחוסלת מרצון), במימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ ובמימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ.</p>	18.3.2012	17.7.1983	039253067	<b>שמעון בן ארצי</b>	10

(\* מר אדם שבו מכהן בחברה כסמנכ"ל מכירות בחברה במקומו של מר שמוליק בר חן אשר כיהן בתפקיד זה עד ליום 31 בינואר, 2024. החל מיום 1 בפברואר 2024 מכהן מר שמוליק בר חן כמנכ"ל חברת הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ.)



## מורשי חתימה עצמאיים של החברה

(תקנה 26ב)

נכון למועד דוח זה, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

## רואה החשבון המבקר של החברה

(תקנה 27)

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, מדרך מנחם בגין 144, תל אביב-יפו.

## שינויים בתזכיר או בתקנון ההתאגדות

(תקנה 28)

לא היו שינויים בתקנון החברה בתקופת הדוח.

## המלצות והחלטות הדירקטוריון

(תקנה 29)

1. לפרטים אודות חלוקת דיבידנד וכן עדכון מדיניות הדיבידנד של החברה, ראו סעיף 1.5.1 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.
2. ביום 21 בפברואר, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את התקשרות החברה עם מר ערן גולן בהסכם העסקה במסגרתו יכהן כמנכ"ל החברה, בתוקף החל מיום 1 בינואר, 2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 בפברואר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-015766) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
3. ביום 20 במרס, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תשלום מענק פרישה למר ערן וולף, מנכ"ל החברה לשעבר, בסך של 600 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 במרס, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-024253) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
4. ביום 10 ביולי, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את תיקון מדיניות התגמול של החברה, באופן שבו תוצמדה תקרת שכר הבסיס החודשי ותקרת רכיב המענק במזומן לנושאי משרה בחברה (למעט ביחס ליו"ר דירקטוריון החברה ולמעט ביחס למנכ"ל החברה) לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש אוגוסט 2020. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 ביולי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-071325) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## החלטות החברה

(תקנה א29(3))

### ביטוח, פטור ושיפוי

#### 1. פטור

ביום 6 בינואר, 2020 אישר דירקטוריון החברה וביום 19 בפברואר, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לתקופה בת 5 שנים, החל ממועד רישום מניות החברה לראשונה למסחר בבורסה, בכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדין בקשר למתן פטור לנושאי המשרה, מתן כתב פטור מאחריות לנושאי משרה בחברה, לפיו החברה פוטרת את נושאי המשרה בה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בה מראש, מאחריות, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם או שייגרם עקב הפרת חובת הזהירות של אותם נושאי המשרה כלפיה, למעט הפרת חובת הזהירות בחלוקה ולמעט החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי, למעט אם נושא המשרה לא ידע על העניין האישי של נושא משרה אחר, או ידע על העניין ופעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה.

פטור זה לא יחול בשל כל אחד מאלה: הפרת חובת אמונים, למעט אם נושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה; הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר; פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; קנס או כופר שיוטל על נושאי המשרה.

#### 2. שיפוי

ביום 6 בינואר, 2020 אישר דירקטוריון החברה וביום 19 בפברואר, 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לתקופה בת 5 שנים, החל ממועד רישום מניות החברה לראשונה למסחר בבורסה, מתן כתב התחייבות לשיפוי לנושאי משרה בחברה, לפיו החברה מתחייבת לשפות מראש או בדיעבד, בהתאם למותר בתקנון החברה, את נושאי המשרה בה (כולל דירקטורים), לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בה, בגין כל חבות או הוצאה (כמפורט בכתב השיפוי) ו/או הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ובכפוף להוראותיו, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי הכולל לא יעלה במצטבר על 25% מההון העצמי של החברה (כפי שיהיה בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי) או 100 מיליון ש"ח, לפי הגבוה מביניהם, בתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה.

#### 3. ביטוח

להלן פרטים אודות תנאי פוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה בכובעם כדירקטורים, שהינה בתוקף בתאריך הדוח:

(א) גבול כיסוי האחריות הינו בסך של עד 25,000,000 דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח.

(ב) הפרמיה השנתית הינה בסך של כ-104 אלפי דולר ארה"ב.

(ג) ההשתתפות העצמית של החברה בלבד הינה 50,000 דולר ארה"ב, ולמעט תביעות ניירות ערך בהן ההשתתפות הינה בסך 100,000 דולר ארה"ב.

ביום 19 באוגוסט 2024, אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 את היקף הכיסוי הביטוחי בפוליסה וכן את תוקפה. בהתאם להחלטת ועדת התגמול כאמור לעיל, הפוליסה תהא ניתנת לחידוש מדי שנה ועד שלוש שנים בסך הכל, ממועד אישורה כאמור, בין אם על ידי הארכת תוקף הפוליסה המתוארת לעיל ובין אם על ידי התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות

חדשה, ובלבד שוועדת התגמול תאשר כי אין שינוי מהותי בתנאי הפוליסה החדשה ביחס לתנאי הפוליסה נשוא דיווח זה.

לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 19 באוגוסט, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-084930) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, תוקפה של פוליסת הביטוח לעיל הינה עד ליום 21 בינואר, 2025 ועלותה השנתית לחברה כ-104 אלפי דולר.

---

**ערן גולן**  
מנהל כללי

20 במרס, 2025

---

**דורון שנידמן**  
יו"ר הדירקטוריון



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

ליום 31 בדצמבר, 2024

מימון  
ישיר

5

## דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של 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 בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה חמישה תהליכי בקרה מהותיים לדיווח הכספי והגילוי:

- (1) ELC - בקרות ברמת הארגון;
- (2) בקרות על תהליך הסגירה של דיווח כספי;
- (3) ITGC - בקרות בסביבת מערכות המידע;
- (4) בקרות על תהליך העמדת הלוואות וגבייה;
- (5) בקרות על תהליכי שכר ומשאבי אנוש.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2024 היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

אני, ערן גולן, מצהיר כי:

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

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

תאריך: 20 במרס, 2025

ערן גולן – מנהל כללי

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

אני, אורן שקדי, מצהיר כי:

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

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

תאריך: 20 במרס, 2025

אורן שקדי – סמנכ"ל כספים