

# דוח שנתי

ליום 31 בדצמבר, 2025

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, 2025



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 ההערכות 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 מוזהרים 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, 2025, באמצעות החברה האם, ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ בשיעור של 43.10% 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 או נדל"ן. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, ליום 31 בדצמבר, 2024 וליום 31 בדצמבר,

<sup>1</sup> שיעור העמדת הלוואות ללקוחותיה הפרטיים של החברה, מסך כלל הלוואות שהעמידה החברה בשנת 2025 (עד ליום 31 בדצמבר, 2025) הינו כ-91% ואילו שיעור לקוחותיה העסקיים הינו כ-9%.

2025, היקף תיק ההלוואות של החברה, הכולל הלוואות לרכישת כלי רכב והלוואות המגובות בשעבוד על כלי רכב, הלוואות מגובות נדל"ן למגורים והלוואות לרכישת דירות מגורים, עמד על כ-7,407 מיליון ש"ח, כ-8,099 מיליון ש"ח וכ-9,820 מיליון ש"ח, בהתאמה?

### 1.1.2. תשקיף מדף

ביום 3 באפריל, 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף כהגדרתו בסעיף 23א(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 3 באפריל, 2025 (אסמכתא מס' 024522-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). בהמשך לתשקיף מדף שפורסם ביום 23 במאי, 2023. 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

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 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-100% מהון המניות המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של אוטו מגזין בע"מ (להלן: "**מגזין אוטו**"), 80% ממניות מגזין אוטו נרכשו על ידה בחודש ינואר 2022 וביום 26 באפריל, 2025 רכשה החברה את יתרת 20% מהון המניות המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה, על ידי מימוש אופציית הרכישה שניתנה לה במסגרת הסכם הרכישה. תמורת מימוש האופציה שילמה החברה 9 מיליון ש"ח. מגזין אוטו עוסקת בעיקר בהפקת תוכן דיגיטלי בתחום הרכב.

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 שייבעו 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 הלוואות. לפרטים נוספים אודות העסקאות הנ"ל<sup>3</sup>, ראו באור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025 (המצ"ב לפרק ג' בדוח זה) (להלן: "**הדוחות הכספיים**").

### 1.3 תחומי פעילות

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה 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

<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.

<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.

או כנגד שעבוד כלי רכב<sup>5</sup> וכן העמדת הלוואות לצורך השלמת הון עצמי לרוכשי רכבים נבחרים בלבד אשר אינן מובטחות בשעבוד ומאופיינות בגובה הלוואה ממוצע נמוך (להלן – "הלוואות משלימות"). כמו כן, החברה מסייעת לאנשים פרטיים באיתור ורכישת רכב המתאים להם, בין השאר, באמצעות אתר האינטרנט קארוויז (להלן: "Carwiz"), מוקד המכירות שלה וכן באמצעות מגזין אוטו. הלוואות ניתנות ללקוחות החברה, תוך שעבוד הרכבים כבטוחה לפירעונן. תקופת הלוואות אלו ושיעורי המימון משתנים ונבחנים מעת לעת, בהתאם לצרכי הלקוחות ולמדיניות האשראי של החברה.

(ב) **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 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"). הלוואות האמורות מועמדות ללקוחות חברת המשכנתאות תוך רישום שעבוד בדגה ראשונה או שנייה או התחייבות לרישום משכנתה ורישום משכון ברשם המשכונות כבטוחה לפירעונן. 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 נבחנים מעת לעת.

## 1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנים 2024 ו-2025, 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)
20 במאי, 2024 <sup>7</sup>	13 ביוני, 2024	25,053
25 באוגוסט, 2024 <sup>8</sup>	17 בספטמבר, 2024	12,960
18 בנובמבר, 2024 <sup>9</sup>	12 בדצמבר, 2024	25,334
20 במרס, 2025 <sup>10</sup>	21 באפריל, 2025	23,385
28 במאי, 2025 <sup>11</sup>	25 ביוני, 2025	13,598
14 באוגוסט, 2025 <sup>12</sup>	4 בספטמבר, 2025	11,221
18 בנובמבר, 2025 <sup>13</sup>	9 בדצמבר, 2025	42,162

<sup>5</sup> שיעור העמדת הלוואות לרכישת כלי רכב ללקוחותיה של החברה, מסך כלל הלוואות שהעמידה החברה בשנת 2025 (עד ליום 31 בדצמבר, 2025) הינו כ-75%.

<sup>6</sup> החלוקות האמורות לא הצריכו אישור בית משפט.

<sup>7</sup> ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 במאי, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-052083) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

<sup>8</sup> ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 באוגוסט, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-088020) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

<sup>9</sup> ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בנובמבר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-616729) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

<sup>10</sup> ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 במרס, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-018895) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

<sup>11</sup> ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 במאי, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-038741) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

<sup>12</sup> ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 באוגוסט, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-060837) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

<sup>13</sup> ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בנובמבר, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-088855) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.5.2 נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) מסתכמת בסך של כ-681,532 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 וניירות ערך מסחריים של החברה, ראו באור 14ב', 14ג' ובאור 15 לדוחות הכספיים.

### 1.5.4 **מדיניות חלוקת דיבידנד**

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, וזאת חלף שיעור של כ-50% במדיניות הקודמת.

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 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 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

החל מרבעון רביעי 2025, שינתה החברה את הצגת מגזרי הפעילות שלה וכללה בדוחותיה הכספיים את מגזר הלוואות סולו לתוך מגזר הלוואות לרכישת כלי רכב. לפרטים נוספים ראו באור 5' לדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025				
סך הכל	התאמות	משכנתאות	הלוואות לרכישת כלי רכב	
אלפי ש"ח				
1,506,911	(8,871)	312,328	1,203,454	הכנסות מפעילות מימון
(448,676)	-	(112,687)	(335,989)	הוצאות מימון, נטו
1,058,235	(8,871)	199,641	867,465	הכנסות נטו
(259,636)	-	(3,868)	(255,768)	הוצאות הפסדי אשראי
19,962	-	-	19,962	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
(12,741)	-	-	(12,741)	עלות מכירות רכבים ופרסום
(327,914)	-	(63,220)	(264,694)	עלויות קבועות (*)
(266,032)	8,871	(18,430)	(256,473)	עלויות משתנות (*)
(103)	-	-	(103)	הכנסות אחרות
211,771	-	114,123	97,648	רווח (הפסד) בתקופה לפני מס מפעילויות רגילות
(80,699)	-	(40,711)	(39,988)	מסים על הכנסה
<b>131,072</b>	-	<b>73,412</b>	<b>57,660</b>	<b>רווח (הפסד) נקי</b>
				<b>מיוחס ל:</b>
120,060	-	62,400	57,660	בעלי מניות החברה
11,012	-	11,012	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
10,367,504	224,088	2,760,228	7,383,188	סך נכסים

(\*) להלן הסבר בנוגע לאופן הקצאת העלויות המשותפות למגזרי הפעילות השונים:

א. **הוצאות שכר** – כלל הוצאות השכר נרשמות באופן ישיר בכל מגזר פעילות, כך שלא מבוצעת העמסה כלכלית בין המגזרים. לצד זאת, מעניקה החברה שירותי ניהול לחברת המשכנתאות כמפורט בסעיף 1.30.2 להלן תמורת סך של 8,871 אלפי ש"ח בשנת 2025.

- ב. **הוצאות מימון** – מקורות המימון של החברה עצמה מממנים את מגזר ההלוואות לרכישת כלי רכב, ולכן כלל הוצאות המימון של החברה עצמה מוקצים למגזר זה. חברת המשכנתאות מתממנת באופן עצמאי ולפיכך הוצאות המימון של מגזר המשכנתאות הינם הוצאות המימון הנפרדות שלה.
- ג. **הוצאות עקיפות (אחזקת משרד, שכירות, תקשורת, אחרות ופחת)** – הוצאות אלו נרשמות באופן ישיר בכל מגזר פעילות.

למידע הכספי בנוגע לתחומי פעילות החברה בתקופות דיווח קודמות ראו הדוחות התקופתיים של החברה לשנים 2023 ו-2024, שפורסמו ביום 18 במרס, 2024 וביום 23 במרס 2025 (אסמכתאות מס': 2024-01-023119 ו-2025-01-019265 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 2025 על 2.8%, עלייה ביחס לשיעור הצמיחה בשנת 2024 שעמד על 1.0%. הצמיחה בשנים אלו כוללת את השפעות מלחמת חרבות ברזל שפגעו בצמיחה. בשנת 2026 צופה בנק ישראל צמיחה של 5% וב-2027 4%. תחזית בנק ישראל גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025 ומתבססת על ההנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות.

מדד המחירים לצרכן הידוע עלה בשנת 2025 בשיעור של 2.4%, ירידה בהשוואה לשיעור העלייה במדד הידוע לשנת 2024, בה נרשמה עלייה בשיעור של 3.4%.

בינואר 2024 בנק ישראל הוריד את הריבית לשיעור של 4.5%, בנובמבר 2025 ל-4.25% ובינואר 2026 ל-4.0%. הירידה ברמת האינפלציה הגיעה לאחר שורה של העלאות ריבית בנק ישראל, מ-0.1% בתחילת 2022 ועד ל-4.75% במאי 2023. מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ב-7 באוקטובר, 2023, האיצה את תהליך התמתנות האינפלציה. 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. במהלך 2025 ובתחילת 2026 חברות הדירוג העלו את תחזית הדירוג ל"ציבה".

יתרת האשראי במשק, המשיכה לצמוח בשנת 2025, ועמדה בסוף הרבעון השלישי של שנת 2025 על כ-246 מיליארד ש"ח, לעומת סך של כ-236 מיליארד ש"ח בסוף שנת 2024 וסך של כ-225 מיליארד ש"ח בסוף שנת 2023.

יתרת האשראי לדיר במשק, עמדה בסוף הרבעון השלישי של שנת 2025 על כ-644 מיליארד ש"ח, לעומת סך של כ-610 מיליארד ש"ח בשנת 2024 וסך של כ-568 מיליארד ש"ח בשנת 2023.

שוק האשראי הצרכני בישראל נשלט בעיקרו על ידי תאגידי בנקאיים. בשנים האחרונות, בעקבות שינויים רגולטוריים, החלו גם חברות כרטיסי האשראי וגופים מוסדיים להגדיל את פעילותם בתחום באמצעות

<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.

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 דומים. חברות אלו עוסקות בין השאר בתחומים דומים לעיסוקי החברה בתחום מתן אשראי צרכני לצורך מימון רכישת רכב.

מנתונים המפורסמים על ידי בנק ישראל עולה כי בשנים 2024-2025 יתרות האשראי הצרכני חזרו לצמוח לאחר שבשנת 2023 חלה ירידה ביתרת האשראי, ככל הנראה על רקע העלאות ריבית בנק ישראל ופרוץ מלחמת "חרבות ברזל".

### 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. החל מיום 4 בינואר, 2024 ירדה ריבית בנק ישראל ב-0.25% מריבית בשיעור של 4.75% לריבית בשיעור של 4.5%. בתקופת הדוח, החל מיום 27 בנובמבר, 2025 ירדה ריבית בנק ישראל ב-0.25% מריבית בשיעור של 4.5% לריבית בשיעור של 4.25% וכן לשיעור של 4.0% לאחר תקופת הדיווח.

לגובה הריבית במשק השפעה על פעילות החברה, שכן הכנסותיה של החברה מתבססות בעיקר על:

- (1) המרווח הקיים בין שיעורי הריבית על הלוואות המועמדות ללקוחותיה לבין עלות האשראי בה החברה מחויבת על ידי תאגידים בנקאיים ומוסדיים המממנים את פעילותה.
  - (2) המרווח הקיים בין שיעורי הריבית על הלוואות המועמדות ללקוחותיה לבין ריבית ההיוון בעסקאות מכירת תיקי הלוואות 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 1.51.1 להלן. לפי הערכות בנק ישראל, הריבית בסוף שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.25%-3.75%, ירידה של 0.75%-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 הרגולטורים 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 1.49 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 תאגידים 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 יושפע מההתפתחויות הבאות:

- שימוש במידע שיתקבל באמצעות Open Banking ושילובו במודלי האשראי של נותני האשראי בישראל.
- שינויי חקיקה, בין היתר, בתחום הפיננסים ואמצעי התשלום, אשר יאפשרו מגוון אמצעי תשלום דיגיטליים ומוצרים נלווים.
- שיתופי פעולה בין חברות קמעונאיות לתאגידים 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 הפיכת תהליך העמדת האשראי לאוטומטי יותר ומותאם יותר לתיאבון לסיכון.
- הרחבת ממשקים לקבלת מידע, כדוגמת מידע מחשבון הבנק ויישום פרוטוקולי 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 2025, עמד היקף העמדת הלוואות על ידי החברה על סך של כ-11,134 מיליון ש"ח. סכום המהווה גידול בשיעור של כ-31.8% בהשוואה לשנת 2024, בה העמידה החברה סך של כ-8,449 מיליון ש"ח.

1.8.5 במהלך שנת 2025, עמד היקף מכירת תיקי הלוואות לצדדים שלישיים על סך של כ-4,752 מיליון ש"ח, סכום המהווה גידול בשיעור של כ-20.8% בהשוואה לשנת 2024, בה עמד היקף זה על כ-3,934 מיליון ש"ח.

רוכשי תיקי הלוואות הבולטים של החברה בשנת 2025 הינם בנק מזרחי טפחות בע"מ, ישראלכרט בע"מ, מגדל חברה לביטוח בע"מ וגופים פיננסיים נוספים. לפרטים נוספים אודות עסקאות המחאת תיקי

ההלוואות בשנת 2025, ראו באור 29א' לדוחות הכספיים. הגידול בהיקף המחאת תיקי ההלוואות, נובע בעיקר מהגדלת היקף הלוואות הרכב שהועמדו על ידי החברה בשנת 2025 אל מול שנת 2024. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, יתרת תיק ההלוואות שהעמידה החברה, המנוהל על ידי החברה, באופן מלא או חלקי, עבורה או על ידי צדדים שלישיים, הסתכמה בסך של כ-18,490 מיליון ש"ח. יתרה זו מהווה גידול בשיעור של כ-18.5%, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בה עמדה יתרת התיק האמור על סך של כ-15,604 מיליון ש"ח.

הרווח הנקי בשנת 2025 הסתכם בסך של כ-131.1 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי של כ-148.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה קיטון ברווח בשיעור של כ-12.0%. לפרטים נוספים אודות השינוי בתוצאות פעילות החברה, ראו סעיפים 2.2 ו-2.3 לדוח הדירקטוריון.

1.8.6 בין השנים 2020-2025 רשמה החברה צמיחה שנתית ממוצעת בשיעור של כ-24.3% בהיקף העמדת ההלוואות. גידול זה נובע הן מגידול משמעותי בהיקף העמדת הלוואות לרכישת כלי רכב על ידי החברה והן מהתחלת העמדת משכנתאות על ידי החברה בשנת 2022. כמו כן, רשמה החברה גידול בשיעור של כ-19.4% בהיקף מכירת תיקי הלוואות וכ-16.9% ביתרת תיק ההלוואות המנוהל על ידי החברה (עבורה או עבור צדדים שלישיים).

1.8.7 המודל העסקי העיקרי של החברה, נכון למועד הדוח, הינו: (1) העמדת הלוואות לרכישת כלי רכב ללקוחותיה והלוואות המגובות בשעבוד על כלי רכב; (2) העמדת הלוואות מגובות נדל"ן למגורים והלוואות לרכישת דירות מגורים באמצעות חברת המשכנתאות.

ההלוואות 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 לימן ארוך. הלוואות אלו הינן הלוואות לרכישת כלי רכב ו/או הלוואות בשעבוד כלי רכב, וכן החל מהרבעון השלישי של שנת 2025 כוללות גם הלוואות מגובות נדל"ן למגורים.

במסגרת עסקת מכירת תיק הלוואות, ממחה החברה לתאגיד בנקאי ו/או גוף מוסדי ו/או תאגידים פיננסיים אחרים תיק הלוואות בהמחאה מוחלטת, גמורה ובלתי חוזרת, על דרך המכר. תמורת עסקת ההמחאה נקבעת על ידי היוון תזרים המזומנים של תיק ההלוואות הנמחה בריבית היוון שנקבעה בין הצדדים. בנוסף, על פי רוב, במסגרת עסקת ההמחאה, החברה מעניקה לרוכש שירותי גביה ותפעול של תיק ההלוואות הנמחה, בהיקף משתנה בהתאם לקבוע בהסכם בין הצדדים. תמורת שירותי הגביה והתפעול, מקבלת החברה מהרוכש דמי תפעול קבועים ובנוסף, במיעוט מעסקאות מכירת תיקי הלוואות, גם דמי תפעול משתנים על בסיס שיעורי הפסדי האשראי בתיקי ההלוואות שהומחו.

להערכת החברה, המודל העסקי האמור מאפשר לחברה לנצל את פוטנציאל העמדת הלוואות 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			
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
6,203,151	6,917,243	7,840,558	<b>היקף הלוואות ממוצע (במונחי יתרה)</b>

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 נבחנים מעת לעת. בנוסף, מעמידה החברה הלוואות להשלמת הון עצמי לרוכשי רכבים, אשר אינן כנגד שעבוד כלי הרכב.

שיעור העמדת הלוואות לרכישת רכבים חדשים (ובכלל זה רכבי "0 ק"מ"), ביחס לכלל ההלוואות שהעמידה החברה בתחום פעילות זה, הינו כ-43% בשנת 2025, כ-35% בשנת 2024, וכ-38% בשנת 2023.

#### 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 לסינג, 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.

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 1.47.6 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 1.49 להלן.

#### 1.9.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

**העמדת הלוואות** - בשנת 2025 העמידה החברה הלוואות לרכישת כלי רכב, הלוואות משלימות ולמטרות שונות כנגד שעבוד כלי רכב בהיקף של כ-9,207 מיליון ש"ח, אל מול היקף של כ-7,166 מיליון ש"ח וכ-7,363 מיליון ש"ח בשנים 2024 ו-2023, בהתאמה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ריבית
2023 (*)	2024 (*)	2025	
9.6%	9.4%	8.7%	קבועה צמודת מדד <sup>15</sup>
-	15.7%	15.8%	משתנה בהתאם לפריים – מרווח מריבית הפריים
10.5%	10.4%	(**0.7%)	קבועה לא צמודה
<b>9.6%</b>	<b>9.6%</b>	<b>7.6%</b>	<b>ריבית נקובה משוקללת</b>
<b>11.0%</b>	<b>11.0%</b>	<b>9.7%</b>	<b>עלות ממשית<sup>16</sup></b>

(\*) הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בבאור ב'5 לדוחות הכספיים.

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

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתקופה שמיום 1 בינואר, 2026 ועד ליום 22 במרס, 2026 העמידה החברה הלוואות בהיקף כולל של כ-2,202 מיליון ש"ח.

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

כמו כן, במהלך שנת 2025, היקף הלוואות הרכב היווה כ-75% מכלל הלוואות שהעמידה החברה וחברת המשכנתאות בתקופה זו, אל מול שיעור של כ-81% ו-83% בשנים 2024 ו-2023, בהתאמה. הקיטון בשיעור זה, בשנת 2025 ביחס לשנים 2023 ו-2024 נובע בעיקר מהגדלת היקף המשכנתאות שהועמדו על ידי חברת המשכנתאות מכלל הלוואות המועמדות על ידי החברה.

<sup>15</sup> בשנת 2025 כ-84% מההלוואות הרכב שהועמדו על ידי החברה היו הלוואות בריבית קבועה הצמודה למדד. (2024 – 89%, 2023 – 96%)  
<sup>16</sup> העלות הממשית הינה הריבית האפקטיבית בצירוף עמלות שנגבו מהלקוח. במסגרת זו, לא נלקחו בחשבון הוצאות החברה בגין אותן הלוואות.

להלן שיעור המימון הממוצע בהלוואות הרכב, אשר כנגדן משועבדת בטוחה, שהעמידה החברה בתקופות הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
73.2%	74.6%	74.7%	<b>רכב חדש</b>
71.6%	70.8%	70.9%	<b>רכב משומש</b>

לפירוט אודות שיעור המימון בתיק הלוואות הרכב של החברה, ראו סעיף 2.8 לדוח הדירקטוריון.

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

1.9.5

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

יתרות האשראי לרכב בחברות כרטיסי האשראי עלו מכ-1.7 מיליארד ש"ח בסוף 2021 לכ-6.0 מיליארד ש"ח בספטמבר 2025, מנגד, יתרות האשראי לרכב בבנקים ירדו מכ-9.7 מיליארד ש"ח בסוף 2021 לכ-8.1 מיליארד ש"ח נכון לספטמבר 2025.

מספר מסירות הרכב החדש בשנת 2025 עמד על כ-290 אלף מסירות רכב, עלייה קלה ביחס להיקף המסירות ב-3 השנים שלפני כן, שעמד על קרוב ל-280 אלף מסירות רכב בשנה. העלייה במספר מסירות הרכב בשנת 2025 מקורה ככל הנראה מעודף מלאי שנרכש על ידי היבואנים בסוף 2024 לקראת עליית מיסוי שהייתה צפויה בתחילת 2025. מהמידע של משרד התחבורה עולה כי מספר מסירות הרכב ללקוחות פרטיים בשנת 2025 עמד על כ-150 אלף מסירות רכב בדומה למספר מסירות הרכב בשנים 2023-2024. כלומר, העלייה במספר מסירות הרכב בשנת 2025 נובעת ממסירות ללקוחות עסקיים, וככל הנראה מעודף מלאים שהביא ל"גיול רכבים" שלא נמסרו מעל שנה מיום ייצור.

לצד זאת, השוק העיקרי בו פועלת החברה, הינו הלוואות לרכישת רכבים משומשים. לא קיימים נתונים פומביים אודות היקפי רכישת הרכבים המשומשים בישראל, אם כי ניתן ללמוד על היקפי הפעילות בהתאם לנתוני העברות הבעלות של משרד התחבורה. נתונים אלו הכוללים את כלל העברות הבעלות בגין רכבים בישראל, עלו מ-965 אלף בשנת 2023, ל-1,118 אלף בשנת 2024 ו-1,137 בשנת 2025. בהתאם לנתונים, ניתן לראות כי שוק הרכבים המשומשים הינו שוק בעל היקף פעילות הגדול משוק הרכבים החדשים.

### 1.9.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

1.9.6

- (א) מודל אשראי ומנגנוני חיתום איכותיים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.36.3(א).
- (ב) התקשרויות ושיתופי פעולה עם סוכנויות למכירת רכבי "יד שנייה", יבואנים ישירים ומקבילים, רשתות למכירת רכב וחברות לסינג.
- (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 - למוטג מוביל ומוכר חשיבות מיוחדת בתחום זה, שכן צרכנים מגלים רתיעה מלקיחת הלוואות מגורמים לא מוכרים. כמו כן, למוטג 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 - 96% מודעות נעזרת למוטג מימון ישיר (ע"פ מחקר מודעות, ינואר 2024, הגל החדש).

(י) שירותים דיגיטליים המאפשרים קבלת הלוואה מהירה ונוחה עבור המוכר והקונה.

(יא) נכסים דיגיטליים משמעותיים המרכיזים תנועת קוני כלי רכב בהיקפים גבוהים.

(יב) מערך גבייה מנוסה ויעיל. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.36.3(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 וסוכנויות פרטיות 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 1.36.2(א) להלן.

(ו) יכולת פיננסית משמעותית הכוללת הון עצמי ויכולת מקורות מימון חיצוניים.

לפרטים אודות חסמי כניסה נוספים, ראו סעיף 1.36.2 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 הלוואות ללא שעבוד מתאגידים בנקאיים, חברות בנות של יבואני הרכבים וחברות הליסינג, מחברות כרטיסי האשראי ומחברות אשראי צרכני נוספות.

(ב) ליסינג לפרטיים - החכרת כלי רכב חדשים ומשומשים ללקוחות פרטיים בעסקת ליסינג,

במסגרתה הרכב מוחכר 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.

בתחום פעילות זה החברה מעמידה הלוואות, בעיקר ללקוחות פרטיים<sup>17</sup>, לשם מימון רכישת כלי רכב (בעיקר רכבי "יד-שנייה") ולמטרות נוספות, המגובות בבטוחות 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. כמו כן, החברה מעמידה הלוואות משלימות שניתנות על פי דרוג סיכון הלקוח בהתאם למודל הסטטיסטי של החברה, נהלי העבודה ומדרג סמכויות האשראי, המקובלים בחברה, ומועמדות ללא בטוחות. 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-"מאצינג" 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 פעילותם אשר הינם בהיקף לא מהותי. הלוואות האשראי לסוכנויות רכב 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 לסוכנויות רכב").

בשנת 2025 חלה עלייה של כ-28% בהיקף הלוואות הרכב שהועמדו בתקופת הדוח, לאור הגדלת היקפי פעילות החברה במוצר ההלוואות לרכישת רכב חדש וכן הגדלה נוספת של פעילות החברה ביתר סוגי הלוואות הרכב.

להלן יתרת תיק ההלוואות בתחום הפעילות למועדים הרלוונטיים:

ליום 31 בדצמבר			
*2023	*2024	2025	
6,155,365	6,381,672	7,173,571	<b>סך יתרה (באלפי ש"ח)</b>
109,523	115,625	131,637	<b>הלוואות רכב ממוצעת (בש"ח)</b>
25,695	23,179	21,537	<b>הלוואה משלימה ממוצעת (בש"ח)</b>
9.07%	9.01%	8.20%	<b>ריבית נקובה ממוצעת</b>
10.12%	10.10%	9.34%	<b>עלות ממשית ממוצעת<sup>18</sup></b>
2.21	2.37	2.50	<b>מח"מ (בשנים) (*)</b>

(\*) הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בבאור 5' לדוחות הכספיים

(\*) 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 1.13.3 להלן.

<sup>17</sup> שיעור ההלוואות המועמדות ללקוחות שאינם פרטיים הינו לא מהותי. לפרטים נוספים ראו הערת שוליים מספר 1 לעיל.  
<sup>18</sup> ראו הערת שוליים מספר 16 לעיל.

להלן היקף ממוצע של תיק הלוואות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			היקף תיק הלוואות פעילות (ממוצע לתקופה **)
*2023	*2024	2025	
באלפי ש"ח			
6,113,845	6,180,495	6,541,621	

(\* הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בבור 5' לדוחות הכספיים.

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

להלן התפתחות היתרה של תיק הלוואות בתחום הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			יתרת פתיחה
*2023	*2024	2025	
באלפי ש"ח			
<b>6,018,009</b>	<b>6,155,365</b>	<b>6,381,672</b>	
7,362,836	7,166,417	9,194,248	הלוואות שניתנו ללקוחות
(2,863,887)	(3,362,294)	(3,890,694)	הלוואות שנפרעו מלקוחות
594,615	736,749	700,891	הכנסות מימון מלקוחות
(530,661)	(537,376)	(659,643)	ריבית שנתקבלה מלקוחות
(4,460,201)	(3,800,326)	(4,576,192)	תמורה ממכירת תיק הלוואות
(240,145)	(221,461)	(255,768)	תנועה בהפרשה להפסדי אשראי
274,799	244,598	277,417	שערוך לשווי הוגן ורווח הון
-	-	1,640	רכישת הלוואות
<b>6,155,365</b>	<b>6,381,672</b>	<b>7,173,571</b>	<b>יתרת סגירה</b>

(\* הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בבור 5' לדוחות הכספיים

## 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>			הלוואות לרכישת רכב
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
*2023	*2024	2025	*2023	*2024	2025	
ב-%			באלפי ש"ח			
95%	84%	80%	1,206,335	1,171,330	1,210,675	

(\* הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בבור 5' לדוחות הכספיים.

<sup>19</sup> הכנסות מגזר הלוואות הרכב כוללות את הרווח הגולמי הנובע מפעילות קארסטוק ומגזין אוטו. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.39.5 ו-1.39.6. להלן.

## מוצרים חדשים 1.12

לחברה אין מוצרים חדשים מהותיים בתחום הפעילות. לפרטים בדבר צפי התפתחות החברה בשנה הקרובה בתחום הפעילות, ראו סעיף 1.50 להלן.

## לקוחות 1.13

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 סוכנויות למכירת רכב המקבלים אשראי מהחברה לצורך מימון מלאי הרכבים. 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 לווים 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 סיכונים האשראי ביחס ללקוחות החברה, ראו סעיף 1.37.1 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	23%	23%
בין 37 ל-60 חודשים	37%	60%
בין 61 ל-100 חודשים	36%	96%
בין 101 ל-120 חודשים	4%	100%

## פירעונות מוקדמים 1.13.3

שיעורי הפירעונות המוקדמים בגין הלוואות אשר העמידה החברה בתחום פעילות זה ואשר מוחזקות על ידה במאזנה, הינם כ-2.08% בממוצע לחודש בשנת 2025, כ-2.11% בממוצע לחודש בשנת 2024\* וכ-2.01% בממוצע לחודש בשנת 2023\* שיעורים אלו, הינם בגין הלוואות החברה לפרטים, ללא אשראי לסוכנויות רכב. 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 בהלוואות רכב, בהתאם להוראות חוק המשכון או תשלום סכום קבוע של עד 240 ש"ח בהלוואות משלימות.

(\* הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בבאור 5ב' לדוחות הכספיים.

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:

**הלוואות רכב:**

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
<b>באלפי ש"ח</b>			
4,536,775	4,893,288	5,689,894	יתרת הלוואות שלא בפיגור
249,988	109,692	158,782	יתרת הלוואות בהסדר <sup>20</sup>
221,800	144,376	141,730	יתרות בפיגור עד 90 ימים
351,994	488,712	482,554	יתרות בפיגור מעל 90 ימים
<b>5,360,557</b>	<b>5,636,068</b>	<b>6,472,960</b>	סך יתרת הלוואות לפני הפרשה להפסדי אשראי
(241,579)	(338,628)	(367,019)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
<b>5,118,978</b>	<b>5,297,440</b>	<b>6,105,941</b>	<b>יתרה בספרים</b>

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

**הלוואות משלימות:**

<b>(*31.12.2023</b>	<b>(*31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	
<b>באלפי ש"ח</b>			
1,017,980	1,097,722	1,078,966	יתרת הלוואות שלא בפיגור
34,301	10,429	15,600	יתרות הלוואות בהסדר <sup>21</sup>
30,252	22,180	17,695	יתרות בפיגור עד 90 יום
70,389	85,940	77,511	יתרות בפיגור מעל 90 יום
<b>1,152,922</b>	<b>1,216,271</b>	<b>1,189,772</b>	סך יתרת הלוואות לפני הפרשה להפסדי אשראי
(116,535)	(132,039)	(122,142)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
<b>1,036,387</b>	<b>1,084,232</b>	<b>1,067,630</b>	<b>יתרה בספרים</b>

(\* הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בבאור ב'5 לדוחות הכספיים.

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.

1.13.5 להלן שיעור הפסדי האשראי<sup>22</sup> בגין לקוחות החברה ביחס לתחום פעילות זה בהתאם למודל ההפרשה שתואר בסעיף 1.13.4 לעיל:

<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	
3.28%	3.32%	4.08%	<b>הלוואות רכב</b>
(*8.43%)	(*5.94%)	4.34%	<b>הלוואות משלימות</b>

(\* הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בבאור ב'5 לדוחות הכספיים.

בהלוואות רכב בשנת 2025 הגידול בשיעור הפסדי אשראי לעומת שנת 2024, נובע בעיקר מעלייה בהיקף התיק שאינו מועמד לשווי הוגן ובגינו בוצעה הפרשה כללית (הפרשה שלב א' כאמור לעיל) וכן לאור המשך שחיקה בשיעור החזר (ריקברי) בגין הלוואות הרכב.

בהלוואות רכב 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 נבעה בעיקר מהשפעת

<sup>21</sup> ההלוואות בהסדר הינן הלוואות ללקוחות שקיים בהם הסדר מול הלקוח נכון לתאריך הדיווח או שבוצע בהן הסדר ביחס לחוב הלקוח בחודשים האחרונים.  
<sup>22</sup> בסעיף זה, "שיעור הפסדי האשראי" היקף הוצאות הפסדי אשראי חלקי התיק הממוצע בתקופה הרלוונטית.

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.

בהלוואות משלימות הקיטון בשיעור הפסדי האשראי בשנת 2025 לעומת שנת 2024 נובע בעיקר עקב שיפור ברמת הסיכון במוצר זה, אשר גררה הפחתה של שיעור הכשל החזוי (PD) בהלוואות אלו, כאשר ב-2024 הועלה שיעור הכשל, לאור הערכת החברה לעליית הסיכון במוצר זה, בעקבות התארכות המלחמה.

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 מסוימת בשיעור החוזרים בהינתן השפעת מלחמת "חרבות ברזל". 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, 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 חברתיות, 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.

**1.14.3 מערכת אינטר-ג'ק** - לפרטים אודות מערכת טכנולוגית ייחודית אשר הוטמעה על ידי החברה, ראו סעיף 0(n) לעיל.

**1.14.4 פעילות "מאטצינג"** - להרחבה בעניין זה, ראו סעיף 1.39.3 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"), 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. לפרטים נוספים, ראו באור 29' לדוחות הכספיים של החברה.

1.14.7 **מגזין אוטו** - חברת אוטו מגזין המוחזקת ב-100% 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.

נכון למועד הדוח, לצורך העמדת הלוואות משלימות החברה לא מבצעת פעולות שיווק, אלא הלוואות אלו נמכרות לצד הלוואות הרכב.

**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.**

## 1.15 תחרות

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.**

הפעילות הריאלית של החברה בתחום פעילות זה איננה מאופיינת בעונתיות אשר צפויה להשפיע על היקף פעילות החברה בצורה ניכרת. עם זאת, בשנים האחרונות שיעור עליית המדד ברבעונים השני והשלישי של השנה, גבוה יותר ביחס לרבעונים הראשון והרביעי, דבר אשר הינו בעל השפעה חיובית על תוצאות תחום פעילות זה אשר מתאפיין בעודף נכסים הצמודים למדד על התחייבויות הצמודות למדד. כמו כן, 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.**

האמור בסעיף 1.17 להלן, הינו בנוגע למימון פעילות החברה העצמאית בדוחות הסולו שלה. לפירוט ביחס למימון חברת המשכנתאות, ראו סעיף 1.26 לעיל.

1.17.1 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).

1.17.2 החברה מבצעת עסקאות מכירת תיקי הלוואות לצדדים שלישיים. כאמור בסעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון, בשנים 2023, 2024 ו-2025, היקף עסקאות מכירת תיקי הלוואות עמד על סך של כ-4,100 מיליון ש"ח, כ-3,934 מיליון ש"ח וכ-4,751 מיליון ש"ח, בהתאמה. החברה מעניקה לרוב המכריע של הלוואות אלו שירותי תפעול<sup>23</sup>. פעילות זו מאפשרת לחברה את הצמיחה המשמעותית בהיקף העמדת הלוואות ללקוחות. לפרטים בדבר סיכון נזילות, ראו סעיף 1.51.3 להלן. לפרטים אודות עסקאות מכירת תיקי הלוואות, ראו באור 29'א' לדוחות הכספיים.

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

<sup>23</sup> שיעור עסקאות מכירת תיקי הלוואות שלהם החברה לא מעניקה שירותי תפעול הינו לא מהותי.

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

שיעור ריבית						מקור	בסיס הצמדה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025			
אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת		
2.02%	2.01%	3.58%	3.52%	3.58%	3.53%	מדד	מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
-	-	-	-	4.84%	4.74%	פריים	מתאגידים בנקאיים
2.85%	2.83%	-	-	-	-	מדד	אגרות החוב (סדרה א')
2.24%	2.23%	-	-	-	-	מדד	אגרות החוב (סדרה ב')
1.58%	1.57%	1.58%	1.57%	-	-	מדד	אגרות החוב (סדרה ג')
0.72%	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%	מדד	אגרות החוב (סדרה ד')
2.43%	2.42%	2.94%	2.92%	3.05%	3.02%	מדד	אגרות החוב (סדרה ה')
4.34%	4.29%	4.34%	4.29%	4.34%	4.29%	מדד	אגרות החוב (סדרה ו')
-	-	-	-	3.60%	3.56%	מדד	אגרות החוב (סדרה ז')

1.17.5 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, 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025			
אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת		
5.47%	5.33%	5.92%	5.77%	5.48%	5.35%	פריים	תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים

כאמור לעיל, במסגרת נטילת אשראי מתאגידים בנקאיים וממחזיקי אגרות החוב וניירות ערך מסחריים 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, 2025, וכן בסמוך לפני מועד פרסום דוח זה, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור<sup>24</sup>.

1.17.6 במסגרת ההסכמים עם התאגידים הבנקאיים, במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב והנפקת ניירות ערך מסחריים של החברה, התחייבה החברה, בין היתר, כי לא תשתנה השליטה בה ללא קבלת הסכמתם, כפי

<sup>24</sup> בהקשר זה יצוין, כי גם נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 וליום 31 בדצמבר, 2023, עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות.

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.

לפרטים אודות דירוג החברה כמנפיק וכן אודות דירוג ניירות ערך של החברה על ידי מידרוג בע"מ, ראו דיווח מידי שפורסם ע"י מידרוג בגין דירוג החברה מיום 7 בינואר, 2026 (אסמכתא מס': 2026-15-003263) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### **1.17.7 הסכמי אשראי מהותיים בחברה ליום 31 בדצמבר, 2025**

סך האשראי אשר העמידו תאגידים בנקאיים, גופים מוסדיים ומחזיקי אגרות חוב לחברה כנגד הלוואות שהועמדו על ידי החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, הינו כ-2,584 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, ובתוספת אגרות חוב בהיקף כולל של כ-3,524 מיליון ש"ח, והכל כמפורט להלן:

המלווה	סכום מסגרת ההלוואות/ היקף ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2025 (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>	1,500,000	602,593	מסגרת אשראי שנתית עד ליום 30 ביוני, 2026. ההלוואות לזמן ארוך שנלקחו מכוח המסגרת הינן צמודות למדד או בריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים ויפרעו לשיעורין בשנים 2026-2031.	פריים-1.0% - פריים  לפירוט הריבית בגין הלוואות בנקאיות צמודות מדד, ראו סעיף 1.17.4 לעיל.	750,976	1. ערבות בסך של 213 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>	2,175,000 (מתוך סכום זה סך של 225,000 אלפי ש"ח הינן מסגרת אשראי בלתי מחייבת)	1,159,658	מסגרות אשראי שנתיות מסתיימות בתקופה שבין ה-19 במאי, 2026 ועד ליום 31 בינואר, 2027. ההלוואות לזמן ארוך שנלקחו מכוח המסגרת הינן צמודות למדד או בריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים ויפרעו לשיעורין בשנים 2026-2031.	פריים-1% לפריים  לפירוט הריבית בגין הלוואות בנקאיות צמודות מדד, ראו סעיף 1.17.4 לעיל.	1,178,300	1. ערבות בסך של 287 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 התאגידים הבנקאיים זהות, למעט שינויים זניחים.
<b>ניירות ערך מסחריים</b>	515,148	522,667	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 + 0.28%-0.35%	527,770	-	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.

התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות	ערבויות ובטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי	יתרה בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית	תקופת האשראי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	סכום מסגרת האשראי/ היקף ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	המלווה
לפרטים אודות התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, ראו באור 14' לדוחות הכספיים.	-	238,182	ריבית בנק ישראל + 0.3%	תקופת הנע"מ הינה לשנה, מסתיימת ביום 18 בדצמבר 2026, כאשר הקרן והריבית ייפרעו יחדיו וישולמו בתשלום יחיד במועד הפירעון.	236,404	236,022	<b>ניירות ערך מסחריים</b>
ראו באור 15 לדוחות הכספיים.	-	-	0.72%	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.	39,672	39,672	<b>אגרות החוב (סדרה ד')</b>
ראו באור 15 לדוחות הכספיים.	-	1,841,945	3.05%	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.	2,037,777	2,037,777	<b>אגרות החוב (סדרה ה')</b>
ראו באור 15 לדוחות הכספיים.	-	924,657	4.34%	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.	921,103	921,103	<b>אגרות החוב (סדרה ו')</b>

התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות	ערבויות ובטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי	יתרה בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית	תקופת האשראי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	סכום מסגרת האשראי/ היקף ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	המלווה
ראו באור 15 לדוחות הכספיים.	-	975,812	3.60%	קרן בגין אגרות החוב (סדרה ז') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בספטמבר, 2027, ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028-2034 והתשלום האחרון ישולם ביום 31 במרס, 2035. ריבית אגרות החוב תשולם באותם המועדים החל משנת 2025.	525,080	525,080	<b>אגרות החוב (סדרה ז')</b>

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

1.17.8 **אשראי בריבית משתנה**

להלן פרטים אודות יתרות האשראי שקיבלה החברה:

שיעור הריבית בסמוך לדוח	סכום האשראי ליום			מנגנון
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
	באלפי ש"ח			
4.99%	863,638	870,504	2,054,578	<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 1.26.4 להלן. שיעור הריבית בגין אשראי זה, משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים. לפירוט שיעורי הריבית הממוצעים בגין אשראי זה, ראו סעיפים 1.17.4 ו-1.17.5 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.

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

### מידע כללי על תחום הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים 1.18

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 1.26 להלן.

#### 1.18.1 מידע כללי על תחום הפעילות

הפעילות כוללת בעיקר העמדת הלוואות למטרות שונות המגובות בבטוחה מסוג נדל"ן למגורים 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.

#### 1.18.2 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 גיוסי 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 ספטמבר 2025, יתרת החוב לדיוור במשק עומדת על כ-644 מיליארדי ש"ח, כאשר כ-96% מיתרת החוב כאמור הועמדה ע"י תאגידים בנקאיים בהתאם לנתוני בנק ישראל<sup>25</sup>. שיעור הצמיחה השנתי הממוצע ביתרת החוב לדיוור בכלל השוק בשלוש השנים האחרונות (מסוף הרבעון השלישי של שנת 2022 ועד לסוף הרבעון השלישי של שנת 2025) עומד על כ-6%. הגורמים המשפיעים על היקף הביקוש בתחום הם משקי הבית המבקשים מענה למימון יחידות דיוור חדשות, דיוור קיים (משפרי הדיוור), מימון לכל מטרה כנגד נכס קיים ומשקיעים.

בשנת 2025 חלה עלייה בהיקף המשכנתאות שהועמד על ידי תאגידים בנקאיים ועמד על כ-106 מיליארד ש"ח ביחס לכ-93 מיליארד ש"ח שהועמד בשנת 2024. כמחצית מהעלייה מוסברת מעלייה

<sup>25</sup> מקור המידע: אתר בנק ישראל, מידע סטטיסטי לפי נושאים – אשראי לדיוור-יתרות.

בהיקף המחזורים שעמד על כ-36.0 מיליארד ש"ח בשנת 2025, ביחס לכ-30.5 מיליארד ש"ח שהועמדו ב-2024. עלייה זו במחזורים נובעת ככל הנראה מהירידה ומהציפיות לירידה בריבית בנק ישראל.

היקף המשכנתאות שהועמדו בשנת 2025 עדיין נמוך משיא היקף המשכנתאות שהועמד ב-2022 טרם שורת העלאות ריבית בנק ישראל שעמד על כ-118 מיליארד ש"ח.

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 ותאגידיים בנקאיים, הרי שצמיחה זו בענף הביאה לתחרות בריאה בין החברות בענף ואילצה אותן לשפר את אטרקטיביות השירותים המוצעים על ידן.

### 1.18.3 **מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים 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 1.31 להלן.

### 1.18.4 **שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו**

**העמדת הלוואות** – בשנת 2025 העמידה חברת המשכנתאות הלוואות מגובות נדל"ן למגורים בהיקף של כ-1,927 מיליון ש"ח, אל מול היקף של כ-1,283 מיליון ש"ח בשנת 2024 והיקף של כ-1,037 מיליון ש"ח בשנת 2023.

במהלך שנת 2025, עמד היקף מכירת תיקי הלוואות לצדדים שלישיים על סך של כ-468 מיליון ש"ח, סכום המהווה גידול בשיעור של כ-13.0% בהשוואה לשנת 2024, בה עמד היקף זה על סך של כ-414 מיליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סוג ריבית
2023	2024	2025	
7.87%	8.29%	7.84%	קבועה צמודת מדד
9.68%	-	-	קבועה לא צמודה
10.20%	10.24%	9.98%	משתנה בהתאם לריבית בנק ישראל (*)

(\*) הריבית הנגבית מהלקוחות בהלוואות אלו משתנה בהתאם לשינוי בריבית בנק ישראל. בתקופת הדוח, ריבית זו עמדה על שיעורים של 4.25%-4.50%.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתקופה שמיום 1 בינואר, 2026 ועד ליום 22 במרס, 2026 העמידה חברת המשכנתאות הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים בהיקף כולל של כ-553 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 בנדל"ן למגורים שהחזיקה חברת המשכנתאות לפי סוג שעבוד:

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
75.76%	72.81%	72.90%	שעבוד ראשון
24.24%	27.19%	27.10%	שעבוד שני

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

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
60.51%	60.67%	63.36%	שיעור המימון

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

## 1.18.5 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. היקף העמדת הלוואות חדשות למטרת מגורים בגופים הבנקאיים בשנת 2025 עמד על כ-106 מיליארדי ש"ח. עלייה של כ-13% ביחס להיקף שהועמד בשנת 2024. 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>26</sup>. החל משנת 2024 חזרה הצמיחה בהיקף המשכנתאות. היקף המשכנתאות שהועמדו בשנת 2025 עדיין נמוך מהיקף המשכנתאות שהועמד טרום עליות הריבית שעמד בשנים 2021-2022 על כ-116 מיליארד ו-118 מיליארד בהתאמה.

כ-6% מהיקף הפעילות בשוק הבנקאי, הינה מימון של נכס קיים, קרי - נטילת הלוואה המגובה בדירת מגורים כאשר הלוואה משמשת למטרות שונות, היקף העמדת המשכנתאות מסוג זה עמד על כ-7.4 מיליארד ש"ח בשנת 2025, ירידה של 3% ביחס לשנת 2024. בנק ישראל הורה על הקלות בהלוואות לכל מטרה כנגד שעבוד נכס קיים בעקבות המלחמה, ובסוף 2025 קיבע בנק ישראל את ההקלה שמאפשרת שיעור מימון עד 70% משווי הנכס (במקום 50% לפני כן), הקלה זו הביאה לעלייה בהיקף העמדת המשכנתאות במוצר זה בשנת 2024 שעמד על 7.6 מיליארד, ומהווה עלייה של כ-27% ביחס להיקף העמדות משכנתאות מסוג זה בשנת 2023. היקף הלוואה הממוצעת של הלוואות למטרת מגורים בתאגידים הבנקאיים יחסית יציב ב-4 השנים האחרונות ועומד על כ-1 מיליון שקלים.

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.**

## 1.18.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

(א) מודלי חיתום מתקדמים - מודלים המסייעים לאופטימיזציה יעילה של תנאי הלוואות 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 הלוואה ותהליך סדור לזיהוי הבטוחות והערכת שווי ע"י שמאים מוסמכים. תהליכי החיתום מנוהלים על ידי צוות מימון 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.

<sup>26</sup> אתר בנק ישראל, מידע סטטיסטי לפי נושאים - אשראי לדיו-ביצועים וריביות וכן עיבוד של המחלקה הכלכלית של החברה.

- (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.
- (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 2025, נמצא, כי החברה מדורגת מיד לאחר התאגידים הבנקאיים כגוף שאליו יפנה הצרכן כדי ליטול הלוואה לרכישת כלי רכב<sup>27</sup> במסגרת סקר עמדות שקיימה חברת המשכנתאות באמצעות מכון מחקר (מחודש אוקטובר, 2025), צוינה חברת המשכנתאות במודעות בלתי נעזרת כחברה החוץ בנקאית הראשונה בקרב 62% מיועצי המשכנתאות. להערכת החברה, המיתוג של החברה צפוי לתרום גם להצלחת חברת המשכנתאות.

#### 1.18.7 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).

<sup>27</sup> מחקר נכסיות מותג, מכון הגל החדש, אוקטובר 2025

## 1.18.8 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.

## 1.19 מוצרים ושירותים

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			
2023	2024	2025	
1,181,564	1,717,467	2,646,335	<b>סך יתרה (באלפי ש"ח)</b>
725,391	763,715	834,071	<b>הלוואה ממוצעת (בש"ח)</b>
8.96%	9.09%	8.72%	<b>ריבית נקובה ממוצעת</b>
9.41%	9.54%	9.16%	<b>עלות ממשית ממוצעת<sup>28</sup></b>
8.0	7.2	7.0	<b>מח"מ (בשנים) (*)</b>

הגידול ביתרות ליום 31 בדצמבר, 2025 ביחס לשנת 2024, נובע מהיקף מכירות גבוה יותר בשנת 2025, הגידול בשנת 2024 ביחס לשנת 2023, נובע מהיקף מכירות גבוה יותר בשנת 2024. הירידה בשיעור הריבית, בשנת 2025 נובעת בעיקר עקב שינוי תמהיל התיק וירידת ריבית הפריים. כמו כן, ברבעונים האחרונים היקף העמדת הלוואות עלה בהדרגה בהתאם לתוכנית העסקית של חברת המשכנתאות, אשר נבנתה תחת הנחת עבודה של בניה

<sup>28</sup> העלות הממשית הינה הריבית האפקטיבית בצירוף עמלות שנגבו מהלקוח. במסגרת זו, לא נלקחו בחשבון הוצאות חברת המשכנתאות בגין אותן הלוואות.

הדרגתית של יכולתיה. כמו כן, ברבעון הרביעי של שנת 2024 וביוני 2025 ביצעה החברה עסקאות איגוח של משכנתאות בהיקף של 414 מיליון ש"ח ו- 468 מיליון ש"ח בהתאמה, אשר הקטיף 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 1.22.21.22.2 להלן.

להלן ההיקף הממוצע של תיק ההלוואות הפעילות לתקופות הרלוונטיות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
716,896	1,606,264	2,108,764	<b>יתרת תיק הלוואות ממוצע לתקופה (*)</b>

(\*) 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 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
<b>217,259</b>	<b>1,181,564</b>	<b>1,717,467</b>	<b>יתרת פתיחה</b>
1,037,271	1,283,019	1,926,698	הלוואות שניתנו ללקוחות
(87,871)	(379,580)	(620,673)	הלוואות שנפרעו מלקוחות
64,540	178,866	219,877	הכנסות מימון מלקוחות
(48,343)	(125,238)	(157,159)	ריבית שנתקבלה מלקוחות
-	(457,954)	(507,239)	תמורה ממכירת תיק הלוואות
-	38,695	71,232	שערוך לשווי הוגן ורווח הון
(1,292)	(1,905)	(3,868)	תנועה בהפרשה להפסדי אשראי
<b>1,181,564</b>	<b>1,717,467</b>	<b>2,646,335</b>	<b>יתרת סגירה</b>

## פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים 1.20

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			
2023	2024	2025	2023	2024	2025	
ב-%			אלפי ש"ח			
5.29%	16.34%	20.6%	229,501	229,501	312,328	

## מוצרים חדשים 1.21

לחברה אין מוצרים חדשים מהותיים בתחום הפעילות. לפרטים בדבר צפי התפתחות החברה בשנה הקרובה בתחום הפעילות, ראו סעיף 1.34 להלן.

## לקוחות 1.22

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. מרבית הלקוחות הינם לקוחות פרטיים, בפיזור גאוגרפי רחב. מרבית לקוחות חברת המשכנתאות בתחום פעילות זה מגיעים אליה באמצעות ערוצי המכירה, קרי- יועצי משכנתאות עימם 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 1.37 להלן.

להלן פילוח זמני פירעון של תיק הלקוחות בתחום פעילות זה, נכון למועד הדוח: 1.22.1

יתרת חודשים לפירעון	אחוז נפרע מיתרת התיק	אחוז מצטבר מיתרת התיק
עד 120 חודשים	20%	20%
בין 120 ל-240 חודשים	10%	30%
בין 240 ל-360 חודשים	70%	100%
בין 360 ל-480 חודשים	-% (*)	100%

(\*) שיעור הקטן מ-1%.

## פירעונות מוקדמים 1.22.2

שיעורי הפירעונות המוקדמים בגין הלוואות אשר העמידה חברת המשכנתאות בתחום פעילות זה ואשר מוחזקות על ידה במאזנה, הינם כ-2.3% במוצע לחודש בשנת 2025 (ו-1.6% לחודש בשנת 2024), 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 בשנתיים הראשונות ולאחר מכן תשלום של עד 3 חודשי ריבית, בהתאם להוראות חוק המשכון.

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 ההלוואה לפי מודל בן 3 שלבים:

**שלב א' -** במועד העמדת ההלוואה, מפרישה חברת המשכנתאות בגין כל ההלוואה סכום המורכב ממכפלתם של הבאים: (1) ההסתברות לכניסה לכשל של ההלוואה ב-12 חודשים קרובים; (2) שיעור ההפסד הצפוי בעת הכניסה לכשל של ההלוואה ("Loss Given Default"); (3) היתרה הצפויה של ההלוואה 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 ההלוואה או שההלוואה הינה בפיגור תשלום של למעלה מ-30 ימים, מפרישה חברת המשכנתאות בגין כל ההלוואה בקבוצה זו, סכום המורכב ממכפלתם של הבאים: (1) ההסתברות לכניסה לכשל של ההלוואה עד תום חיי ההלוואה; (2) שיעור ההפסד הצפוי בעת הכניסה לכשל של ההלוואה ("Loss Given Default"); (3) היתרה הצפויה של ההלוואה בעת הכניסה לכשל.

**שלב ג' -** במידה שההלוואה הינה בפיגור תשלום של 90 ימים או יותר או הגיעה לכשל, חברת המשכנתאות מפרישה בגין ההלוואה בקבוצה זו סכום המורכב ממכפלתם של הבאים: (1) שיעור ההפסד הצפוי בעת הכניסה לכשל של ההלוואה ("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 ההלוואות בפיגור וההפרשות להפסדי אשראי בגינן:

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
<b>באלפי ש"ח</b>			
924,426	1,514,811	2,344,761	יתרת הלוואות שלא בפיגור
226,579	83,627	86,658	יתרת הלוואות בהסדר <sup>29</sup>
27,113	90,011	82,429	יתרות בפיגור עד 90 ימים
4,816	32,262	139,598	יתרות בפיגור מעל 90 ימים
<b>1,182,934</b>	<b>1,720,711</b>	<b>2,653,446</b>	סך יתרת הלוואות לפני הפרשה להפסדי אשראי
(1,370)	(3,244)	(7,111)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
<b>1,181,564</b>	<b>1,717,467</b>	<b>2,646,335</b>	<b>יתרה בספרים</b>

<sup>29</sup> ההלוואות בהסדר הינן הלוואות ללקוחות שקיים בהם הסדר מול הלקוח נכון לתאריך הדיווח או שבוצע בהן הסדר ביחס לחוב הלקוח בחודשים האחרונים.

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.

1.22.4 להלן שיעור הפסדי האשראי<sup>30</sup> בגין לקוחות חברת המשכנתאות ביחס לתחום פעילות זה בהתאם למודל ההפרשה שתואר בסעיף 1.22.3 לעיל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
0.20%	0.12%	0.19%	הלוואות מגובות נדל"ן למגורים

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

## 1.23 שיווק והפצה

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

### 1.23.1 בגורת 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.

### 1.23.2 בגורת 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.

<sup>30</sup> בסעיף זה, "שיעור הפסדי אשראי" - היקף הוצאות הפסדי אשראי לתקופה הרלוונטית חלקי תיק הלוואות הממוצע לתקופה הרלוונטית. בתיק הלוואות הרלוונטי נכללות הלוואות אשר אושרו וטרם הועמדו ללקוחות וכן סכומים שאושרו עקרונית ללקוחות כפול ההסתברות למימושן להלוואות.

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.**

## 1.24 תחרות

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

1.24.1 **תאגידים בנקאיים** - רוב הפעילות בתחום הינה ע"י תאגידים בנקאיים, השולטים להערכת החברה במעל ל-96% מיתרת המשכנתאות במדינת ישראל<sup>31</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, בסוף 2025 בנק ישראל קיבע הקלות שניתנו בעקבות המלחמה בעיקר בהלוואות לכל מטרה כנגד שעבוד דירה, כך שהבנקים רשאים להעניק משכנתא נוספת עד ל-200 א' ש"כ שסך ההתחייבויות על הנכס לא עולות על LTV של 70%, מנגד בנק ישראל הקשיח את בדיקת יכולת החזר כך שכלל ההתחייבויות על הנכס יילקחו בחשבון בחישוב זה.

1.24.2 **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.

1.24.3 **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, פמה, Loanwise ועוד) ועוד מספר חברות קטנות יותר. ניתן לראות עלייה בהיקף החברות החדשות שנכנסו ו/או הודיעו כי הן מתכוונות להיכנס לתחום הנ"ל בשנה האחרונה.

1.24.4 **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.

<sup>31</sup> בהתבסס על נתונים שמפורסמים ע"י בנק ישראל והערכת השוק החוץ בנקאי.

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 1.19 לעיל.

(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 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 1.25

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 ההלוואות, 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 1.26

1.26.1 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')).

1.26.2 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, 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025			
אפקטיבית	מוצעת	אפקטיבית	מוצעת	אפקטיבית	מוצעת		
4.13%	4.06%	4.31%	4.22%	4.24%	4.16%	מדד	הלוואות בריבית קבועה הצמודה למדד
7.18%	6.95%	6.91%	6.70%	6.60%	6.41%	פריים	הלוואות בריבית משתנה
-	-	4.50%	4.45%	4.50%	4.45%	מדד	אגרות חוב (סדרה א')

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

שיעור ריבית						בסיס הצמדה	מקור
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025			
אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת		
6.68%	6.48%	6.57%	6.38%	6.13%	5.96%	פריים	<b>הלוואות בריבית משתנה</b>

במסגרת נטילת אשראי מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים, התחייבה חברת המשכנתאות לשמור על עמידה באמות מידה פיננסיות, המפורטות בבאור 14' לדוחות הכספיים. לפירוט בדבר תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות של חברת המשכנתאות, ראו סעיף 2.8 לדוח הדירקטוריון.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, וכן בסמוך לפני מועד פרסום דוח זה, חברת המשכנתאות עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור<sup>32</sup>.

32 בהקשר זה יצוין, כי גם נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 וליום 31 בדצמבר, 2023 עמדה חברת המשכנתאות באמות המידה הפיננסיות.

1.26.4 הסכמי אשראי מהותיים בחברת המשכנתאות ליום 31 בדצמבר, 2025

סך האשראי אשר הועמד לחברת המשכנתאות, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ-2,223 מיליון ש"ח, והכל כמפורט להלן:

המלווה	סכום מסגרת האשראי/ היקף ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	תקופת האשראי	שיעור ריבית	יתרה בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	ערבויות ובטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי	התחייבויות חברת המשכנתאות בקשר עם מידה פיננסית
מנורה	858,356	678,356	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.	פריים-0.3% - פריים+0.7% לפירוט שיעורי הריבית הצמודה, ראו סעיף 1.26.2 לעיל	831,168	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 וכן סעיף 2.8 לדוח הדירקטוריון.
בנקים נוספים	1,450,000 (מתוך סכום זה סך של 50,000 אלפי ש"ח הינן מסגרת אשראי בלתי מחייבת)	1,280,329	מסגרות אשראי שנתיות מסתיימות בתקופה שבין ה-28 בפברואר, 2026 ועד ליום 31 בדצמבר, 2026.	פריים-0.3% - פריים+0.7% לפירוט שיעורי הריבית הצמודה, ראו סעיף 1.26.2 לעיל	1,070,316	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.	

התחייבויות חברת המשכנתאות בקשר עם מידה פיננסיות	ערבויות ובוטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי	יתרה בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית	תקופת האשראי	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	סכום מסגרת האשראי/ היקף ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	המלווה
ראו באור 15ה' לדוחות הכספיים.	ראו באור 15ה' לדוחות הכספיים.	265,222	4.45%	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.	264,046	264,046	<b>אגרות החוב (סדרה א')</b>

1.26.5 **אשראי בריבית משתנה**

להלן פרטים אודות יתרות האשראי שקיבלה החברה:

שיעור הריבית בסמוך לדוח	סכום האשראי ליום			מנגנון
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
	באלפי ש"ח			
פריים-0.3% - פריים+0.7%	530,267	571,538	1,412,679	<b>ריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים</b>

1.27 **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 סופיות, לאור כך שהחברה החלה את פעילותה העסקית רק בשנת 2021.

1.28 **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.

1.29 **נכסים לא מוחשיים**

1.29.1 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.

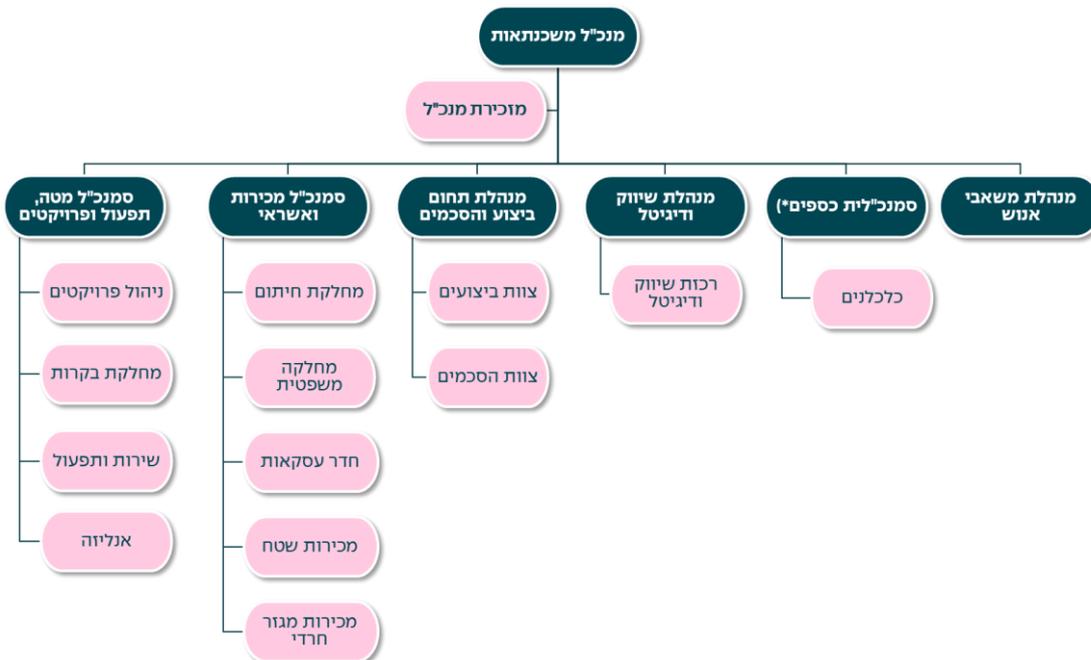
1.29.2 מערכת ה-CRM – פלטפורמת סיילספורס נבחרה לשמש כפלטפורמת CRM לתהליכי התפעול והמכר של חברת המשכנתאות.

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

1.29.4 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 ואוטומציה של תהליכים תפעוליים. כמו כן, חברת המשכנתאות משרדגת 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.

מבנה ארגוני 1.30.1

להלן המבנה הארגוני של חברת המשכנתאות:



(\* סמנכ"לית כספים החלה את עבודתה באופן מלא בחברת המשכנתאות החל מה-1 בינואר, 2026.

מצבת העובדים של חברת המשכנתאות 1.30.2

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
31.12.2024	31.12.2025	
68	89	

(\*) 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 ומטה, כספים ומשאבי אנוש 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 שונים הכוללים: ייעוץ משפטי, ניהול סיכונים, IT, אבטחת מידע, הנהלת חשבונות וכן הנהלה בכירה, למעט מספר מנהלים בכירים המועסקים במשרון בחברת המשכנתאות - מנכ"ל חברת המשכנתאות וסמנכ"ל משכנתאות, סמנכ"ל כספים וסמנכ"ל תפעול ותהליכים.

מלבד האמור לעיל, תוכניות התגמול, הסכמי העסקה, הדרכות וכלל המעטפת הארגונית בחברת המשכנתאות הינם בדומה לחברה, כמפורט בסעיף 1.42 להלן.

## 1.31 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 1.18.3.

## 1.32 ספקים ונותני 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:

### 1.32.1 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.

### 1.32.2 קו מערכות בע"מ

מערכת פיננסית לניהול פעולות תפעוליות וכספיות לאורך חיי המשכנתה, משלב קדם הבקשה, הגשת הבקשה וביצוע ההלוואה בהיבטיה הפיננסיים דרך ניהול ההלוואה 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.

## 1.33 הליכים משפטיים

חברת המשכנתאות אינה צד להליכים משפטיים מהותיים, למעט כמפורט בבאור 20'ב' לדוחות הכספיים.

## 1.34 יעדים ואסטרטגיה עסקית

חברת המשכנתאות פועלת באסטרטגיה עסקית של מתן פתרונות אשראי גמישים ומותאמים אישית לצרכים הספציפיים של לקוחותיה, אשר זקוקים לפתרונות משכנתה גמישים ויחודיים, 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 המקבלים 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 ותוכניותיה 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 ההפצה, 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.
- (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.

## 1.35 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:

#### 1.35.1 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.

## 1.35.2 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, המוניטין הגבוה של החברה ביחס למתחרים החוץ בנקאיים, ומאחר שעיקר השוק נשלט ע"י המערכת הבנקאית, חברת המשכנתאות סבורה, כי הינה ערוכה למקרה של כניסת מתחרים 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 1.51 להלן.

## 1.35.3 סיכוני חברה

סיכוני החברה, הרלוונטיים לתחום המשכנתאות, הינה זהים לסיכוני החברה, המפורטים בסעיף 1.51 להלן.

### (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

למשל 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 1.51 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-350 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2025) 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 נזילות	

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.

## מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

### 1.36 מידע כללי על תחומי פעילות החברה

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

החברה נמצאת בחזית אימוץ טכנולוגיות בינה מלאכותית (AI) ומפתחת באופן עצמאי מודלים ייחודיים המותאמים לצרכיה העסקיים. החברה מטמיעה מערכות AI מתקדמות על תשתיות AWS לקידום יכולות המחקר והפיתוח, תוך שילובן בתהליכי העבודה המאפשרים אוטומציה, ייעול וקבלת החלטות מבוססות נתונים. במקביל, החברה מקיימת שיתופי פעולה וחברות טכנולוגיה המציעים פתרונות מובנים ומוכנים לשימוש, כדוגמת פלטפורמת Cursor לפיתוח תוכנה. ההשקעה המתמשכת בטכנולוגיות אלו מניבה כבר עתה תוצאות מדידות בהתייעלות תפעולית, שיפור השירות ויצירת ערך עסקי. החברה מזהה את הבינה המלאכותית כמנוע אסטרטגי לשיפור הרווחיות ומשקיעה בהרחבת היכולות, בהכשרת עובדים ובפיתוח מוצרים ושירותים חדשניים המבוססים על טכנולוגיה זו. להערכת החברה, היתרון שנצבר בהטמעה מוקדמת של טכנולוגיות AI מהווה נכס אסטרטגי משמעותי שצפוי להעצים את מעמדה התחרותי ולתרום לצמיחתה בשנים הקרובות, תוך התמודדות מושכלת עם האתגרים הרגולטוריים והאתיים הנלווים לתחום מתפתח זה. כל זאת תוך שמירה על מדיניות אבטחת מידע ושילוב כלי אבטחה מתקדמים שהותאמו במיוחד לטכנולוגיה.

#### 1.36.2 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 1.47 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 יציב בעל מוניטין, מודעות גבוהה וערכים נתפסים חיוביים.

#### 1.36.3 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 שוויון. 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. חזקו של המותג מסייע לחברה להיחשף לקהלי יעד חדשים, לייצר העדפה בשוק תחרותי גובר. לפגיעה במותג ובמוניטין החברה צפויות להיות השלכות ישירות על ביקושים (כמות ואיכות) והיקפי גיוס הלקוחות. לפיכך, נוקטת החברה במגוון דרכים כדי לנטר ולשמור על חזקו 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.

#### 1.36.4 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.

#### 1.37 ניהול סיכוני אשראי - לקוחות

##### 1.37.1 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 בקרות שוטפות על תהליך החיתום בחברה, כמפורט להלן.

מערך ניהול האשראי בחברה מושתת על מערך אינטגרטיבי של הגורמים השונים כאמור לעיל, ובהתאם לתרשים שבסעיף 1.37.4 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 ההלוואה המבוקשת, אשר עשויות לכלול, בין היתר, את איסוף ואימות פרטי הלקוח, כגון פרטים דמוגרפיים אודותיו, ושקלולם במודל האשראי של החברה, כמו כן נאספים נתוני האשראי של הלקוח המצויים במאגר נתוני האשראי (כהגדרתו בחוק נתוני אשראי) המנוהל על ידי בנק ישראל, ויחד עם

בדיקת הלקוח במאגרי מידע פנימיים וחינוניים משוקללים להחלטת האשראי הסופית בקשר עם בקשת הלקוח.

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

מפאת חשיבות צמצום הסיכונים בתחום פעילות החברה וניהול סיכוני 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 הנהלים, ועורכת בהם שינויים והתאמות, מעת לעת ולפי הצורך, לרבות בהתאם להתפתחויות בשוק בכלל, ובפעילות העסקית של החברה בפרט. יודגש, כי הפירוט להלן מתאר מגוון של בדיקות.

## 1.37.2 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, משלימות ומשכנתאות, ומתבסס על מגוון נתונים וביניהם נתוני הלווה, נתוני הבטוחה ונתונים נוספים ממקורות מידע פנימיים וחינוניים שונים, בהתייחס בין השאר להתאמת האשראי, מאפייניו והתקופה ומועדי הפירעון, מצבו הפיננסי של הלווה והערכת יכולתו לעמוד בתשלומי החזר האשראי, הערכת שווי הביטחונות ומימושן וכן בהתאם לגילו של הלווה 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 סיכוני האשראי 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 לדיקטוריון 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 בקרות 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.

### 1.37.3 ניהול ובקרה

לחברה ועדת אשראי, שבראשה מנכ"ל החברה, אשר אמון על מינוי הגורמים השונים בוועדה 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.

### 1.37.4 מבנה ארגוני – ניהול סיכונים האשראי:

#### גופי ממשל תאגידי

הנהלה

דירקטוריון

#### קו הגנה ראשון

מערכות מידע

גביה ושירות

כלכלית

אשראי

חיתום

רפרנטים ותפעול

מכירות

#### קו הגנה שני

ממונה אכיפה פנימית

מנהל אבטחת מידע

ניהול סיכונים וציות

#### קו הגנה שלישי

ביקורת פנים

## 1.37.5 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 וחוקה ייעודית המותאמים למאפייניו, לשינויי השוק, שינוי חקיקה ורגולציה ותיאבון הסיכון של החברה.

## 1.37.6 תחום האשראי - הלוואות לרכישת רכב

מודל חיתום של בקשות הלוואות לרכישת 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 של העסקה 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). הלוואות משלימות החברה מעניקה ללקוחות בקבוצות הדירוג הגבוהות בלבד.

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

## 1.37.7 תחום האשראי - משכנתאות

מודל חיתום בקשת 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.

## 1.38 מוצרים חדשים

לא קיימים לחברה מוצרים חדשים בתקופת הדוח.

## 1.39 שיווק והפצה

1.39.1 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.

במהלך פברואר 2025, יצאה החברה במהלך של מיתוג מחדש, שכלל אסטרטגיה תקשורתית חדשה, החלפת לוגו, צבעוניות ופונט אתר ופרזנטור חדשים. האסטרטגיה שנבנתה עמדה בבסיס זהות מותגית חדשה, הממצבת את החברה - מימון ישיר כ- ENABLER פיננסי - מותג שמפגיש את עולם הפשטות, הביטחון והכוח לבחור.

1.39.2 **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 הקמפיינים. כמו כן, בבעלות החברה אתר Carwiz, שהינו לוח רכב עם מנוע חיפוש חכם, המחבר בין הקונים לסוכנויות הרכב. כמו כן, מחזיקה החברה במגזין אוטו, אתר תוכן הרכב המוביל בישראל (כמפורט בסעיף 1.39.5 להלן). בנוסף, מפעילה החברה אתר יעודי לתמיכה שיווקית במגרשי הרכב.

1.39.3 **פעילות "מצינג"** - 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").

1.39.4 **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 להעברה מיידית כספי ההלוואה מצד הקונה לצד המוכר.

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

1.39.5 **מגזין אוטו** - 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 סעיף 1.14.7 לעיל. אתר האינטרנט של מגזין אוטו מרכז כמות גדולה של גולשים המחפשים מידע בנושא רכב (מעל 500 אלפי גולשים ייחודיים ("יוניקים") בהתאם לנתוני גוגל אנליטיקס).

1.39.6 **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, 2025 לא קיים מלאי רכבים המוחזק על ידי החברה.

**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.**

## 1.40 **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.

## 1.41 נכסים לא מוחשיים

1.41.1 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.

1.41.2 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.

1.41.3 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 1.51.3 להלן.

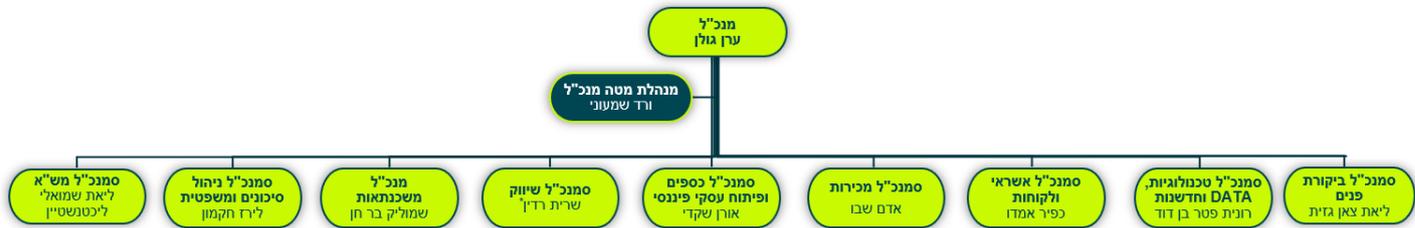
1.41.4 בשנים 2023, 2024 ו-2025, השקיעה החברה בפיתוח ושדרוג מערך המחשוב והתוכנה כאמור, סך של כ- 45,439 אלפי ש"ח, סך של כ-34,966 אלפי ש"ח וסך של כ-37,472 אלפי ש"ח (בהתאמה).

1.41.5 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 1.42.1

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



1.42.2 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).

\* יצוין כי החל מיום ה-15 בינואר, 2026 מונתה גברת ונסה אייל, לסמנכ"לית שיווק.

מצבת העובדים של החברה 1.42.3

החל מחודש יולי 2025 ועד לתום שנת 2025, חלה ירידה של כ-13% בכמות העובדים של החברה בשל מהלך התייעלות שביצעה החברה במגזר הלוואות הרכב, לפירוט ראה באור ד1' לדוחות הכספיים המאוחדים. בתקופה שבין יום 31 בדצמבר, 2023 לבין יום 31 בדצמבר, 2024, השינוי במצבת העובדים של החברה הינו זניח, ללא עובדי חברת המשכנתאות המפורטים בסעיף 1.30 לעיל ועובדי חברת הבת, אוטו מגזין בע"מ.

הוותק הממוצע של כלל העובדים בארגון הינו כ-4 שנים ובקרב מנהלי החברה הינו כ-7.5 שנים. שדרת הניהול של החברה יציבה, ברובה צמחה מתוך החברה, ובעלת אחוזי שימור גבוהים.

מס' עובדים בחברה (*) (**)		אגף
31.12.2024	31.12.2025	
9	9	הנהלה
206	188	מכירות
275	244	אשראי ולקוחות
138	100	טכנולוגיות, DATA וחדשנות
55	48	כספים ופיתוח עסקי פיננסי
14	15	שיווק
35	30	משאבי אנוש
23	18	סיכונים ומשפטית
3	3	ביקורת פנים
<b>758</b>	<b>655</b>	<b>סך הכל</b>

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

(\*\*) בתחילת שנת 2026 בוצע שינוי מבני בחברה כך שמספר עובדי החברה עברו להיות מועסקים ישירות בחברת המשכנתאות.

להלן פירוט מרכיבי השכר של העובדים בחברה ברמת כלל החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025	מרכיב
<b>אלפי ש"ח</b>			
<b>257,800</b>	<b>273,180</b>	<b>300,073</b>	<b>עלות שכר (*)</b>
<b>773</b>	<b>799</b>	<b>772</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 מחוזי ההעסקה 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.

#### 1.42.4 **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 בחוזי 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 וזאת.

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 המענק השנתי לכל מנהל. המענקים למנהלים הבכירים מחושבים בהתבסס על העמידה ביעדי החברה והעמידה ביעדים האישיים.

#### 1.42.5 **פרט רווחה**

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 2025 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 המחבורות 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 מחבורות 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 וכן מעגלי תמיכה נוספים לתמיכה בעובדים.

#### 1.42.6 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 ראייה 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 רחבת היקף 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 וזאת לצד אלפי שעות התנדבות של עובדי החברה במסגרות שונות.

#### 1.42.7 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.

#### 1.42.8 תלות בעובד

לחברה אין תלות בעובד מפתח מסוים.

#### 1.43 ספקים ונותני שירותים

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:

#### 1.43.1 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.

#### 1.43.2 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 ממש"מ רשם החברות. אין בידי החברה יכולת לאמוד במדויק את הנזקים הצפויים עקב הפסקה של הספקת השירותים.

**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.

#### 1.44 הון חוזר

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

ליום 31 בדצמבר, 2025, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-335 מיליון ש"ח.

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.

#### 1.45 השקעות

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%. בשנת 2025 החברה לא ביצעה השקעות נוספות מעבר להשקעות שבוצעו בשנים קודמת. נכון למועד הדוח סך ההשקעות בחברת המשכנתאות, שבוצעו על ידי החברה, הסתכם לסך של כ-285 מיליון ש"ח.

בנוסף בחודש נובמבר, 2021 רכשה החברה 80% מהון המניות המונפק והנפרע של מגזין אוטו ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לסך כולל של כ-19.9 מיליון ש"ח. ביום 26 באפריל, 2025 רכשה החברה 20% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של מגזין אוטו, על ידי מימוש אופציית הרכישה שניתנה לה במסגרת הסכם הרכישה מחודש ינואר, 2022. עקב מימוש האופציה, החברה מחזיקה נכון למועד זה 100% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של מגזין אוטו. תמורת מימוש האופציה שילמה החברה 9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.39.5 לעיל.

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

### 1.47 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחומים של העמדת אשראי לרכישת רכב 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, כעדכונו מעת לעת.

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

#### 1.47.1 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 1.51.3 להלן.

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

החוק הנ"ל עוסק בעיקרו בהגדרת עבירות בקשר למימון טרור, דרכי ההכרזה על פעיל טרור ומתן כלים מנהלים ושיפטים 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.

#### 1.47.3 **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%, וכך "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 נכיון 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.

#### 1.47.4 **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.

#### 1.47.5 **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 ובירור 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.

## 1.47.6 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 לנתוני 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 שימש 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.

## 1.47.7 חזר גופים מוסדיים 2016-9-5 בנושא "כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים"

במהלך שנת 2016, פורסם החזר הנ"ל, אשר, בין היתר, תיקן את כללי ההשקעה באופן שיאפשר 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.

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

## 1.47.8 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 ואיננו 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 הולת 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 מזילות - סך הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות שתוחקנה 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 התחייבות שתוחזקנה בידי הציבור לא יעלה על 5 מיליארדי ש"ח); (2) יתאפשר לתאגיד כאמור בס"ק (1) לעיל לגייס את תעודות התחייבות 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 דיוור 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.

## 1.47.9 חוזר הון עצמי נוסף ודרישת נזילות לנותני שירותים פיננסיים

סעיף 21(א)(2) לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 ("חוק הבנקאות רישוי") קובע כי מי שאינו תאגיד בנקאי לא יעסוק בהנפקת ניירות ערך החייבות בתשקיף לפי חוק ניירות ערך ובמתן אשראי כאחת.

סעיף 21(ב) לחוק הבנקאות רישוי קובע כי תאגיד העוסק במתן אשראי יהיה רשאי להנפיק לציבור תעודות התחייבות (כהגדרתן בחוק הנ"ל) ולהעניק אשראי ללקוחותיו ובלבד שסך ההנפקה לא תעלה על סך כולל של 5 מיליארד ₪ ובכפוף לעמידה בהוראות נוספות.

במסגרת תיקון סעיף 21(ב) לחוק הבנקאות רישוי נקבע בין היתר כי תאגיד העומד בהוראות לעניין הלימה בין ההון העצמי שלו לבין התחייבויותיו ולעניין נזילות שנתן המאסדר, יהיה רשאי להעמיד אשראי ולהנפיק תעודות התחייבות עד לסך של 15 מיליארד ש"ח. במסגרת סעיף זה הורחבה ההגדרה של תעודות התחייבות באופן הכולל גם ניירות ערך מסחריים.

ביום 28 באוגוסט 2023 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון את החוזר הנ"ל אשר נועד, בין היתר, לקבוע הוראות מאסדר של הלימות הון ונזילות בהתאם לדרישת סעיף 21 לחוק הבנקאות רישוי הנ"ל.

החוזר קובע מספר הוראות בעלות אופי חשבונאי המעגנות דרישות להון עצמי נוסף מעבר להון העצמי הנדרש בהתאם לחוק הפיקוח וזאת בדומה לגופים פיננסיים מפקחים אחרים כגון בנקים, חברות כרטיסי אשראי וחברות ביטוח.

במהלך רבעון 4 בשנת 2025 עדכנה החברה את רשות שוק ההון כי היא בחרה לעמוד בהוראות לעניין הלימות הון ונזילות שפרסמה הרשות במסגרת החוזר הנ"ל, וזאת על מנת שיתאפשר לחברה להנפיק ניירות ערך מסחריים לציבור.

#### 1.47.10 **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 תאגידיים וחייבים כערך מרכזי (למשל, הקטנת כוחם של נושים בהצעות הסדר, קבלת הפטר לאלתר של חייבים במקרים מסוימים, עידוד חייבים להמשיך 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 החוזר 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.

#### 1.47.11 **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 וחסכון 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 במערכתיהם עם נותני שירות מידע פיננסי.

החוק אינו מטיל חובות ישירות על החברה (למעט לעניין שיתוף המידע עם נותני שירות מידע פיננסי חובה) 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.

בכונת 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.

#### 1.47.12 **חוזר נותני שירותים פיננסיים 10-12-2018 "גילוי בחוזה הלוואה"**

בחודש יולי 2018, פורסם החוזר 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

ההלוואה, 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 ההלוואה, מסירת לוח תשלומים ללווה הכולל סכומי הפירעון של קרן ההלוואה ושיעור החזרי הריבית, מסירת פרטים ללווה לפי דרישתו בדבר יתרת ההלוואה ועוד.

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

ביום 25 בנובמבר, 2020, פרסם 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 לניהול אשראי צרכני בחברה; (3) הנושאים 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.

#### 1.47.14 **חוזר נותני שירותים פיננסיים 2022-10-7 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.

#### 1.47.15 **חוזר נותני שירותים פיננסיים 2022-10-9 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 והזק 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 1.477 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.**

## 1.48 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

ראו באור 29 ובאור 31 לדוחות הכספיים.

## 1.49 הליכים משפטיים

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

## 1.50 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.50.1 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) המשך הפעילות במסגרת מועדון הלקוחות ואתר ייעודי שהקימה החברה, 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 המציג (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: 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 ומשקיעי נדל"ן, אשר קיים בבעלותם נכס נדל"ן למגורים ומעוניינים לרכוש נכסים נוספים. בשנת 2023 עברה חברת המשכנתאות לראשונה לרווחיות, אשר השתפרה משמעותית בשנים 2024-2025, כך שרווחי חברת המשכנתאות מהווים חלק משמעותי מרווחי החברה כולה.

(ה) הגדלת היקפי העמדת הלוואות של החברה בתחום לרכישת רכב בין אנשים פרטיים (P2P) וחידירה מדורגת לשוק זה, בהמשך לתשתית הטכנולוגית אשר פיתחה החברה לצורך תמיכה במוצר זה.

(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 וניירות ערך מסחריים.

(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.

## 1.50.2 הזדמנויות

(א) 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 להוצלה ולגיוון מקורות האשראי של החברה.

(ב) התבססות על יתרונות הנכסים הדיגיטליים בבעלות החברה בנושא תוכן ומכירת רכב ועבודה שיטתית ומקיפה בדאטה הדיגיטלי, עשוי להגדיל את דרגות החופש של החברה ואף להפחית עלויות הרכשת לקוח חדש.

(ג) שימוש במערכות טכנולוגיות חדישות כגון בינה מלאכותית (AI), עשוי לשפר את רווחיותה של החברה בתחומי הפעילות שלה.

(ד) שימוש בנתוני Open Banking לצורך טיוב החלטות האשראי של החברה.

(ה) הגדלת נתח השוק של החברה בתחום ההלוואות מגובות נדל"ן.

(ו) ייעול תהליכי העבודה של החברה באמצעים טכנולוגיים לצורך שיפור רווחיות החברה בתפעול והעמדת הלוואות.

- (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) הקמת חברות מימון נוספות על ידי יבואני רכב, חברות ליסינג, חברות כרטיסי אשראי וגורמים אחרים ו/או הגברת פעילותן של חברות האשראי הקיימות, עלולה להקטין את פוטנציאל השוק של החברה בתחום הלוואות הרכב.
- (ג) הקמת חברות מימון נוספות על ידי גורמים פיננסיים הלוואות מגובות נכסי נדל"ן שעלולות להקטין הריווחיות בתחום המשכנתאות.

**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 פוטנציאלים. 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 1.51 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 – היחידות העסקיות, 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 ובמצאים 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 המבוצעות על ידי היחידות העסקיות (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, סייבר וכו').
- ✓ בכל מחלקה הוגדר נאמן סיכונים מחלקתי.
- ✓ הוגדר פורום בכיר ייעודי לניהול סיכונים הכוללים גם חברי הנהלה.
- ✓ הוגדרה וועדת סיכונים של הדירקטוריון.

להלן פירוט אודות גורמי הסיכון העיקריים החלים על פעילות החברה:

### 1.51.1 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 החרפה במצב הביטחוני במדינה ו/או החרפה במצב הכלכלי במדינה עקב סיבות אחרות.

#### (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-24.4 מיליון ש"ח. כמו כן, שווין ההוגן של הלוואות המיועדות למימוש ומוחזקות על מאזן החברה, יפגע בכ-47.3 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 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. כמו כן, חשופה החברה להקמת חברות מימון נוספות ע"י גורמים פיננסיים להלוואות מגובות נכסי נדל"ן שעלולות להקטין הרווחיות בתחום המשכנתאות.

**(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 1.47 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 מפקחת 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 ביעוץ משפטי שוטף ואף מתבצעים מדי תקופה סקרי סיכונים וכן מיפויים משפטיים, לצורך הבטחת עמידה בהוראות החוק הרלוונטיות.

### 1.51.3 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 ההלוואות, 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 ההלוואה.

#### (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 ולבזבז 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>

מידת ההשפעה על הארגון	גורם סיכון
<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 ולבחירת 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 הלווה 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.

## (1) סיכון נזילות

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: 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 1.17.7 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 1.17.7 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 בדוחותיה הכספיים המאוחדים (כ-6,267 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2025), כ-275 מיליון ש"ח בלבד הינן מסגרות שלא קיימת לתאגידים בנקאיים התחייבות כלפי החברה, בגינן התאגיד הבנקאי הרלוונטי רשאי לדרוש את פירעון הלוואות, 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 2025 (כ-2,098 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 וכ-2,134 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה לבדה, ללא חברות בנות) לצורך השגת גמישות בפעילותה העסקית והפחתת סיכון הנזילות. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה וניהולם, ראו סעיף 1.17 לעיל וכן סעיף 2.5 לדוח הדיסקטוריון.

## (2) סיכונים ציית והלבנת הון

### סיכונים ציית

החברה הגדירה כללים ועקרונות אשר יסייעו לחברה לציית להוראות הציית ולנהל את סיכון הציית באופן איכותי ויעיל, תוך הטמעת תרבות הציית בקרב כלל העובדים בחברה. החברה רואה חשיבות רבה בציית כתרבות ארגונית המשולבת בכל תהליכי העבודה ונוקטת בכל האמצעים העומדים לרשותה במטרה לבסס תרבות ציית ארגונית נאות. ככלל, החברה מקיימת את דרישות הציית החלות עליה, קובעת נהלים ותהליכי עבודה מתאימים, מטמיעה

תשתיות טכנולוגיות הולמות ומיישמת מערך בקרות פנימיות אפקטיביות מבוססים סיכון. זאת על מנת לנהל, לבקר ולנטר את הסיכון באופן שוטף, למזער את החשיפות ולצמצם את הסבירות להתממשות אירועי כשל בהיבט הצייתי. החברה הגדירה מסגרת כוללת לניהול סיכון הצייות לרבות ממשל תאגידי המגדיר את תחומי אחריות הדירקטוריון והנהלה, את תחומי אחריות פונקציית הצייות ואת קווי ההגנה לניהול סיכון זה. כמו כן הגדירה החברה מערך דיווחים בתחום ניהול סיכון הצייות, תכנית הדרכה והטמעה לעובדים להגברת המודעות וחיוק הידע וההבנה בנושא הרגולציה. לחברה תוכנית בקרות וסקרים רב שנתית לנושא הצייות.

תיאור גורמי סיכון פנימיים וחיצוניים ודירוג השפעתם

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 הצייות בחברה

מוקדי סיכון הצייות 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 הצייות 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 ובקורות 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 בקורות 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; בקורות 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	<b>סיכוני מאקרו</b>
	V		שינוי בריבית ומדד (סיכון שוק)	<b>סיכונים ענפיים</b>
	V		התעצמות התחרות (סיכון אסטרטגי)	
	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, 2025

מימון  
ישיר

5

# פרק ב': דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר, 2025

דירקטוריון מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנת 2025, הסוקר את עיקרי פעילות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (להלן: "תקופת הדוח") וליום 31 בדצמבר, 2025 (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 את כולו כמקשה אחת.

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

### 1. מבוא

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

החברה פועלת בתחום האשראי הצרכני ומעניקה את שירותיה בעיקר ללקוחות פרטיים ופועלת בתחומים הבאים:

א. תחום הלוואות הרכב – הכולל את סוגי ההלוואות הבאות:

1. הלוואות לרכישת כלי רכב;
2. הלוואות מגובות כלי רכב;
3. הלוואות להשלמת הון עצמי לרוכשי רכבים נבחרים הניתנות במעמד רכישת כלי רכב (להלן: "הלוואות משלימות").

ב. תחום המשכנתאות – הכולל הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן ולרכישת נדל"ן למגורים, באמצעות מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברת בת שבשליטתה של החברה (להלן: "חברת המשכנתאות").

לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו פרק א' לדוח התקופתי וכן סעיף 2 להלן.

בתקופת הדוח, דירקטוריון החברה אישר יישום של תכנית התייעלות ממוקדת במגזר הלוואות הרכב. לפרטים נוספים, ראו באור 1ד' לדוחות הכספיים התקופתיים של החברה.

## 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 של החברה שצורפו לדוח התקופתי (להלן: "הדוחות הכספיים") וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר, 2024	ליום 31 בדצמבר, 2025	סעיף
	באלפי ש"ח		
עיקר השינוי נובע מגידול בהיקף ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח ומוחזקות לפדיון על ידי החברה, בקיזוז פירעונות שוטפים ומוקדמים של תיק ההלוואות הקיים. עיקר השינוי מיוחס לגידול בהעמדת הלוואות לרכישת רכב חדש וכן גידול בתיק ההלוואות הקיים של חברת המשכנתאות.	5,879,228	6,863,363	הלוואות ללקוחות
השינוי נובע מהלוואות שהועמדו בתקופת הדוח, בניכוי הלוואות שהומחו במסגרת עסקאות מכירת תיקי הלוואות ובניכוי פירעונות שוטפים ומוקדמים של הלוואות אלו. החל מהרבעון השלישי של שנת 2025, חברת המשכנתאות סיווגה לראשונה הלוואות כמיועדות למימוש ובהתאם העמידה אותן לשווי הוגן. היקף ההלוואות של חברת המשכנתאות בסעיף זה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, הסתכם לסך של כ-487 מיליון ש"ח.	2,219,911	2,956,543	הלוואות מיועדות למימוש
עיקר השינוי נובע מסעיף החייבים עקב גידול בהכנסות לקבל מסוכנויות רכבים וכן מסעיף אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות, עקב עסקת איגוח שנייה בחברת המשכנתאות.	467,656	547,598	נכסים אחרים
	<b>8,566,795</b>	<b>10,367,504</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
עיקר השינוי נובע מגידול בניצול אשראי לזמן קצר וארוך בסך של כ-1,991 מיליון ש"ח, בעיקר לאור הגידול בתיק ההלוואות של החברה ושל חברת המשכנתאות.	2,552,085	4,543,157	אשראי מתאימים ונכסים אחרים
הקיטון נובע מפירעונות שוטפים של אגרות חוב (בסך כולל של כ-1,282 מיליון ש"ח), מגד הנפיקה החברה אגרות חוב בסך כולל של כ-747 מיליון ש"ח. יתר השינוי נובע בעיקר עקב הצמדה למדד מחירים לצרכן (להלן: "המדד").	4,203,252	3,787,671	אגרות חוב
השינוי נובע בעיקר עקב הכנסות ריבית שהתקבלו מראש ומבחינה חשבונאית ההכרה בהם נדחית.	434,143	615,559	התחייבויות אחרות
	<b>7,189,480</b>	<b>8,946,387</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>

סעיף	ליום 31 בדצמבר, 2024	ליום 31 בדצמבר, 2025	הסברי דירקטוריון החברה
	באלפי ש"ח		
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,321,514	1,354,176	השינוי נובע מרווח שנרשם בתקופת הדוח בסך של כ-120 מיליון ש"ח, בקיזוז דיבידנדים ששולמו בתקופת הדוח בסך כולל של כ-90 מיליון ש"ח.
זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה	55,801	66,941	זכויות אלו נוצרו עקב השקעה בחברת המשכנתאות בתקופת הדוח, בהתאם להסכם ההשקעה בחברת המשכנתאות. לפרטים אודות הסכם ההשקעה האמור, ראו באור 29' לדוחות הכספיים וכן סעיף 1.2 לפרק א' שבדוח התקופתי.
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>8,566,795</b>	<b>10,367,504</b>	

## 2.2. תוצאות הפעילות לפי הדוחות הכספיים המאוחדים:

שיעור השינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	2024	2025	
	באלפי ש"ח		
7%	1,404,031	1,506,911	הכנסות מפעילות מימון
3%	(433,894)	(448,676)	הוצאות מימון, נטו
9%	<b>970,137</b>	<b>1,058,235</b>	<b>הכנסות, נטו</b>
16%	(224,324)	(259,636)	הוצאות הפסדי אשראי
7%	<b>745,813</b>	<b>798,599</b>	<b>סך הכל הכנסות בניכוי הוצאות הפסדי אשראי</b>
(81%)	107,289	19,962	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
(88%)	(108,809)	(12,741)	עלות מכירות רכבים ומפרסום
(575%)	<b>(1,520)</b>	<b>7,221</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי ממכירות רכבים ומפרסום</b>
25%	(278,811)	(347,194)	הוצאות מכירה ושיווק
7%	(231,120)	(246,752)	הוצאות הנהלה וכלליות
(155%)	187	(103)	הכנסות (הוצאות) אחרות
17%	<b>(509,744)</b>	<b>(594,049)</b>	<b>סך הוצאות</b>
(10%)	<b>234,549</b>	<b>211,771</b>	<b>רווח לפני מס</b>
(6%)	(85,652)	(80,699)	מסים על הכנסה
(12%)	<b>148,897</b>	<b>131,072</b>	<b>רווח נקי ורווח כולל</b>
			<b>סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:</b>
(15%)	141,100	120,060	בעלי מניות החברה
41%	7,797	11,012	זכויות שאינן מקנות שליטה

## 2.3. תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות:

להלן תוצאות הפעילות לשנים 2024 ו-2025 לפי תחומי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2024			2025		
אחר*	משכנתאות	הלוואות רכב*	משכנתאות	הלוואות רכב	
באלפי ש"ח					
5,909	229,501	1,284,020	312,328	1,223,416	סך הכנסות
2,495	51,988	94,412	73,412	57,660	רווח נקי

להלן תוצאות הפעילות לרבעון הרביעי של השנים 2024 ו-2025 לפי תחומי פעילות:

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר					
2024			2025		
אחר*	משכנתאות	הלוואות רכב*	משכנתאות	הלוואות רכב	
באלפי ש"ח					
1,645	84,813	250,825	66,651	267,090	סך הכנסות
641	30,876	6,518	11,724	14,408	רווח נקי

(\* שינוי מגזרי פעילות - ראו באור 5ב' לדוחות הכספיים).

### 2.3.1. תחום הלוואות הרכב

#### 2.3.1.1. כללי

תחום הלוואות הרכב חווה בשנת 2025 שתי השפעות עיקריות, מחד פגיעה ברווחיות, עקב סביבת הריבית הגבוהה וכן עקב תשואת האג"ח הממשלתיות הגבוהה שתיק הלוואות המועמד לשווי הוגן נמדד בהתבסס עליה. לצד זאת, חל גידול בשיעור של כ-15% בהוצאות הפסדי האשראי של החברה בתחום פעילות זה, עקב עלייה בשיעור הפסדי האשראי, לאור מלחמת "עם כלביא" ועקב קיטון בשיעור החזר (ריקברי) של הלוואות אלו כמפורט בסעיף 2.3.1.4 להלן. מנגד, תיק הלוואות הממוצע בתחום הלוואות הרכב המשיך את מגמת הצמיחה בשנת 2025, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ועלה בשיעור של כ-7%, בעיקר עקב עלייה בשיעור של כ-28% בהעמדת הלוואות רכב ביחס לשנת 2024, בדגש על העמדת הלוואות לרכישת רכב חדש. לצורך מיתון הפגיעה ברווחיות תחום זה, החברה החלה ליישם תכנית התייעלות בתחום הלוואות הרכב בחודש יולי 2025. לפרטים נוספים, ראו באור 1ד' לדוחות הכספיים.

להלן תוצאות הפעילות של תחום פעילות הלוואות הרכב, וכן פירוט הסיבות לשינוי בתוצאות תחום פעילות זה:

הערות	שיעור השינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
		2024	2025	
		באלפי ש"ח		
2.3.1.2	2%	1,176,731	1,203,454	הכנסות מפעילות מימון
2.3.1.3	0%	(334,326)	(335,989)	הוצאות מימון, נטו
-	<b>3%</b>	<b>842,405</b>	<b>867,465</b>	<b>הכנסות, נטו</b>
2.3.1.4	15%	(223,059)	(255,768)	הוצאות הפסדי אשראי
-	<b>(1%)</b>	<b>619,346</b>	<b>611,697</b>	<b>סך הכל הכנסות בניכוי הוצאות הפסדי אשראי</b>
2.3.1.2	(81%)	107,289	19,962	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
-	(88%)	(108,809)	(12,741)	עלות מכירות רכבים ומפרסום
-	<b>(575%)</b>	<b>(1,520)</b>	<b>7,221</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי ממכירות רכבים ומפרסום</b>
2.3.1.5	12%	(466,493)	(521,270)	סך הוצאות
-	<b>(35%)</b>	<b>151,333</b>	<b>97,648</b>	<b>רווח לפני מס</b>
2.3.1.6	(30%)	(56,921)	(39,988)	מסים על הכנסה
-	<b>(39%)</b>	<b>94,412</b>	<b>57,660</b>	<b>רווח נקי ורווח כולל</b>

### 2.3.1.2. הכנסות

להלן פילוח רכיבי ההכנסות של תחום הלוואות הרכב 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		2024	2025	
				באלפי ש"ח		
עיקר השינוי נובע מעלייה בהיקף תיק הלוואות לרכישת רכב הממוצע המוחזק על ידי החברה, בכ-0.4 מיליארד ש"ח. מנגד, השפעת המחיר הינה עקב עלייה מתונה יותר בשיעור של המדד, אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור כולל של כ-2.4%, לעומת עלייה של כ-3.4% בתקופה המקבילה אשתקד.	(12%)	7%	(5%)	736,760	700,877	הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי הלוואות
השינוי נובע מהצגה מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בראו 5 לדוחות הכספיים.	(118%)	118%	-	-	33	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
עיקר השינוי נובע מגידול בהיקף הלוואות שהועמדו לשווי הוגן ו/או הומחו. מנגד, חלה ירידה בשיעור הרווחיות של תיק הלוואות שהועמד לשווי הוגן, בעיקר לאור העלייה בריבית ההיוון המשמשת לאומדן השווי הוגן של תיק הלוואות הרכב, עקב עליית תשואת אג"ח ממשלתיות צמודות מדד במח"מ הדומה לתיק הלוואות. בנוסף, חלה ירידה בריבית הלקוח בהלוואות הרכב בתקופת הדוח.	(25%)	38%	13%	244,598	277,417	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מעלייה בגובה העמלה הממוצעת וכן בעקבות שינוי שיטת התמחור של אשראי לסוכנויות הרכבים בתקופת הדוח לגביית עמלה קבועה (חלף גביית ריבית בגין האשראי האמור).	6%	13%	19%	169,670	201,116	הכנסות מעמלות <sup>2</sup>
עיקר השינוי נובע מירידה בהכרה בהכנסה המשתנה בגין תיקי הלוואות להם החברה העניקה שירותי תפעול.	(14%)	-	(14%)	17,593	15,140	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מהחלטת החברה לסגור את פעילות מכירת הרכבים בתקופת הדוח. היקף ההכנסות מפרסום לא מהותי לחברה.		ראו עמודת הערות	(81%)	107,289	19,962	הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום
				<b>1,275,910</b>	<b>1,214,545</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.

### 2.3.1.3. הוצאות מימון נטו

בתקופת הדוח, הוצאות המימון נטו הינן ללא שינוי מהותי לעומת התקופה המקבילה אשתקד, זאת על אף גידול בשיעור של כ-7% בניצול האשראי (עקב גידול בשיעור של כ-7% בתיק ההלוואות הממוצע שהוחזק על ידי החברה), שקוץ בעלייה במדד כאמור לעיל.

ברבעון הרביעי של שנת 2025, הוצאות המימון נטו של החברה עלו בשיעור של כ-20% לעומת הרבעון המקביל אשתקד, זאת בעיקר מעלייה בשיעור של כ-16% בניצול האשראי אל מול התקופה המקבילה אשתקד (עקב גידול בשיעור של כ-16% בתיק ההלוואות הממוצע שהוחזק על ידי החברה). מנגד, הוצאות המימון הופחתו עקב ירידה בשיעור של כ-0.58% במדד ברבעון הרביעי של שנת 2025, ביחס לירידה בשיעור של כ-0.09% במדד ברבעון המקביל אשתקד.

### 2.3.1.4. הוצאות הפסדי אשראי

בתקופת הדוח, חל גידול בהיקף הוצאות הפסדי האשראי בשיעור של כ-15% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, זאת בעיקר עקב עלייה בשיעור הפסדי האשראי של הלוואות הרכב לשיעור של כ-4.08%, לעומת שיעור של כ-3.32% בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, חלה ירידה בשיעור הפסדי האשראי של הלוואות משלימות לשיעור של כ-4.38%, לעומת שיעור של כ-5.94% בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהפסדי האשראי של הלוואות הרכב, נובעת בעיקר מירידה בשיעור ההחזר (ריקברי) בהלוואות אשר נכנסו לכשל, לצד גידול של כ-5% בתיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי החברה. הירידה בשיעור הפסדי האשראי בהלוואות המשלימות, נובע בעיקר בהקשחת החיתום בקבוצות אלו שבוצעה בעבר.

ברבעון הרביעי של שנת 2025, חל גידול בהיקף הוצאות הפסדי האשראי בשיעור של כ-17%, לעומת הרבעון המקביל אשתקד, בעיקר לאור גידול של כ-14% בתיק ההלוואות המוחזק על ידי החברה ברבעון זה אל מול הרבעון המקביל אשתקד. השינוי בשיעור הפסדי האשראי אינו מהותי. השינוי בהפסדי האשראי של הלוואות הרכב, הינו לא מהותי (משיעור של כ-3.74% ברבעון הרביעי של שנת 2025, לעומת שיעור של כ-3.64% ברבעון המקביל אשתקד). השינוי בהפסדי האשראי של הלוואות משלימות הינה בשיעור לא מהותי (משיעור של כ-4.13% ברבעון הרביעי של שנת 2025, לעומת שיעור של כ-4.08% רבעון המקביל אשתקד).

כחלק מהמודל העסקי של החברה, החברה נוהגת לבצע עסקאות המחאת תיקי הלוואות (על דרך המכר) של כמחצית מהלוואות הרכב אותן מעמידה החברה. בהלוואות שהומחו כאמור, שיעור הפסדי האשראי נמוך משמעותית.

### 2.3.1.5 סך הוצאות

בתקופת הדוח, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, גדלו בשיעור של כ-11% (בסך של כ-54 מיליון ש"ח), ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מגידול בהוצאות הישירות של החברה, עקב גידול של כ-28% בהיקף ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות כאמור מורכב בעיקר מהמפורט להלן: (1) גידול בהוצאות עמלות בסך כולל של כ-25 מיליון ש"ח עקב הגדלת היקף ההלוואות המועמדות על ידי החברה, כאמור לעיל, וכן עקב התחשבנות חדשה מול טרייד מוביל ואלדן, אשר לחברה ולהם (כל אחת בנפרד) קיימים מיזמים משותפים למכירת הלוואות ללקוחות חברות אלו (לפרטים, ראו באור 29' ו-29'ג' לדוחות הכספיים) וכן בעקבות מגמת עלייה בעמלה הממוצעת עקב התגברות התחרות בשוק; (2) גידול בהוצאות פרסום בסך של כ-8 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר עקב השקת מיתוג חדש; (3) גידול מתון יותר ביתר ההוצאות הנובעות מהגידול בפעילות החברה. לצורך צמצום ההוצאות בתחום פעילות זה, ביצעה החברה תכנית התייעלות לצמצום כוח האדם המועסק בתחום זה, לצד הפחתת הוצאות נוספות, כמפורט בבאור 1 לדוחות הכספיים.

ברבעון הרביעי של שנת 2025, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, גדלו בשיעור של כ-8% (בסך של כ-10 מיליון ש"ח) לאור גידול בשיעור של כ-59% בהיקף ההלוואות שהועמדו ברבעון הרביעי של שנת 2025 ביחס לרבעון המקביל אשתקד. השינוי האמור נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) גידול בהוצאות עמלות בהיקף של כ-6 מיליון ש"ח, בהתאם למפורט לעיל; (2) גידול מתון יותר ביתר ההוצאות הנובעות מהגידול בפעילות החברה.

### 2.3.1.6 מסים על הכנסה

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

### 2.3.2 תחום המשכנתאות

#### 2.3.2.1 כללי

מגמת הצמיחה המואצת בהיקף המשכנתאות שהועמדו על ידי חברת המשכנתאות המשיכה גם בשנת 2025 (גידול בשיעור של כ-50% לעומת שנת 2024) וכן בגידול בתיק ההלוואות הממוצע שהחזיקה חברת המשכנתאות (גידול בסך של כ-486 מיליון ש"ח).

כמו כן, ניכר גידול ברווחיות החשבונאית בתחום פעילות זה בתקופת הדוח, אל מול התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר עקב הגידול בהכנסות משערוך הלוואות שהועמדו לראשונה לשווי הוגן, וכן משיפור במרווח המימוני של חברת המשכנתאות, אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 עומד על שיעור של כ-4.08% לעומת שיעור של כ-3.86% ליום 31 בדצמבר, 2024. הרווחיות כאמור קוזה בעיקר כתוצאה מעלייה בהוצאות התפעוליות של חברת המשכנתאות, זאת לאור הגידול החד בהיקפי פעילותה כאמור לעיל.

יצוין, כי חברת המשכנתאות מחשבת את המרווח המימוני כממוצע משוקלל של הפער בין הריבית 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 בהלוואות ללקוחות). יובהר, כי כאשר בסיס הצמדה הינו המדד, תתווסף לריבית כאמור הנחת אינפלציה של 2.0% בשנה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 (2.5% נכון ליום 31 בדצמבר, 2024).

להלן תוצאות הפעילות של חברת המשכנתאות:

הערות	שיעור השינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
		2024	2025	
		באלפי ש"ח		
2.3.2.2	36%	229,501	312,328	הכנסות מפעילות מימון
2.3.2.3	16%	(97,376)	(112,687)	הוצאות מימון, נטו
-	51%	<b>132,125</b>	<b>199,641</b>	<b>הכנסות מפעילות מימון, נטו</b>
2.3.2.4	103%	(1,905)	(3,868)	הוצאות הפסדי אשראי
-	50%	<b>130,220</b>	<b>195,773</b>	<b>סך הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי</b>
2.3.2.5	75%	(27,568)	(48,210)	הוצאות מכירה ושיווק
2.3.2.5	43%	(23,437)	(33,440)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	60%	<b>(51,005)</b>	<b>(81,650)</b>	<b>סך הוצאות</b>
-	44%	<b>79,215</b>	<b>114,123</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
2.3.2.6	50%	(27,227)	(40,711)	מסים על הכנסה
-	41%	<b>51,988</b>	<b>73,412</b>	<b>רווח נקי ורווח כולל</b>

2.3.2.2 הכנסות

הערות	השפעת השינוי כתוצאה מ:		שיעור השינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	מחיר ושונות <sup>3</sup>	כמות		2024	2025	
				באלפי ש"ח		
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מעלייה בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי חברת המשכנתאות, אשר היה גבוה בכ- 0.5 מיליארד ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מנגד, השפעת המחיר הינה עקב עלייה מתונה יותר בשיעור של המדד, אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-2.4% לעומת עלייה של כ-3.4% בתקופה המקבילה אשתקד, ומנגד חלה עלייה במרווח המימוני כמתואר לעיל.	(7%)	30%	23%	178,865	219,877	הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מגידול בכמות ההלוואות שהועמדה לשווי הוגן ו/או הומחתה. החל מהרבעון השלישי של 2025 התחילה חברת המשכנתאות להעמיד לראשונה הלוואות לשווי הוגן, ורשמה הכנסות משערורן בגובה של כ-38 מיליון ש"ח.	(37%)	121%	84%	38,695	71,232	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מגידול בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי חברת המשכנתאות, אשר קוזה מירידה בהכנסות מעמלות פירעון מוקדם.	(2%)	52%	50%	11,941	17,774	הכנסות מעמלות <sup>4</sup>
לאור ביצוע עסקאות איגוח בחודש דצמבר 2024 ובחודש יולי 2025, חברת המשכנתאות החלה להכיר בהכנסות משירותי תפעול בשנת 2025 בגין תפעול תיקי ההלוואות שאוגחו כאמור.	-	100%	100%	-	3,445	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
				<b>229,501</b>	<b>312,328</b>	<b>סך הכל הכנסות</b>

<sup>3</sup> מטעמי פשטות, סעיף המחיר ושונות חושב בחישוב פשוט כמשלים לסך השינוי ולא כחישוב מכפלה.  
<sup>4</sup> יצוין, כי ההכנסות מעמלות של החברה, מחושבות הן בגין הלוואות הנמדדות בשווי הוגן והן בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת. למידע נוסף, ראו באור 23 לדוחות הכספיים.

להלן הכנסות משינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות (אשר כוללת גם את ההכנסה בגין איגוחים) של חברת המשכנתאות בחלוקה רבעונית לשנים 2024-2025, לאור העמדה לראשונה של הלוואות אלו לשווי הוגן החל מרבעון 3, 2025:

שנה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
<b>באלפי ש"ח</b>				
2025	17,791	53,441	-	-
2024	38,695	-	-	-

### 2.3.2.3. הוצאות מימון נטו

בתקופת הדוח, הוצאות המימון נטו גדלו בשיעור כ-16%, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר בעקבות גידול בשיעור של כ-31% בניצול האשראי (עקב גידול בשיעור של כ-30% בתיק ההלוואות הממוצע שהוחזק על ידי חברת המשכנתאות). הגידול בהוצאות המימון נטו התמתן, עקב עלייה בשיעור של כ-2.4% במדד בתקופת הדוח, ביחס לעלייה בשיעור של כ-3.4% במדד בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון הרביעי של שנת 2025, הוצאות המימון נטו של החברה ירדו בכ-5% לעומת הרבעון המקביל אשתקד, זאת על אף גידול בשיעור של כ-22% בניצול האשראי אל מול התקופה המקבילה אשתקד (עקב גידול בשיעור של כ-19% בתיק ההלוואות הממוצע שהוחזק על ידי חברת המשכנתאות). הוצאות המימון ירדו עקב ירידה בשיעור של כ-0.6% במדד בתקופת הדוח, ביחס לירידה בשיעור של כ-0.1% במדד ברבעון המקביל אשתקד.

### 2.3.2.4. הוצאות הפסדי אשראי

בשנת 2025, חל גידול בהיקף הוצאות הפסדי האשראי בשיעור של כ-103% לעומת שנת 2024, זאת לאור עליה בשיעור הפסדי האשראי לשיעור של כ-0.19%, לעומת שיעור של כ-0.12% בתקופה המקבילה אשתקד וכן עקב גידול בשיעור של כ-30% בתיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי חברת המשכנתאות.

ברבעון הרביעי של שנת 2025, הגידול בהיקף הוצאות הפסדי האשראי בשיעור של כ-120% לעומת הרבעון המקביל אשתקד, זאת לאור עליה בשיעור הפסדי האשראי לשיעור של כ-0.39% ברבעון הרביעי, 2025 אל מול שיעור של 0.21% ברבעון המקביל אשתקד, לאור גידול בכניסה לכשל של לקוחות בתחום זה וכן עקב גידול בשיעור של כ-19% בתיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי חברת המשכנתאות.

### 2.3.2.5. סך הוצאות

בשנת 2025, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, גדלו בשיעור של כ-60% (בסך כולל של כ-31 מיליון ש"ח), ביחס לשנת 2024, זאת בעיקר מהגורמים הבאים: (1) גידול בשיעור של כ-50% בהיקף ההלוואות שהועמדו על ידי חברת המשכנתאות, ובהתאמה גדלו גם ההוצאות הישירות עקב הלוואות אלו, ובכלל זה גידול במצבת העובדים בחברת המשכנתאות; (2) גידול בהוצאות פרסום ועמלות בהיקף כולל של כ-7 מיליון ש"ח כחלק מגידול בפעילות חברת המשכנתאות והתמודדות עם שוק רווי מתחרים.

ברבעון הרביעי של שנת 2025, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, גדלו בשיעור של כ-60% (בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח), ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, זאת בעיקר מהגורמים הבאים: (1) גידול בשיעור של כ-46% בהיקף ההלוואות שהועמדו על ידי חברת המשכנתאות, ובהתאמה גדלו גם ההוצאות הישירות עקב הלוואות אלו; (2) גידול בהוצאות פרסום ועמלות בהיקף כולל של כ-4 מיליון ש"ח כחלק מגידול בפעילות חברת המשכנתאות והתמודדות עם שוק רווי מתחרים.

### 2.3.2.6. מסים על הכנסה

השינוי בסעיף זה הינו בהתאמה לשינוי ברווחי חברת המשכנתאות לפני מס.

## 2.4. נזילות

### תזרים המזומנים

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	2024	2025	
	באלפי ש"ח		
2.4.2	(576,443)	(212,417)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת <sup>5</sup>
2.4.3	624,386	263,115	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון
2.4.4	(46,594)	(53,182)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
	<b>1,349</b>	<b>(2,484)</b>	<b>גידול (קיטון) במזומנים לתקופה</b>

### 2.4.1. כללי

יצוין, כי גיוס חוב לזמן ארוך מסווג מבחינה חשבונאית כתזרים מזומנים מפעילות מימון בדוחות הכספיים המאוחדים, 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>6</sup>:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2024	2025	
באלפי ש"ח		
(576,443)	(212,417)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת
683,417	366,864	נטרול גיוס הון ופירעון אשראי לזמן קצר עקב גיוס אשראי לזמן ארוך, נטו
15,750	-	נטרול פירעון אשראי לזמן קצר עקב הנפקת הון ליזכיות מיעוט בחברת הבת המאוחדת
<b>122,724</b>	<b>154,447</b>	<b>מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בנטרול תנועות באשראי לזמן ארוך</b>

<sup>5</sup> כולל הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים.  
<sup>6</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.

#### 2.4.2. מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

השינוי בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (לאחר ההתאמה בגין גיוס ההון והאשראי לזמן ארוך כאמור בסעיף 2.4.1 לעיל), אינו מהותי. יחד עם זאת, היקף הפעילות השוטפת בתקופת הדוח של מתן הלוואות ללקוחות, פירעון הלוואות מלקוחות, לקיחת אשראי קצר מתאגידים בנקאיים והיקף המחאות – עלה משמעותית ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

#### 2.4.3. מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון

השינוי במזומנים מפעילות מימון בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים בהיקפים גבוהים, בניכוי פירעונות שוטפים של הלוואות מתאגידים בנקאיים, ומנגד פירעון אגרות חוב בהיקף גבוה יותר (ביחס לתקופה המקבילה אשתקד) וירידה בהנפקת אגרות חוב בתקופת הדוח.

#### 2.4.4. מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהשקעות ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים וכן השקעות בנכסים פיננסיים.

### 2.5. הלימות הון

כאמור בסעיף 2.6.1 להלן, החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי ובאמצעות מימון מנותני אשראי בנקאיים ומוסדיים, בין היתר, באמצעות, הנפקת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים לציבור. לפרטים נוספים, ראו גם סעיפים 1.17 ו-1.26 לפרק א' לדוח התקופתי.

ביום 9 בדצמבר, 2025, קיבלה החברה מאת רשות שוק ההון הודעה, כי זו קיבלה את בקשתה להחיל עליה באופן וולונטרי את הוראות נספח ד' לחוזר הון עצמי נוסף ודרישת ניילות לנותני שירותים פיננסיים משנת 2023 (3-10-2023). בהתאם לאמור לעיל ולאור סעיף (8) להגדרת "מתן אשראי" שבסעיף 21 לחוק הבנקאות רישוי, עומדת לחברה האפשרות לכך שתעודות התחייבות שהנפיקה לציבור ומוחזקות בידיו, לרבות ניירות ערך מסחריים, תהיינה בהיקף של עד 15 מיליארדי ש"ח ערך נקוב (חלף סך של 5 מיליארדי ש"ח ללא אפשרות להנפקת ניירות ערך מסחריים לציבור טרם החלת החוזר האמור).

בהמשך לכך, ביום 18 בדצמבר, 2025, הנפיקה החברה לציבור ניירות ערך מסחריים (סדרה 5), כמפורט בבאור 14' לדוחות הכספיים.

להלן פירוט בדבר יחס הלימות הון מינימלי הנדרש ויחס הלימות הון בו עומדת החברה:

ליום 31 בדצמבר, 2025	
6.0%	יחס הלימות הון מינימלי נדרש
12.7%	יחס הלימות הון בפועל

## 2.6. מקורות מימון

### 2.6.1. כללי

בתקופת הדוח ועד 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, ראו סעיף 1.17 לפרק א' בדוח התקופתי וכן באורים 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, היא צפויה לעמוד בכל היחסים הפיננסיים להם התחייבה החברה, לאור מדיניות התאמת המקורות לשימושים כאמור לעיל.

**הערכות החברה בדבר זמינות ונגישות למקורות המימון שלה, ובכלל זה ההערכה בדבר היקף עסקאות מכירת תיקי הלוואות ברבעונים הבאים, ובדבר צפי עמידה ביחסים הפיננסיים להם התחייבה החברה, מהוות מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה. התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הם עשויים להשתנות באופן מהותי, לרבות בשל התקיימותם (באופן מלא או חלקי) של גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי.**

### 2.7. הלוואות ומסגרות אשראי

לפירוט בדבר הסכמי האשראי המהותיים של החברה, ראו סעיף 1.26.4 בפרק א' לדוח התקופתי וכן באור 14 לדוחות הכספיים.

### 2.8. היקפים ממוצעים

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2024	2025	
באלפי ש"ח		
800,463	840,010	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון בנקאיים
1,067,362	1,951,678	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון בנקאיים

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2024	2025	
באלפי ש"ח		
449,115	524,124	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון שאינם בנקאיים
4,769,361	4,825,952	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.

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

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2025	התחייבות פיננסית	
כ-16.3%	שיעור ההון המוחשי של החברה סולו מסך כל המאזן המוחשי סולו, בכל עת שהיא, לא יפחת מ-12%.	א
כ-1,279 מיליון ש"ח	סך ההון המוחשי של החברה סולו לא יפחת מ-425 מיליון ש"ח.	ב
שיעור החוב הפיננסי המשוקלל הינו כ-36.3%, כאשר המגבלה המשוקללת הינה כ-89.2%	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-82.6%, ברכבים ישנים הינו כ-73.3% ובהלוואות נדל"ן כ-34.7%	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-71 אלפי ש"ח	גובה ההלוואה הממוצע של החברה, לא יעלה על 100 אלפי ש"ח.	ה
כ-120.1 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 של החברה:

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2025 (*)	נייר ערך מסחרי 5	סדרה ז'	סדרה ו'	סדרה ה'	סדרה ד'	התחייבות פיננסית/ סדרה
כ-16.2%	לא יפחת משיעור של 12%	יחס הון עצמי מוחשי סולו למאזן המוחשי סולו				
כ-1,282 מיליון ש"ח	לא יפחת מסך של 695 מיליון ש"ח	לא יפחת מסך של 695 מיליון ש"ח	לא יפחת מסך של 625 מיליון ש"ח	לא יפחת מסך של 470 מיליון ש"ח	לא יפחת מסך של 350 מיליון ש"ח	הון עצמי מוחשי סולו מינימלי
כ-1.22	-	לא יפחת מ-1	לא יפחת מ-1	לא יפחת מ-1	לא יפחת מ-1	ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, יחס שבין יתרת ההלוואות העודפות ליתרת החוב הלא מובטח

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 1.17.4 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 סדרת אגרות החוב הרלוונטית, בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב הרלוונטיות (נכון למועדי חתימת שטרי הנאמנות, לפי העניין, סדרה ד'- יום 24 במאי, 2021; סדרה ה'- יום 19 בדצמבר, 2021; סדרה ו'- יום 6 בדצמבר, 2023; סדרה ז'- יום 3 באפריל, 2025). אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב תיבדקנה, לפי העניין, אך ורק, על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה נכון למועד חתימת שטר הנאמנות הרלוונטי. במקרה של שינוי בכללי החשבונאות הקיימים לאחר מועד חתימת איזה משטרי 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.

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

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2025	התחייבות פיננסית	
כ-14.9%	שיעור ההון העצמי המוחשי מהמאזן לא יפחת משיעור ההון המשוקלל, אשר יחושב כמפורט להלן: שיעור ההון המשוקלל יחושב כממוצע משוקלל של ההלוואות לפי סוג שעבוד: (1) סך ההלוואות המובטחות בשעבוד ראשון ובשעבוד שני סינתטי חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-12%; בתוספת (2) סך ההלוואות המובטחות בשעבוד שני חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-20%. שיעור ההון המשוקלל ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ-14.17%.	א
כ-406 מיליון ש"ח	סך ההון המוחשי לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח.	ב
כ-62.6%	שיעור המימון הממוצע של ההלוואות לא יעלה, בכל עת, על 75%.	ג
כ-8.8%	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-830 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
כ-0.3%	שיעור קרן ההלוואות שתועמדה לחייב בודד לא יעלה על 1.5% מתוך סכום קרן כל ההלוואות שבתיק ההלוואות.	ז
כ-5.4%	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
כ-27.1%	היחס שבין קרן ההלוואות המובטחות בשעבוד שני בלבד, לא יעלה על 60% מתוך סך קרן ההלוואות שבתיק 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 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, אין תזרים מזומנים שלילי אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן של התחייבויות אלו, וזאת בהתבסס על כך שהגורם לתזרים השלילי האמור הינו בעיקר פירעון אשראי לזמן קצר אשר בוצע כנגד גיוס אשראי לזמן ארוך וגיוס הון (פעילויות הנרשמות במסגרת תזרים המזומנים מפעילות המימון), ולאחר נטרול הגורם הנ"ל, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה הינו חיובי.

לפיכך, קבע דירקטוריון החברה, כי אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, לאחר שבחן את נתוני התזרים מפעילות שוטפת בנטרול השפעות גיוס האשראי לזמן ארוך כמפורט בסעיף 2.4.1 לעיל. יצוין, כי גיוס חוב לזמן ארוך ו/או גיוס הון וכנגדם פירעון אשראי לזמן קצר יקטין בהכרח את התזרים מפעילות שוטפת.

**האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), המבוססים על המידע הקיים בחברה במועד זה. אין כל ודאות, כי הנחות והערכות החברה תתממשנה, באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות בגורמים חיצוניים ומקרו-כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ולאור אי הוודאות השוררת כיום, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו כלכליים, במדינת ישראל ובעולם, ולרבות עקב התממשות המלאה או החלקית של גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי. במידה והנחות והערכות החברה כאמור לא תתממשנה, במלואן או בחלקן, עשוי לחול שינוי, אף מהותי, ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה.**

### 2.11. **שעבודים**

עקב השימוש בהלוואות ובמסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בישראל, כמפורט בסעיף 2.6 לעיל, נרשמו על כלל נכסי החברה וחברת המשכנתאות שעבודים שוטפים כלליים (שעבודים צפים) לטובת התאגידים הבנקאיים כאמור, בהתאמה. השעבודים האמורים, הינם בדרגה ראשונה ושווה (פרי-פסו) בין התאגידים הבנקאיים האמורים.

כמו כן, משעבדות החברה וחברת המשכנתאות את מלוא זכויותיהן (כל אחת בנפרד) בהלוואות מסוימות (אשר מוחרגות מן השעבודים השוטפים הכלליים כאמור לעיל) שהעמידו ואשר משועבדות על פי הסכם מסגרת אשראי שניתנה לחברה מאת גוף מוסדי ועל פי אגרות החוב (סדרה א') של חברת המשכנתאות.

לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.26.4 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 הצפויים והבלתי צפויים אליהם חשופה החברה.
- תמיכה באסטרטגיה העסקית, תוך התייחסות להתפתחויות עתידיות בבסיס ההון ובדרישות ההון ומתוך שאיפה להקצאה יעילה של הון החברה במהלך העסקים הרגיל של החברה.

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

### 3. **השפעת מבצע "עם כלביא" מבצע "שאגת הארי" על עסקי החברה**

ראו בבאור 1ג' ובאור 1ה' לדוחות הכספיים.

**הערכות, תחזיות ואומדנים של החברה כאמור בסעיף זה לעיל, בדבר השפעות והשלכות מלחמת "עם כלביא" ומלחמת "שאגת הארי" על עסקי 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 באירועים חריגים ומשתנים אשר אינם בשליטת החברה, וכן בשל גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי. בהתאם, להימשכות אירועים אלו, היקפם, הסלמתם והשפעתם 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

4.1. לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח, ראו באור 1 וכן באור 29 לדוחות הכספיים.

4.2. לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח, ראו באור 31 לדוחות הכספיים.

#### 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, עליית המדד וסביבת הריבית הגבוהה 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 מהאשראי שנטלה החברה וחברת המשכנתאות צמוד למדד, כך שלחברה, בכל זמן נתון, עודף נכסים על התחייבויות צמודים למדד (נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 – בסך של כ-4,051 מיליון ש"ח). לאור האמור לעיל, התמשכות התהליך האינפלציוני או התמתנותו, צפויה להגדיל או להקטין, בהתאמה, 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, שעיקריהן כדלקמן: (1) עקב כך שחלק ניכר מההלוואות ללקוחות צמודות למדד, המשך התהליך האינפלציוני, צפוי להגדיל את החוזר החודשי של לקוחות אלו, 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 יהיה בסביבה הנוכחית; (2) מיעוט מהוצאותיה של החברה ושל חברת המשכנתאות, 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 ההכנסות, צפוי להיות גדול מהשפעתו השלילית על ההוצאות.

5.2.2. השפעת הריבית על תוצאות החברה – לשינויים בריבית צפויה להיות הן השפעה ישירה והן השפעה עקיפה על תוצאות החברה:

א. השפעה ישירה – מאחר ומרבית מקורות המימון הקיימים הינם בריביות קבועות הצמודות למדד, לא צפויה השפעה ישירה בגין שינוי ריבית בנק ישראל על מקורות מימון אלו, למעט במועד ביצוע הרחבות של אגרות חוב הקיימות ו/או גיוס אגרות חוב נוספות ו/או נטילת הלוואות, אשר ככל שתגויסנה/שתינטלנה בסביבת ריבית גבוהה יותר, הללו עלולות להגדיל את הוצאות המימון. כמו כן, לחברה ולחברת המשכנתאות אשראי מתאימים בנקאיים וניירות ערך מסחריים בריבית משתנה בהיקף הגדול מהלוואות ללקוחות החברה שהינן בריבית משתנה, לכן לחברה ולחברת המשכנתאות קיים עודף התחייבויות על נכסים בריבית משתנה בהתבסס על ריבית בנק ישראל בהיקף של כ-2,755 מיליון ש"ח, נכון לתום תקופת הדוח. ירידת ריבית בנק ישראל בשיעור של 0.25% ביום 27 בנובמבר, 2025 והתייצבותה בשיעור של 4.25% לאורך תקופת הדוח וכן לשיעור של 4.0% לאחר תקופת הדוח, הפחיתה את הוצאות המימון בגין הלוואות וניירות ערך מסחריים אלו, כאשר המשך ירידה שלה תפחית אותם אף מעבר למצב הנוכחי (ראו גם 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 להזולה יחסית של עלויות המימון של החברה. כמו כן, הצפי לירידה בסביבת הריבית בשנת 2026 מעבר לירידה של 0.25% בתחילת שנת 2026 צפויה להזיל את עלויות המימון של החברה כאמור לעיל.

ב. השפעה עקיפה – להערכת החברה, שינוי בריבית בנק ישראל צפוי לשנות (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 החזר 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 וכן בשל גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי.**

### 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 1.51 בפרק א' לדוח התקופתי.

## 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					
(17,737)	(8,868)	8,868,451	8,868	17,737	הלוואות ללקוחות <sup>7</sup>
(131)	(65)	65,357	65	131	אגרות חוב משניות מחברות ההנפקות
2,091	1,045	(1,045,283)	(1,045)	(2,091)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
7,682	3,841	(3,840,978)	(3,841)	(7,682)	אגרות חוב

### 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					
147,279	68,188	8,868,451	(84,963)	(159,137)	הלוואות ללקוחות <sup>8</sup>
5,464	2,038	65,357	(4,019)	(6,702)	אגרות חוב משניות מחברות ההנפקות
(27,873)	(13,741)	(1,045,283)	13,367	26,370	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדיים
(95,232)	(47,014)	(3,840,978)	45,852	90,578	אגרות חוב

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

רווח (הפסד) משינויים בריבית					
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות)	עלייה		
1%	0.5%		0.5%	1%	
אלפי ש"ח					
3,386	1,448	1,220,127	(2,326)	(4,165)	הלוואות ללקוחות
(35,530)	(17,679)	(3,644,086)	17,509	34,851	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(19,010)	(9,459)	(1,943,241)	9,367	18,645	הלוואה לזמן ארוך מבנקים ומוסדיים
<b>(51,154)</b>	<b>(25,690)</b>	<b>(4,367,200)</b>	<b>24,550</b>	<b>49,331</b>	<b>התחייבויות, נטו</b>

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

<sup>7</sup> הלוואות ללקוחות - הלוואות ועסקאות והלוואות מיועדות למימוש (נכסי חוב לא סחירים).  
<sup>8</sup> ראו הערת שוליים 4 לעיל.

## 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 2025				
סך הכל	ללא הצמדה		בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
	ריבית משתנה	ריבית קבועה / לא צמוד		
אלפי ש"ח				
				<b>נכסים פיננסיים</b>
6,863,363	889,037	172,857	5,801,469	הלוואות ללקוחות <sup>9</sup>
2,956,543	-	76,852	2,879,691	הלוואות מיעדות למימוש
547,598	-	435,068	112,530	נכסים אחרים
				<b>התחייבויות פיננסיות</b>
4,543,157	3,644,086	-	899,071	אשראי מתאגידים בנקאיים מוסדיים ואחרים
3,787,671	-	-	3,787,671	אגרות חוב
615,559	-	559,761	55,798	התחייבויות אחרות
1,421,117	(2,755,049)	125,016	4,051,150	<b>נכסים, נטו</b>

## 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 בסיכוני הנזילות השונים החוזיים של החברה והחברות הבנות, לצורך תמיכה בהמשך פעילותן גם במקרי קיצון הכוללים זעזוע ספציפי לחברה או זעזוע מערכת.

כדי לשמור על מגוון מקורות המימון, החברה מקפידה לגוון את ניצולם של מקורות המימון, המפורטים בסעיף 2.5 לעיל. בנוסף, פועלת החברה להבטחת קווי נזילות והרחבת מקורות המימון הקיימים באמצעות הרחבת מעגל מקורות המימון של חברה. כמו כן, החברה מנהלת מעקב שוטף אחר תמהיל מקורות המימון שלה.

<sup>9</sup> הלוואות ללקוחות - הלוואות ועסקאות (הלוואות המחזקות לפידיון).

## 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 זאת 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-300 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, מי מבעלי השליטה בחברה או קרוביהם.

### 7. שינויים בדירקטוריון ובמצבת נושאי משרה

ביום 15 בינואר, 2026, החלה גב' ונסה אייל לכהן כסמנכ"ל שיווק בחברה חלף גב' שרית רדין. לפרטים אודות גב' ונסה אייל, ראו תקנה 26א' בפרק ה'.

### 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, זאת 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: ה"ה דורון שנידמן, משה (מוקי) שנידמן, שמואל מאיר מסנברג, יצחק שריר ויעל מבורך. לפרטים אודותיהם, ראו תקנה 26 בפרק ה'.

### 9. ועדות הדירקטוריון

חברי ועדת הביקורת המשמשת גם כוועדת תגמול, כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, כוועדת אכיפה מנהלית פנימית וכוועדה לניהול סיכונים, הינם ה"ה יצחק שריר (דירקטור חיצוני ויו"ר הוועדות), יהושע אלון (דירקטור חיצוני) ויעל מבורך (דירקטורית בלתי תלויה).

### 10. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

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

## 11. גילוי אודות המבקרת הפנימית

### 11.1. פרטים אודות המבקרת הפנימית:

רו"ח ליאת צאן-גזית, החלה את כהונתה בתפקידה כמבקרת פנימית בחברה ביום 19 בדצמבר, 2016.

### 11.2. הכישורים המכשירים את המבקרת הפנימית לשמש בתפקידה:

גב' צאן-גזית הינה רואת חשבון מוסמכת במקצועה ומנהלת סיכונים מוסמכת וכן בוגרת חשבונאות ומנהל עסקים של המכללה למנהל. גב' צאן-גזית משמשת אף כמבקרת פנימית 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").

### 11.3. דרך המינוי:

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.

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

### 11.4. השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה:

תכנית הביקורת של החברה הינה תכנית תקופתית ארבע שנתית הנקבעת על ידי דירקטוריון החברה, לאחר שנלקחת 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 הנהלת החברה 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 ובאישורו.

### 11.5. עסקאות מהותיות:

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

## 11.6. היקף התגמול למערך הביקורת הפנימית:

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2024	2025	
3,595	4,055	מספר שעות ביקורת בחברה על ידי מערך הביקורת
1,050	290	מספר שעות ביקורת שבוצעו על ידי יועצים חיצוניים
<b>4,645</b>	<b>4,345</b>	סך הכל שעות ביקורת (*)
<b>2,805</b>	<b>2,890</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.

המבקרת הפנימית מועסקת בחברה כשכירה. 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.

## 11.7. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורכת המבקרת הפנימית את הביקורת כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת, זאת 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.

## 11.8. המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקרת הפנימית:

ועדת הביקורת התכנסה ביום 11, בפברואר 2025, ביום 10 במרס, 2025, ביום 25 במאי, 2025, ביום 11 באוגוסט, 2025, וביום 12 בנובמבר, 2025, בין היתר, לצורך דיון בדוחות ביקורת של המבקרת הפנימית.

## 11.9. 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 שנתיית.

שכר טרחה של רואה החשבון המבקר של החברה הינו כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2024	2025	
באלפי ש"ח		
1,386	1,497	שירותי ביקורת ושירותי מס
47	-	שירותים אחרים
<b>1,433</b>	<b>1,497</b>	<b>סך הכל</b>

### 12.2. 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 וטיוטת 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 למכירת תיקי הלוואות

להלן מדיניות הדיווח אודות עסקאות המחאת תיק הלוואות רכב של החברה:

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").

בהתאם לתכנית האכיפה הפנימית של החברה, 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 שיעור של 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 שיעור של 5%.

על אף האמור לעיל, החברה עשויה שלא לסווג עסקת המחאה שעומדת במבחנים הכמותיים שלעיל כעסקה מהותית הטעונה דיווח מייד, או לחילופין, לסווג עסקת המחאה שאינה עומדת במבחנים הכמותיים שלעיל כעסקה מהותית הטעונה דיווח מייד, 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: 26 במרס, 2026.

## נספח א' - אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ושבמחזור (בידי הציבור), נכון ליום 31 בדצמבר, 2025:

סדרה	מועדי הנפקה	במועד ההנפקה	שווי נקוב		שווי בורסאי 31.12.25	שיעור הריבית הנקובה	מועדי תשלום	בסיס הצמדה קרן	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	ערב לתשלום ההתחייבות
			ריבית שנצברה	לתאריך המאזן						
באלפי ש"ח										
ד'	25 במאי, 2021 21 ביולי, 2021 17 בינואר, 2022 07 ביוני, 2022	228,000 304,481 300,000 300,000	166	33,825	39,447	39,672	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 לשר 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 25 בספטמבר, 2025	275,058 346,000 270,000 85,000 208,000 166,316 350,000 365,000 200,000	8,940	1,853,349	2,049,248	2,037,777	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 לשר הנאמנות	-

סדרה	מועדי הנפקה	שווי נקוב			שעור הריבית הנקובה	מועדי תשלום	בסיס הצמדה קרן	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	ערב לתשלום ההתחייבות
		במועד ההנפקה	לתאריך המאזן	ריבית שנצברה					
באלפי ש"ח									
ו'	8 בדצמבר, 2022 24 בינואר, 2023 11 בספטמבר, 2023	386,903 300,107 430,000	837,758	8,186	שנתית קבועה בשיעור של 3.54%	תשלומי הקרן ישולמו ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 וביום 31 במרס, 2027; תשלומי הריבית ישולמו ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרס, 2027	צמוד למדד שפורסם בחודש נובמבר 2022	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	-
ז'	6 אפריל, 2025 23 באוקטובר, 2025	260,823 250,000	510,823	4,626	שנתית קבועה בשיעור של 3.54%	תשלומי הקרן ישולמו ביום 30 בספטמבר, 2027; ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2034 וביום 31 במרס, 2025; תשלומי הריבית ישולמו ביום 30 בספטמבר, 2025, ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2034 וביום 31 במרס, 2035	צמוד למדד שפורסם בחודש מרס 2025	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	-

אגרות החוב אינן ניתנות להמרה לניירות ערך אחרים.

כמו כן, סדרות אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות חוב (סדרה ו') ואגרות חוב (סדרה ז'), 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	07/01/2026	A1.il יציב
ד'	מידרוג בע"מ	07/01/2026	A1.il יציב
ה'	מידרוג בע"מ	07/01/2026	A1.il יציב
ו'	מידרוג בע"מ	07/01/2026	A1.il יציב
ז'	מידרוג בע"מ	07/01/2026	A1.il יציב

לפרטים נוספים, ראו דוח דירוג של מידרוג בע"מ, שפורסם על ידי החברה ביום 7 בינואר, 2026 (אסמכתא מס': 2026-15-003263) (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, 2025

מימון  
ישיר

5

**מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ**  
**דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025**

**תוכן העניינים**

2-4.....	דוח רואה החשבון המבקר
5.....	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
6-7.....	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8.....	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
9.....	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11.....	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-84.....	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

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

### בסיס לחוות הדעת

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

### הדגש עניין

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 המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### הפרשה להפסדי אשראי

כמפורט בבאור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים, ההפרשה להפסדי אשראי ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמה לסך של כ-496 מיליון ש"ח וכוללת הפרשה לירידת ערך הלוואות שאינן בפיגור, הלוואות בהסדר, הלוואות שנמצאות בפיגור של 90-1 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 ההפרשה להפסדי אשראי צפויים ושיקול הדעת והאומדנים העיקריים המשמשים בסיס לחישובה הינם:

- החברה אומדת את הפסדי האשראי החזויים, בהתאם לקבוצות על בסיס: סוג הלוואה, שנת העמדת הלוואה 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 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.

- 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;
- מכשירי חוב אשר לא חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי 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, ההפרשה 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 הלוואה.
- 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 ההפרשה 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 ההפרשה לאורך חיי האשראי הנותרים, זיהינו את ההפרשה 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 ההפרשה להפסדי אשראי והערכנו את התכנון, היישום והאפקטיביות של הבקורת הפנימיות של החברה ליצירת ההפרשה להפסדי אשראי.
- ביקרנו את נאותות המתודולוגיה ששימשה לקביעת ההפרשה וביצענו בדיקות אריתמטיות לאופן חישוב ה-RECOVERY וה-PD.
- ביקרנו את תהליכי הסקירה והאישור שמיישמת ההנהלה לצורך בדיקת נאותות ההפרשה להפסדי אשראי.
- ביצענו נהלים מבססים לבדיקת ההפרשה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים אשר כללו, בין השאר, את הנהלים המתוארים להלן:
  - בחנו כי מתודולוגית ההפרשה להפסדי אשראי נעשית בהתאם לכללי החשבונאות והדיווח החלים על החברה.
  - ביקרנו את שלמות ודיוק המידע המשמשים את החברה לחישוב ההפרשה להפסדי אשראי.
  - ביקרנו את נאותות הסיווג וההפרשה עבור מדגם הלוואות.
  - בחנו את סבירות אומדן ההפרשה 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, 2025, יתרת סעיף הלוואות המיועדות למימוש המסווגות לזמן קצר הינה כ- 2,746 מיליון ש"ח ויתרת סעיף הלוואות המיועדות למימוש המסווגות לזמן ארוך הינה כ- 210 מיליון ש"ח, אשר מהווים כ- 28.5% מנכסי החברה.

הערכת השווי של הלוואות המיועדות למימוש כוללת אומדנים מהותיים והערכות הכרוכות באי וודאות ובשיקול 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 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 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 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.

### חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

### חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

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

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

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

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

#### **פיסקת קישור**

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 26 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אסי קורן.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל אביב,  
26 במרץ, 2026

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

### בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך העמדת ההלוואות; (3) בקרות על תהליך השכר (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 26 במרץ 2026, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים.

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,  
26 במרס, 2026

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
13,925	11,441	6	<u>נכסים שוטפים</u>
2,154	174	28	מזומנים ושווי מזומנים
108,262	153,464	7	צדדים קשורים ובעלי עניין
3,134	-	8	חייבים ויתרות חובה
1,119,337	1,416,478	9	מלאי רכבים
1,038	1,332	22	חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות
2,235	1,928	22	ישיר הנפקות
			חלויות שוטפות אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
<u>1,250,085</u>	<u>1,584,817</u>		
1,988,268	2,746,146	9	הלוואות מיועדות למימוש
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
4,759,891	5,446,885	9	הלוואות ללקוחות
231,643	210,397	9	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
91,490	81,784	11	רכוש קבוע
116,451	124,036	12	נכסים בלתי מוחשיים
55,891	61,999	7	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
40,699	66,782	22	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
8,210	12,152	22	ישיר הנפקות
12,317	15,693	18	נכסים פיננסיים
11,850	16,813	25	מסים נדחים
<u>5,328,442</u>	<u>6,036,541</u>		
<u>8,566,795</u>	<u>10,367,504</u>		

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
659,071	1,700,845	14	התחייבויות שוטפות
490,541	658,011	14	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,244,247	1,043,297	15	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
39,796	43,392	16	חלויות שוטפות של אגרות חוב
289,428	394,062	17	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
13,748	12,642	10	זכאים ויתרות זכות
7,372	7,937	22	התחייבות בגין חכירה
-	758		ישיר הנפקות
			צדדים קשורים
<u>2,744,203</u>	<u>3,860,944</u>		
1,402,473	2,184,301	14	התחייבויות לא שוטפות
2,959,005	2,744,374	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
430	12,839	25	אגרות חוב
54,041	43,313	10	מסים נדחים
29,328	100,616	17	התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך
			זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
<u>4,445,277</u>	<u>5,085,443</u>		
2,957	2,957	21	הון
631,762	632,698		הון מניות
35,065	37,225		פרמיה על מניות
(108)	(236)		קרן בגין תשלום מבוסס מניות
651,838	681,532		קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
			יתרת רווח
<u>1,321,514</u>	<u>1,354,176</u>		
55,801	66,941		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,377,315</u>	<u>1,421,117</u>		סך הכל הון
<u>8,566,795</u>	<u>10,367,504</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

26 במרס, 2026

אורן שקדי  
סמנכ"ל כספים

ערן גולן  
מנהל כללי

דורון שנידמן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
1,278,557 (329,061)	1,404,031 (433,894)	1,506,911 (448,676)	23 ה'23	הכנסות מפעילות מימון הוצאות מימון, נטו
949,496 (243,087)	970,137 (224,324)	1,058,235 (259,636)	23 ג', 9'	הכנסות מפעילות מימון, נטו הוצאות הפסדי אשראי
706,409	745,813	798,599		סך הכל הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
92,501 (94,353)	107,289 (108,809)	19,962 (12,741)	8 8	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום עלות מכירות רכבים ופרסום
(1,852)	(1,520)	7,221		רווח (הפסד) גולמי ממכירות רכבים ומפרסום
275,876	278,811	347,194	24	הוצאות מכירה ושיווק
217,713	231,120	246,752	24	הוצאות הנהלה וכלליות
(93)	(187)	103		הוצאות (הכנסות) אחרות
493,496	509,744	594,049		
211,061	234,549	211,771		רווח לפני מסים על ההכנסה
78,343	85,652	80,699	25	מסים על ההכנסה
132,718	148,897	131,072		רווח נקי ורווח כולל
132,467	141,100	120,060		סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:
251	7,797	11,012		בעלי מניות החברה
132,718	148,897	131,072		זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):				
44.80	47.72	40.60	27	רווח נקי בסיסי
44.80	47.72	40.43	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	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח								
1,182,132	-	1,182,132	524,405	-	25,961	628,809	2,957	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
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
131,072	11,012	120,060	120,060	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
(90,366)	-	(90,366)	(90,366)	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
-	-	-	-	-	(434)	434	(*)	מימוש אופציות לעובדים
3,096	128	2,968	-	(128)	3,096	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	(502)	502	-	פקיעת אופציות לעובדים
1,421,117	66,941	1,354,176	681,532	(236)	37,225	632,698	2,957	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

(\* סכום נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

132,718	148,897	131,072
---------	---------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(275,313)	(283,384)	(348,649)
5,082	6,975	3,096
14,747	17,817	21,079
27,202	26,975	29,887
(93)	33	103
(347)	(178)	616
329,061	433,894	448,676
(778,809)	(916,272)	(920,754)
243,087	224,324	259,636
78,343	85,652	80,699
(357,040)	(404,164)	(425,611)

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  
הוצאות (הכנסות) שונות בגין התחייבות בגין חכירה  
הוצאות מימון, נטו  
הכנסות ריבית והצמדה על הלוואות שניתנו  
שינוי בהפרשה להפסדי אשראי  
מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

4,443,875	4,236,400	5,058,016
(8,400,136)	(8,449,436)	(11,120,946)
3,144,273	3,838,503	4,514,128
(5,950)	(1,437)	(1,640)
(213,294)	(409,915)	803,831
80,000	100,000	235,453
(36,422)	(47,040)	(51,310)
14,701	21,052	3,134
92	(239)	2,738
2,416	(1,733)	(3,671)
16,777	(24,764)	(801)
73,785	105,457	166,067
(879,883)	(633,152)	(395,001)

תמורה ממכירת תיק הלוואות  
מתן הלוואות ללקוחות  
פירעון הלוואות מלקוחות  
רכישת הלוואות  
עלייה (ירידה) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
הנפקת ניירות ערך מסחריים, נטו  
עלייה בחייבים ויתרות חובה  
ירידה 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:

(200,293)	(119,457)	(61,201)
-	45	-
(169,476)	(237,573)	(280,835)
601,907	668,951	819,146
232,138	311,966	477,110
(872,067)	(576,453)	(212,430)

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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
322	533	200
(10,758)	(10,700)	(10,743)
(45,439)	(34,966)	(37,472)
1,983	-	-
(2,403)	(1,461)	(5,167)
(56,295)	(46,594)	(53,182)
(85,046)	(63,347)	(90,366)
1,362,805	835,000	3,695,000
(318,245)	(430,426)	(2,775,349)
(10,260)	(11,434)	(13,383)
921,054	1,031,039	729,308
(972,211)	(752,196)	(1,282,095)
34,154	15,750	-
932,251	624,386	263,115
115	10	13
4,004	1,349	(2,484)
8,572	12,576	13,925
12,576	13,925	11,441
9,298	15,897	5,609
-	-	(4,676)
-	166,598	-

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע  
רכישת רכוש קבוע  
רכישת נכסים בלתי מוחשיים  
משיכה מפקדונות משועבדים לטובת אגרת החוב, נטו  
רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו (ראה באור 18)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

חלוקת דיבידנד (ראה באור 21ג'  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
פירעון הלוואות לזמן ארוך  
פירעון התחייבות בגין חכירה  
הנפקת אגרות חוב  
פירעון אגרות חוב  
הנפקת הון בחברה מאוחדת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן

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

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 וכן 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 מבצע "עם כלביא"**

בחודש יוני 2025 פרץ מבצע "עם כלביא" (להלן - "המבצע") במדינת ישראל. המבצע הוביל להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות גיוס אנשי מילואים, סגירת מערכת החינוך, וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. להלן ההשפעה העיקרית על החברה לאור המבצע:

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

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

**הפרשה להפסדי אשראי**

בעקבות המבצע, בחודש יוני 2025, ביצעה החברה דחיות רבות של תשלומי לקוחות וכן נמנעה מלטפל בפיקורים בתשלומים של לקוחות אחרים לאור מצב המלחמה ולצורך הקלה תזרימית על הלקוחות. לאור כך החברה מעריכה כי הוצאות הפסדי האשראי שלה גדלו בכ-9.5 מיליון ש"ח ברבעון השני, 2025. עם זאת, מדובר בהשפעה חד פעמית אשר לא השפיעה באופן מהותי מעבר לרבעון השני, 2025.

להערכת החברה, הפגיעה בהיקף העמדת הלוואות והעליה בהוצאות הפסדי האשראי עקב המבצע, פגעה ברווח הנקי של החברה, ברבעון השני, 2025, בהיקף של כ-11 מיליון ש"ח.

**ד. תוכנית התייעלות במגזר הלוואות הרכב**

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

במסגרת תוכנית התייעלות, ביצעה החברה צמצום במצבת המשרות במגזר הלוואות הרכב בשיעור של כ-13%, לצד צמצום הוצאות נוספות.

להערכת החברה, תוכנית התייעלות צפויה להניב חיסכון שנתי בהוצאות בהיקף של כ-40 מיליון ש"ח (לפני מס), אשר בא לידי ביטוי באופן זניח בסוף שנת 2025, ויבוא לידי ביטוי באופן מלא החל משנת 2026.

**ה. השלכות מבצע "שאגת הארי"**

ביום 28 בפברואר, 2026 פרצה מבצע "שאגת הארי" (להלן - "המבצע") במדינת ישראל. המבצע הוביל להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות גיוס אנשי מילואים, סגירת מערכת החינוך, וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. להלן ההשפעה העיקרית על החברה לאור המבצע:

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

כתוצאה מהאמור לעיל חלה ירידה בשיעור של כ-12% בהעמדת הלוואות על ידי החברה, בתקופה שהחל מפרוץ המבצע ועד ליום 22 במרס, 2026 ביחס להיקף העמדת הלוואות היומי בחודשים ינואר ופברואר, 2026.

הפרשה להפסדי אשראי

החל מפרוץ המבצע ועד למועד החתימה על הדוחות הכספיים, ביצעה החברה דחיות רבות של תשלומי לקוחות לצורך הקלה תזרימית על הלקוחות. לצד זאת, פורסמו הוראות רגולטוריות המגבילות את יכולת החברה, לבצע הליכי גביה מלאים.

לאור כך, החברה מעריכה כי הוצאות הפסדי האשראי שלה יגדלו עם התמשכות המבצע, לאור הפגיעה במצבם הכלכלי של הלקוחות.

נכון למועד החתימה על הדוח, אין ביכולת החברה לאמוד את הפגיעה ברווח הנקי של החברה כתוצאה מההשפעות הנ"ל, אך החברה מעריכה כי ככל ומשך המבצע יתארך הפגיעה ברווח הנקי תהיה משמעותית יותר.

1. החברה הינה חברה בת של ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ, חברה מקבוצת צור שמיר אחזקות בע"מ.

2. 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

- ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ המחזיקה ב-0.97% מזכויות 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.

ישיר הנפקות 11

- מימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.

ישיר הנפקות 12

- מימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.

באור 1: - כללי (המשך)

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 24) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	24	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 25) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	25	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 27) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	27	ישיר הנפקות
מימון ישיר הנפקות (סדרה 28) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	28	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 משכנתאות הנפקות
מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 2) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברה בת של החברה.	-	2	ישיר משכנתאות הנפקות
מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 3) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברה בת של החברה.	-	3	ישיר משכנתאות 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 מחמישה 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 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 התחלת המציאות 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 מפרסום

הכנסות מפרסום מוכרות על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את הטבות המופקות מפרסום באתר וירחון אוטו מגזין.

ה. חכירות

החברה מטפלת בחוזה 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 וחברות הבנות שלה בעסקאות לסינג, 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 הפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

בעיקר %	%	כלי רכב משרדים
33	33	
10	13.8	

ו. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופים עסקיים 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.

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 הפחתה 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	

מכשירים פיננסיים ז.

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן ליחס 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;

(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 מכשירי 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 הלוואה, 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 החזר 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. לדוגמה, עלייה צפויה בריבית בנק ישראל מעלה את הסיכוי שיכולת החזר של הלקוח תיפגע, לכן יעודכן ה-PD בתחזיות כלפי מעלה בהתאם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(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 הלוואה.

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 תיזקף 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-PS 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. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החזויות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החזויות 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 החזויות 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:

(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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

לחברה התחייבויות פיננסיות שונות מתאגידים 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 ההלוואות 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 שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים 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 הוגן 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 במישרין או בעקיפין. רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

לפירוט שיטת הערכה לשווי הוגן, ראה באור 18ה'.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחוייבות משפטית בהווה או מחוייבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות 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 מחוייבות 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 ההצבעה 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"). ההלוואות מצדדים שלישיים תיפרענה באמצעות תזרים המזומנים שנגבה בגין ההלוואות 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, זאת משום:

שזכויות ההצבעה אינן מאפשרות לה לקבל החלטות לגבי הפעילות הרלוונטית; 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.

### 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 ההשפעה המהותית 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 מהוננת עלויות בגין פרויקטים של פיתוח. המועד לראשונה של היוון העלויות מתבסס, בין היתר, על שיקול הדעת של ההנהלה שקיימת היתכנות טכנולוגית וכלכלית, לרוב כאשר פיתוח הפרויקט הגיע לאבן דרך שהוגדרה על-ידי ההנהלה של החברה. בקביעת הסכום שיהוון, ההנהלה מבצעת הערכות המתייחסות לתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של הפרויקט, שיעור ההיוון והתקופה הצפויה של ההטבות מהפרויקט.

#### ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה 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.

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 המשפטיים. 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 הפרשה לתביעה או אי יצירת הפרשה לתביעה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

**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 המהווים 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 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 השוואה 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 ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

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 (להלן - "הלוואות רכב") וכן מתן הלוואות ללא בטוחה כהשלמת הון עצמי להלוואות הרכב (להלן - "הלוואות משלימות") וכן מתן הלוואות כנגד שעבוד כלי רכב, הכנסות ממכירת רכבים וכן הכנסות מפרסום.
2. משכנתאות - הפעילות הנה מתן הלוואות ללקוחות פרטיים מגובות נדל"ן למגורים (משכנתאות)
3. פעילויות אחרות - הפעילות כוללת ניהול תיקי הלוואות למטרות שונות אשר ניתנו בתקופות קודמות, בעיקר הלוואות ללקוחות פרטיים למטרות שונות. פעילות זו הסתיימה ברובה בסוף שנת 2024.

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 בוחר את נכסי המגזר על בסיס הלוואות ללקוחות ונכסים דומים. יתר הנכסים מנוהלים על בסיס קבוצתי.

ב. שינוי מגזרי פעילות

ברבעון הרביעי של שנת 2025, שינתה החברה את הצגת מגזרי הפעילות שלה, לאור הפסקת פעילות הלוואות לכל מטרה והלוואות בבתי עסק, אשר היו בעבר חלק ממגזר הלוואות הסולו. לאור כך שמגזר הלוואות הסולו כלל הלוואות משלימות לרכב בלבד אשר מהוות חלק אינטגרלי ובלתי נפרד ממגזר הרכב, החל מהרבעון הרביעי לשנת 2025, ה-CODM מקבל ומנתח את תוצאות החברה על בסיס שני תחומי פעילות:

1. מגזר הלוואות לרכישת רכב (הלוואות רכב והלוואות משלימות יחד)
2. מגזר המשכנתאות

בהתאם, מספרי השוואה לתקופות קודמות הוצגו מחדש כך שמגזר הלוואות סולו שכלל הלוואות משלימות והלוואות לכל מטרה ובתי עסק הוצג בתוך תחומי הפעילות הבאים:

1. מגזר הלוואות לרכישת רכב - הלוואות רכב והלוואות משלימות יחד
2. מגזר פעילויות אחרות - הלוואות לכל מטרה ובתי עסק

ביחס למדידת והצגת הפסדי האשראי בלבד, החברה ממשיכה לבחון את הלוואות המשלימות בנפרד מהרכב עקב היותן של הלוואות אלו הלוואות ללא בטוחה, אשר הינן מסוכנות יותר בהיבט הפסדי האשראי. מספרי השוואה לשנים 2023 ו-2024 הוצגו מחדש, כך שהלוואות לכל מטרה ובתי עסק אשר נכללו במגזר הסולו סווגו למגזר פעילויות אחרות.

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	התאמות	משכנתאות מבוקר	הלוואות לרכישת רכב	
				אלפי ש"ח
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,</u>				
<u>2025</u>				
920,754	-	219,877	700,877	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
33	-	-	33	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
348,649	-	71,232	277,417	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
218,890	-	17,774	201,116	הכנסות מעמלות
18,585	-	3,445	15,140	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
19,962	-	-	19,962	הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום
1,526,873	-	312,328	1,214,545	סה"כ הכנסות מחיצוניים
-	(8,871)	-	8,871	הכנסות בין-מגזריות
<u>1,526,873</u>	<u>(8,871)</u>	<u>312,328</u>	<u>1,223,416</u>	סה"כ הכנסות
<u>211,771</u>	-	<u>114,123</u>	<u>97,648</u>	רווח מגזרי לפני מס

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות (* מבוקר	משכנתאות	הלוואות לרכישת רכב (*	
					אלפי ש"ח
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,</u>					
<u>2024</u>					
916,272	-	647	178,865	736,760	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
1,533	-	1,533	-	-	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
283,384	-	91	38,695	244,598	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
185,241	-	3,630	11,941	169,670	הכנסות מעמלות
17,601	-	8	-	17,593	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
107,289	-	-	-	107,289	הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום
1,511,320	-	5,909	229,501	1,275,910	סה"כ הכנסות מחיצוניים
-	(8,110)	-	-	8,110	הכנסות בין-מגזריות
<u>1,511,320</u>	<u>(8,110)</u>	<u>5,909</u>	<u>229,501</u>	<u>1,284,020</u>	סה"כ הכנסות
<u>234,549</u>	-	<u>3,999</u>	<u>79,215</u>	<u>151,335</u>	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות (*) מבוקר	משכנתאות	הלוואות לרכישת רכב (*)	
אלפי ש"ח					
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023
778,809	-	(6,329)	64,540	720,598	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
7,714	-	7,714	-	-	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
275,313	-	514	-	274,799	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
186,885	-	3,248	3,004	180,633	הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
29,836	-	101	-	29,735	הכנסות ממכירת רכבים
92,501	-	-	-	92,501	סה"כ הכנסות מחיצוניים
1,371,058	-	5,248	67,544	1,298,266	הכנסות בין-מגזריות
-	(10,000)	-	-	10,000	סה"כ הכנסות
<u>1,371,058</u>	<u>(10,000)</u>	<u>5,248</u>	<u>67,544</u>	<u>1,308,266</u>	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס
<u>211,061</u>	-	<u>4,112</u>	<u>(2,770)</u>	<u>209,719</u>	

ד. מידע נוסף

סה"כ	התאמות	משכנתאות	הלוואות לרכישת רכב	
מבוקר				
אלפי ש"ח				
				לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025
(448,676)	-	(112,687)	(335,989)	הוצאות מימון, נטו
(259,636)	-	(3,868)	(255,768)	הוצאות הפסדי אשראי
(50,966)	-	(6,269)	(44,697)	פחת והפחתות הכנסות (הוצאות) משמעותיות שלא במזומן:
39,712	-	37,740	1,972	שערוך הלוואות מיועדות למימוש לשווין ההוגן

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות (*)	משכנתאות	הלוואות לרכישת רכב (*)	
מבוקר					
אלפי ש"ח					
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024</u>					
(433,894)	-	(2,192)	(97,376)	(334,326)	הוצאות מימון, נטו
(224,324)	-	640	(1,905)	(223,059)	הכנסות (הוצאות) הפסדי אשראי
(44,792)	-	-	(3,900)	(40,892)	פחת והפחתות הכנסות (הוצאות) משמעותיות שלא במזומן:
(10,786)	-	90	-	(10,876)	שערוך הלוואות מיועדות למימוש לשווין ההוגן
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023</u>					
(329,061)	-	(3,804)	(37,008)	(288,249)	הוצאות מימון, נטו
(243,087)	-	2,150	(1,292)	(243,945)	הוצאות הפסדי אשראי
(41,949)	-	-	(2,131)	(39,818)	פחת והפחתות הכנסות (הוצאות) משמעותיות שלא במזומן:
(23,086)	-	514	-	(23,600)	שערוך הלוואות מיועדות למימוש לשווין ההוגן

הטבלה הבאה מציגה נכסים מגזריים לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024:

סה"כ	התאמות ולא מוקצה	פעילויות אחרות	משכנתאות	הלוואות לרכישת רכב	
<u>ליום 31 בדצמבר, 2025</u>					
10,367,504	224,088	-	2,760,228	7,383,188	נכסי המגזר
<u>ליום 31 בדצמבר, 2024</u>					
8,566,795	234,504	(* 1,089,407)	1,784,640	(* 5,458,244)	נכסי המגזר

(\* הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות - ראה באור 5ב' לעיל.)

**באור 6: - מזומנים ושווי מזומנים**

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
10,643	11,432
3,282	9
<u>13,925</u>	<u>11,441</u>

מזומנים למשיכה מיידית  
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 קיימות לחברה, ללא חברות בנות, מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים שטרם נוצלו בסך של כ-923 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 כ-2,098 מיליוני ש"ח).

**באור 7: - חייבים ויתרות חובה**

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
27,662	70,136
34,394	31,554
44,156	55,370
47,541	42,013
10,400	16,390
<u>164,153</u>	<u>215,463</u>

הכנסות לקבל  
הכנסות לקבל מגופים נמחים  
הוצאות מראש  
מוסדות  
אחרים

הצגה בדוח על המצב הכספי:

108,262	153,464
55,891	61,999
<u>164,153</u>	<u>215,463</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.

בסוף שנת 2024, החליטה החברה להפסיק את פעילות מכירת הרכבים הנ"ל, עקב היעדר צורך עסקי בה נכון למועד זה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 אין רכבים שנותרו בבעלות החברה. בשנת 2025 לא נזקפה ירידת ערך מלאי לעלות המכירות (2024 - כ-1,997 אלפי ש"ח, 2023 כ-2,895 אלפי ש"ח).

**באור 9: - הלוואות ללקוחות**

א. להלן ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית אפקטיבי (* ) 31 בדצמבר 2025	
2024	2025	2025	
אלפי ש"ח		%	
7,104,086	8,655,144	10.96%	הלוואות ללקוחות
723,608	889,037	2.49%	- צמודות למדד בריבית קבועה
185,371	250,843	8.24%	- שקליות בריבית משתנה
			- שקליות בריבית קבועה
564,349	521,154		לקוחות אחרים (יתרות חוב של לקוחות מעבר ללוח הסילוקין)
8,577,414	10,316,178		
(478,275)	(496,272)		הפרשה להפסדי אשראי (ראה ג' להלן)
8,099,139	9,819,906		
(1,988,268)	(2,746,146)		בניכוי - הלוואות מיועדות למימוש
(1,119,337)	(1,416,478)		בניכוי - חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות הלוואות ללקוחות והלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
<u>4,991,534</u>	<u>5,657,282</u>		

(\* ) ללא עמלת פתיחת התיק.

ב. להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

אלפי ש"ח		
(367,259)		יתרה ליום 1 בינואר, 2024
(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
(259,636)		הפרשה במשך השנה
45,240		חובות אבודים
196,399		מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה (* )
<u>(496,272)</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

(\* ) 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)

ג. להלן חלוקת הוצאות הפסדי אשראי לפי בסיסי המדידה:

31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
<u>הוצאות הפסדי אשראי</u>		
187,491	169,572	195,690
55,596	54,752	63,946
<u>243,087</u>	<u>224,324</u>	<u>259,636</u>

ד. 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 ההלוואה.

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

ה. להלן מידע אודות שיעור הפסדי האשראי המשוקלל לגבי הלוואות ללקוחות והלוואות מיועדות למימוש:

2023	2024	2025	
%			
			<u>שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות לרכישת רכב</u>
3.28%	3.32%	4.08%	הלוואות רכב
8.43%	5.94%	4.38%	הלוואות משלימות
			<u>שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות משכנתאות</u>
0.20%	0.12%	0.19%	הלוואות משכנתאות
<u>3.65%</u>	<u>3.00%</u>	<u>3.15%</u>	שיעור הפסדי אשראי כולל

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

ו. 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:
- א. שלב 1 - ללא עלייה משמעותית בסיכון האשראי - הלוואות שאינן בפיגור.
  - ב. שלב 2 - עלייה משמעותית בסיכון האשראי - הלוואות בפיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי וכן הלוואות בהסדר (\*).
  - ג. 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, 2025

הלוואות מגזר הרכב - הלוואות רכב:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	56,301	3,405,774	1.65%
לא	6,413	121,156	5.29%
לא	11,300	82,944	13.62%
כן	188,087	323,272	58.18%
	<u>262,101</u>	<u>3,933,146</u>	<u>6.66%</u>

אינן בפיגור  
הלוואות בהסדר  
פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי  
הלוואות בכשל אשראי

סך הכל

הלוואות מגזר הרכב - הלוואות משלימות:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	48,733	1,045,747	4.66%
לא	2,309	15,118	15.27%
לא	5,411	17,186	31.48%
כן	64,356	76,087	84.58%
	<u>120,809</u>	<u>1,154,138</u>	<u>10.47%</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	1,765	2,309,234	0.08%
לא	50	84,405	0.06%
לא	162	75,188	0.22%
כן	4,920	135,647	3.63%
	<u>6,897</u>	<u>2,604,474</u>	<u>0.26%</u>

אינן בפיגור (\*  
הלוואות בהסדר  
פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי  
הלוואות בכשל אשראי

סך הכל

ליום 31 בדצמבר, 2024

הלוואות מגזר הרכב - הלוואות רכב:

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

באור 9: - הלוואות ללקוחות (המשך)

הלוואות מגזר הרכב - הלוואות משלימות (\*\*):

נכס פגום	הפרשה	ערך בספרים	שיעור	
עקב סיכון	לירידת ערך	ברוטו	ההפרשה	
אשראי		אלפי ש"ח		
לא	51,540	983,314	5.24%	אינן בפיגור
לא	2,021	12,278	16.46%	הלוואות בהסדר
לא	5,732	20,117	28.49%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	70,276	83,106	84.56%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>129,569</u>	<u>1,098,815</u>	<u>11.79%</u>	סך הכל

הלוואות מגזר המשכנתאות:

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

הלוואות - אחרים (\*\*):

נכס פגום	הפרשה	ערך בספרים	שיעור	
עקב סיכון	לירידת ערך	ברוטו	ההפרשה	
אשראי		אלפי ש"ח		
לא	6	20,050	0.03%	אינן בפיגור
לא	-	1,196	0.00%	הלוואות בהסדר
לא	18	3,066	0.59%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	60	4,329	1.39%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>84</u>	<u>28,641</u>	<u>0.29%</u>	סך הכל

(\*) ההפרשה לירידת ערך בגין קבוצה זו, הינה גם בגין מסגרות אשראי מאושרות שטרם הועמדו וכן אישורים עקרוניים, אשר החברה מעריכה כי ימומשו. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 הערך בספרים ברוטו בגין מסגרות אשראי מאושרות שטרם הועמדו וכן אישורים עקרוניים הינו כ-438,588 אלפי ש"ח וההפרשה בגינם בסכום שאינו מהותי (נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 כ-333,987 אלפי ש"ח).

(\*\*) הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות - ראה באור 5' לעיל.

באור 9: - הלוואות ללקוחות (המשך)

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

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

סך הכל	אלפי ש"ח			
	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (שלב 3)	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר (שלב 2)	הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים (שלב 1)	
367,259	238,643	33,745	94,871	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</u>
(19,605)	(16,564)	700	(3,741)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים
(39,565)	(7,486)	(37,586)	5,507	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
61,283	(3,430)	76,823	(12,110)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
134,830	184,382	(47,563)	(1,989)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו *
(89,642)	(56,152)	(11,126)	(22,364)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו (**)
63,715	12,485	9,184	42,046	
478,275	351,878	24,177	102,220	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
(7,203)	(2,313)	2,500	(7,390)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים
(33,311)	(6,652)	(33,686)	7,027	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
63,057	(1,904)	75,593	(10,632)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
139,929	182,660	(40,347)	(2,384)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו *
(228,920)	(181,724)	(11,199)	(35,997)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו (**)
84,445	11,521	8,298	64,626	
496,272	353,466	25,336	117,470	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

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

באור 9: - הלוואות ללקוחות (המשך)

ח. תרת הלוואות ללקוחות בדוחות על המצב הכספי המובטחות בשעבוד כלי רכב ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ- 6,090 מיליון ש"ח (כ-5,300 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024). שווי הבטחונות של הלוואות רכב נגזר ממחירון לוי יצחק ומתעדכן מידי חודש בהתאם להפחתות במחירון.

תרת הלוואות ללקוחות בדוחות על המצב הכספי המובטחות בשעבוד על נכסי נדל"ן ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ- 2,646 מיליון ש"ח (כ-1,717 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024). שווי הבטחונות של נכסי הנדל"ן המשועבדים נגזר מהערכות שווי שבוצעו במועד מתן הלוואות.

יתר הלוואות ללקוחות הינן בעיקר הלוואות אשר כנגד חוב הלוויים לחברה, מחזיקה החברה בחלקן בשטרי חוב בלבד מאת הלוויים.

ט. 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				
<u>ליום 31 בדצמבר, 2025</u>				
הלוואות לרכישת רכב - הלוואות רכב	482,554	(282,852)	199,702	(* 318,060)
הלוואות לרכישת רכב - הלוואות משלימות	77,511	(65,496)	12,015	-
משכנתאות	139,598	(5,118)	134,480	(** 257,864)
סך הכל	699,663	(353,466)	346,197	575,924
<u>ליום 31 בדצמבר, 2024</u>				
הלוואות לרכישת רכב - הלוואות רכב	488,712	(273,958)	214,754	(* 323,963)
הלוואות לרכישת רכב - הלוואות משלימות (***)	85,940	(72,498)	13,442	-
משכנתאות	32,262	(1,175)	31,087	(** 58,775)
פעילויות אחרות (***)	5,636	(4,247)	1,389	-
סך הכל	612,550	(351,878)	260,672	382,738

במהלך תקופת הדיווח, שיעור ההחזר ("Recovery") בגין הלוואות הרכב ירד בכ-7%. במהלך תקופת הדיווח, לא חל שינוי מהותי בשיעור ההחזר ("Recovery") בגין הלוואות משכנתא המוחזקות על ידי החברה.

(\* הבטחונות האמורים הינם כלי רכב המשועבדים לטובת החברה. שווי הבטחונות מוערך מדי תקופה בהתאם למחירון "לוי יצחק".  
 (\*\* הבטחונות האמורים הינם נכסי נדל"ן המשועבדים לטובת החברה. שווי הבטחונות הינם לפי שווי הבטוחה ליום העמדת הלוואה.  
 (\*\*\*) הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות - ראה באור 5ב' לעיל.

באור 10: - חכירות

לחברה הסכמי חכירה הכוללים 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
2024	2025	
אלפי ש"ח		
2,128	2,146	
(13,562)	(15,529)	

באור 10: - חכירות (המשך)

ב. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

לגילויים בדבר נכסי זכות שימוש ראה באור 11 להלן.

ג. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה ראה באור 18 ו'4) להלן.

**באור 11: - רכוש קבוע**

שנת 2025

סך הכל	נכסים המוחכרים בחכירה		נכסים בבעלות המשמשים את החברה				עלות
	כלי רכב בחכירה	משרדים בחכירה	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	מחשבים וציוד היקפי	
185,664	26,682	89,729	1,771	10,102	34,510	22,870	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 רכישות במשך השנה גריעות במשך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
16,352	5,609	-	-	1,389	7,965	1,389	
(5,096)	-	(4,676)	(420)	-	-	-	
<u>196,920</u>	<u>32,291</u>	<u>85,053</u>	<u>1,351</u>	<u>11,491</u>	<u>42,475</u>	<u>24,259</u>	

פחת שנצבר

94,174	18,998	32,153	544	5,699	16,982	19,798	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 פחת במשך השנה גריעות במשך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
21,079	5,422	9,666	214	698	3,302	1,777	
(117)	-	-	(117)	-	-	-	
<u>115,136</u>	<u>24,420</u>	<u>41,819</u>	<u>641</u>	<u>6,397</u>	<u>20,284</u>	<u>21,575</u>	
<u>81,784</u>	<u>7,871</u>	<u>43,234</u>	<u>710</u>	<u>5,094</u>	<u>22,191</u>	<u>2,684</u>	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

שנת 2024

סך הכל	נכסים המוחכרים בחכירה		נכסים בבעלות המשמשים את החברה				עלות
	כלי רכב בחכירה	משרדים בחכירה	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	מחשבים וציוד היקפי	
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>	
76,560	13,822	24,268	439	4,672	15,393	17,966	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2024 פחת במשך השנה גריעות במהלך 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>	
<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>	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024</u>

**באור 12: - נכסים בלתי מוחשיים**

א. הרכב ותנועה

שנת 2025

תוכנות מחשב	מוניטין	קשרי לקוחות וסימן מסחרי	סך הכל	
אלפי ש"ח				
281,637	24,890	5,300	311,827	עלות
16,393	-	-	16,393	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
21,079	-	-	21,079	היוון עלויות פיתוח
319,109	24,890	5,300	349,299	רכישות במהלך השנה
192,059	-	3,317	195,376	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
28,751	-	1,136	29,887	פחת שנצבר
220,810	-	4,453	225,263	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
98,299	24,890	847	124,036	פחת במהלך השנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
				עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025

שנת 2024

תוכנות מחשב	מוניטין	קשרי לקוחות וסימן מסחרי	סך הכל	
אלפי ש"ח				
246,671	24,890	5,300	276,861	עלות
13,363	-	-	13,363	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
21,603	-	-	21,603	היוון עלויות פיתוח
281,637	24,890	5,300	311,827	רכישות במהלך השנה
166,222	-	2,179	168,401	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
25,837	-	1,138	26,975	פחת שנצבר
192,059	-	3,317	195,376	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
89,578	24,890	1,983	116,451	פחת במהלך השנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
				עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024

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, 2025:

מידרג שווי הוגן			מועד ההערכה	
סה"כ	רמה 3	רמה 2		
	אלפי ש"ח			
2,746,146	7,895	(*2,738,251	31/12/2025	נכסים הנמדדים בשווי הוגן:
210,397	4,733	205,664	31/12/2025	הלוואות מיועדות למימוש
526	526	-	31/12/2025	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
15,693	15,693	-	31/12/2025	אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות
				נכסים פיננסיים – השקעה בקרן ויולה

(\* מתוכם 487,346 אלפי ש"ח מיוחסים לנדל"ן ומשכנתאות.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים ליום 31 בדצמבר, 2024:

מידרג שווי הוגן			מועד ההערכה	
סה"כ	רמה 3	רמה 2		
	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
				נכסים פיננסיים – השקעה בקרן ויולה

**באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים**

א. ההרכב

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025		שיעור ריבית אפקטיבי ב-%	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
820,209	2,045,435	5.31%	אשראי שקלי בריבית משתנה לא צמודה וחלויות שוטפות של הלוואות שקליות בריבית משתנה		
329,403	313,421	4.01%	חלויות שוטפות של הלוואות בריבית קבועה צמודה		
780,065	585,648	4.01%	הלוואות בריבית קבועה צמודה		
622,408	1,598,653	6.02%	הלוואות בריבית משתנה לא צמודה		
<u>2,552,085</u>	<u>4,543,157</u>				
<u>הצגה בדוח על המצב הכספי:</u>					
1,149,612	2,358,856		התחייבויות שוטפות		
1,402,473	2,184,301		התחייבויות לא שוטפות		
<u>2,552,085</u>	<u>4,543,157</u>		סך הכל		

ב. קבלת אשראי בחברה

- ביום 14 בדצמבר, 2025 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 200 מיליון ש"ח מבנק א', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק א' הינה 1,500 מיליון ש"ח.
- ביום 24 באוקטובר, 2025 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 150 מיליון ש"ח מבנק ב', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ב' הינה 750 מיליון ש"ח.
- ביום 28 במאי, 2025 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 125 מיליון ש"ח מבנק ג', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ג' הינה 425 מיליון ש"ח.



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. תוקף המסגרת הינו עד ליום 30 ביולי, 2026.

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, 2025, 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.אי. 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, 2025 סך המסגרת שנותרה לחברה מגוף מוסדי הינה 284 מיליון ש"ח, וסך האשראי שנוצל על ידי החברה מתוך מסגרת האשראי שניתנה לחברה מגוף מוסדי הסתכם לסך של כ-64 מיליון ש"ח.

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ד. אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים בקבוצה

1. סך מסגרת האשראי המאושרת לנדל"ן ומשכנתאות מבנק א' הינה 500 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2025.
2. סך מסגרת האשראי המאושרת לנדל"ן ומשכנתאות מבנק ב' הינה 400 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2025.
3. 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.
4. ביום 22 במאי, 2025, אושרה לנדל"ן ומשכנתאות מסגרת אשראי בסך 100 מיליון ש"ח מבנק ד', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לנדל"ן ומשכנתאות מבנק ד' הינה 100 מיליון ש"ח.
5. ביום 29 במאי, 2025, אושרה לנדל"ן ומשכנתאות מסגרת אשראי בסך 200 מיליון ש"ח מבנק ה', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לנדל"ן ומשכנתאות מבנק ה' הינה 200 מיליון ש"ח.

בתקופת הדוח נטלה נדל"ן ומשכנתאות הלוואות ליזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בהיקף של כ-1,970 מיליון ש"ח.

כלל מסגרות האשראי הזמינות שניתנו לנדל"ן ומשכנתאות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכם לסך של כ- 2,308 מיליון ש"ח. מתוכו סך האשראי שנוצל על ידי נדל"ן ומשכנתאות מתוך כלל מסגרות האשראי שניתנו לנדל"ן ומשכנתאות הסתכם לסך של כ- 1,959 מיליון ש"ח.

לצורך הבטחת פרעון האשראי של נדל"ן ומשכנתאות כלפי התאגידים הבנקאיים התחייבה נדל"ן ומשכנתאות 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 ההלוואות 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, 2025 נדל"ן ומשכנתאות עומדת באמות המידה הנ"ל.

6. 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 מגובלת (להלן - "קבוצת מנורה") בסך כולל של 1 מיליארד ש"ח. הסכם המימון בתוקף עד ליום 9 באוגוסט, 2026.

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 סך המסגרת הבלתי מנוצלת בקבוצת מנורה הינה כ- 180 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 נדל"ן ומשכנתאות עומדת באמות המידה הנ"ל.

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.

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

1. ניירות ערך מסחריים

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, 2025 תקופת הנע"מ הינה בתוקף עד ליום 30 בנובמבר, 2026.

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, וביום 30 בנובמבר, 2025 עודכנה הריבית של נע"מ 1, כך שהחל מה-27 במרס, 2025 והחל מה-30 בנובמבר, 2025, בהתאמה, היא נושאת ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.35% וריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.28%, בהתאמה.

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 3, 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%.

4. ביום 18 בדצמבר, 2025, השלימה החברה הצעה לציבור של ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) (סדרה חדשה), אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן - "נע"מ 5"), בהיקף כולל של 236,022 אלפי ש"ח ערך נקוב. נע"מ 5 אינם צמודים לבסיס הצמדה כלשהו, ונושאים ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.3%, אשר נקבע במסגרת המכרז לציבור. נע"מ 5 יפרעו בתשלום אחד (קרן וריבית) ביום 18 בדצמבר, 2026.

החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הבאות כל עוד נע"מ 5 לא נפרעו או סולקו במלואם:  
 א. סך ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מ-695 מיליון ש"ח, למשך שני רבעוניים קלנדריים רצופים.  
 ב. שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה מסך כל המאזן המוחשי לא יפחת, בכל עת שהיא, מ-12%.  
 ג. לא תבוצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")) לבעלי מניות החברה ללא קבלת אישור המחזיקי, בכתב ומראש, אלא אם התקיימו התנאים המוסכמים בין הצדדים.

ביום 16 בדצמבר, 2025 הותירה מידרוג את דירוג נע"מ 1, נע"מ 3, נע"מ 4 ונע"מ 5 על כנו לדרוג P-1.il.

סך יתרת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), ניירות ערך מסחריים (סדרה 3), ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) וניירות ערך מסחריים (סדרה 5) שהונפקו על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו בסכום כולל של כ-751 מיליון ש"ח ע.ג.

באור 15: - אגרות חוב

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור ליום 31 בדצמבר, 2025: (\*\*\*)

זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום (*)		שווי נקוב			מועדי הנפקה כולל הרחבות סדרה	סדרה		
		ריבית	קרן	יתרה לתאריך הדיווח	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 ד'), בהתאם לשטר הנאמנות.	צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2021	ריבית אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 ביולי 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 2023 עד 2025 (כולל). כל אחד בשיעור של 16% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בינואר, 2026 בשיעור של 4% מהקרן.	1%	39,447	39,672	39,501	228,000 304,481 300,000 300,000	25 במאי, 2021 21 ביולי, 2021 17 בינואר, 2022 7 ביוני, 2022	סדרה ד'
החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מרצון של אגרות החוב (סדרה ה'), בהתאם לשטר 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 2023 עד 2031 (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 3030 (כולל) וביום 31 בינואר, 2031, כל אחד בשיעור של 7% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 ביולי, 2031 בשיעור של 2% מהקרן.	1%	2,049,248	2,037,777	2,132,639	275,058 346,000 270,000 85,000 208,000 166,316 350,000 365,000 200,000	20 בדצמבר, 2021 11 ביולי, 2022 22 באוגוסט, 2022 30 באוגוסט, 2022 24 בינואר, 2023 2 במאי, 2024 30 במאי, 2024 8 בדצמבר, 2024 25 בספטמבר, 2025	סדרה ה'
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 תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרס 2027.	קרן אגרות החוב תשולם 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 ושלושת התשלומים האחרונים ישולמו ביום 31 במרס, 2026, ביום 30 בספטמבר, 2026 וביום 31 במרס, 2027, כל אחד בשיעור של 25% מהקרן.	3.54%	928,068	921,103	917,415	386,903 300,107 430,000	8 בדצמבר, 2022 24 בינואר, 2023 11 בספטמבר, 2023	סדרה ו'

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 ז'), בהתאם לשטר הנאמנות.	צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2025	ריבית אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 בספטמבר וביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2025 עד 2034 (כולל) וביום 31 במרס 2035.	קרן אגרות החוב תשולם ב-16 תשלומים חצי שנתיים כאשר ששת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 בספטמבר, 2027, ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028-2029 (כולל) וביום 31 במרס, 2030 (כל אחד, בשיעור של 6% מהקרן), שבעת התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 בספטמבר, 2030, ביום 31 למרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2031-2033 (כולל) (כל אחד, בשיעור של 7% מהקרן) ושלושת התשלומים האחרונים ישולמו ביום 31 במרס, 2034, ביום 30 בספטמבר, 2034 וביום 31 במרס, 2035 (כל אחד בשיעור של 5% מהקרן).	3.52%	542,443	525,073	521,392	260,823 250,000	6 באפריל, 2025 23 באוקטובר, 2025	סדרה ז'

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שנדל"ן ומשכנתאות הנפיקה ואשר נמצאות במחזור ליום 31 בדצמבר, 2025:

זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום (*)			שווי נקוב			מועדי הנפקה כולל הרחבות סדרה	סדרה	
		ריבית	קרן	שיעור הריבית הנקובה	יתרה לתאריך הדיווח	לתאריך הדיווח	במועד ההנפקה			
אלפי ש"ח										
נדל"ן ומשכנתאות 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 תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר 2024 וביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2031 (כולל).	קרן אגרות החוב תשולם ב-15 תשלומים חצי שנתיים כאשר חמשת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 (כל אחד מהם- בשיעור של 5% מהקרן), חמשת התשלומים הבאים ישולמו ביום 30 ביוני 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 ביוני של כל אחת מהשנים 2030 ו-2031 (כל אחד מהם בשיעור של 8% מהקרן).	4.45%	281,772	264,046	264,920	300,000	14 ביולי, 2024	סדרה א'

(\*) כלל פירעונות הקרן ותשלומי הריבית השוטפים שולמו במועדם.  
 (\*\*\*) ביום 2 במאי, 2024 השלימה החברה החלפת אגרות חוב - 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.  
 (\*\*\*) ביום 31 בדצמבר, 2025, אגרות החוב (סדרה ג') של החברה נפרעו בפדיון סופי מלא.

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

להלן אמות מידה לאגרות החוב של החברה:

סדרה ז'	סדרה ו'	סדרה ה'	סדרה ד'	אמת מידה פיננסית / סדרה
לא יפחת משיעור של 12%	יחס הון עצמי מוחשי סולו למאזן המוחשי סולו			
לא יפחת מסך של 695 מיליוני ש"ח	לא יפחת מסך של 625 מיליוני ש"ח	לא יפחת מסך של 470 מיליוני ש"ח	לא יפחת מסך של 350 מיליוני ש"ח	הון עצמי מוחשי סולו מינימלי
לא יפחת מ-1	לא יפחת מ-1	לא יפחת מ-1	לא יפחת מ-1	ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, יחס שבין יתרת ההלוואות העודפות ליתרת החוב הלא מובטח
				להלן אמות מידה לאגרות החוב של נדל"ן ומשכנתאות:
			סדרה א'	אמת מידה פיננסית / סדרה
			לא יפחת משיעור של 12% בגין הלוואות המובטחות בשעבוד ראשון;	יחס הון עצמי מוחשי למאזן המוחשי
			לא יפחת משיעור של 18% בגין הלוואות המובטחות בשעבוד שני;	הון עצמי מוחשי מינימלי
			לא יפחת משיעור של 15% בגין יתרות מזומן העולות על 10 מיליוני ש"ח	שיעור המימון הממוצע של ההלוואות
			לא יפחת מסך של 150 מיליוני ש"ח	שיעור ההלוואות אשר בהן יחס ה-LTV להלוואה מסוימת עולה על 75% ועד 90% במועד העמדתה, מתוך סך תיק ההלוואות
			לא יעלה על 75%	גובה הלוואה ממוצעת
			לא יעלה על 15%	סכום הקרן של הלוואה בודדת במועד העמדתה
			לא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח	שיעור קרן ההלוואות שתועמדה לחייב בודד מתוך סכום קרן כל ההלוואות בתיק ההלוואות
			לא יעלה על 6,000 אלפי ש"ח	שיעור הלוואות שהועמדו בסכום קרן העולה על 4,000 אלפי ש"ח
			לא יעלה על 1.5%	היחס שבין קרן ההלוואות המובטחות בשעבוד שני בלבד, מתוך סך קרן ההלוואות שבתיק ההלוואות
			לא יעלה על 10%	
			לא יעלה על 60%	

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה

1. ביום 6 באפריל, 2025 הנפיקה החברה כ-261 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, לציבור. אגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, זאת בתמורת (נטו) לסך של כ-258 מיליון ש"ח. אגרות החוב דורגו בדירוג A1.ii באופק חיובי על ידי מידרוג בע"מ. לפרטים בדבר מועדי התשלום, ראו בטבלה לעיל.

להלן ההתחייבויות המהותיות להן התחייבה החברה, זאת להבטחת פירעון המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה ז'), על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז') בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'):

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, המפורטות להלן:

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 יתרת הסכום לחלוקה הינה כ-144 מיליון ש"ח. עם זאת, בהתאם למגבלה בשטר הנאמנות של אגרת החוב (סדרה ד') יתרת הסכום לחלוקה של החברה הינה כ-142 מיליון ש"ח.

ה. החברה מתחייבת לפעול לכך שעד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר ההתחייבויות 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 ייחשב כהפסקת דירוג.

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

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

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

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

נאמן לאגרות החוב – רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו.

2. הרחבת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה

ביום 23 באוקטובר, 2025, הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כ-250 מיליון אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה (נטו) שהתקבלה בידי החברה הסתכמה לסך של כ-257 מיליון ש"ח.

תנאי אגרות החוב הנוספות הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור.

ב. הרחבת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה

ביום 25 בספטמבר, 2025 הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כ-200 מיליון אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה (נטו) שהתקבלה בידי החברה הסתכמה לסך של כ-214 מיליון ש"ח.

ג. פירעון מלא אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

ביום 31 בדצמבר, 2025 אגרות חוב (סדרה ג') נפרעו כסדרן ובמלואן.

ד. עמידה באמות המידה הפיננסיות של אגרות חוב של החברה

ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') של החברה.

ה. עמידה באמות המידה הפיננסיות של אגרות חוב נדל"ן ומשכנתאות

ליום 31 בדצמבר, 2025 נדל"ן ומשכנתאות עומדת באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של נדל"ן ומשכנתאות.

באור 16: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
21,242	16,908
18,554	26,484
<u>39,796</u>	<u>43,392</u>

ספקים ושטרות לפירעון  
הוצאות לשלם

**באור 17: - זכאים ויתרות זכות**

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
47,617	53,331	עובדים ומוסדות בגין עובדים
24,781	26,676	מוסדות
13,252	14,483	הפרשה לחופשה והבראה
13	-	התחייבות בגין ערבות למקס וכאל
59,009	166,642	הכנסות מראש
8,000	-	התחייבות בגין אופציית מכר
670	-	דיבידנד לשלם
165,414	233,546	התחייבות למגרשים, ללקוחות ואחרים בגין הלוואות
<b>318,756</b>	<b>494,678</b>	
<b>הצגה בדוח על המצב הכספי:</b>		
289,428	394,062	התחייבויות שוטפות
29,328	100,616	התחייבויות לא שוטפות
<b>318,756</b>	<b>494,678</b>	סך הכל

**באור 18: - מכשירים פיננסיים**

א. נכסים פיננסיים

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,988,268	2,746,146	<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</u>
231,643	210,397	הלוואות מיועדות למימוש
2,153	526	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
66	-	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן קצר
12,317	15,693	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן ארוך
		נכסים פיננסיים - השקעה בקרן ויולה
<b>2,234,447</b>	<b>2,972,762</b>	סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
82	1,402	<u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:</u>
40,633	66,782	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן קצר
1,119,337	1,416,478	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן ארוך
4,759,891	5,446,885	חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות
		הלוואות ללקוחות
<b>5,919,943</b>	<b>6,931,547</b>	סה"כ נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
<b>8,154,390</b>	<b>9,904,309</b>	סה"כ נכסים פיננסיים
<b>3,109,840</b>	<b>4,164,552</b>	סה"כ שוטף

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. התחייבויות פיננסיות, הלוואות נושאות ריבית ואשראים

31 בדצמבר		מועד פירעון סופי	שיעור הריבית האפקטיבית	
2024	2025			
אלפי ש"ח				
<b>הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים:</b>				
אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים				
659,071	1,700,845	18/12/2026	5.19%	
<b>הלוואות שוטפות אחרות:</b>				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים				
490,541	658,011	31/07/2038	5.38%	
297,859	-	31/12/2025	-	אגרות חוב (סדרה ג')
310,413	39,672	31/01/2026	0.72%	אגרות חוב (סדרה ד')
303,514	352,454	31/07/2031	3.05%	אגרות חוב (סדרה ה')
302,289	615,798	31/03/2027	4.34%	אגרות חוב (סדרה ו')
-	4,453	31/03/2035	3.60%	אגרות חוב (סדרה ז')
30,172	30,920	31/12/2031	4.61%	אגרות חוב נדל"ן ומשכנתאות (סדרה א')
<u>2,393,859</u>	<u>3,402,153</u>			סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים
<b>הלוואות נושאות ריבית ואשראים לא שוטפים:</b>				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים				
1,402,473	2,184,301	31/07/2038	5.38%	
38,595	-	31/01/2026	0.72%	אגרות חוב (סדרה ד')
1,770,714	1,685,323	31/07/2031	3.05%	אגרות חוב (סדרה ה')
891,756	305,305	31/03/2027	4.34%	אגרות חוב (סדרה ו')
-	520,620	31/03/2035	3.60%	אגרות חוב (סדרה ז')
257,940	233,126	31/12/2031	4.61%	אגרות חוב נדל"ן ומשכנתאות (סדרה א')
<u>4,361,478</u>	<u>4,928,675</u>			סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים לא שוטפים
<u>6,755,337</u>	<u>8,330,828</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.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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:

2024			2025			אלפי ש"ח	
חשיפה מקסימלית להפסד	שווי הוגן	ערך נקוב	חשיפה מקסימלית להפסד	שווי הוגן	ערך נקוב		
44,810	43,519	44,810	74,257	72,890	74,257	יתרת הנכסים בקשר עם הלוואות שאוגחו לישויות מובנות שאינן מאוחדות <sup>1</sup>	
3,942	3,942	3,942	467	467	467	יתרת הנכסים בקשר עם הלוואות שהומחו לצדדים שלישיים <sup>2</sup>	

(1) בנוגע להלוואות שאוגחו לישויות מובנות שאינן מאוחדות, לא קיימת לחברה מעורבות נמשכת ביחס להלוואות המאוגחות, אך קיימות לחברה יתרונות 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 חביונות 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, ישראל וכן גופים פיננסיים נוספים ראה באור 29ג' להלן.

הטבלה הבאה מסכמת את השפעת המחאת הלוואות על הדוח על הרווח וההפסד של החברה בעת המחאת הלוואות וכתוצאה ממתן שירותי תפעול שהחברה מספקת להלוואות אלו.

2024	2025	
אלפי ש"ח		
15,592	7,265	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 26 בפברואר, 2025 ביצעה החברה באמצעות ישיר הנפקות 25, עסקת איגוח של תיק הלוואות, לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראה באור 29א' (2) להלן.

עם מכירת תיק הלוואות העבירה החברה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות הנובעים מתיק הלוואות לישיר הנפקות 25 ולפיכך גרעה את תיק הלוואות מספרי החברה. לחברה לא קיימת מעורבות נמשכת ביחס לתיק הלוואות.

2. ביום 30 ביולי, 2025 ביצעה החברה באמצעות ישיר הנפקות 27, עסקת איגוח של תיק הלוואות, לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראה באור 29א' (5) להלן.

עם מכירת תיק הלוואות העבירה החברה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות הנובעים מתיק הלוואות לישיר הנפקות 27 ולפיכך גרעה את תיק הלוואות מספרי החברה. לחברה לא קיימת מעורבות נמשכת ביחס לתיק הלוואות.

3. ביום 27 ביולי, 2025 ביצעה נדל"ן ומשכנתאות באמצעות ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 2, עסקת איגוח של תיק הלוואות, לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראה באור 29א' (6) להלן.

עם מכירת תיק הלוואות העבירה החברה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות הנובעים מתיק הלוואות לישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 2 ולפיכך גרעה את תיק הלוואות מספרי נדל"ן ומשכנתאות. לנדל"ן ומשכנתאות לא קיימת מעורבות נמשכת ביחס לתיק הלוואות.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

4. ביום 27 בנובמבר, 2025 ביצעה החברה באמצעות ישיר הנפקות 28, עסקת איגוח של תיק הלוואות, לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראה באור 29א' (8) להלן.

עם מכירת תיק הלוואות העבירה החברה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות הנובעים מתיק הלוואות לישיר הנפקות 28 ולפיכך גרעה את תיק הלוואות מספרי החברה. לחברה לא קיימת מעורבות נמשכת ביחס לתיק הלוואות.

ה. שווי הוגן

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי הוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוים הוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשוים הוגן):

שווי הוגן		יתרה בספרים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח			
(1) 39,424	(1) 66,816	40,715	68,184
(1) 1,169,697	(1) 1,465,700	1,119,337	1,416,478
(1) 5,022,008	(1) 5,666,062	4,759,891	5,446,885
<u>6,231,129</u>	<u>7,198,578</u>	<u>5,919,943</u>	<u>6,931,547</u>
סה"כ			
(1) 516,730	(1) 708,836	490,541	658,011
(1) 1,336,252	(1) 2,279,688	1,402,473	2,184,301
(2) 1,301,721	(2) 1,117,102	1,244,247	1,043,297
(2) 2,917,692	(2) 2,723,876	2,959,005	2,744,374
<u>6,072,395</u>	<u>6,829,502</u>	<u>6,096,266</u>	<u>6,629,983</u>
סה"כ			

נכסים פיננסיים

אג"ח משני - הלוואות ללקוחות  
חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות  
הלוואות ללקוחות

סה"כ

התחייבויות פיננסיות

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים  
בנקאיים ומוסדיים  
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב  
אגרות חוב

סה"כ

(1) רמה 3  
(2) רמה 1, למעט 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 שוים הוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

השווי הוגן 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 הוגן:

- 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 היוון 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 המזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היוון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנדוטיות, עשויים להשפיע על השווי הוגן 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.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

- 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.

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

אלפי ש"ח	
40,714	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
(569)	סך ההפסד שהוכר ברווח או הפסד (*)
5,282	רכישות
(16,580)	מימושים
<u>28,847</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

(\* מתוכו: סך ההפסד לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח

(569)

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

(1,682)

1. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר סיכונים פיננסיים

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים כגון סיכון אשראי, סיכונים הנובעים ממצב המשק, סיכון זיליות 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 לסיכונים 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 2025, הסכום נטו בדוחות המאוחדים של הנכסים בניכוי התחייבויות אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגיניו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד, הינו כ- 4,050 מיליון ש"ח (31 בדצמבר, 2024 כ- 1,920 מיליון ש"ח).

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 2025, הסכום של הנכסים המיועדים למימוש אשר חשופים לשינויים בתשואות אגרות החוב הינו כ-2,957 מיליון ש"ח (31 בדצמבר, 2024 כ-2,220 מיליון ש"ח).

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 הלוואות. הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המרבית לסיכון אשראי של החברה, מבלי להתחשב בבטוחה כלשהי המוחזקת כנגד הלוואה, הינו הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים. לחברה סיכון אשראי בגין הלוואות הרשומות במאזן שלה בסך כולל של כ-9,820 מיליון ש"ח.

עם זאת, כנגד הלוואות בהיקף של כ-6,090 מיליון ש"ח, החברה מחזיקה כבטוחה שעבוד על כלי רכב פרטיים וכנגד הלוואות בהיקף של כ-2,219 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 ההחזר (ריקברי) בגין הלוואות רכב הינו כ-57%, כ-15% בגין הלוואות משלימות 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 הלוואה. 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, 2025

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	
1,783,548	-	-	-	-	-	608,711	198,144	976,693	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,265,763	508,769	274,372	360,986	460,407	872,009	405,537	372,620	11,063	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
4,119,287	617,670	517,029	516,829	521,636	808,473	545,625	392,397	199,629	אגרות חוב
64,918	21,716	6,290	6,987	7,561	10,008	5,911	5,353	1,092	התחייבות בגין חכירה
<u>9,233,516</u>	<u>1,148,154</u>	<u>797,691</u>	<u>884,802</u>	<u>989,604</u>	<u>1,690,490</u>	<u>1,565,784</u>	<u>968,514</u>	<u>1,188,477</u>	

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	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,229,895	562,055	134,102	138,358	288,319	533,368	269,864	287,382	16,447	הלוואות מתאגידים בנקאיים
4,526,558	649,852	388,823	390,969	699,854	1,051,490	721,294	292,552	331,724	אגרות חוב
13	-	-	-	-	-	1	7	5	התחייבות בגין ערבות למקס וכאל (* )
69,864	24,540	7,054	7,711	8,119	10,228	5,825	5,302	1,085	התחייבות בגין חכירה
<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>	

(\* בנייתוח המילות 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. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה אינה חשופה לתיק ההלוואות ששווק על ידה ואליו היא ערבה (ליום 31 בדצמבר, 2024 היקף החשיפה המקסימלי - כ-3 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		
24,427	(24,427)	2025
7,237	(7,237)	2024

(\* 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		
40,512	(40,512)	2025
19,204	(19,204)	2024

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		
43,771	(44,898)	2025
23,916	(23,093)	2024

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	אלפי ש"ח		הלוואה לזמן ארוך	
	התחייבות בגין חכירה	אגרות חוב		
4,121,141	64,813	3,668,141	388,187	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
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
353,481	(13,383)	(552,787)	919,651	תזרים מזומנים
933	933	-	-	הכרה בהתחייבות בגין חכירה
167,469	616	137,206	29,647	שינויים אחרים
6,685,938	55,955	3,787,671	2,842,312	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

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		
2023	2024	2025
	אלפי ש"ח	
13,922	14,584	15,317

הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

## באור 20: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים

במהלך השנים 2015-2026 הוגשו כנגד החברה וכנגד חברת הבת, נדל"ן ומשכנתאות בקשות לאישור תובענות כייצוגיות. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות מוגשות באמצעות המנגנון הדיוני הקבוע בחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן - "חוק תובענות ייצוגיות"). ההליך הדיוני 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 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 החברה, המתבססת, בין היתר, על חוות דעת משפטיות שקיבלה, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not"), 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.

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

1. ביום 3 בדצמבר, 2015 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שהחברה מעניקה לכאורה 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 הבקשה ביחס לכל מי שנטל הלוואה שקלית לא צמודה מהחברה ו/או מהחברה בשיתוף עם מקס ו/או ממקס בשיתוף עם החברה. הבקשה העמידה את סך התביעה בהתייחס לחברה על סך של 37,233 אלפי ש"ח. כמו כן, הגישו המבקשים בקשה מתוקנת 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.

לאחר שבית המשפט המחוזי דחה את הבקשה וכן נדחתה תביעתם האישית של המבקשים, ביום 5 בנובמבר, 2023, קיבל בית המשפט העליון את ערעור המבקשים על כך, ובכך אישר את הבקשה לניהול תובענה ייצוגית כאמור כנגד החברה בבית המשפט המחוזי.

ביום 23 בינואר, 2024, קבע בית המשפט המחוזי, כי הגדרת הקבוצה הכלולה בתובענה הייצוגית הינה כל מי שנטל הלוואה שקלית לא צמודה במסגרת שיתוף הפעולה בין החברה למקס, החל משנת 2009 ועד ליום 5 בנובמבר, 2023.

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

בהתאם להמלצת בית המשפט, ביום 22 בספטמבר, 2024 הגישו הצדדים לבית המשפט בקשה לאישור הסדר פשרה (להלן - "הסדר הפשרה"), המבוסס על הצעת המגשר, ובהתאם להחלטת בית המשפט מיום 2 בפברואר, 2025, החברה פרסמה הודעה לציבור ביום 9 בפברואר, 2025 וביום 10 בפברואר, 2025, זאת מבלי שהוגשו התנגדויות כלשהן במהלך התקופה הקבועה לכך בחוק.

לאחר שהוגשו התייחסויות גורמי המדינה והצדדים להסדר הפשרה, ביום 10 בספטמבר, 2025 התקיים דיון נוסף בבקשה לאישור הסדר הפשרה, במסגרתו הציע בית המשפט לחברה להגדיל את סכום הפשרה, וזאת מבלי להגדיל את הסכום המומלץ בגין שכר טרחת באי-כוח התובעים ובגין גמול לתובעים המייצגים.

טרם ניתנה החלטה בבקשה לאישור הסדר הפשרה.

באור 20: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

2. ביום 7 במרס, 2016, הוגשה לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שהחברה מפרה לכאורה 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 7 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 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 7 שנים לפני הגשתה של הבקשה וסופה באותו היום (קרי- מיום 7 במרס, 2009 ועד ליום 24 ביולי, 2018). למרות זאת, בעילה לפי חוק אשראי הוגן, יוצאו מהקבוצה לקוחות שהם תאגידיים ובעילה לפי חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 (להלן – "**חוק הגנת הצרכן**"), יוצאו מהקבוצה מי שאינם צרכנים לפי ההגדרה בחוק הגנת הצרכן.

לאחר שהגישה החברה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט המחוזי ביום 9 באוקטובר, 2018, בהמלצת בית המשפט העליון (במסגרת הדיון), ביום 2 בדצמבר, 2021, החברה חזרה בה מבקשת רשות הערעור תוך שמירה על טענות.

לאחר מספר ניסיונות של הליכי גישור, הן בפני המגשר יורם דנציגר והן בפני המגשר פרופ' עדי אייל, שלא צלחו, התקיימו דיוני הוכחות ביום 20 בנובמבר, 2024, ביום 25 בדצמבר, 2024 וביום 5 ביוני, 2025 (במהלכם פנו הצדדים להליך גישור נוסף, שלא צלח), וביום 16 בספטמבר, 2025, הוגשה הודעה לפיה הצדדים לא הגיעו להסכמות במסגרת הליכי הגישור ולפיכך יש להמשיך בהליך בבית המשפט.

ביום 9 בדצמבר, 2025 וביום 15 בדצמבר, 2025, הוגשו סיכומים וסיכומי תשובה מטעם החברה ומטעם המבקשים (בהתאמה). ביום 24 במרס, 2026 קבע בית המשפט כי עד ליום 13 באפריל, 2026 יבהירו הצדדים בהודעה משותפת האם יש נכונות להידברות נוספת.

3. ביום 5 בנובמבר, 2019, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שהחברה גובה לכאורה 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 7 השנים הקודמות לאישור הבקשה, אשר: (א) פרעו הלוואה 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 העמידה את סך התביעה בהתייחס לחברה על סך של כ-55,983 אלפי ש"ח.

לאחר שניסו הצדדים לפנות להליך גישור, בהמלצת בית המשפט, שלא צלחו, התקיימו דיוני הוכחות בהליך ביום 6 בינואר, 2025 וביום 8 בינואר, 2025.

באור 20: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

לאחר שהודיעו הצדדים כי עלה בידם להגיע להסכמות ביניהם לסילוק סופי ומוחלט של התובענה, ביום 22 ביולי, 2025 חתמו הצדדים על בקשה לאישור הסדר פשרה.

ביום 12 בינואר, 2026 קיבל הסדר הפשרה בין הצדדים תוקף של פסק דין, ובכך הסתיים ההליך.

4. ביום 19 בפברואר, 2024, הוגשה לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה כי החברה העניקה לכאורה ללקוחותיה אשראי חוץ בנקאי בניגוד להוראות חוק אשראי הוגן, שכן התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ ו/או חברות הבנות שבבעלותה (להלן – "כאל"), המהווה תאגיד עזר בנקאי, אשר הוראות חוק אשראי הוגן לא חלות עליו, וכך החברה, על-פי הנטען, "עקפה" את חוק אשראי, וגבתה מהלווים ריביות גבוהות יותר מתקרת הריבית הקבועה בחוק אשראי הוגן. עוד נטען, כי במסגרת פרסומיה החברה הטעתה לכאורה את הלקוחות ויצרה כלפיהם מצג שווא לפיו היא (ולא כאל) זו שמעמידה את ההלוואות ללקוח, וכי ההלוואות כפופות לחוק אשראי הוגן.

במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט, בין היתר, להורות לחברה להשיב לחברי הקבוצה המיוצגת את הריביות העודפות שהחברה גבתה מהם לפי הנטען בניגוד לדין (הן הריביות השוטפות והן ריביות הפיגורים), בסך כולל של כ-43 מיליון ש"ח, בצירוף ריבית והצמדה כדין. הבקשה 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 הבקשה לכל מי שנטל הלוואה שקלית לא צמודה במסגרת שיתוף הפעולה עם כאל, וזאת ב-7 השנים שקדמו להגשת הבקשה (קרי, החל מיום 19 בפברואר, 2017).

ביום 31 במרס, 2025, הודיעו הצדדים לבית המשפט, כי הם פועלים לקידום הליך הגישור בגדרי הבקשה, זאת טרם הוגשה תשובה לבקשה. ישיבת גישור ראשונה בפני פרופ' שרון חנס התקיימה ביום 21 במאי, 2025. מועד ישיבת הגישור הבאה נקבע ליום 19 באפריל, 2026.

5. ביום 29 במאי, 2024, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, תביעה כנגד החברה וגופים נוספים וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שהחברה במסגרת שירותי ניהול, גבייה ומעקב שהיא מעניקה לקבוצת חברות של גוף מוסדי, אליה מימון ישיר המחיתה הלוואות (על דרך המכר המלא) ("הגוף המוסדי"), הוצאות בלתי סבירות במסגרת הליכי הוצאה לפועל, תוך הפרה לכאורה של "נוהל בעלי תפקיד" של לשכת ההוצאה לפועל ו/או הוצאות שאינן מנויות על הוצאות מותרות במסגרת הנוהל האמור ו/או הוצאות שאינן כתובות בחוץ ההלוואות אלו, ובניגוד לכאורה לחוק אשראי הוגן.

הבקשה העמידה את סכום התביעה בהתייחס לכל המשיבים בסך של כ-17,942 אלפי ש"ח. חברי הקבוצה אותם מעוניין המבקש לייצג, כפי שהגדיר במסגרת הבקשה, הם כל הלווים של החברה ו/או הגוף המוסדי ו/או יתר המשיבים שלא עמדו בתנאי פירעון ההלוואות אשר נגבו ו/או נדרשו מהם הוצאות בלתי סבירות (לכאורה).

בתשובתה לבקשה, החברה טענה כי דין הבקשה להידחות על הסף משורה של טעמים (היעדר יריבות, מעשה בית דין, פעולה במסגרת הרשאה חוקית והיעדר עילה אישית) ולחלופין לגופה.

ביום 14 בינואר, 2026, התקיים דיון קדם משפט, ובהמשך לו, ביום 20 בינואר, 2026, בית המשפט החליט לבקש את עמדת היועמ"ש, וקצב לצדדים חודש ימים להגיע להסכמה בדבר נוסח השאלות שיש להפנות ליועמ"ש, והשאלות עליהן היא תתבקש לתת את הדעת.

6. ביום 7 באוקטובר, 2024 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה כי החברה מטעה לכאורה את לקוחותיה ופועלת בניגוד לדין, בכך שהיא מתקשרת עם לקוחותיה ומעמידה לטובתם הלוואות בהתבסס על היותה בעלת רישיון למתן אשראי ולאחר מכן מוכרת הלוואות אלה לגופים שלישיים - שאינם בעלי רישיון כאמור כדין או שאינם פטורים מהחובה לקבל רישיון. כמו כן, לטענת המבקש, לאחר מכירת הלוואות אלה, החברה "מסירה" בניגוד להוראות הדין לכאורה את אחריותה ואת הפיקוח שלה על הלוואות אלה ומאפשרת לצדדים השלישיים האמורים לנקוט בהליכים פסולים לצורך גבייתן.

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 אשראי או שאינם פטורים מהחובה לקבל רישיון כאמור, לרבות לקוחות שנפתחו כנגדם תיקי הוצאה לפועל ללא הרשאה ו/או בניגוד לדין ו/או שבוצעו נגדם הליכי גבייה ו/או שנגבו מהם כספים באמצעות צדדים שלישיים אלה.

באור 20: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

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 לפועל בסך כולל של 13,559 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית. כמו כן, הנזק הלא ממוני המוערך על ידי המבקש, הנובע, לטענתו, בין היתר, מהפגיעה באוטונומיה ומהפגיעה בזכות הקניין לכאורה, בסך כולל של 250 ש"ח. בשלב זה, המבקש אינו יודע להעריך את הנזק הקבוצתי.

ביום 2 באפריל, 2025 וביום 24 בנובמבר, 2025, התקיימו דיוני קדם משפט, שבסיומם המבקש הודיע כי הוא עומד על המשך ניהול ההליך והתיק נקבע לדיון הוכחות.

7. ביום 28 באוקטובר, 2025 הוגשה לבית המשפט מרכז-לוד תביעה כנגד החברה וכנגד חברות נוספות העוסקות בתחום האשראי החוץ בנקאי ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה, המשיבות אינן מבטלות לכאורה את רישום השעבודים/המשכונות ששימשו כבטוחות להלוואות או לאשראי שניתנו על ידן ללקוחותיהן, למרות שנפרעו ההלוואות האמורות.

חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג הם כל לקוחות החברה אשר פרעו את כל חיוביהם שלהבטחתם נוצרו שעבודים/משכונות, ואשר החברה לא קיימה את חובתה כלפיהם ולא ביטלו ו/או הסירו אותם שעבודים/משכונות ו/או לא הגישו הודעה על מחיקת השעבודים/המשכונות למי שאצלו נרשמו השעבודים/המשכונות בתוך 7 השנים האחרונות שלפני הגשת הבקשה.

סך התביעה הכולל ביחס לכלל המשיבות הוערך על ידי המבקשים על סך של כ-60 מיליוני ש"ח. הנזק האישי המוערך ביחס לכל לקוח הוערך על ידי המבקשים על סך של כ-2 אלפי ש"ח. עם זאת, נזקיהם האישיים של המבקשים לא הוערך בטענה כי טרם התגבשו סופית, שכן לטענתם, נכון למועד הבקשה טרם הסירו המשיבות את השעבודים/המשכונות ששימשו כבטוחות להלוואות כאמור.

8. לאחר תאריך הדיווח, ביום 15 בפברואר, 2026, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד תביעה כנגד החברה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה כי החברה אוספת לכאורה מידע רב ופרטים על הגולשים באתר האינטרנט של החברה והמידע מועבר לטיקטוק, באמצעות קוד פיקסל שהטמיעה החברה באתר האינטרנט, זאת מבלי ליידע את הגולשים באתר האינטרנט שלה וללא קבלת הסכמתם המודעת להעברת המידע אודותיהם.

חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג, כפי שהוגדר על ידי המבקש במסגרת הבקשה, הם כל תושב ישראל שהחברה העבירה מידע פרטי אודותיו לטיקטוק. לחלופין, ולמען הזהירות, כל קבוצה אחרת בהתאם לשיקול דעתו של בית המשפט.

הנזק האישי ביחס לכל אחד מחברי הקבוצה הוערך על ידי התובע על סך של 1,000 ש"ח בתוספת ריבית והצמדה כדין, כאשר היקף חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג בשלב זה אינו ידוע.

ב. בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד נדל"ן ומשכנתאות

1. ביום 6 באפריל, 2025, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, תביעה כנגד נדל"ן ומשכנתאות וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה כי התכלית הכלכלית ביסוד גביית עמלת הפירעון המוקדם (אותה גובה נדל"ן ומשכנתאות מלקוחותיה, בהתאם לקבוע בחוזה ההלוואה ובתעריפון שצורף לו, בגובה של 6 חודשי ריבית) לכאורה היא פיצוי על נזק שהפירעון המוקדם עלול להסב למלווה, בעוד שאין הצדקה כלכלית, לטענתם, לגביית עמלה זו כאשר אין בפירעון המוקדם כדי לגרום נזק למלווה, וכן נטען כי נדל"ן ומשכנתאות הטעתה לכאורה בתעריפון המצורף לדף הגילוי הנאות הניתן ללקוחותיה, בחוסר תום לב ושלא כדין. המבקשים טוענים כי יש לבצע 'הרמת מסך' בהתאם לסעיף 6 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולייחס לנדל"ן ומשכנתאות תכונות וחובות של "מבטח" (ביניהן, האיסור על גביית עמלת פירעון מוקדם בהלוואה לדיוור בריבית שאינה קבועה (בדומה לבנקים), על אף שהיא איננה חברת ביטוח, וזאת הן משום שבעלות המניות של החברה הן חברות ביטוח וכן חברות שבינן לבין מבטחות קיימת "קרבה משפחתית" והן משום שנדל"ן ומשכנתאות משתמשת במיתוג המזוהה עם "ביטוח ישיר", באופן שגורם לצרכן לגבש ציפייה שנדל"ן ומשכנתאות תפעל בהתאם לכללים המסדירים את פעילות חברת הביטוח. בהתאם לכך, בבקשת האישור נטען, כי חוזר ביטוח 24/2004, האוסר על גביית עמלת פירעון מוקדם בהלוואה לדיוור בריבית שאינה קבועה (בדומה לבנקים), חל גם על נדל"ן ומשכנתאות.

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

במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט, בין היתר, להורות לנדל"ן ומשכנתאות לפצות את חברי הקבוצה בסכומים שנגבו על ידה בגין עמלת פירעון מוקדם כאמור, המוערכים על ידי המבקשים בסכום כולל של 12,649,052 ש"ח, בצירוף ריבית ההלוואה או לחלופין בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית וכן לפצות את חברי הקבוצה בפיצוי בגין נזק לא ממוני בדמות פגיעה באוטונומיה, בסך כולל של 200,000 ש"ח (זאת בהתאם להנחת המבקשים לפיה קיימים כ-200 חברי קבוצה, שלכל אחד מהם נגרם נזק של 1,000 ש"ח בגין ראש נזק זה).

באור 20: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ביום 10 בדצמבר, 2025, נדל"ן ומשכנתאות הגישה תשובה לבקשה ובקשה לסילוק מהבקשה על הסף, במסגרתה דחתה את טענות המבקשים, והבהירה, בין היתר, כי היא פעלה בהתאם לחוק המשכון, התשכ"ז-1967, ובהתאם להוראת הסכם ההלוואה, ועל כן הבקשה אינה מגלה עילת תביעה כלשהי כלפיה, כי היא אינה גוף בנקאי ואינה חברת ביטוח, ועל כן לא חלה עליה הרגולציה הבנקאית ו/או הוראות חוזר ביטוח 24/2004 (שעניינו, האיסור על גביית עמלת פירעון מוקדם בהלוואה לדיוור בריבית שאינה קבועה), ואף הבהירה כי יש הצדקה כלכלית מלאה לגביית עמלת פירעון מוקדם.

בהתאם לסדר הדיונים בין הצדדים שאושר על ידי בית המשפט, המבקשים רשאים להגיש תגובה לתשובת נדל"ן ומשכנתאות לבקשת האישור וכן תשובה לבקשה, וזאת עד ליום 7 ביולי, 2026. דיון בבקשת האישור ובבקשת הסילוק (ללא חקירת מצהירים) נקבע ליום 6 בספטמבר, 2026.

ג. טבלה מסכמת

להלן טבלה מסכמת של הסכומים הנתבעים במסגרת בקשות תלויות לאישור תובענות כייצוגיות, תובענות שאושרו כתביעות ייצוגיות ותביעות מהותיות אחרות כנגד החברה, כפי שצוינו על ידי התובעים/המבקשים בכתבי בי-דין אשר הוגשו מטעמם. מובהר, כי הסכום הנתבע אינו מהווה בהכרח כימות של סכום החשיפה המוערכת על ידי החברה, שכן מדובר בהערכות מטעם התובעים/המבקשים, אשר דינן להתברר במסגרת ההליך המשפטי. עוד מובהר, כי הטבלה להלן אינה כוללת הליכים שהסתיימו, לרבות בהליכים שהסתיימו לאחר תום תקופת הדיווח. כל החישובים מבוססים על הנחות והשערות לגבי גודל הקבוצות וסכומי הנזק המוערכים על ידי התובעים/המבקשים.

הסכום הנתבע אלפי ש"ח	כמות התביעות	
97,611	2	<u>תביעות שאושרו כתובענות ייצוגיות:</u> צוין סכום המתייחס לחברה
111,632	3	<u>בקשות תלויות לאישור תובענות כייצוגיות:</u> צוין סכום המתייחס לחברה ולנדל"ן ומשכנתאות
20,442	2	התביעה מתייחסת למספר חברות ולא יוחס סכום ספציפי לחברה
-	2	לא צויין סכום התביעה
<u>229,685</u>	<u>9</u>	סך הכל

סכומי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים, ליום 31 בדצמבר 2025, בגין כלל הבקשות התלויות, עומד על סך של כ-43 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024, כ-40 מיליוני ש"ח). סכומי ההפרשות כוללים שכר טרחה בגין טיפול בתהליכים המשפטיים בבקשות התלויות.

ד. 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 29א' (1) להלן, רשמה החברה שעבוד לטובת בנק מזרחי על הפיקדון שהפקידה החברה בבנק מזרחי כחלק מעסקת ההמחאה. יתרת הפיקדון המשועבד לתאריך הדיווח הינה כ-300,357 אלפי ש"ח.
4. במסגרת הנפקת אגרות חוב למשקיעים מסווגים המתוארת בבאור 15 לעיל, 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			
2024		2025	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
2,956,844	5,000,000	2,957,383	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 במרס 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 23.39 מיליון ש"ח, המהווה כ- 7.91 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 21 באפריל, 2025.
- ביום 28 במאי 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-13.60 מיליון ש"ח, המהווה כ- 4.60 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 22 ביוני, 2025.
- ביום 14 באוגוסט 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-11.22 מיליון ש"ח, המהווה כ- 3.79 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 4 בספטמבר, 2025.
- ביום 18 בנובמבר, 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-42.16 מיליון ש"ח, המהווה כ- 14.26 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 9 בדצמבר, 2025.

**ד. תוכניות אופציות לעובדים ולנושאי משרה**

לפירוט תוכנית ההקצאה החדשה במהלך שנת 2021 ראה באור 26ב'.

**ה. 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 אגרות חוב (סדרה ד'), אגרות חוב (סדרה ה'), אגרות חוב (סדרה ו'), אגרות חוב (סדרה ז') 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 2025 ב-100% בחברות 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, ישיר הנפקות 23, ישיר הנפקות 25, וישיר הנפקות 27 וישיר הנפקות 28. וכן ב-4% בחברות ישיר הנפקות 12 וישיר הנפקות 16.  
נדל"ן ומשכנתאות מחזיקה ליום 31 בדצמבר 2025 ב-4% בחברות ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 1 וישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 2 (להלן: "חברות הנפקות").

חברות ההנפקות מהוות ישויות מובנות שאינן מאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה, עקב כך כי לחברה לא קיימת שליטה בחברות ההנפקות לאור האפשרות להחלפת החברה כגורם מתפעל והיעדר חשיפה להנאה כלכלית מחברות אלו. לפרטים נוספים בדבר חברות ההנפקות ובדבר תיקי הלוואות שמכרה החברה לחברות ההנפקות וחשיפת החברה לנכסי והתחייבויות החברות, ראה באורים 18 ג' לעיל וכן 29 א' להלן.

ב. הכנסות מישות מובנית שלא אוחדה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
-	(36)	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ
-	19	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ
-	15	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ
44	492	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ
80	1,388	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ
35	964	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ
162	2,562	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ
-	405	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ
14	9	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ
75	33	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ
51	36	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ
23	11	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ
72	48	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ
231	205	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ
380	263	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ
192	143	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ
116	86	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ
178	132	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ
150	111	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ
-	357	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 21) בע"מ
113	131	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 22) בע"מ
93	183	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 23) בע"מ
-	203	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 25) בע"מ
-	75	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 27) בע"מ
-	39	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 28) בע"מ
-	2,334	דמי תפעול מישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ
-	1,111	דמי תפעול מישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 2) בע"מ
<b>2,009</b>	<b>11,319</b>	<b>סך הכל</b>

ג. נכסים שהועברו לישויות מובנות שאינן מאוחדות

במהלך שנת 2025, החברה העבירה לישויות מובנות שאינן מאוחדות תיקי הלוואות לרכישת כלי רכב מגובות בשעבוד כלי הרכב. לפרטים ראה באור 29 א' להלן. בנוסף, החברה הבת, נדל"ן ומשכנתאות, העבירה לישות מובנית שאינה מאוחדת תיק הלוואות מגובות בשעבוד על נדל"ן, לפרטים ראה באור 29 א' (6) 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		
			2024	2025	
			אלפי ש"ח		
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ</u>					
12/04/2026	מדד המחירים לצרכן	4.65%	2,219	527	הערך בספרים
			2,219	527	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ</u>					
12/10/2027	מדד המחירים לצרכן	4.60%	82	-	הערך בספרים
			82	-	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ</u>					
12/09/2031	מדד המחירים לצרכן	6.75%	18,735	20,512	הערך בספרים
			18,735	20,512	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	22,828	הערך בספרים
			21,898	22,828	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 2) בע"מ</u>					
20/08/2054	מדד המחירים לצרכן	7.4%	-	16,326	הערך בספרים
		בנק			
20/08/2054	שקליות בריבית משתנה	ישראל + 5%	-	8,545	הערך בספרים
			-	24,871	החשיפה המירבית להפסד
<u>יתרות שוטפות, נטו</u>					
			1,876	5,547	הערך בספרים
			1,876	5,547	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
9.0%	משכנתאות	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 2) בע"מ

(\*) יצוין כי אגרות חוב אלו מונפקות בניכיון 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		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
36	-	מימון ישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ
(7)	-	מימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ
(8)	-	מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ
196	196	מימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ
5	-	מימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ
14	(3)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ
(2)	(3)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ
21	(6)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ
(1)	-	מימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ
(11)	(8)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ
(104)	(9)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ
(443)	(68)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ
(139)	(99)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ
(300)	36	מימון ישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ
(302)	10	מימון ישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ
2,510	1,543	מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ
(595)	(640)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ
(741)	(331)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ
(804)	(345)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ
(820)	(616)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ
(267)	(903)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 21) בע"מ
(1,190)	(339)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 22) בע"מ
(1,638)	(588)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 23) בע"מ
-	(836)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 25) בע"מ
-	(846)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 27) בע"מ
-	(2,297)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 28) בע"מ
6,466	4,848	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) בע"מ
-	6,851	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 2) 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			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
778,809	916,272	920,754	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות (לפירוט בגין הפרשי ההצמדה, ראה סעיף ב' להלן)
7,714	1,533	33	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
275,313	283,384	348,649	הכנסות מעמלות (לפירוט ראה סעיף ד' להלן)
186,885	185,241	218,890	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
29,836	17,601	18,585	
1,278,557	1,404,031	1,506,911	סך הכנסות מפעילות מימון
(329,061)	(433,894)	(448,676)	הוצאות מימון, נטו (לפירוט ראה סעיף ה' להלן)
949,496	970,137	1,058,235	

ב. להלן פירוט בגין הכנסות (הוצאות) מהפרשי הצמדה כחלק מסעיף הכנסות מפעילות מימון, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
203,442	237,916	178,778	הכנסות הפרשי הצמדה למדד בגין תיק הלוואות של החברה
2,390	722	1,006	הכנסות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב משניות שמחזיקה החברה
(144,665)	(165,119)	(115,697)	הוצאות הפרשי הצמדה בגין האשראי שלקחה החברה
61,167	73,519	64,087	הכנסות הפרשי הצמדה, נטו

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
462,391	659,378	621,514	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
316,418	256,894	299,240	הלוואות המסווגות לעלות מופחתת
778,809	916,272	920,754	הלוואות המסווגות לשווי הוגן

ד. להלן פירוט הכנסות מעמלות לפי בסיסי מדידה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
50,968	43,055	61,650	הכנסות מעמלות הקמה
65,721	64,995	78,930	הלוואות המסווגות לעלות מופחתת
116,689	108,050	140,580	הלוואות המסווגות לשווי הוגן
70,196	77,191	78,310	סך הכנסות מעמלות הקמה
186,885	185,241	218,890	עמלות אחרות

באור 23: - הכנסות מפעילות מימון, נטו (המשך)

ה. להלן פירוט הוצאות מימון, נטו של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
120,121	201,814	171,542
214,457	230,680	281,205
1,918	2,128	2,146
186	1,063	1,000
<u>336,682</u>	<u>435,685</u>	<u>455,893</u>
(7,621)	(1,595)	(4,019)
-	(196)	(3,198)
<u>(7,621)</u>	<u>(1,791)</u>	<u>(7,217)</u>
<u>329,061</u>	<u>433,894</u>	<u>448,676</u>

**הוצאות מימון**  
 הוצאות מימון בגין אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדיים ואחרים (\*)  
 הוצאות מימון בגין אגרות חוב (\*)  
 הוצאות מימון בגין חכירות  
 הוצאות מימון בגין אופציית מכר ודיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

**הכנסות מימון**  
 הכנסות ריבית הצמדה ושערוך (\*)  
 הכנסות ריבית מוסדות

הוצאות מימון, נטו  
 (\*) לפירוט בגין הפרשי ההצמדה, ראה סעיף ב' לעיל.

באור 24: - הוצאות

א. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
143,580	151,274	170,630
43,257	42,146	55,431
4,620	5,196	5,685
4,485	4,619	5,279
59,005	51,229	81,157
1,732	1,876	1,563
1,384	1,219	1,184
9,475	11,056	13,434
8,171	9,982	12,660
167	214	171
<u>275,876</u>	<u>278,811</u>	<u>347,194</u>

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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
119,302	128,881	132,539
17,107	15,809	17,162
29,145	35,621	39,268
5,485	5,541	5,642
2,899	2,740	2,580
32,474	33,736	37,532
2,386	1,919	2,407
626	674	632
4,922	5,626	6,128
3,367	573	2,862
<u>217,713</u>	<u>231,120</u>	<u>246,752</u>

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 ממש חברות וממס רווח.

2. להלן שיעורי המס הסטטוטוריים החלים על מוסדות כספיים ובכללם החברה:

שנת	שיעור מס חברות		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. 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.

**ג. שומות מס**

**1. שומות מס סופיות**

לחברה קיימות שומות מס סופיות בהסכם לשנים 2016 עד 2019 (כולל), לפירוט ראה באור 25ג' (2) להלן. שומת המס בגין שנת 2020 נחשבת כסופית.

**ד. הפסדים מועברים**

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ-1.9 מיליוני ש"ח. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-0.4 מיליוני ש"ח. (2024 – סך ההפסדים העסקיים הסתכמו לסך של כ-3.8 מיליון ש"ח, בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-0.9 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.

1. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
106,794	86,424	72,925	מסים שוטפים
(29,304)	(1,728)	7,446	מסים נדחים (ראה גם סעיף ז' להלן)
853	956	328	מסים בגין שנים קודמות
<u>78,343</u>	<u>85,652</u>	<u>80,699</u>	

2. הרכב ותנועת המסים הנדחים כמוצג בדוחות על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

סך הכל	הפסדי אשראי ואחרים	הטבות לעובדים	הפסדים לצורכי מס	נכסים פיננסיים	התחייבות בגין חכירה	נכסי זכות שימוש	נכסים בני פחת	
אלפי ש"ח								
5,435	7,719	986	4,553	(8,548)	(19,488)	19,404	809	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר, 2023
(19,612)	23,485	3,110	5,308	(49,634)	(22,158)	22,015	(1,738)	כניסה לאיחוד 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
11,420	45,492	4,592	879	(37,928)	(23,445)	21,316	514	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
(7,446)	6,944	438	(440)	(13,520)	4,080	(3,596)	(1,352)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2025
<u>3,974</u>	<u>52,436</u>	<u>5,030</u>	<u>439</u>	<u>(51,448)</u>	<u>(19,365)</u>	<u>17,720</u>	<u>(838)</u>	

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
11,850	16,813	נכסים לא שוטפים
(430)	(12,839)	התחייבויות לא שוטפות
<u>11,420</u>	<u>3,974</u>	

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 34.75% בשנת 2025 ובשנת 2024 בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

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			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
211,061	234,549	211,771	רווח לפני מסים על ההכנסה
34.19%	34.19%	34.75%	שיעור המס הסטטוטורי
72,162	80,192	73,581	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
4,415	5,476	5,167	עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
-	(119)	-	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
853	956	328	עדכון יתרות מיסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
(653)	(653)	(664)	מיסים בגין שנים קודמות
(1,959)	(1,306)	(664)	קיטון בהפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה
348	520	776	ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר
196	-	-	הפרשים בחישוב המס בחברה המאוחדת
2,981	586	2,175	הפרשים זמניים בגינם לא נקפו מיסים נדחים אחרים
78,343	85,652	80,699	מסים על ההכנסה
37.12%	36.52%	38.11%	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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
5,082	6,975	3,096

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, תהויינה המניות אשר תנבענה מהן כ-1.16% 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.

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.

שוויון ההוגן של האופציות במועד הענקה הסתכם בכ-47 מיליון ש"ח, כאשר השווי ההוגן של ההטבה במועד הענקה 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, תהויינה 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.

באור 26: - עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

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 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 מצון, שינוי מבנה ההון, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד.

תנועה במשך השנה ג.

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן:

2024		2025		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	
634	218,077	527	148,892	אופציות למניות לתחילת השנה
538	13,000	-	-	אופציות למניות שהוענקו במשך השנה
-	-	511	(3,496)	אופציות שמומשו במהלך השנה
634	(82,185)	-	(2,591)	אופציות למניות שחולטו במשך השנה
<u>527</u>	<u>148,892</u>	<u>526</u>	<u>142,805</u>	אופציות למניות לסוף השנה
<u>527</u>	<u>88,680</u>	<u>529</u>	<u>105,788</u>	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו 1.43 שנים (ליום 31 בדצמבר, 2024 - 2.83 שנים).

**באור 27: - רווח נקי ומדולל למניה**

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023		2024		2025	
רווח נקי	כמות מניות	רווח נקי	כמות מניות	רווח נקי	כמות מניות
המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	משוקללת אלפים	המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	משוקללת אלפים	המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	משוקללת אלפים
132,467	2,957	141,100	2,957	120,060	2,957
132,467	2,957	141,100	2,957	120,060	2,957
-	-	-	-	-	13
132,467	2,957	141,100	2,957	120,060	2,970

**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, 2025

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
-	143	31	יתרות חובה:
(1) 242	-	-	חייבים ויתרות חובה
527	-	-	חייבים אחרים
			אג"ח משני - הלוואות ללקוחות
(1) 7,869	(2) 22,652	-	יתרות זכות:
			זכאים ויתרות זכות

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
-	1,426	(3) 728	יתרות חובה:
(1) 272	-	-	חייבים ויתרות חובה
2,301	-	-	חייבים אחרים
			אג"ח משני - הלוואות ללקוחות
(1) 6,929	(2) 28,047	-	יתרות זכות:
			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, 2025 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,

באור 28: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ישיר הנפקות 17, ישיר הנפקות 18, ישיר הנפקות 19, ישיר הנפקות 20, ישיר הנפקות 21, ישיר הנפקות 22, ישיר הנפקות 23, ישיר הנפקות 25, ישיר הנפקות 27 וישיר הנפקות 28 הינן ישויות מובנות שלא אוחדו שהינן בעל עניין.

(2) סך של 22,652 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 2024 - סך של 28,047 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, 2025

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
(4) 6,737	(3) 212	-	הכנסות
-	(6) 767	-	הוצאות מימון
(5) 2,589	-	-	הכנסות מימון
-	(2) 3,294	-	הוצאות מכירה ושיווק
-	(2) 1,761	(1) 5,716	הוצאות הנהלה וכלליות

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

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

(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 125 אלפי ש"ח, צמוד למדד, בתוספת מע"מ כחוק. החל משנת 2027, תהיה זכאית החברה האם, מלבד דמי הניהול הקבועים, למענק בסך 530 אלפי ש"ח בכל שנה בה התשואה להון של החברה תעלה על שיעור של 12.5%.

בנוסף, החברה האם, ערבה כלפי תאגידים בנקאיים וגופים שונים כלפי התחייבויות של החברה. היקף הסכומים שכלפיהם ערבה החברה האם נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ-500 מיליון ש"ח (לשנת 2024 ו-2023 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 החזוי ששולם לאדגר הינו כ-5,442 אלפי ש"ח בשנת 2025, 4,330 בשנת 2024 ו-4,177 בשנת 2023). כמו כן, סך הסכום כולל שכירות חניות אדגר (שאינו בתחולת תקן חכירות), תשלום לאי.די.אי חברה לביטוח בגין שימוש בנתב ובגין שכירות

באור 28: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

- חניות (בגין שכירות חניות 2025 – כ-656 אלפי ש"ח, 2024 – כ-573 אלפי ש"ח, 2023 – כ-516 אלפי ש"ח), בקיזום 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 ההנפקות, 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.

ד. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

מנכ"ל החברה מוגדר כאיש המפתח הניהולי בחברה (בשנת 2025 ו-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, 2025

דירקטורים שאינם מועסקים בחברה		אנשי מפתח ניהוליים אחרים		
אלפי ש"ח				
797	3,594	-	313	הטבות לזמן קצר
				תשלום מבוסס מניות
797	3,907			סך הכל
5	1			מספר אנשים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

דירקטורים שאינם מועסקים בחברה		אנשי מפתח ניהוליים אחרים		
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		אנשי מפתח ניהוליים אחרים		
אלפי ש"ח				
693	2,360	-	(835) *	הטבות לזמן קצר
				תשלום מבוסס מניות
693	1,525			סך הכל
5	1			מספר אנשים

באור 28: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

(\* 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.

סך ההטבות והתגמול לחברי ההנהלה הבכירה של החברה בשנת 2025 הינו 21,891 אלפי ש"ח (2024 – 22,675 אלפי ש"ח, 2023 – 20,534 אלפי ש"ח).

ה. פרטים נוספים – הסכם העסקה מנכ"ל החברה

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.

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, הוצאות 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. 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 ונדל"ן ומשכנתאות במהלך שנת 2025 לגופים נמחים שונים:

הפנייה לבאור	יתרת הלוואות שהומחו מיליון ש"ח	סוג הלוואות שהומחו	גוף נמחה
29א'(1)	1,221 (*)	הלוואות רכב	בנק מזרחי
29א'(2)	356	הלוואות רכב	ישיר הנפקות 25
29א'(3)	831	הלוואות רכב	ישראלכרט
29א'(4)	666	הלוואות רכב	מגדל
29א'(5)	279	הלוואות רכב	ישיר הנפקות 27
29א'(6)	468	משכנתאות	ישיר משכנתאות הנפקות 2
29א'(7)	121	הלוואות רכב	בנק ירושלים
29א'(8)	809	הלוואות רכב	ישיר הנפקות 28
	<u>4,751</u>	סך הכל	

(\*) סכום זה הינו 90% מיתרת הלוואות, בהתאם לאמור בבאור 29א'(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 ההמחאות והאיגוחים שימשו את החברה לצורך פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.

לפרטים בדבר עסקאות המחאה נוספות של תיקי הלוואות לגופים נמחים, לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 31א' להלן.

**1. המחאה לבנק מזרחי**

ביום 29 בינואר, 2025, ביום 29 באפריל, 2025, ביום 29 ביוני, 2025, ביום 25 בספטמבר, 2025 וביום 29 בדצמבר, 2025 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 ההמחאה, גרעה החברה 90% מתיק הלוואות כנגד קבלת תמורת ההמחאה כאמור.

**2. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 25**

ביום 23 בפברואר, 2025, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 25) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן - ישיר הנפקות 25), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים בסך של כ- 356 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. הלוואה 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 צמודה.

באור 29: - התקשרויות (המשך)

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 הלוויים 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 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. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול, תהיה רשאית ישיר הנפקות 25 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

### 3. המחאה לישראל

ביום 23 במרס, 2025, ביום 23 ביוני, 2025 וביום 23 בנובמבר, 2025 חתמה החברה על הסכמי המחאה עם ישראלכרט (מימון) בע"מ (להלן - ישראלכרט), לפיהם המחאה החברה לישראלכרט ביום 30 במרס, 2025, ביום 29 ביוני, 2025 וביום 27 בנובמבר, 2025, בהתאמה, בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב, וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות).

### 4. המחאת תיק הלוואות רכב למגדל

ביום 22 במאי, 2025 וביום 22 באוקטובר, 2025 חתמה החברה על הסכמי המחאה וניהול עם מגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל סל - אשראי מטבע מקומי (להלן - "מגדל"). בהתאם להסכמים המחאה החברה למגדל ביום 28 במאי, 2025 וביום 29 באוקטובר, 2025, בהתאמה, בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם.

### 5. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 27

ביום 24 ביולי, 2025, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 27) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן - ישיר הנפקות 27), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללוויים בסך של כ- 279 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו - "תיק הלוואות") ו-הסכם ההמחאה והתפעול, בהתאמה. ביום 30 ביולי, 2025, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק הלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק הלוואות, נטלה ישיר הנפקות 27 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 מהלוויים, עד לחודש אוקטובר 2033, בגין תיק הלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד ונושאת ריבית צמודה.

ב. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 27 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק הלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלוויים 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 27 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. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול, תהיה רשאית ישיר הנפקות 27 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

### 6. עסקת איגוח תיק הלוואות משכנתא של נדל"ן ומשכנתאות לנדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 2) בע"מ

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

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

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

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

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

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

החברה הכירה ברווח לפני מס של כ-34 מיליון ש"ח בגין עסקת האיגוח לישיר משכנתאות הנפקות 2.

## 7. המחאה לבנק ירושלים

ביום 24 באוגוסט, 2025 חתמה החברה על הסכם המחאה עם בנק ירושלים בע"מ (להלן – בנק ירושלים), לפיו המחאה החברה לבנק ירושלים ביום 28 באוגוסט, 2025 בהמחאה זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם.

## 8. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 28

ביום 24 בנובמבר, 2025, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 28) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן - ישיר הנפקות 28), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים בסך של כ-809 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו – "תיק ההלוואות") ו-"הסכם ההמחאה והתפעול", בהתאמה). ביום 27 בנובמבר, 2025, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק ההלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק ההלוואות, נטלה ישיר הנפקות 28 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן בפסקה זו – "ההלוואה"), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק ההלוואות האמור), והכול כמפורט להלן:

א. ההלוואה תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש פברואר 2034, בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד ונושאת ריבית משתנה.

ב. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 28 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק ההלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון ההלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).

באור 29: - התקשרויות (המשך)

ג. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, החברה תעניק לישיר הנפקות 28 שירותי תפעול בקשר עם תיק ההלוואות כנגד תשלום דמי תפעול מדי חודש. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם ההמחאה והתפעול. כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול, תהיה רשאית ישיר הנפקות 28 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

**ב. התקשרות עם טרייד מוביל בע"מ**

ביום 5 בינואר, 2022 התקשרה החברה עם טרייד מוביל בע"מ (להלן - "טרייד מוביל") ועם ש.ב. מגר ייעוץ, ניהול והשקעות בע"מ (להלן - "מגר") בהסכם שיתוף פעולה להקמת מיזם משותף באמצעות חברה שתוקם לצורך העניין ואשר תוחזק על-ידי החברה בשיעור של 30%, על ידי טרייד מוביל בשיעור של 63% ועל ידי מגר בשיעור של 7% (להלן - "חברת המיזם"). חברת המיזם תעסוק, בין היתר, בהעמדת הלוואות ללקוחות הרוכשים כלי רכב ממגרשי טרייד מוביל. 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, גבייה, ציית, 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 וחסכון 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.

ביום 30 בינואר, 2025 חתמה החברה על תוספת להסכם שיתוף פעולה להקמת מיזם משותף עם טרייד מוביל כאמור לעיל, לפיה ממועד חתימת התוספת ועד מתן קבלת רישיון לחברת המיזם, תשלם החברה לטרייד מוביל עמלה קבועה בגין כל הלוואה שתועמד ללקוחות.

**ג. 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 שהותם 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, ציית, 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 וחסכון 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.

ביום 17 במרס, 2025 חתמה החברה על תוספת להסכם שיתוף פעולה להקמת מיזם משותף עם אלדן כאמור לעיל, לפיה ממועד חתימת התוספת ועד מתן קבלת רישיון לחברת המיזם, תשלם החברה לאלדן עמלה קבועה בגין כל הלוואה שתועמד ללקוחות.

ביום 31 בדצמבר, 2025, פקע תוקף ההסכם, עקב אי עמידה בתנאים המתלים בו.

באור 29: - התקשרויות (המשך)

**ד. 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, 2025 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:

גוף נמחה	סוג הלוואות שהומחו	יתרת הלוואות שהומחו מיליון ש"ח	הפנייה לבאור
ישיר הנפקות 24	הלוואות רכב	316	31א' (1)
בנק מזרחי	הלוואות רכב	613	31א' (2)
בנק ירושלים	הלוואות רכב	175	31א' (3)
ישיר משכנתאות הנפקות 3	משכנתאות	399	31א' (4)
	סך הכל	1,503	

באור 31: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

מכח ההסכמים עם הגופים הנמחים השונים, התחייבה החברה להעניק לגופים הנמחים שירותי תפעול, גביה ומעקב בהיקפים משתנים בגין תיקי ההלוואות 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 פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.

#### 1. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 24

ביום 22 בינואר, 2026, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 24) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן - ישיר הנפקות 24), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים בסך של כ- 316 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו - "תיק ההלוואות" ו-"הסכם המחאה והתפעול", בהתאמה). ביום 28 בינואר, 2026, בהתאם להסכם המחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק ההלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק ההלוואות, נטלה ישיר הנפקות 24 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן בפסקה זו - "ההלוואה"), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק ההלוואות האמור), והכול כמפורט להלן:

א. ההלוואה תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש אפריל 2034, בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד ונושאת ריבית משתנה.

ב. בהתאם להסכם המחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 24 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק ההלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון ההלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).

ג. בהתאם להסכם המחאה והתפעול, החברה תעניק ליסיר הנפקות 24 שירותי תפעול בקשר עם תיק ההלוואות 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 24 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

#### 2. המחאה לבנק מזרחי

ביום 25 בפברואר, 2026 וביום 24 במרס, 2026 ביצעה החברה המחאות תיקי הלוואות נוספים לבנק מזרחי בהתאם להסכמים שנחתמו, המחתה החברה, לבנק מזרחי 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 ההלוואות).

בהתאם להסכם החברה תמחה לבנק מזרחי את מלוא תזרים המזומנים בגין תיק ההלוואות הנמחה, וזאת בשונה מהמתואר בבאור 29א' (1).

#### 3. המחאה לבנק ירושלים

ביום 22 בפברואר, 2026 חתמה החברה על הסכם המחאה עם בנק ירושלים בע"מ (להלן - בנק ירושלים), לפיו המחתה החברה לבנק ירושלים ביום 25 בפברואר, 2026 בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם.

#### 4. עסקת איגוח תיק הלוואות משכנתא של נדל"ן ומשכנתאות לנדל"ן ומשכנתאות הנפקות סדרה 3

ביום 23 בפברואר 2026, התקשרה מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות לנדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 3) בע"מ (להלן: "ישיר משכנתאות הנפקות 3"), שהינה ישות מובנית שלא אוחדה, בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות משכנתא שהעמידה החברה ללווים, בסך של כ- 399 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "תיק ההלוואות" ו-"הסכם המחאה והתפעול", בהתאמה). במסגרת העסקה, הונפקה אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב') המגובות, בין היתר, בתזרים המזומנים הנובע מתיק ההלוואות למשקיעים מוסדיים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהיקף של כ-368 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.ilP ע"י חברת מידרוג בע"מ.

ב. אגרות החוב העיקריות סדרה א' וסדרה ב' תיפרענה באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש מרס 2055 בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, ונושאות ריבית באגרות החוב (סדרה א'), שנתית בשיעורים של 5.9% אשר צמודה למדד המחירים לצרכן ובאגרות החוב (סדרה ב'), - ריבית בנק ישראל בתוספת 3.4% בהתאמה. מחזיקי אגרות החוב העיקריות יהיו רשאים להעמיד את אגרת החוב העיקרית לפירעון מידי במקרים של הפרת הסכם המחאה והתפעול ותנאי אגרת החוב העיקרית, ובכלל זה במקרה של חדלות פירעון של ישיר משכנתאות הנפקות 3 ומקרים נוספים שנקבעו באגרת החוב העיקרית. בהתאם להסכם המחאה והתפעול, רכשה ישיר משכנתאות הנפקות 3 את כל

באור 31: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק ההלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון ההלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).

ג. בנוסף, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, הנפיקה ישיר משכנתאות הנפקות 3 אגרות חוב (סדרה ג') ואגרות חוב (סדרה ד'), מכוח אגרת החוב המשנית, אגרות חוב משניות סדרה ג' וסדרה ד', בסך של כ-18.2 מיליון ש"ח ע.ג. וסך של כ-3.9 מיליון ש"ח ע.ג. בהתאמה, המהווה בסך כולל של כ-22 מיליון ש"ח ע.ג. לנדל"ן ומשכנתאות, שתשלומנה ב-13 תשלומים וב-14 תשלומים, בהתאמה החל מחודש מרס, 2054 (בהתאם למנגנון Pass-Through ובכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית) והנשאות ריבית באגרות החוב (סדרה ג'), שנתית בשיעורים של 7.8% אשר צמודה למדד המחירים לצרכן ובאגרות החוב (סדרה ד'), ריבית בנק ישראל בתוספת 5.3% בהתאמה.

ד. בנוסף, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, הנפיקה ישיר משכנתאות הנפקות 3 אגרת חוב נחותה, בסך של כ-10 מיליון ש"ח ע.ג. לקבוצת לווים בתמורה לכ-1.8 מיליון ש"ח, שתשלום בתשלום אחד בחודש פברואר, 2059 (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית ולמלווה באגרת החוב המשנית).

ה. כמו כן, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, ישיר משכנתאות הנפקות 3 חתמה על הסכם מימון נוסף, בסך של כ-77 מיליון ש"ח ע.ג. לקבוצת לווים בתמורה לכ-14.6 מיליון ש"ח, שתשלומנה בתשלום אחד בחודש פברואר, 2059 (בכפוף לתשלום מלוא התשלומים השוטפים לבעלי אגרות החוב העיקרית והמשנית וככל שלא נוצר נזק בתזרים התשלומים שנבע מתיק ההלוואות, הידוע ליסיר משכנתאות הנפקות 3 במועד תשלום מסוים, באופן שבו לא יהיה ליסיר משכנתאות הנפקות 3 מקור לתשלום מלוא קרן אגרת החוב המשנית למלווה באגרת החוב המשנית במועד תשלום מסוים).

ו. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, נדל"ן ומשכנתאות תעניק ליסיר משכנתאות הנפקות 3 שירותי תפעול ונאמנות בקשר עם תיק ההלוואות כנגד תשלום דמי תפעול. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים נהלי נותן השירותים, בהתאם לנספח להוראות שצורף להסכם ההמחאה והתפעול. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול ובהתאם להחלטה רגילה או מיוחדת לפי העניין, שתתקבל באסיפת בעלי אגרת החוב העיקרית (כהגדרת מונח זה באגרת החוב העיקרית), תהיה רשאית ישיר משכנתאות הנפקות 3 להתקשר עם נותן שירותי תפעול חלופי.

ב. עדכון הסכם מגורה ונדל"ן משכנתאות

ביום 1 בינואר, 2026, אושרה לנדל"ן ומשכנתאות הארכה בגין מסגרת האשראי עד ליום 31 בדצמבר, 2026. בנוסף, עודכנו שיעורי הריבית בגין ההלוואות אשר הועמדו לנדל"ן ומשכנתאות מכוח מסגרת האשראי באופן הבא:

1. הלוואות במסלול ריבית שנתית קבועה וצמודה למדד: תישאנה ריבית שנתית קבועה צמודה למדד בשיעור השווה לשיעור תשואת האג"ח הממשלתי צמוד, בתוספת מרווח בשיעור שנתי של 1.75%-2.25% (חלף 2.5%-3.5%).

2. הלוואות במסלול ריבית הפריים: תישאנה ריבית שנתית בשיעור הפריים בתוספת מרווח בשיעור שנתי של 0.25%-0.75% (חלף 0.5%-0.9%).

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:

1. שיעור ההון העצמי המוחשי מהמאזן לא יפחת משיעור ההון המשוקלל אשר יחושב כמפורט להלן: שיעור ההון המשוקלל יחושב כממוצע משוקלל של ההלוואות לפי סוג שעבוד: (1) סך ההלוואות המובטחות בשעבוד ראשון ובשעבוד שני סינתטי חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-12%; (2) בתוספת סך ההלוואות המובטחות בשעבוד שני חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-20%.

"שעבוד שני סינתטי" משמעו שעבוד שני שניתן לטובת התאגיד (בלבד) כאשר על אותו נכס משועבד רשום לטובת התאגיד (בלבד) גם שעבוד בדרגה ראשונה בגין ההלוואה הרלוונטית".

2. שיעור נזק השנתי הספציפי לא יעלה בכל עת על 2.5%.

3. שיעור המימון הממוצע לא יעלה בכל עת על 75%.

4. שיעור הלוואות הקצה אשר בהן יחס ה-LTV להלוואות קצה מסוימת עולה על 80% ועד 90%, והכל במועד העמדת הלוואות הקצה, לא יעלה על 15% מסך תיק ההלוואות.

נכון ליום חתימת ההסכם נדל"ן ומשכנתאות עומדת באמות המידה הנ"ל.

באור 31: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ג. קבלת אשראי בנדל"ן ומשכנתאות

ביום 1 בינואר, 2026 אושרה לנדל"ן ומשכנתאות מסגרת אשראי נוספת בסך 100 מיליון ש"ח מבנק א', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לנדל"ן ומשכנתאות מבנק א' הינה 600 מיליון ש"ח.

ד. קבלת אשראי בחברה

ביום 25 בינואר, 2026 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 150 מיליון ש"ח מבנק ב', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ב' הינה 900 מיליון ש"ח.

ביום 29 בינואר, 2026 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 150 מיליון ש"ח מבנק ד', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ד' הינה 500 מיליון ש"ח.

ה. התחייבויות תלויות

למידע בדבר התפתחויות לאחר תאריך הדיווח בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות כנגד החברה ראה באור 20 א' ו-20 ב' לעיל.

ו. דיבידנד שהוכרז

ביום 26 במרס, 2026, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 17.06 מיליון ש"ח, המהווה כ- 5.77 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה לתשלום ביום 20 באפריל, 2026.

פרק ד'  
מידע כספי נפרד  
לפי תקנה 9ג'

ליום 31 בדצמבר, 2025



מימון  
ישיר

5

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

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

**ליום 31 בדצמבר, 2025**

**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 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 וההנהלה 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, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
4,259	5,211
8,322	3,001
98,761	136,776
3,134	-
905,033	1,028,012
1,038	826
2,235	526
<u>1,022,782</u>	<u>1,174,352</u>
<u>1,988,268</u>	<u>2,258,800</u>
3,256,728	3,676,362
231,643	210,397
87,350	78,124
75,282	72,475
43,633	49,009
18,801	20,512
1,744	959
12,317	15,693
11,445	16,813
346,479	414,678
<u>4,085,422</u>	<u>4,555,022</u>
<u>7,096,472</u>	<u>7,988,174</u>
569,846	1,183,396
389,623	512,953
1,214,075	1,012,377
34,936	35,069
256,417	334,917
12,396	11,134
7,372	7,937
<u>2,484,665</u>	<u>3,097,783</u>
512,135	888,123
2,701,065	2,511,248
25,510	95,454
51,583	41,390
<u>3,290,293</u>	<u>3,536,215</u>
2,957	2,957
631,762	632,698
35,065	37,225
(108)	(236)
651,838	681,532
<u>1,321,514</u>	<u>1,354,176</u>
<u>7,096,472</u>	<u>7,988,174</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.

26 במרס, 2026

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			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
1,221,013 (292,053)	1,182,640 (336,369)	1,203,454 (335,877)	הכנסות מפעילות מימון הוצאות מימון, נטו
928,960 (241,795)	846,271 (222,419)	867,577 (255,768)	הכנסות מפעילות מימון, נטו הוצאות הפסדי אשראי
687,165	623,852	611,809	סך הכל הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
80,251 (85,729)	94,708 (101,310)	3,534 (4,256)	הכנסות ממכירת רכבים עלות המכר מכירת רכבים
(5,478)	(6,602)	(722)	הפסד גולמי ממכירת רכבים
260,462	251,662	298,841	הוצאות מכירה ושיווק
210,601	214,870	221,100	הוצאות הנהלה וכלליות
(93)	34	103	הוצאות (הכנסות) אחרות
470,970	466,566	520,044	
210,717	150,684	91,043	רווח תפעולי
(64)	47,747	67,473	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
210,653	198,431	158,516	רווח לפני מסים על ההכנסה
78,186	57,331	38,456	מסים על הכנסה
132,467	141,100	120,060	רווח נקי ורווח כולל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
132,467	141,100	120,060	תזימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(275,313)	(244,689)	(277,417)	שערך הלוואות לשווי הוגן
5,082	6,257	2,242	שינויים בקרך הון בשל תשלום מבוסס מניות
13,936	16,458	19,497	פחת בגין רכוש קבוע
24,560	23,027	23,622	הפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים
(93)	34	103	הפסד (רווח) הון ממכירת רכוש קבוע
292,053	336,369	335,877	הוצאות מימון, נטו
(714,269)	(737,406)	(700,877)	הכנסות ריבית והצמדה על הלוואות שניתנו
241,795	222,419	255,768	שינוי בהפרשה להפסדי אשראי
78,186	57,331	38,456	מסים על ההכנסה
(354)	(259)	545	הוצאות (הכנסות) שונות בגין התחייבות בגין חכירה
64	(47,747)	(67,473)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
(334,353)	(368,206)	(369,657)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
4,443,875	3,800,326	4,576,192	תמורה ממכירת תיק הלוואות
(7,362,865)	(7,166,417)	(9,194,248)	מתן הלוואות ללקוחות
3,056,402	3,458,923	3,893,455	פירעון הלוואות מלקוחות
(5,950)	(1,437)	(1,640)	רכישת הלוואות
(155,390)	(395,257)	378,463	עלייה (ירידה) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
80,000	100,000	235,453	הנפקת ניירות ערך מסחריים, נטו
(26,602)	(40,659)	(43,391)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
14,701	21,052	3,134	ירידה במלאי רכבים
4,576	(550)	5,321	ירידה (עלייה) ביתרות עם צדדים קשורים, נטו
2,416	4,733	1,562	ירידה ביתרות עם ישיר הנפקות
15,947	(24,070)	(4,264)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
70,112	99,211	141,383	עלייה בזכאים ויתרות זכות
137,222	(144,145)	(8,580)	מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה עבור:
(200,181)	(117,273)	(34,566)	מסים ששולמו
-	45	-	מסים שהתקבלו
(141,488)	(164,821)	(186,558)	ריבית ששולמה
554,871	543,713	659,855	ריבית שהתקבלה
213,202	261,664	438,731	
148,538	(109,587)	180,554	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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
322	450	200
(10,633)	(10,326)	(10,522)
(39,295)	(26,093)	(20,815)
1,983	-	-
(2,403)	(1,461)	(5,167)
(135,500)	(89,250)	-
(249,233)	-	-
250,772	-	-
(183,987)	(126,680)	(36,304)
(85,046)	(63,347)	(90,366)
478,805	650,000	1,725,000
(296,159)	(335,298)	(1,244,153)
(9,659)	(10,341)	(12,052)
921,054	732,319	729,308
(972,211)	(736,972)	(1,251,049)
36,784	236,361	(143,312)
115	18	14
1,450	112	952
2,697	4,147	4,259
4,147	4,259	5,211
4,518	15,569	4,728
-	-	(4,676)
-	166,598	-

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תמורה ממכירת רכוש קבוע  
רכישת רכוש קבוע  
רכישת נכסים בלתי מוחשיים  
משיכת פקדונות משועבדים לטובת אגרת החוב, נטו  
רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו  
השקעה בחברות מוחזקות  
מתן הלוואה לצד קשור  
פירעון הלוואה לצד קשור

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

חלוקת דיבידנד  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
פירעון הלוואות לזמן ארוך  
פירעון התחייבות בגין חכירה  
הנפקת אגרות חוב  
פירעון אגרות חוב

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה  
גריעת נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה  
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 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 בהתאם להוראות תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

לפרטים נוספים בדבר השלכות מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי", 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 ומיידיים) 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		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,988,268	2,258,800	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
231,643	210,397	הלוואות מיועדות למימוש
2,153	526	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
66	-	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן קצר
12,317	15,693	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן ארוך
		נכסים פיננסיים - השקעה בקרן ויולה
<u>2,234,447</u>	<u>2,485,416</u>	סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
		נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:
82	-	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן קצר
18,735	20,512	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן ארוך
905,033	1,028,012	חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות
3,256,728	3,676,362	הלוואות ללקוחות
<u>4,180,578</u>	<u>4,724,886</u>	סה"כ נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
<u>6,415,025</u>	<u>7,210,302</u>	סה"כ נכסים פיננסיים
<u>2,895,536</u>	<u>3,287,338</u>	סה"כ שוטף
<u>3,519,489</u>	<u>3,922,964</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		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח				
(1) 400,637	(1) 515,227	389,623	512,953	התחייבויות פיננסיות
(1) 486,558	(1) 887,029	512,135	888,123	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים
(2) 1,259,850	(2) 1,075,276	1,214,075	1,012,377	בנקאיים ומוסדיים
(2) 2,660,598	(2) 2,483,930	2,701,065	2,511,248	הלוואות מתאגידים ומוסדיים
				חלויות שוטפות של אגרת חוב
				אגרות חוב
<u>4,807,643</u>	<u>4,961,462</u>	<u>4,816,898</u>	<u>4,924,701</u>	סה"כ

(1) רמה 3  
(2) רמה 1

ההנהלה העריכה שאשראי מתאגידים ומוסדיים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות מהווה בקירוב את שווי הוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה. לפירוט השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי הוגן ראה באור 18 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 ההלוואות 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, 2025

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									
1,233,090	-	-	-	-	-	608,711	198,144	426,235	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,550,574	25,711	117,748	180,926	274,510	376,274	299,119	276,286	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
3,813,453	566,138	463,278	464,045	470,027	754,923	524,494	370,919	199,629	אגרות חוב
59,646	21,716	6,015	5,888	6,325	8,655	5,251	4,811	985	התחייבות בגין חכירה
<u>6,656,763</u>	<u>613,565</u>	<u>587,041</u>	<u>650,859</u>	<u>750,862</u>	<u>1,139,852</u>	<u>1,437,575</u>	<u>850,160</u>	<u>626,849</u>	

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>	

(\* בנייתוח הזילות 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. לחברה אין חשיפה בגין תיק ההלוואות ששווק על ידה ואליז היא ערבה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 (ליום 31 בדצמבר, 2024 - כ-3 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
379,263	85%	ישראל
35,415	100%	ישראל
<b>414,678</b>		

31 בדצמבר, 2025

מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ  
אוטו מגזין בע"מ

סך הכל השקעה בחברה מוחזקת אלפי ש"ח	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מדינת התאגדות
316,137	85%	ישראל
30,342	80%	ישראל
<b>346,479</b>		

31 בדצמבר, 2024

מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ  
אוטו מגזין בע"מ

ב. יתרות עם חברות מוחזקות

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,168	2,827
(1,008)	(1,062)

יתרות חובה:  
צדדים קשורים

יתרות זכות:  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ג. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(1) 10,180	(1) 8,289	(1) 9,051
(2) 418	(2) 758	(2) 954
(3) 1,307	-	-
(4) (4,212)	(4) (4,212)	(4) (4,248)
(5) (195)	(5) (36)	-

הכנסות דמי ניהול  
הכנסות מהשתתפות בהוצאות חברה מוחזקת  
הכנסות מימון  
הוצאות פרסום  
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 0.4% מתיק ההלוואות של החברה או 2.5 מיליון ש"ח, בתוספת השתתפות של נדל"ן ומשכנתאות בהוצאות רווחת העובדים של החברה ונדל"ן ומשכנתאות 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 נדל"ן ומשכנתאות בהוצאות רווחת העובדים של החברה ונדל"ן ומשכנתאות 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 לנדל"ן ומשכנתאות.
4. 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.
5. הוצאות שכר מנהל מוקד אוטו ושונות – החברה משתתפת ב-50% מהוצאת השכר של מנהל מוקד אוטו, החל מאוקטובר 2022 ועד מרס 2024.

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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
135,500	89,250	-
135,500	89,250	-

סך השקעה

סך מניות 1 ש"ח ע.ג. שהוקצו לחברה

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

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

ג. הסכם למתן שירותי ניהול מול נדל"ן ומשכנתאות

ביום 31 בדצמבר, 2025 נחתם תיקון להסכם למתן שירותי ניהול בין החברה לנדל"ן ומשכנתאות שיכנס לתוקף החל מיום ה-1 בינואר, 2026. כמו כן, שירותי הניהול שיועמדו לטובת נדל"ן ומשכנתאות מטעם חברה יהיו בהיקף משתנה כפי שיקבע בין החברות ויכללו שירותים שנדל"ן ומשכנתאות לא מבצעת בעצמה, מטעמי יתרון לגודל או יתירות. החל משנת 2027, היקף דמי הניהול השנתיים לא יעלו בשיעור החורג מ-15% ביחס לשנה קודמת, למעט אם ניתן לכך אישור מקבוצת מנורה. תמורת שירותי הניהול תשלם חברת המשכנתאות לחברה את עלות שירותי הניהול בפועל.

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, 2025



מימון  
ישיר

5

## פרק ה': פרטים נוספים על התאגיד

### תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

(תקנה 10א)

שנת 2025	רבעון				
	4/2025	3/2025	2/2025	1/2025	
<b>אלפי ש"ח</b>					
<b>הכנסות:</b>					
1,506,911	327,422	484,481	396,341	298,667	הכנסות מפעילות מימון
(448,676)	(66,230)	(150,567)	(147,277)	(84,602)	הוצאות מימון, נטו
<b>1,058,235</b>	<b>261,192</b>	<b>333,914</b>	<b>249,064</b>	<b>214,065</b>	<b>הכנסות מפעילות מימון, נטו</b>
(259,636)	(65,358)	(71,578)	(78,172)	(44,528)	הוצאות הפסדי אשראי
<b>798,599</b>	<b>195,834</b>	<b>262,336</b>	<b>170,892</b>	<b>169,537</b>	<b>סך הכל הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי</b>
19,962	3,709	4,128	3,825	8,300	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
(12,741)	(2,419)	(2,142)	(1,984)	(6,196)	עלות מכירות רכבים ומפרסום
<b>7,221</b>	<b>1,290</b>	<b>1,986</b>	<b>1,841</b>	<b>2,104</b>	<b>רווח גולמי ממכירות רכבים ומפרסום</b>
<b>הוצאות:</b>					
347,194	90,044	91,126	85,811	80,213	הוצאות מכירה ושיווק
246,752	64,280	65,248	58,247	58,977	הוצאות הנהלה וכלליות
103	-	-	-	103	הוצאות אחרות
<b>594,049</b>	<b>154,324</b>	<b>156,374</b>	<b>144,058</b>	<b>139,293</b>	<b>סך הכל הוצאות</b>
<b>211,771</b>	<b>42,800</b>	<b>107,948</b>	<b>28,675</b>	<b>32,348</b>	<b>רווח לפני מס</b>
80,699	16,668	41,273	11,137	11,621	מסים על הכנסה
<b>131,072</b>	<b>26,132</b>	<b>66,675</b>	<b>17,538</b>	<b>20,727</b>	<b>רווח נקי ורווח כולל</b>
<b>סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:</b>					
120,060	24,373	60,232	16,029	19,426	בעלי מניות החברה
11,012	1,759	6,443	1,509	1,301	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 בודח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואות ושוטרי 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	1,030	35,415	-	100%
מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	335,000,000	284,750,000	379,263	ראו סעיף 1.26 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
26.04.2025	רכישה	אוטו מגזין בע"מ	רגילה	206	9,000

(\*) ההשקעות לעיל הינן בהתאם להסכם ההשקעה במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ ("חברת המשכנתאות").

<sup>1</sup> שיעור החזקה 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.

## הכנסות לשנת 2025 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	6,605	5,073	-	180	-
מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	114,234	73,485	-	8,871	-

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 2025, נרשמו למסחר ניירות הערך המפורטים להלן, לפרטים נוספים, ראו באור 14' ובאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים:

תאריך	ניירות ערך שהונפקו
6.4.2025	הנפקה לציבור של 260,823,000 אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (סדרה חדשה), בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, על-פי דוח הצעת מדף מיום 3 באפריל 2025. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 6 באפריל, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-024877) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
19.9.2025	הקצאה פרטית של 200,000,000 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 21 בספטמבר, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-070990) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
21.10.2025	הקצאה פרטית של 250,000,000 אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 באוקטובר, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-078419) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
17.12.2025	הנפקה לציבור של 236,022,000 ש"ח ערך נקוב של ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) של החברה (סדרה חדשה), בני 1 ש"ח ערך נקוב כל אחד על-פי דוח הצעת מדף מיום 16 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 בדצמבר, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-100813) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
7.1.2026	הקצאה פרטית של 425,000,000 אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 בינואר, 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-003277) (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, 2025:

סה"כ	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) <sup>4</sup>					פרטי מקבל התגמולים <sup>3</sup>			
	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות <sup>7</sup>	מענקים	אחר <sup>6</sup>	שכר <sup>5</sup>	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
4,044	-	998	1,300	151	1,595	0%	100%	מנכ"ל חברת המשכנתאות	שמוליק בר חן (זכר) (1)
3,907	-	313	1,728	123	1,743	0%	100%	מנכ"ל החברה	ערן דוד גולן (זכר) (2)
2,954	-	313	907	100	1,634	0%	100%	סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי פיננסי	אורן שקדי (זכר) (3)
2,458	-	161	850	102	1,345	0%	100%	סמנכ"ל טכנולוגיות, Data וחדשנות	רונית פטר בן דוד (נקבה) (4)
2,379	-	139	657	134	1,449	0%	100%	סמנכ"ל אשראי ולקוחות	כפיר אמדו (זכר) (5)

<sup>3</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>4</sup> התגמולים האמורים בטבלה זו הינם ללא רכיב מס השכר.

<sup>5</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>6</sup> סכום זה הינו שווי רכב שנוקף למנהל או תשלום בגין רכב אשר משולם למנהל.

<sup>8</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 82,596 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה) (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 2025, בסך של 850 אלפי ש"ח במידה וחברת המשכנתאות תגיע לרווח נקי שנתי של 68 מיליון ש"ח או בסך של 1,300 אלפי ש"ח במידה וחברת המשכנתאות תגיע לרווח נקי שנתי של 73 מיליון ש"ח.

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 89,986 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה) (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 2025, השווה לשיעור של 4% מסך הרווח השנתי העודף של החברה ועד לתקרה בסך של 1,800 אלפי ש"ח.

"**הרווח השנתי העודף של החברה**" – הרווח השנתי בנטרול הפרשות למענקים נטו אחרי מס בגין אותה שנה, בניכוי הנמוך מבין (1) תשואה על ההון בשיעור קבוע של 10% או (2) 70% מממוצע הרווח הנקי השנתי במהלך השנתיים שקדמו לשנת המענק.

"**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, בגין ההון המיוחס לבעלים בלבד.

תקופת העסקתו של מר גולן היא לתקופה בלתי מוגבלת וכל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסימומו 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 תיקוניו, אשר האחרון בהם מיום 11 ביולי, 2024, זכאי מר שקדי לשכר חודשי בסך של 84,069 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה) (להלן בסעיף (2) זה: "**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 2025, בסך של עד 1,150 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 מהנמוך מבין (1) תשואה על ההון בשיעור קבוע של 10% או (2) 70% מממוצע הרווח הנקי השנתי במהלך השנתיים שקדמו לשנת המענק, כאשר המענק השנתי המקסימלי ישולם במידה והחברה תגיע לרווח שנתי (כהגדרת המונח בס"ק (2) לעיל) בסך של 136.8 מיליון ש"ח.

תקופת העסקתו של מר שקדי הינה בלתי מוגבלת, וכל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיומו 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) **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 72,653 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה) (להלן בסעיף (5) זה: "**הסכם ההעסקה**"). גב' בן דוד-פטר זכאית לתנאים הנוספים (כהגדרת המונח בס"ק (1) לעיל, למעט גילום קרן השתלמות).

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 2025, 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. יצוין כי המענק של גב' רונית בן דוד-פטר בגין שנת 2025 כולל גם מענק מיוחד בסך 3 משכורות.

בסעיף זה: "**יעדי הרווחיות**" – החל מהנמוך מבין (1) תשואה על ההון בשיעור קבוע של 10% או (2) 70% מממוצע הרווח הנקי השנתי במהלך השנתיים שקדמו לשנת המענק, כאשר המענק השנתי המקסימלי ישולם במידה והחברה תגיע לרווח שנתי (כהגדרת המונח בס"ק (2) לעיל, למעט גילום קרן השתלמות) בסך של 136.8 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).

(5) **מר כפיר אמדו** מכהן כסמנכ"ל אשראי ולקוחות של החברה, במשרה מלאה. נכון למועד דוח זה, בהתאם להסכם העסקתו, על תיקוניו, אשר האחרון בהם מיום 15 במאי, 2024, זכאי מר אמדו לשכר בסיס חודשי בסך של 78,517 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה) (להלן בסעיף (4) זה: "**ההעסקה**"). מר אמדו 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 2025, בסך של עד 900 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 מהנמוך מבין (1) תשואה על ההון בשיעור קבוע של 10% או (2) 70% מממוצע הרווח הנקי השנתי במהלך השנתיים שקדמו לשנת המענק, כאשר המענק השנתי המקסימלי ישולם במידה והחברה תגיע לרווח שנתי (כהגדרת המנח בס"ק (2) לעיל) בסך של 136.8 מיליון ש"ח.

תקופת העסקתו של מר אמדו הינה בלתי מוגבלת, כאשר כל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיומו 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).

לפרטים אודות האופציות שהונפקו לנושאי המשרה בחברה וחברת המשכנתאות, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 27 ביולי, 2021 (אסמכתאות מס': 123411-01-2021 ו-058642-01-2021) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ודיווחים מיידיים של החברה מיום 2 בספטמבר, 2021 ומיום 21 במאי, 2024 (אמסכתא מס': 144204-01-2021 ו-051960-01-2024, 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 2025 גמול דירקטורים (לרבות החזר הוצאות) בסך כולל של כ-797 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, 2026 (אסמכתא מס': 003892) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### 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 איי.די.איי. אחזקות בע"מ

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 איי.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: "הסכם הניהול" ו-"שירותי הניהול" בהתאמה).

ביום 5 באוקטובר 2025, בחלוף חמש שנים ממועד הרישום בבורסה כאמור, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ביום 11 באוגוסט 2025 ודירקטוריון החברה ביום 14 באוגוסט 2025, את חידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול עם ישיר אחזקות, לרבות עדכון, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 27 באוגוסט 2025. להלן עיקרי הסכם הניהול המעודכן:

שירותי הניהול יוענקו באמצעות הדירקטורים האמורים בסעיף א' לעיל, וכן על ידי אנשי מקצוע מטעמה של ישיר אחזקות וכוללים 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 ויעוץ וליווי בתחום ההשקעות.

- בתמורת לשירותי הניהול 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 763 אלפי ש"ח לשנה. סך התמורה בגין שירותי הניהול ששילמה החברה בגין שנת 2025 הינה בסך כולל של 1,751 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.
- בנוסף, עודכן כי ככל והתשואה על ההון (כהגדרתה במדיניות התגמול של החברה) לשנה קלנדרית, החל משנת 2026, תעמוד על שיעור שלא יפחת מ-12.5%, תהא זכאית ישיר אחזקות למענק בסך של 530 אלפי ש"ח, אשר ישולם בשיעור חודשי בשנה העוקבת הקלנדרית הרלוונטית ובאופן יחסי לשירותי הניהול שהועמדו באותה השנה שבגינה משולם המענק.
- ישיר אחזקות זכאית להחזר הוצאות כמקובל בקשר עם מתן שירותי הניהול (ככל שתוציא), 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.
- החברה תעניק לנושאי המשרה מטעם ישיר אחזקות כתבי תחייבות 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.
- הסכם הניהול ניתן לביטול על ידי מי מהצדדים בהודעה מראש ובכתב בת 6 חודשים.

לפרטים נוספים, ראו כמפורט בדוח זימון (המתקן והמשלים) האסיפה של בעלי המניות של החברה מיום 30 בספטמבר 2025, (אסמכתא מס': 2025-01-073210) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וראו 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 המחתה 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 מידיים 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).

#### ג. עסקת איגוח בחברת המשכנתאות

במסגרת עסקת האיגוח שביצעה חברת המשכנתאות למכירת תיק הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן למגורים, ביום 25 בדצמבר, 2024, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה ביום 17 בדצמבר 2024) את השתתפותה של ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ, בעלת שליטה בחברה ("ביטוח ישיר השקעות"), בהנפקה פרטית של אגרות חוב של מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 1) ("חברת ההנפקות") לצורך מימון רכישת תיק הלוואות על ידי חברת ההנפקות, במסגרתה רכשה ביטוח ישיר השקעות אגרות חוב מהשכבה הנחותה ומשכבה נוספת. ההיקף הכולל של רכישת חלק מהשכבות כאמור על ידי ביטוח ישיר השקעות הסתכם לסך של כ-5 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות עסקת האיגוח, ראו דיווח מידי של החברה מיום 25 בדצמבר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-627020) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) 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 לסיווג 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, 2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-003892) (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 12 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-005177) (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 12 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-005177) (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:**

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות או מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו של הדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל חברת עניין אחר בחברה
1 דורון שנידמן	022682140	24.9.1966	הנורית 24, הרצליה	ישראלית	לא	לא	כן	יור"ר הדירקטוריון בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון בישרי 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	מכהן כדירקטור בבטא השקעות ופיתוח בע"מ, בדורון שנידמן בע"מ ובא.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ.	לא. בן דודו של משה (מוקי) שנידמן ואחיין של גב' שרה שנידמן
2 משה (מוקי) שנידמן	053906764	8.3.1956	אפעל 35, פתח-תקווה	ישראלית	לא	לא	כן	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 ובישרי איי.די.איי. אחזקות בע"מ. מכהן כדירקטור באדגר השקעות ופיתוח בע"מ ובנימה שפע ישראל בע"מ.	13.11.2006	השכלה אקדמאית חלקית	כן. בנה של גב' שרה שנידמן ובן דודו של מר דורון שנידמן	

בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידיים 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 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, כחבר בוועד המנהל של עמותת כחול לבן 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 באיי.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 משמש כדירקטור בהם	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 בוועדה או הדיקטוריון	נתינות	מענו להמצאת כתבי בי-דין	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם הדירקטור	
לא	משמש כיועץ עסקי ושותף מנהל בקרן להשלמת הון ליזמי 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.	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

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 בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	נתינות	מענו להמצאת דיין	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם הדירקטור	
לא	<p>סמנכ"לית כספים קופת חולים מאוחדת, חברת ועד מנהל במרכז להעצמת האזרח ובאופרה ישראל (בהתנדבות), חברת ועד מנהל במכון מוזאיק למדיניות בינה מלאכותית.</p> <p>כיהנה כמנכ"לית המשרד לשוויון חברתי, כדירקטורית בבנק EBRD וכיו"ר פורום לתעסוקת בעלי מוגבלויות (בהתנדבות).</p>	תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת בן גוריון, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון (תוכנית מצטיינים)	10.8.2022	אין	כן	כן	חברה בוועדת ביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדתתגמול, הוועדה לאכיפה מנהלית פנימית והוועדה לניהול סיכונים	ישראלית וספרדית	לויטן 8, תל אביב-יפו	26.9.1980	040531915	<b>יעל מבורך</b>	6
לא	<p>חבר בוועד מנהל עמותת מט"ע, יו"ר הפרויקט הלאומי לקהילה האתיופית בישראל בע"מ ויו"ר מרכז החדשנות במועצת שער הנגב.</p> <p>יו"ר הדירקטוריון בחברת כפרית (תעשיות 1993) בע"מ.</p> <p>כיהן כדירקטור בלתי תלוי בחברות מפעלי נייר חדרה וכדירקטור בלתי תלוי בחברת ריט-1 בע"מ.</p>	תואר ראשון בהנדסת מכונות מהטכניון, תואר שני בהנדסת חומרים מאוניברסיטת בן גוריון ותואר שלישי בהנדסת חומרים מאוניברסיטת IIT בשיקגו	18.11.2020	אין	כן	כן	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	ישראלית	איזק שטרן 16 תל אביב-יפו	05.09.1950	050080878	<b>יצחק שריר</b>	7

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 בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	נתינות	מענו להמצאת 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

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	<p>תואר ראשון במנהל עסקים (B.A.) מהמכללה למנהל ותואר שני בניהול (M.S.M) מאוניברסיטת בוסטון.</p>	<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 קארויז מערכות בע"מ (מוזגה לחברה).</p>

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
2	אורן שקדי	025460155	7.11.1973	1.8.2010	לא	לא	תואר ראשון בכלכלה (B.A)	סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי פיננסי ואחראי על שוק בחברה, דירקטור במימון 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. מנכ"ל במימון 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 7) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ.
3	רונית בן דוד פטר	025254145	9.3.1973	1.1.2008	לא	לא	תואר במדעי המדינה (B.A), מהמכללה האקדמית תל אביב-יפו.	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.

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	
סמנכ"ל משאבי אנוש בחברה.	תואר ראשון בסוציולוגיה וחינוך ותואר שני בניהול משאבי אנוש, מאוניברסיטת תל אביב.	לא	לא	סמנכ"ל משאבי אנוש בחברה.	1.4.2009	3.6.1975	032184483	ליאת שמואלי ליכטנש טיין	4
כיהן כמנהל מערך מכירות בחברה.	תואר ראשון בכלכלה (B.A) מאוניברסיטת בר אילן.	לא	לא	סמנכ"ל מכירות בחברה.	1.2.2024	29.8.1982	065660557	אדם שבו	5
יועצת משפטית וסמנכ"ל ניהול סיכונים. יועצת משפטית בחברות הבת.	תואר ראשון במשפטים (LL.B), מהקריה האקדמית אונו.	לא	לא	יועצת משפטית וסמנכ"ל ניהול סיכונים. יועצת משפטית בחברות הבת.	1.1.2017	10.12.1980	040315525	עו"ד לירז חקמון	6
דירקטור במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ. כיהן כסמנכ"ל גביה ושירות לקוחות בחברה.	לימודי תואר ראשון במדעי החברה, מאוניברסיטת אריאל בשומרון.	לא	לא	סמנכ"ל אשראי ולקוחות בחברה ודירקטור במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ.	1.1.2017	29.1.1981	040033771	כפיר אמדו	7
סמנכ"ל ומבקרת פנימית בחברה, מבקרת פנימית בצור שמיר, באדגר השקעות ופיתוח בע"מ, בביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ ובנימה שפע בע"מ.	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה למנהל. בעלת רישיון לראיית חשבון מטעם מועצת רואי חשבון בישראל.	לא	לא	סמנכ"ל ומבקרת פנימית בחברה, מבקרת פנימית בצור שמיר, באדגר השקעות ופיתוח בע"מ, בביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ ונימה שפע ישראל בע"מ.	1.12.2016	14.2.1981	040953614	ליאת צאן-גזית	8
סמנכ"ל שיווק בחברה, דירקטורית באוטו מגזין בע"מ ומנהלת את פעילות קארווי. כיהנה כסמנכ"ל שיווק ודיגיטל בקבוצת קרסו מוטורס (בין השנים 2017-2021).	BA במימון ומערכות מידע מהמכללה למנהל ו- MBA במנהל עסקים ושיווק מאוניברסיטת תל אביב.	לא	לא	סמנכ"ל שיווק בחברה, דירקטורית באוטו מגזין בע"מ ומנהלת את פעילות קארווי. סיימה את תפקידה ביום 29 בינואר 2026.	1.8.2021	24.9.1974	011431889	שרית באלט רדין	9

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
שמעון בן ארצי	039253067	17.7.1983	18.3.2012	<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, מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ, מימון 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, 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.</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>	לא	לא	מוסמך במנהל עסקים (M.B.A), אוניברסיטת בר אילן . תואר ראשון (B.A) בחשבונאות ובכלכלה, אוניברסיטת בר אילן. בעל רישיון לראיית חשבון מטעם מועצת רואי חשבון בישראל.	<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, מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ, במימון 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.</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>
ונסה אייל	011781533	7.12.1972	15.1.2026	סמנכ"ל שיווק בחברה	לא	לא	תואר ראשון בתקשורת וניהול מהמכללה למינהל ותואר שני במנהל ומדיניות ציבורית מאוניברסיטת בן גוריון.	<p>סמנכ"ל שיווק בחברה החל מיום 15.1.2026. כיהנה בעבר בתפקידים הבאים: VP People בחברת Lili, Chief Marketing Officer בחברת Pepper - VP Marketing &amp; Sales בחברת Pepper.</p>

## 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)

נכון למועד דוח זה, רואה החשבון המבקר של החברה הינו 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 5 באוקטובר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הנושאים הבאים:  
א. אישור מדיניות התגמול של החברה בחלוף חמש שנים ממועד הפיכת החברה לציבורית, תוך עדכון תקרות השכר הקבוע והמענק השנתי, עדכון תנאי הסף לזכאות למענק שנתי והסרת ההסדר המחייב יישום מנגנון מענק נדחה בקשר עם המענק השנתי, והותרת השימוש בו לשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון, בדוח הזימון האסיפה.

ב. עדכון תנאי הכהונה והעסקה של מנכ"ל החברה, מר ערן גולן, לעניין תחולת תנאי הסף לזכאות למענק שנתי הנקוב במדיניות התגמול המעודכנת כאמור בסעיף א' לעיל, ביחס למענק בגין שנת 2025 ואילך; הצמדת תקרת המענק השנתי של מר גולן למדד המחירים לצרכן החל מחודש אוגוסט 2025; התאמת הגדרת "רווח שנתי עודף" כפי שנכלל במדיניות התגמול האמורה בסעיף א' לעיל וכן הסרת מנגנון מענק נדחה ביחס לזכאותו למענק שנתי".

לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 30 בספטמבר 2025, ודיווח מידי מיום 5 באוקטובר 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-073210 ו- 2025-01-073982) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## החלטות החברה

(תקנה א29(3))

### ביטוח, פטור ושיפוי

#### 1. פטור

החברה פטרה 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, והכל בכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדין בקשר למתן פטור לנושאי המשרה.

לפרטים אודות כתב הפטור המקובל לנושאי משרה בחברה, לרבות על אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה, ראו נספח ד' לדוח זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 30 בספטמבר, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-073210) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

#### 2. שיפוי

החברה התחייבה לשפות מראש או בדיעבד, בהתאם למותר בתקנון החברה, את נושאי המשרה בה (כולל דירקטורים), לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בה, 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.

לפרטים אודות כתב השיפוי המקובל לנושאי משרה בחברה, לרבות על אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה, ראו נספח ד' לדוח זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 30 בספטמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-073210) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

#### 3. ביטוח

להלן פרטים אודות תנאי פוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה:

(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.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי החברה מיום 19 באוגוסט, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-084930) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ערן גולן  
מנהל כללי

דורון שנידמן  
יו"ר הדירקטוריון

26 במרס, 2026



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

ליום 31 בדצמבר, 2025

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, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה 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, 2025 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 2025 (להלן: "**הדוחות**").

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, 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: 26 במרס, 2026

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 2025 (להלן: "**הדוחות**").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, 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; וכך -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך: 26 במרס, 2026

אורן שקדי – סמנכ"ל כספים