

2023

דוח שנתי

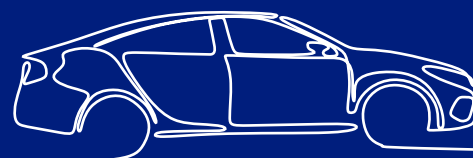
ליום 31 בדצמבר,
2023

מימון ישיר
מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

5

תוכן עניינים

- פרק א' תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' דוח הדירקטוריון
- פרק ג' דוחות כספיים מאוחדים
- פרק ד' מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'
- פרק ה' פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ו' דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק א'
תיאור עסקי
התאגיד

ליום 31 בדצמבר, 2023



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 וודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד דוח זה, ובכלל זה מידע ציבורי, אשר לא ניתנה במסגרתו התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בו ונכונותו לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי, וכן הערכות של החברה לגבי העתיד בשווקים בהם היא פועלת, הערכות לגבי ההתפתחות הכלכלית והעסקית בשווקים בהם פועלת החברה או עתידה לפעול וכוונותיה בהתבסס על הערכות האמורות. ההתפתחויות בפועל, וכפועל יוצא מכך – התוצאות בפועל שינבעו מפעילות החברה, עשויות להיות שונות מהותית מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), אשר התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. לפיכך, על אף שהנהלת החברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות בפרק זה, הן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מזהירים 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 פועלת בתחום האשראי הצרכני ומעניקה את שירותיה בעיקר ללקוחות פרטיים¹, בעיקר בתחום ההלוואות לרכישת רכב. נכון ליום 31 בדצמבר, 2021, ליום 31 בדצמבר, 2022 וליום 31 בדצמבר, 2023, היקף תיק ההלוואות של החברה, הכולל הלוואות לרכישת כלי רכב, הלוואות לכל מטרה, הלוואות ללקוחות ברכישת מוצרים בבתי עסק, הלוואות לאנשים פרטיים לרכישת דירות מגורים והלוואות מגובות נדל"ן למגורים, עמד על כ-3,882 מיליון ש"ח, כ-6,317 מיליון ש"ח וכ-7,407 מיליון ש"ח, בהתאמה².

1.1.2 רישום לראשונה למסחר

בחודש אוגוסט, 2020 השלימה החברה הנפקה לציבור על פי תשקיף לפיו הוצעו לראשונה לציבור ניירות ערך של החברה אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") ולפיכך, החל מאותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות וכן לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

לפרטים נוספים, ראו את תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 16 באוגוסט, 2020, נושא תאריך 17 באוגוסט, 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-089157) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (לרבות תיקונו מיום 20 באוגוסט, 2020 (אסמכתאות מס': 2020-01-091350 ו-2020-01-091503) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה)) (להלן: "התשקיף") וכן הודעה משלימה של החברה מיום 23 באוגוסט, 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-082429) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 23 במאי, 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 23 במאי, 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-047140) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

¹ שיעור העמדת הלוואות ללקוחותיה הפרטיים של החברה, מסך כלל הלוואות שהעמידה החברה בשנת 2023 (עד ליום 31 בדצמבר, 2023) הינו כ-95% ואילו שיעור לקוחותיה העסקיים הינו כ-5%.

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

1.2 מבנה החזקות

לתאריך הדוח, מחזיקה החברה בחברות בנות הבאות:

(א) ב-85% מהון המניות המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, שהוקמה על ידה לצורך העמדת הלוואות לאנשים פרטיים לרכישת דירות מגורים והלוואות מגובות נדל"ן למגורים (משכנתאות) ("חברת המשכנתאות").

(ב) ב-80% מהון המניות המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של אוטו מגזין בע"מ (להלן: "מגזין אוטו"), אשר נרכשו על ידה בחודש ינואר, 2022. 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 שיינבעו מתיקי הלוואות האמורים, למשקיעים מסווגים (כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות אופן הצעה לציבור) ו/או לתאגידים בנקאיים (להלן: "עסקאות האיגוח"). במסגרת עסקאות אלו, מעניקה החברה לחברות הייעודיות שירותי ניהול ותפעול של הלוואות. לפרטים נוספים אודות העסקאות הנ"ל³, ראו סעיף 1.55 להלן.

1.3 תחומי פעילות

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, לחברה שלושה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 (המצ"ב לפרק ג' בדוח זה) (להלן: "הדוחות הכספיים").

להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות האלה:

(א) **העמדת הלוואות לרכישת כלי רכב**⁴ – במסגרת תחום פעילות זה מעמידה החברה הלוואות בעיקר לאנשים פרטיים, לרבות עוסקים מורשים, לשם רכישת כלי רכב⁵. כמו כן, החברה מסייעת לאנשים פרטיים באיתור ורכישת רכב המתאים להם, בין השאר, באמצעות אתר קארוויז (להלן: "Carwiz"), מוקד המכירות שלה וכן באמצעות מגזין אוטו. ההלוואות ניתנות ללקוחות החברה, תוך שעבוד הרכבים כבטוחה לפירעון. תקופת הלוואות אלו ושיעורי המימון משתנים ונבחנים מעת לעת, בהתאם לצרכי הלקוחות ולמדיניות האשראי של החברה.

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

יצוין, כי במסגרת פעילות זו, עד לחודש מרס 2020, לפני תחילתו של משבר הקורונה העמידה החברה וכן שיווקה עבור צדדים שלישיים, הלוואות סולו לאנשים פרטיים, לרבות עוסקים מורשים. הלוואות אלו, שאינן מגובות בבטוחה (למעט בשטרי חוב),

³ עסקאות איגוח והמחאת תיקי הלוואות שמבצעת החברה, ייקראו להלן: "מכירת תיקי הלוואות".
⁴ בכל מקום בו תצוינה המילים "רכב/ים חדש/ים" תהא משמעותן- רכבי יבואן ("יד-ראשונה") ו/או רכבי "אפס ק"מ", אלא אם צוין אחרת. בכל מקום בו תצוינה המילים "רכב/י יד-שנייה" תהא משמעותן- רכבים משומשים שאינם עונים להגדרת "רכב חדש", אלא אם צוין אחרת.
⁵ שיעור העמדת הלוואות לרכישת כלי רכב ללקוחותיה של החברה, מסך כלל הלוואות שהעמידה החברה בשנת 2023 (עד ליום 31 בדצמבר, 2023) הינו כ-83%.

הועמדו על פי דירוג סיכון הלקוח, בהתאם לנהלי עבודה ומדרג סמכויות האשראי המקובלים בחברה (הלוואות לכל מטרה והלוואות בבתי עסק, ייקראו להלן: "הלוואות סולו"). בעקבות משבר הקורונה, החליטה החברה להשהות את פעילות השיווק של הלוואות הסולו עבור צדדים שלישיים ולהמשיך ולהעמיד הלוואות לצורך השלמת הון עצמי לרוכשי רכבים נבחרים בלבד. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.34.4 להלן.

(ג) **העמדת משכנתאות** – במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה, באמצעות החברה הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, שהינה חברה פרטית בשליטת החברה (להלן: "חברת המשכנתאות"), בתחום הלוואות לרכישה ומגובות נדל"ן למגורים. פעילות זו כוללת בעיקר העמדת הלוואות למטרות שונות המגובות בבטוחה מסוג נדל"ן למגורים שבבעלות הלווה והעמדת הלוואות לשם רכישת דירות כדירה ראשונה, דירה חלופית או דירה להשקעה, רכישת קרקע למגורים וכן בניית בתים פרטיים (להלן: "הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים" או "משכנתאות"). ההלוואות האמורות מועמדות ללקוחות חברת המשכנתאות תוך רישום שעבוד בדרגה ראשונה או שנייה או התחייבות לרישום משכנתה ורישום משכון ברשם המשכונות כבטוחה לפירעון. במרבית המקרים, נרשם גם שעבוד על פוליסת הביטוח של הדירה המשועבדת וכן שעבוד על פוליסת ביטוח חיים של הלווה. הלוואות אלו מועמדות לתקופות, מסלולי ריבית והצמדה ושיעורי מימון משתנים, אשר נבחרים מעת לעת.

1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

1.4.1 בשנתיים אשר קדמו למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון ו/או עסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה.

לפרטים נוספים בדבר שינוי בשיעורי ההחזקה של ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות עקב הצעת מניות רגילות של החברה, ראה דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 13 בדצמבר, 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-109114) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים נוספים בדבר מכירת 93,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.כ"א בעסקה מחוץ לבורסה על ידי ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ ראה דיווח החברה מיום 23 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-104448) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים בדבר הפיכת הראל השקעות, מגדל אחזקות, ביטוח ופיננסים בע"מ ואנליסט אי.אמ.אס - שירותי ניהול השקעות לבעלות עניין בחברה באמצעות רכישות מחוץ לבורסה ראו סעיפים 4א', 4ה', 4ט' לדוח הדירקטוריון.

כמו כן, במהלך השנים 2021 ו-2022:

א. מומשו סך כולל של 246,204 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה שהונפקו לציבור במסגרת ההצעה על פי התשקיף, לסך כולל של 246,204 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-110 מיליוני ש"ח.

1.5 חלוקת דיבידנדים

1.5.1 בשנתיים שקדמו למועד הדוח החברה הכריזה וחילקה דיבידנדים במועדים כמפורט להלן⁶:

מועד ההכרזה על חלוקת הדיבידנד	מועד חלוקת הדיבידנד בפועל	סכום כולל של הדיבידנד שחולק (באלפי ש"ח)
9 במרס, 2022 ⁷	7 באפריל, 2022	32,472
23 במאי, 2022 ⁸	20 ביוני, 2022	36,511
10 באוגוסט, 2022 ⁹	4 בספטמבר, 2022	36,951
13 בנובמבר, 2022 ¹⁰	6 בדצמבר, 2022	27,694
12 במרס 2023 ¹¹	2 באפריל, 2023	21,073
16 במאי, 2023 ¹²	7 ביוני, 2023	23,654
20 באוגוסט, 2023 ¹³	11 בספטמבר, 2023	17,863
29 בנובמבר, 2023 ¹⁴	24 בדצמבר, 2023	22,456

1.5.2 נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) מסתכמת בסך של כ-574,085 אלפי ש"ח.

1.5.3 מגבלות חיצוניות על יכולת החברה לחלק דיבידנדים

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

1.5.4 מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 29 ביולי, 2020, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה, בכפוף להוראות הדין והחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, ככל שהחברה תהיה ציבורית, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של כ-35% מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה בשנה הרלוונטית.

ביום 9 במרס, 2022, אישר דירקטוריון החברה את עדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד הקיימת כך שבהתאם למדיניות המעודכנת, החברה תחלק לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של כ-50%

⁶ החלוקות האמורות לא הצריכו אישור בית משפט.
⁷ ראו דיווח מידי של החברה מיום 10 במרס, 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-023826) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
⁸ ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 24 במאי, 2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-050916 ו-2022-01-051021, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
⁹ ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 11 באוגוסט, 2022 ומיום 24 באוגוסט, 2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-082755 ו-2022-01-087147, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
¹⁰ ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 בנובמבר, 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-109320) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
¹¹ ראו דיווח מידי של החברה מיום 12 במרס, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-021436) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
¹² ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 במאי, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-044869) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
¹³ ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 באוגוסט, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-077722) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
¹⁴ ראו דיווח מידי של החברה מיום 29 בנובמבר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-108286) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה בשנה הרלוונטית. מדיניות זאת תהיה בתוקפה משנת 2021 (כולל) ואילך. החלוקה (ככל שתאושר), תבוצע במועד או מועדים במהלך השנה הרלוונטית, בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון החברה.

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כפוף, בהתאם למדיניות המעודכנת בין היתר, להוראות כל דין, לרבות עמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, מגבלות חוקיות כפי שתהיינה מעת לעת, מגבלות הסכמיות שיש ו/או תהיינה לחברה, לרבות ההתניות הפיננסיות שנטלה על עצמה החברה ו/או שטיטול על עצמה החברה בעתיד; קיומם של סכומים מספיקים של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים; מידת הזדקקותה של החברה למזומנים למימון פעילותה כפי שתהיה מעת לעת ו/או פעילותה העתידית הצפויה ו/או המתוכננת; ובכפוף לכך שהחלוקה לא תשפיע לרעה על תנאי אגרות החוב של החברה ו/או על מצב תזרים המזומנים של החברה וכן לשיקולים עסקיים אחרים, הכל כפי שייבחן על פי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה.

יובהר, כי אין במדיניות הדיבידנד שלעיל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו ביחס לשיעור חלוקת הדיבידנד בעתיד, לרבות מועדי תשלום הדיבידנד או היקפו ואין בהחלטה זו בכדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לשנות את שיעור החלוקה ו/או מדיניות חלוקת הדיבידנד האמורה ו/או להחליט על חלוקה נוספת בכפוף לכל דין.

כמו כן, למען הסר ספק, יובהר, כי אין במדיניות חלוקת הדיבידנד המעודכנת משום התחייבות כלפי בעלי המניות וכל חלוקת דיבידנד בפועל, הן בכלל והן במסגרת מדיניות חלוקת הדיבידנד המעודכנת, תהא כפופה, בין היתר, לאישור דירקטוריון החברה לעמידה במבחני החלוקה שנקבעו בחוק החברות ולחוקי העזר של מסלקת הבורסה.

חלק שני - מידע אחר

1.6 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023						הכנסות מפעילות מימון
סך הכל	התאמות	פעילויות אחרות	משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב	
אלפי ש"ח						
1,278,557	(10,000)	12,826	67,544	130,561	1,077,626	הכנסות מפעילות מימון
(329,061)	-	(6)	(37,008)	(52,157)	(239,890)	הוצאות מימון, נטו
949,496	(10,000)	12,820	30,536	78,404	837,736	הכנסות נטו
(243,087)	-	1,383	(1,292)	(85,223)	(157,955)	הוצאות הפסדי אשראי
92,501	-	-	-	-	92,501	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
(94,353)	-	-	-	-	(94,353)	עלות מכירות רכבים ופרסום
(260,492)	-	(83)	(19,868)	(23,585)	(216,956)	עלויות קבועות (*)
(233,097)	10,000	(398)	(12,146)	(12,170)	(218,383)	עלויות משתנות (*)
93	-	-	-	-	93	הכנסות אחרות
211,061	-	13,722	(2,770)	(42,574)	242,683	רווח (הפסד) בתקופה לפני מס
(78,343)	-	(4,629)	564	15,803	(90,081)	מסים על הכנסה
132,718	-	9,093	(2,206)	(26,771)	152,602	רווח (הפסד) נקי
7,830,235	187,327	24,802	1,213,347	1,087,438	5,317,321	סך נכסים

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

- א. **הוצאות שכר** – הוצאות שכר של מחלקות המכירה והשיווק מיוחסות בצורה ישירה בהתאם לטיפול במוצרים השונים. יתר המחלקות מוקצות בהתבסס על המאפיינים המתאימים ביותר להקצאה, לדוגמה: מחלקת הגביה מוקצית על בסיס היקף כשלי הגביה בהן מטפלת מחלקת הגביה בכל תחום פעילות. מחלקות המטה מוקצות בהתאם להיקף ההלוואות מכל סוג.
- ב. **הוצאות מימון** – מאחר וכל מקורות המימון של החברה מממנים את כל המוצרים באופן שווה, ההוצאה מוקצית בין המוצרים השונים על בסיס יתרת ההלוואות מכל סוג.
- ג. **הוצאות עקיפות (אחזקת משרד, שכירות, תקשורת, אחרות ופחת)** – הוצאות אלו מוקצות על בסיס ההקצאה הרלוונטי להערכת החברה לכל סוג הוצאה.

למידע הכספי בנוגע לתחומי פעילות החברה בתקופות דיווח קודמות ראו הדוחות התקופתיים של החברה לשנים 2021 ו-2022.

1.7 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה¹⁵

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 2023 על 2.0%, בהמשך לשיעור צמיחה של 6.5% בשנת 2022. הצמיחה בשנת 2023 כוללת את השפעות המלחמה שפגעו בצמיחה ברבעון הרביעי. בשנת 2024 צופה בנק ישראל צמיחה של 2.0% וב-2025 5.0%, תחזית בנק ישראל גובשה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" ונבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושהיא תימשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת. עבור 2025 ההנחה היא שלא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות.

מדד המחירים לצרכן הידוע עלה בשנת 2023 בשיעור של 3.3%, המהווה ירידה משמעותית בהשוואה לשיעור העלייה במדד הידוע לשנת 2022, בה נרשמה עלייה בשיעור של 5.3%.

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

יתרת האשראי הצרכני במשק, עמדה בסוף הרבעון השלישי של שנת 2023 על 230 מיליארד ש"ח, לעומת סך של 233 מיליארד ש"ח בסוף שנת 2022 וסך של 215 מיליארד ש"ח בסוף שנת 2021.

יתרת האשראי לדיוור במשק, עמדה בסוף הרבעון השלישי של שנת 2023 על 563 מיליארד ש"ח, לעומת סך של 543 מיליארד ש"ח בשנת 2022 וסך של 477 מיליארד ש"ח בשנת 2021.

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

מנתונים המפורסמים על ידי בנק ישראל עולה, כי לאחר מספר שנים של עלייה ביתרות, השנה חלה ירידה בחובות המשקי הבית למוסדיים מ-33 מיליארד ש"ח בסוף 2022 ל-25 מיליארד ש"ח בלבד בסוף הרבעון השלישי 2023.

¹⁵ הנתונים נלקחו מאתר בנק ישראל - www.boi.org.il ומאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - www.cbs.gov.il, אלא אם צוין אחרת בסעיף זה.

עד לשנת 2022 לקוחות נטו להגדיל את היקף האשראי שלהם מגורמים חוץ בנקאיים ובפרט מחברות האשראי וגופים מוסדיים (בעיקר קופות גמל וקרנות השתלמות). מגמה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בעלייה של כ-63% בתיק האשראי הצרכני בחברות כרטיסי האשראי, כ-120% בקרב הגופים המוסדיים, לעומת עלייה של כ-3% בלבד בבנקים, בתקופה שחלה מסיומה של שנת 2018 ועד לסוף שנת 2022. בתקופה זו, גדל סך תיק האשראי הצרכני במשק בשיעור כולל של 18%.

1.7.2 שינויים בשיעורי הריבית במשק

החל מחודש מרס 2022 חלה עלייה עקבית בסביבת הריבית במשק המקומי, לאור העלייה בסביבה האינפלציונית, כמפורט בסעיף 1.7.1 לעיל. בתקופת הדוח הועלתה ריבית בנק ישראל ב-1.5% מריבית של 3.25% לריבית של 4.75%, כאשר לאחר תאריך הדיווח ירדה הריבית ב-0.25% ל-4.5%.

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

(1) המרווח הקיים בין שיעורי הריבית על ההלוואות המועמדות ללקוחותיה לבין עלות האשראי בה החברה מחויבת על ידי גופים בנקאיים ומוסדיים המממנים את פעילותה.

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

להערכת החברה, לסביבת הריבית הגבוהה ישנה השפעה שלילית על המרווח הפיננסי של החברה ולירידתה צפויה להיות השפעה חיובית על תוצאות החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.58.1 להלן.

לפי הערכות בנק ישראל, הריבית בסוף שנת 2024 צפויה לעמוד על 3.75%-4.0%, ירידה של 0.5%-0.75% 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 המונוטין 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 1.54 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 הנהלת 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 מימון 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, העמדת מסגרות אשראי ועוד.

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

- העמקת השימוש במאגר נתוני האשראי הלאומי, בהתאם לחוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 (להלן: "**חוק נתוני אשראי**"), והמשך פיתוח וקידום האפשרות לקבלת מידע פיננסי הן על ידי הלקוח והן על ידי ממשקים טכנולוגיים כפי שבא לידי ביטוי בחוק מתן שירותי מידע פיננסי, התשפ"ב-2021.
- שימוש במידע שיתקבל באמצעות Open Banking ושילובו במודלי האשראי של השחקנים נותני האשראי בישראל.
- שימוש בשירות "עקוב אחרי" המאפשר ללקוחות התאגידים הבנקאיים לעבור לתאגיד בנקאי אחר באופן מקוון.
- שינויי חקיקה, בין היתר, בתחום הפיננסיים ואמצעי התשלום.
- שיתופי פעולה בין חברות קמעונאיות לתאגידים בנקאיים ו/או חברות כרטיסי אשראי בהעמדת אשראי ופתרונות תשלום, לדוגמה: רמי לוי וישראלכרט, שופרסל וכאל ובנק דיסקונט ושופרסל.
- התפתחות סופרמרקטים פיננסיים להשוואה בין מוצרים פיננסיים.
- הקמת בנקים דיגיטליים – בנק ישראל פועל בשנים האחרונות להורדת חסמים ועידוד הקמתם של בנקים נוספים בישראל, אשר עתידים לפעול בפלטפורמה דיגיטלית בלבד (ללא סניפים). הראשון מבנקים אלה הינו הבנק הדיגיטלי וואן זירו.
- גידול בשיעור המשכנתאות הניתנות על ידי גורמים חוץ בנקאיים, בדומה למצב בעולם המערבי.

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

- ההתפתחות המואצת ביכולת אגירת מידע רב, עיבודו וניתוחו בזמן אמת, באמצעות טכנולוגיות AI-ו Machine Learning, מאפשרת קבלת החלטות טובות יותר בהעמדת האשראי וכן צפויה לאפשר איתור אוכלוסיות רלוונטיות בעלויות השקעה נמוכות מבעבר.
- התפתחות טכנולוגיות לאימות וזיהוי לקוח (אותנטיציה) מאפשרת העמדת אשראי בזמן מהיר ומצמצמת את הסיכון.
- הרחבת ממשקים לקבלת מידע, כדוגמת מידע מחשבון הבנק ויישום פרטוקולי API במשרדי ממשלה, מאפשרים כר נוח לאיסוף מידע בזמן אמת והגברת התחרות בתחום אמצעי התשלום ובתחום האשראי.

- התפתחותה של טכנולוגיית הבלוקצ'יין תאפשר בעתיד מימוש התחייבות חוזית בצורה קלה ומהירה.
 - פיתוח פתרונות תשלום באמצעות ארנק דיגיטלי (כדוגמת Bit), תוך שימוש הולך ופוחת במזומן ובכרטיסי אשראי, צפוי להביא להגדלת תחרות על ניהול פיננסי של הצרכן ומתן ערכים מוספים, לרבות אשראי.
- 1.8.4 במהלך שנת 2023, עמד היקף העמדת הלוואות על ידי החברה על סך של כ-8,400 מיליון ש"ח. סכום המהווה קיטון בשיעור של כ-1.6% בהשוואה לשנת 2022, בה העמידה החברה סך של כ-8,538 מיליון ש"ח.
- 1.8.5 במהלך שנת 2023, עמד היקף מכירת תיקי הלוואות לצדדים שלישיים על סך של כ-4,100 מיליון ש"ח, סכום המהווה גידול בשיעור של כ-21.4% בהשוואה לשנת 2022, בה עמד היקף זה על כ-3,378 מיליון ש"ח.
- 1.8.6 רוכשי תיקי הלוואות הבולטים של החברה בשנת 2023 הינם: בנק מזרחי טפחות בע"מ, ישראלכרט בע"מ וגופים פיננסיים נוספים. לפרטים נוספים אודות עסקאות המחאת תיקי הלוואות בשנת 2023, ראו באור 29 ג' לדוחות הכספיים. הגידול בהיקף המחאת תיקי הלוואות, נובע מהגדלת מספרם של התאגידים הבנקאיים, הגופים המוסדיים וגופים פיננסיים אחרים הרוכשים תיקי הלוואות מהחברה.
- נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, יתרת תיק הלוואות שהעמידה או שיווקה החברה, המנוהל על ידי החברה, באופן מלא או חלקי, עברה או על ידי צדדים שלישיים, הסתכמה בסך של כ-14,222 מיליון ש"ח. יתרה זו מהווה גידול בשיעור של כ-18.7%, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בה עמדה יתרת התיק האמור על סך של כ-11,979 מיליון ש"ח.
- הרווח הנקי בשנת 2023 הסתכם בסך של כ-132.7 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי של כ-244.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה קיטון ברווח בשיעור של כ-45.7%.
- הקיטון ברווח הנקי כאמור, נובע בעיקר מגידול בהוצאות הפסדי האשראי בגין הלוואות המוחזקות על ידי החברה בשנת 2023 אל מול התקופה המקבילה אשתקד, לצד שחיקה ברווח הריבית של תיק הלוואות שהוחזקה על ידי החברה לאור עליית ריבית בנק ישראל במהלך תקופת הדוח, אשר גולגלה רק בחלקה אל לקוחות החברה. בנוסף, ההכנסות מהצמדה היו נמוכות יותר בשנת 2023 לעומת שנת 2022 עקב התמתנות התהליך האינפציוני בשנת 2023, אשר באה לידי ביטוי בעלייה של 3.3% במדד לשנת 2023 לעומת עלייה של 5.3% בשנת 2022. לפרטים נוספים אודות תוצאות פעילות החברה, ראו סעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון.
- 1.8.7 בין השנים 2018-2023 רשמה החברה צמיחה שנתית ממוצעת בשיעור של כ-14.4% בהיקף העמדת ושיווק הלוואות (בדגש על הלוואות רכב), כ-3.6% בהיקף מכירת תיקי הלוואות וכ-10.7% ביתרת תיק הלוואות שהועמד ו/או שווק על ידי החברה.
- 1.8.8 המודל העסקי העיקרי של החברה, נכון למועד הדוח, הינו העמדת הלוואות לרכישת כלי רכב ללקוחותיה, העמדת הלוואות סולו (כיום השלמת הון עצמי לרוכשי רכבים נבחרים בלבד וכן העמדת משכנתאות באמצעות החברה הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ. בעבר עסקה החברה בתחום זה גם בהעמדת הלוואות לכל מטרה והלוואות בבתי עסק וכן בשיווק הלוואות עבור צדדים שלישיים). על פי רוב, מימון פעילות החברה מתבצע במספר אופנים, ביניהם קבלת מימון מאזני וכן מימון חוץ מאזני. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.52 להלן.

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.

על פי רוב, הלוואות המוחזקות על ידי החברה במאזנה הינן הלוואות שטרם הומחו ובכוונת החברה להמחותן ו/או הלוואות שאינן עומדות באותו מועד בפרמטרים שנקבעו במסגרת עסקאות מכירת תיקי הלוואות הקיימות ו/או הלוואות אשר החברה לא ייעדה אותן לעסקאות אלו במועד העמדתן (מוצגות בדוחות הכספיים של החברה במסגרת הסעיפים "חלויות שוטפות של הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני" ו-"הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני").

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 הלוואות הנמחה בריבית היוון שנקבעה בין הצדדים. בנוסף, על פי רוב, במסגרת עסקת ההמחאה, החברה מעניקה לרוכש שירותי גביה ותפעול של תיק הלוואות הנמחה, בהיקף משתנה בהתאם לקבוע בהסכם בין הצדדים. תמורת שירותי הגביה והתפעול, מקבלת החברה מהרוכש דמי תפעול קבועים ובנוסף, בחלק מעסקאות מכירת תיקי הלוואות, גם דמי תפעול משתנים על בסיס שיעורי נזקי האשראי בתיקי הלוואות שהומחו.

להלן יתרת הלוואות הממוצעת אשר החברה העניקה שירותי תפעול עבורן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			היקף הלוואות ממוצע (במונחי יתרה)
2021	2022	2023	
באלפי ש"ח			
4,830,986	5,459,357	6,203,151	

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בדבר ההתפתחויות בתחומי פעילות החברה כאמור, לרבות השינויים הטכנולוגיים והערכת החברה לגבי היקף המחאות התיקים 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.

תחום הלוואות לרכישת רכב

1.9 מידע כללי על תחום הלוואות לרכישת רכב

1.9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

פעילות החברה בתחום הלוואות לרכישת רכב כוללת העמדת הלוואות ללקוחות החברה לשם רכישת כלי רכב, תוך רישום שעבוד במשרד הרישוי וברשם המשכונות על הרכבים כבטוחה לפירעון, וכן, במרבית המקרים, שעבוד פוליסת הביטוח של הרכב המשועבד. הלוואות אלו מועמדות לתקופות ובשיעורי מימון משתנים, אשר נבחנו מעת לעת.

שיעור העמדת הלוואות לרכישת רכבים חדשים (ובכלל זה רכבי "0 ק"מ"), ביחס לכלל הלוואות שהעמידה החברה בתחום פעילות זה, הינו כ-38% בשנת 2023, וכ-44% בכל אחת מהשנים 2022 ו-2021.

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

1.9.2

החברה פעילה בשוק הלוואות לרכישת כלי רכב, לצד תאגידים 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, מהעלייה ב"מהירות המחזור" (המהירות שבה לקוחות מחליפים רכב) בענף הרכב, 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 הלוואה הממוצעת של אשראי לרכישת כלי רכב. שנת 2023 התאפיינה בחזרה לשיעורי שחיקה במחירי הרכבים המשומשים שהיו מוכרים טרום הקורונה. זאת לאחר שבשנים 2021-2022 השחיקה במחירי הרכבים המשומשים הייתה נמוכה משמעותית עקב ירידה בהיצע הרכבים הזמינים, עקב עיכובים עולמיים בשרשרת האספקה ומחסור ברכיבים הנדרשים לייצור כלי הרכב החדשים.

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

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 1.54.6 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.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

1.9.3

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 1.54 להלן.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

1.9.4

העמדת הלוואות - בשנת 2023 העמידה החברה הלוואות לרכישת כלי רכב בהיקף של כ-6,954 מיליון ש"ח, אל מול היקף של כ-7,559 מיליון ש"ח וכ-5,299 מיליון ש"ח בשנים 2022 ו-2021, בהתאמה.

להלן נתוני הריבית הממוצעת, צמודת מדד המחירים לצרכן, בהלוואות הרכב שהעמידה החברה בתקופות הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
8.8%	8.6%	9.6%	ריבית נקובה
10.1%	9.9%	11.0%	עלות ממשית¹⁶

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתקופה שמיום 1 בינואר, 2024 ועד ליום 13 במרס, 2024 העמידה החברה הלוואות בהיקף כולל של כ-1,415 מיליון ש"ח, בריבית ממוצעת של 9.8%.

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

כמו כן, במהלך שנת 2023, היקף הלוואות לרכישת רכב היווה כ-83% מכלל הלוואות שהעמידה החברה בתקופה זו, אל מול שיעור של כ-89% ו-94% בשנים 2022 ו-2021, בהתאמה. הקיטון בשיעור זה, בשנת 2023 נובע בעיקר מהגדלת שיעור המשכנתאות שהועמדו על ידי החברה הבת מכלל הלוואות המועמדות על ידי החברה.

להלן שיעור המימון הממוצע בהלוואות הרכב שהעמידה החברה בתקופות הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
71.7%	71.5%	73.2%	רכב חדש
70.5%	71.5%	71.6%	רכב משומש

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

התפתחות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני לקוחותיה

1.9.5

בשנים האחרונות, חל גידול בהיקפו של השוק ה"מאורגן" (רשתות רכב פרטיות, מגרשים פרטיים, סוכנויות יבואנים, חברות ליסינג והשכרה וכיו"ב) לשיווק כלי רכב בישראל, אשר נגס בנתח ניכר מהמכירות בשוק הפרטי ("מכירה מפרטי לפרטי"). התפתחות זו גרמה, בין היתר, לפישוט תהליכי המכירה, הצעת מגוון רב של מכוניות בנקודות מכירה ושימוש בכלי מכירה משלימים, ובפרט נגישות למסלולי מימון וטרייד אין.

¹⁶ העלות הממשית הינה הריבית האפקטיבית בצירוף עמלות שנגבו מהלקוח. במסגרת זו, לא נלקחו בחשבון הוצאות החברה בגין אותן הלוואות.

בנוסף, פעילות האשראי לרכב בישראל מגוונת ומאפשרת פתרונות מימון בנקאיים וחוץ בנקאיים, השונים בגובה הריבית, תקופת ההלוואה ושיעורי המימון. בשנים האחרונות חלה עלייה בפלח "רכבי SUV" על חשבון פלח "רכב פרטי"¹⁷. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, בשנים האחרונות חלה עלייה בהיקף המכירות בפלח ה"אפס ק"מ" בשוק ובפרט ברכבי יוקרה תחת פלח זה. למיטב ידיעת החברה, החל משנת 2021, חל גידול ניכר במסירות הרכב החשמלי שהגיע לשיעור של כ- 18% מסך מסירות הרכב בשנת 2023, רכבים אלו מאופיינים במחיר ממוצע גבוה יותר ובהתאם סכום הלוואה ממוצעת גבוה יותר.

1.9.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- (א) מודל אשראי ומגננוני חיתום איכותיים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.42.3(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) ניסיון מצטבר בתמחור נכון של הסיכון בהעמדת הלוואות.
- (ה) 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.
- (ו) 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 החברה בינואר 2024 נמצא כי החברה מדורגת מייד לאחר התאגידים הבנקאיים כגוף שאליו יפנה הצרכן כדי ליטול הלוואה לרכישת כלי רכב (כ-26% מודעות בלתי נעזרת).
- (ז) נכסים דיגיטליים משמעותיים המרכזים תנועת קוני כלי רכב בהיקפים גבוהים.
- (ח) מערך גבייה מנוסה ויעיל. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.42.3(י) להלן.

1.9.7 חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות

- (א) בניית מודלי חיתום איכותיים, המבוססים על ניסיון ומאגר נתונים רחב.
- (ב) מערך קשרים והסכמים עם רשתות מובילות ודילרים פרטיים בתחום מכירת הרכב.
- (ג) מורכבות תפעולית בהעמדת הלוואה מגובת בטוחות רכב.
- (ד) דרישה לעמידה ברף טכנולוגי גבוה אל מול המתחרים בשוק.

¹⁷ ראו נתונים באתר איגוד יבואני הרכב בישראל ע"ר - <https://www.car-importers.org.il/statistics>

(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 1.42.2(א) להלן.

(ו) יכולת פיננסית משמעותית הכוללת הון עצמי ויכולת גיוס הון חיצוני.
לפרטים אודות חסמי כניסה נוספים, ראו סעיף 1.42.2 להלן.

1.9.8 תחליפים לשירות הניתן במסגרת תחום פעילות החברה

התחליפים העיקריים לפעילות החברה בתחום הלוואות לרכישת כלי רכב הם:

- (א) קבלת הלוואה 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 מוחזר ללקוח תמורת מקדמה ותשלומים חודשיים קבועים. במסגרת פעילות זו, ניתנת ללקוח אופציית רכישה של הרכב בתום תקופת החכירה בסכום שהוגדר מראש וכן אופציה להוספת רכיבים תפעוליים, כגון: ביטוח, תחזוקה שוטפת ועוד.
- (ג) רכישת רכב באמצעות הון עצמי בלבד.

1.10 מוצרים ושירותים

בתחום פעילות זה החברה מעמידה הלוואות, בעיקר ללקוחות פרטיים¹⁸, לשם מימון רכישת כלי רכב (בעיקר רכבי "יד-שנייה"), המובטחות ברישום שעבודים במשרד הרישוי, ברשם המשכונות ובמרבית העסקאות בחברת הביטוח (במסגרת שעבוד פוליסת הביטוח) על הרכב הנרכש. ההלוואות נפרעות בתשלומים חודשיים, הנגבים באמצעות הרשאות לחיוב חשבון הבנק של הלקוח. ישנם מספר מסלולים להלוואות שמעמידה החברה ללווים: החזר תשלומים שווים ("שפיצר"), הלוואות "שפיצר" עם מרכיב בלון ו/או הלוואות עם תקופת גרייס. ההלוואות ניתנות לתקופות של עד 120 חודשים והינן צמודות למדד המחירים לצרכן.

בשנים האחרונות, היקף העמדת הלוואות לרכישת כלי רכב על ידי החברה היה בצמיחה משמעותית, בעיקר עד לשנת 2022. זאת, להערכת החברה, בין היתר, בעקבות גידול בשיעור השימוש בהלוואות לרכישת רכב בעיקר עקב גידול בנתח השוק המאורגן למכירת רכב, המציע פתרונות מימון כחלק אינטגרלי משירותיו, גידול בשיעור המימון (LTV) באשראי לרכישת כלי רכב ועקב צמיחה במכירת רכבים חדשים (ובפרט רכבי "אפס קילומטר"), עלייה במחיר הממוצע של הרכבים הנרכשים, דבר אשר מוביל ללקיחת אשראי בהיקפים גדולים יותר בממוצע לכל עסקת רכב, עלייה בפעילות ה"מצינג" של החברה (איתור רכב מתאים עבור לקוחות והפניית הלקוח לסוכנות הרכב). 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). אשראי זה מגובה בשעבוד הרכב במשרד הרישוי וברשם המשכונות ו/או החברה.

¹⁸ שיעור הלוואות המועמדות ללקוחות שאינם פרטיים הינו לא מהותי. לפרטים נוספים ראו הערת שוליים מספר 1 לעיל.

החל משנת 2023, חלה ירידה מסויימת בהיקף ההלוואות לרכישת רכבים המועמדים על ידי החברה, עקב הגדלת היקף דחיית הלקוחות המבקשים לקבל הלוואה, כצעד יזום שבוצע על ידי החברה במטרה להפחית את הוצאות הפסדי האשראי של החברה במוצר זה.

להלן יתרת תיק ההלוואות בתחום הפעילות למועדים הרלוונטיים:

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
3,269,907	5,128,526	5,118,978	סך יתרה (באלפי ש"ח)
97,946	110,636	109,523	הלוואה ממוצעת ללווה (בש"ח)
8.75%	8.64%	9.01%	ריבית נקובה ממוצעת
9.96%	9.81%	10.16%	עלות ממשית ממוצעת¹⁹
2.56	2.44	2.23	מח"מ (בשנים) (*)

(*) 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.

להלן היקף תיק ההלוואות פעילות ממוצע לתקופות הרלוונטיות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
באלפי ש"ח			
2,573,585	3,956,059	5,082,526	היקף תיק הלוואות פעילות ממוצע לתקופה (*)

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

¹⁹ ראו הערת שוליים מספר 18 לעיל.

להלן התפתחות היתרה של תיק הלוואות בתחום הפעילות:

ליום 31 בדצמבר, 2021	ליום 31 בדצמבר, 2022	ליום 31 בדצמבר, 2023	
באלפי ש"ח			
2,339,270	3,269,907	5,128,526	יתרת פתיחה
5,298,853	7,559,179	6,954,457	הלוואות שניתנו ללקוחות
(1,537,408)	(2,617,879)	(2,773,742)	הלוואות שנפרעו מלקוחות
289,587	526,701	594,497	הכנסות מימון מלקוחות
(221,946)	(314,343)	(437,358)	ריבית שנתקבלה מלקוחות
(3,105,112)	(3,567,863)	(4,460,201)	תמורה ממכירת תיק הלוואות
(28,889)	(54,257)	(162,501)	תנועה בהפרשה להפסדי אשראי
235,552	325,211	275,300	שערוך לשווי הוגן ורווח הון
-	1,870	-	רכישת הלוואות
3,269,907	5,128,526	5,118,978	יתרת סגירה

1.11 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

שיעור מכלל הכנסות החברה			הכנסות ²⁰			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			
2021	2022	2023	2021	2022	2023	
ב-%			באלפי ש"ח			
86%	87%	84%	653,849	1,042,710	1,075,774	הלוואות לרכישת רכב

²⁰ הכנסות מגזר הלוואות הרכב כוללות את הרווח הגולמי הנובע מפעילות קארסטוק ומגזין אוטו. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.45.5 ו-1.45.6 להלן.

מוצרים חדשים 1.12

לחברה אין מוצרים חדשים מהותיים בתחום הפעילות. להרחבה בדבר צפי התפתחות החברה בשנה הקרובה בתחום הפעילות, ראו סעיף 1.57 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, בהיקף לא מהותי, אשראי לסוכנויות רכב (Floor plan finance), אשר הינן הלוואות לתקופה קצרה ומיועדות למימון ביניים עד לרכישת הרכב ע"י לקוח פרטי מסוכנות הרכב. 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.

חלק ניכר מלקוחותיה של החברה בתחום זה הינם לקוחות חוזרים, אשר נטלו מהחברה הלוואה בעבר ורוכשים רכב נוסף ו/או מחליפים את רכבם הקיים, באמצעות הלוואה נוספת או חליפית. בתחום פעילות זה אין לחברה לקוח אשר הכנסות החברה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחותיה המאוחדים. כמו כן, אין לחברה תלות בלקוח בודד.

לפירוט בדבר ניהול סיכוני האשראי ביחס ללקוחות החברה, ראו סעיף 1.43.1 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	19%	19%
בין 37 ל-60 חודשים	52%	71%
בין 61 ל-100 חודשים	28%	99%
בין 101 ל-120 חודשים	1%	100%

פירעונות מוקדמים 1.13.3

שיעורי הפירעונות המוקדמים בגין הלוואות אשר העמידה החברה בתחום פעילות זה ואשר מוחזקות על ידה במאזנה, הינם כ-2.7% בממוצע לחודש בשנת 2021, כ-2.9% בממוצע לחודש בשנת 2022 וכ-2.3% בממוצע לחודש בשנת 2023. שיעורים אלו, הינם בגין הלוואות החברה לרכישת רכב, ללא הלוואות שניתנו למגרשי רכבים (להלן: "אשראי לדילרים") לצורך מימון פעילותם אשר הינם בהיקף לא מהותי. הלוואות האשראי לדילרים הינן לתקופה קצרה ומיועדות למימון ביניים עד לרכישת הרכב ע"י לקוח פרטי מהדילר ולכן מאופיינות בשיעור פירעונות מוקדמים גבוה משמעותית. יצוין, כי לקוחות החברה זכאים לפרוע בכל זמן נתון את הלוואתם, תמורת תשלום עמלת פירעון מוקדם. העמלה הנפוצה בחברה בתחום פעילות זה הינה תשלום של עד 6 חודשי ריבית, בהתאם להוראות חוק המשכון.

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 הוגן של אותן הלוואות.

להלן יתרות הלוואות בפיגור וההפרשות להפסדי אשראי בגינן, באלפי ש"ח ביחס לתחום הפעילות:

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
3,205,185	4,921,958	4,786,763	יתרת הלוואות שלא בפיגור
54,076	163,095	221,800	יתרות בפיגור עד 90 ימים
59,557	142,891	351,994	יתרות בפיגור מעל 90 ימים
3,318,818	5,227,944	5,360,557	סך יתרת הלוואות לפני הפרשה להפסדי אשראי
(48,911)	(99,418)	(241,579)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
3,269,907	5,128,526	5,118,978	יתרה בספרים

היקפי החובות בפיגור לעיל אינם מייצגים 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 ההלוואה ולסטטוס הגביה שלה, כך שהיתרה בספרים מייצגת את האומדן המהימן ביותר לגובה יתרות החוב.

1.13.5 להלן שיעור הפסדי האשראי²¹ בגין לקוחות החברה ביחס לתחום פעילות זה בהתאם למודל ההפרשה שתואר בסעיף 1.13.4 לעיל:

2021	2022	2023	
1.32%	1.79%	3.28%	הלוואות רכב

הגידול בשיעור הפסדי האשראי בשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובע מהמשך מגמת הגידול בשיעורי הכשל של ההלוואות המוחזקות בתיק החברה בתחום הפעילות, לאור השפעת סביבת הריבית הגבוהה על לקוחות החברה וכן עלייה חדה בהיקף העמדת ההלוואות במהלך שנת 2022. בנוסף, הרבעון הרביעי של שנת 2023 הושפע ממלחמת חרבות ברזל על החברה, עקב: (1) פגיעה ביכולת החזר של לקוחות מסוימים; (2) פגיעה ביכולת החברה לבצע הליכי מימוש רכבים באמצעות ההוצאה לפועל; (3) לאור חקיקת חוק דחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל), תשפ"ד-2023 לקוחות רבים ביצעו דחיות תשלום, כאשר מבחינה חשבונאית החברה מגדילה את שיעור ההפרשה בגין לקוחות אלו, למרות שלא חל פיגור בתשלומים בפועל וכן הגדילה החברה את ההפרשות הכלליות (שלב א') בגין הלוואות אלו, לצורך הצפי לעלייה מסויימת בשיעור החוזרים בהינתן השפעת מלחמת חרבות ברזל. לצורך צמצום שיעור הפסדי האשראי, החלה החברה בשנת 2023 בהקשחת החיתום של לקוחות החברה הפונים בבקשה לקבל הלוואות רכב, כמפורט בסעיף 1.9.4 לעיל.

הגידול בשיעור הפסדי האשראי בשנת 2022 לעומת שנת 2021 נובע בעיקרו מגידול בשיעור הלקוחות שמגיעים לכשל בתחום זה, כאשר השנים 2020-2021 הושפעו להערכת החברה מגורמים אקסוגניים, אשר גרמו לשיעורי הפסדי אשראי חריגים לטובה. כמו כן, שיעור הפסדי האשראי בשנת 2022 גדל עקב המשך הגידול בשיעור ההלוואות המוחזקות לפידיון בגינן מבצעת החברה "הפרשה כללית" עם העמדתן.

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

1.14 שיווק והפצה

נוסף על ערוצי השיווק בהם פועלת החברה לשם קידום מוצריה, המפורטים בסעיף 1.45 להלן, החברה פועלת במספר דרכים נוספות להגדלת מאגר לקוחותיה, כדלקמן:

1.14.1 **פרסום** - פעילויות השיווק והפרסום של החברה מבוצעות במגוון ערוצים; ערוצים דיגיטליים, 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.

²¹ בסעיף זה, "שיעור הפסדי האשראי" היקף הוצאות הפסדי אשראי חלקי התיק הממוצע בתקופה הרלוונטית.

החברה רכשה את רישיון השימוש בתוכנת דאטורמה, פלטפורמה לניתוח קמפיינים המתנהלים במספר ערוצים על מנת לשפר את יכולות הניתוח והפקת תובנות באמצעות כלי ויזואליזציה, והתראות מבוססות יעדים (Marketing Analytics).

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

1.14.2 **סוכנויות ומגרשי רכב** - החברה מקיימת שיתוף פעולה עם למעלה מ-1,300 אתרי מכירות רכב של יבואני רכב, רשתות למכירת רכבי "יד-שנייה", חברות לסינג 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 1.9.6(ה) לעיל.

1.14.4 **פעילות "מצינג"** – להרחבה בעניין זה, ראו סעיף 1.45.3 להלן.

1.14.5 **אתר Carwiz** – החברה מציעה באמצעות אתר Carwiz פלטפורמה למכירת רכבים של צדדים שלישיים, כאשר במסגרת האתר, מוצעות גם הלוואות החברה לצורך רכישת הרכבים.

1.14.6 **חברת מימון משותפת עם טרייד מוביל בע"מ** – ביום 5 בינואר, 2022, חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה להקמת מיזם משותף (באמצעות חברה משותפת עם טרייד מוביל בע"מ (להלן, בסעיף זה: "טריידמוביל" ו-"ההסכם", בהתאמה), בה מחזיקים החברה וטריידמוביל בכ-30% ובכ-70% (בהתאמה) מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה (בה) (להלן, בסעיף זה: "החברה המשותפת"). החברה המשותפת תעסוק, בין היתר, בהעמדת הלוואות ללקוחות הרוכשים כלי רכב מטריידמוביל.

בהתאם להוראות ההסכם, נקבעו בין הצדדים הוראות שונות לעניין מהות המיזם, תחומי אחריות הצדדים בו, ניהולו וכו', אשר עיקרן: (א) הונה הראשוני של החברה המשותפת יעמוד על סך כולל של 20 מיליון ש"ח אשר יועמד על ידי הצדדים במספר פעימות (על פי צרכי החברה המשותפת) לפי חלקם היחסי בה; (ב) החברה תעניק שירותי תפעול להלוואות שתועמדה ללקוחות החברה המשותפת כנגד תשלום תמורה. נכון למועד הדוח, ההסכם כפוף להתקיימות תנאים מתלים שונים, ובהם קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים מאת כל רשות מוסמכת לצורך הקמת החברה המשותפת וביצוע פעילותה (לרבות רישיון מורחב למתן אשראי בהתאם להוראות חוק הפיקוח ולרבות אישור (ככל שיידרש) מאת רשות התחרות הכלכלית.

1.14.7 **חברת מימון משותפת עם אלדן תחבורה בע"מ** – ביום 23 בינואר, 2022, חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה להקמת מיזם משותף (באמצעות חברה משותפת עם אלדן תחבורה בע"מ (להלן, בסעיף זה: "אלדן" ו-"ההסכם", בהתאמה), בה מחזיקים החברה ואלדן בכ-30% ובכ-70% (בהתאמה) מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה (בה) (להלן, בסעיף זה: "החברה המשותפת"). החברה המשותפת תעסוק, בין היתר, בהעמדת הלוואות ללקוחות הרוכשים כלי רכב מאלדן (כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שאלדן יחזיקו ביותר ממחצית מהון המניות המונפק בה ומזכויות ההצבעה)

בהתאם להוראות ההסכם, נקבעו בין הצדדים הוראות שונות לעניין מהות המיזם, תחומי אחריות הצדדים בו, ניהולו וכו', אשר עיקרן: (א) הונה הראשוני של החברה המשותפת יעמוד על סך כולל של 30 מיליון ש"ח אשר יועמד על ידי הצדדים במספר פעימות (על פי צרכי החברה המשותפת)

לפי חלקם היחסי בה; (ב) החברה תעניק שירותי תפעול להלוואות שתועמדנה ללקוחות החברה המשותפת כנגד תשלום תמורה. נכון למעוד הדוח, ההסכם כפוף להתקיימות תנאים מתלים שונים, ובהם קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים מאת כל רשות מוסמכת לצורך הקמת החברה המשותפת וביצוע פעילותה (לרבות רישיון מורחב למתן אשראי בהתאם להוראות חוק הפיקוח ולרבות אישור (ככל שיידרש) מאת רשות התחרות הכלכלית.

1.14.8 **מגזין אוטו** - רכישת אוטו מגזין מהווה מימוש של היעדים והאסטרטגיה של החברה ותהווה נדבך נוסף בפעילות החברה בתחום העמדת הלוואות לרכב. כמו כן, בכוונת החברה להקים "מרקט פלייס" משמעותי שיכלול מידע רחב בתחום הרכב ויהווה מוקד משיכה למחפשי רכבים. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.57.1(א) להלן.

להערכת החברה, אין לה תלות במי מנותני שירותי ההפצה והשיווק עימם היא קשורה.

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

1.15 תחרות

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

1.15.1 **תאגידיים בנקאים** - פעילים בתחום זה בעיקר באמצעות מתן אשראי מגובה בבטוחה בהלוואות לרכב חדש וכן רכב "יד-שנייה" באמצעות תאגידיים בנקאיים או חברות בנות של תאגידיים בנקאיים, כדוגמת מזרחי טפחות ליסינג בע"מ.

1.15.2 **חברות מימון 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 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. 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. להערכת החברה, קיים סיכוי סביר שתוקמנה חברות מתחרות נוספות, בעיקר על ידי יבואנים.

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.

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

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

תחום הלוואות מגובות נדל"ן למגורים (משכנתאות)

מידע כללי על תחום הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים 1.17

פעילות החברה בתחום המשכנתאות, מבוצעת באמצעות החברה הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ (להלן: "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 ומבטחי 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 14ג' לדוחות הכספיים של החברה וכן סעיף 1.24 להלן.

1.17.1 מידע כללי על תחום הפעילות

פעילות מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן בנספח זה: "החברה" או "חברת האם") בתחום הלוואות לרכישה ומגובות נדל"ן למגורים, החלה ביום 30 ביוני, 2022 (מועד העמדת ההלוואה הראשונה), ומתבצעת באמצעות החברה הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, שהינה חברה פרטית בשליטת החברה (להלן: "חברת המשכנתאות"). פעילות זו כוללת בעיקר העמדת הלוואות למטרות שונות המגובות בבטוחה מסוג נדל"ן למגורים שבבעלות הלווה והעמדת הלוואות לשם רכישת דירות כדירה ראשונה, דירה חלופית או דירה להשקעה, רכישת קרקע למגורים וכן בניית בתים פרטיים (להלן: "הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים" או "משכנתאות"). ההלוואות האמורות מועמדות ללקוחות חברת המשכנתאות תוך רישום שעבוד בדרגה ראשונה או שנייה או התחייבות לרישום משכנתה ורישום משכון ברשם המשכונות כבטוחה לפירעון. במרבית המקרים, נרשם גם שעבוד על פוליסת הביטוח של הדירה המושעבדת וכן שעבוד על פוליסת ביטוח חיים של הלווה. הלוואות אלו מועמדות לתקופות, מסלולי ריבית והצמדה ושיעורי מימון משתנים, אשר נבחרים מעת לעת.

1.17.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים האחרונות, לאור שינויי חקיקה ורגולציה בהם הסדרת הענף והדרישה לרישיון לצורך פעילות בו, מורגשת עלייה בהיקף הפעילות ובמוניטין של חברות אשראי חוץ בנקאיות, ובהתאם חל גידול בביקוש לשירותים של חברות מסוג זה. מגמה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בהקמת חברות 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 באופן שמתחילת

שנת 2020 מספר נותני האשראי החוץ בנקאי אשר גייס הון בבורסה כמעט והוכפל²². 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 דצמבר 2023, יתרת החוב לדיור במשק עומדת על כ-563 מיליארדי ש"ח, כאשר כ-96% מיתרת החוב כאמור הועמדה ע"י תאגידים בנקאיים בהתאם לנתוני בנק ישראל²³. שיעור הצמיחה השנתי הממוצע ביתרת החוב לדיור בכלל השוק בשלוש השנים האחרונות (מסוף הרבעון הרביעי של שנת 2020 ועד לסוף הרבעון הרביעי של שנת 2023) עומד על כ-11%. הגורמים המשפיעים על היקף הביקוש בתחום הם משקי הבית המבקשים מענה למימון יחידות דיור חדשות, דיור קיים (משפרי הדיור), מימון כנגד נכס קיים ומשקיעים. בשנת 2022 חלה האטה בקצב העמדת האשראי לדיור על רקע עליית ריבית בנק ישראל ובהתאם הריבית הממוצעת בשוק המשכנתאות. עד לחודש אוגוסט 2022 היקף המשכנתאות החודשי הממוצע שניתן עמד על סך של כ-11 מיליארדי ש"ח, כאשר החל מחודש ספטמבר 2022 ועד לחודש ספטמבר 2023 היקף המשכנתאות החודשי הממוצע ירד לסך של כ-6.5 מיליארדי ש"ח²⁴. עם הירידה כאמור חלה עלייה בשיעורם של ממחזרי המשכנתאות, קרי - לווים שעל רקע עומס תזרימי ממחזרים את חובם, משיעור של כ-6.4% ברבעון השלישי של שנת 2022 לשיעור של כ-30% ברבעון השלישי של שנת 2023. בבדיקה על רקע העלייה בשיעור הריבית, חלה גם ירידה מצד היצע הדירות העתידי באופן כזה שהפער בין הביקוש להיצע ממשיך להתרחב ויהווה לחץ לעליית מחירים.

ברבעון הרביעי של 2023 חלה ירידה נוספת בהיקף המשכנתאות שהועמד לממוצע חודשי של 5.2 מיליארד ש"ח, ככל הנראה בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה באוקטובר.

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

1.17.3 **מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

ישום 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 התשכ"ז-1967 (להלן: "חוק המשכון"), והתקנות הרלוונטיות מכוחם (ככל שמדובר בלווה פרטי). בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016, 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.

²² דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של שנת 2021, שפורסם בחודש פברואר 2022 על ידי בנק ישראל.

²³ מקור המידע: אתר בנק ישראל, מידע סטטיסטי לפי נושאים - אשראי לדיור-יתרות.

²⁴ מקור המידע: אתר בנק ישראל, מידע סטטיסטי לפי נושאים - אשראי לדיור-ביצועים וריביות.

בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"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 1.29 להלן.

1.17.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

העמדת הלוואות – בשנת 2023 העמידה חברת המשכנתאות הלוואות מגובות נדל"ן למגורים בהיקף של כ-1,037 מיליון ש"ח, אל מול היקף של כ-218 מיליון ש"ח בשנת 2022. עם זאת, יצוין כי חברת המשכנתאות החלה להעמיד הלוואות כאמור רק החל מיום 30 ביוני, 2022.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סוג ריבית
2022	2023	
5.83%	7.87%	קבועה צמודה למדד
7.28%	9.68%	קבועה לא צמודה
7.99%	10.20%	משתנה בהתאם לריבית בנק ישראל (*)

(*) הריבית הנגבית מהלקוחות בהלוואות אלו משתנה בהתאם לשינוי בריבית בנק ישראל. בתקופת הדוח, ריבית זו הייתה בטווח בין שיעורים של 3.25% ועד 4.75%. בסמוך למועד פרסום הדוח, ריבית זאת עומדת על שיעור של 4.50%.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתקופה שמיום 1 בינואר, 2024 ועד ליום 13 במרס, 2024 העמידה חברת המשכנתאות הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים בהיקף כולל של כ-215 מיליון ש"ח, בריבית ממוצעת של 8.45%.

הגורמים המשפיעים על גובה שיעור הריבית שקובעת חברת המשכנתאות בגין המוצרים השונים הם, בין השאר, שיעור הריבית במשק, עלויות המימון של חברת המשכנתאות, רמת הסיכון של ההלוואה הספציפית ושיעורי הריבית בשאר השוק.

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

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

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

ליום 31 בדצמבר		שיעור המימון
2022	2023	
56.35%	60.51%	

שיעור המימון (LTV) בתחום פעילות זה מחושב לפי המנה המתקבלת מיתרת סך ההלוואות שהעמידה החברה כנגד שעבוד נכס מסויים לתקופת החתך הרלוונטית בשווי הבטוחה בסמוך למועד העמדת 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', בתוספת הלוואה שהעמידה חברת המשכנתאות, בשווי הבטוחה בסמוך למועד העמדת הלוואה (כפי שהוערכה על ידי שמאי).

1.17.5 התפתחות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני לקוחותיה

מרבית הלקוחות בשוק המשכנתאות בישראל הינם משקי בית הרוכשים דירה למגורים. שיעור המשקיעים (לקוחות הרוכשים דירה שאינה דירה יחידה בבעלותם) בשוק המשכנתאות בישראל כיום נאמד בשיעור של כ-10% מהיקף הפעילות. מטרת המימון העיקרית בענף זה הינה למטרת מגורים. כ-8% מהיקף הפעילות בשוק, הינה מימון של נכס קיים, קרי - נטילת הלוואה המגובה בדירת מגורים כאשר הלוואה משמשת למטרות שונות.

היקף העמדת הלוואות חדשות למטרת מגורים בגופים הבנקאיים בשנת 2022 עמד על כ-118 מיליארדי ש"ח. שיעור הצמיחה השנתי הממוצע בין השנים 2017-2022 בהיקף המשכנתאות החדשות המועמדות מדי שנה, עמד על כ-17%. 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 אשתקד²⁵.

היקף הלוואה הממוצעת של הלוואות למטרת מגורים בתאגידי הבנקאיים צמח בשיעור שנתי ממוצע של כ-8% בשנים 2017-2022, כך שהלוואה הממוצעת הגיעה לשיא בחודש אוקטובר 2022 ועמדה על כ-1.05 מיליון ש"ח, בשנת 2023, לא היה שינוי מהותי בהיקף הלוואה ממוצעת ביחס לשנת 2022 והיא עמדה על כ-961 אלפי ש"ח ושיעור המימון הממוצע עמד על כ-54%. הלווים למטרת מגורים רגישים לעלות המימון, כך שבתקופות בהם שיעור הריבית עולה היקף הפעילות בענף יורדת²⁶.

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

ההערכות לעיל, הינן הערכות ואומדנים ומהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך")), המבוססים על מידע הקיים

²⁵ אתר בנק ישראל, מידע סטטיסטי לפי נושאים – אשראי לדיוור-ביצועים וריביות וכן עיבוד של המחלקה הכלכלית של החברה.
²⁶ בהתאם להערכת החברה בהתאם לנתוני בנק ישראל.

לחברה ו/או לחברת המשכנתאות, וכולל הערכות או אומדנים של החברה ו/או חברת המשכנתאות, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה ו/או חברת המשכנתאות.

1.17.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- (א) מודלי חיתום מתקדמים - מודלים המסייעים לאופטימיזציה יעילה של תנאי 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 הלווה ותהליך סדור לזיהוי הבטוחות והערכת שווי ע"י שמאים מוסמכים. תהליכי החיתום מנוהלים על ידי צוות מיומן ומנוסה, תוך הקפדה על מודל האשראי של חברת המשכנתאות. כמו כן, קליטה יעילה וממוכנת של נתוני האשראי המתקבלים לגבי כל לווה ממאגר נתוני האשראי וכן באמצעות ממשקי הבנקאות הפתוחה, עשויים להוות גורם הצלחה קריטי בשנים הבאות.
- (ב) מקורות הון ואשראי בהיקפים נרחבים ובסיסי הצמדה ומח"מ התואמים לתחום הפעילות.
- (ג) שיתופי פעולה עם יועצי משכנתאות מתווכים וחברות שיווק נדל"ן. בין היתר, חברת המשכנתאות פיתחה מערכות לייעול העבודה מול היועצים, כמפורט בסעיף קטן ז' להלן.
- (ד) מערך שירות מהיר וזמין הכולל תמיכה בשטח לצד מענה טלפוני וליווי אישי של מנהלי תיקי לקוח.
- (ה) תמחור נכון ומתואם 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 למימון ישיר, חברת האם של חברת המשכנתאות, מוניטין הולך וצומח לאורך השנים, אשר מביא להצטרפותם של לקוחות חדשים למעגל לקוחותיה. לפי מחקר נכסיות מותג שקיימה חברת האם במהלך שנת 2023, נמצא, כי החברה מדורגת מיד לאחר התאגידים הבנקאיים כגוף שאליו יפנה הצרכן כדי ליטול הלוואה לרכישת כלי רכב²⁷. להערכת חברת המשכנתאות, המיתוג של חברת האם צפוי לתרום גם להצלחת חברת המשכנתאות.

²⁷ מחקר נכסיות מותג, מכון הגל החדש, יוני 2023.

1.17.7 **חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות**

- (א) מקורות תזרימיים משמעותיים בהיקף נרחב.
- (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), חזקה 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.

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

- (א) הלוואה מתאגידים בנקאיים
- (ב) הלוואה מתאגידים שאינם בנקאיים
- (ג) רכישת באמצעות הון עצמי בלבד

1.18 **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 במוסדות שונים 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: 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.

ההלוואות נגבות באמצעות הרשאות לחיוב חשבון הבנק של הלקוח.

להלן מאפייני תיק ההלוואות בתחום הפעילות למועדים הרלוונטיים:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
217,259	1,181,564	סך יתרה (באלפי ש"ח)
792,706	725,391	הלוואה ממוצעת (בש"ח)
8.04%	8.96%	ריבית נקובה ממוצעת
7.96%	9.41%	עלות ממשית ממוצעת²⁸
6.9	8.0	מח"מ (בשנים) (*)

הגידול ביתרות ליום 31 בדצמבר, 2023 ביחס לשנת 2022, נובע מהתחלת הפעילות בסוף הרבעון השני של שנת 2022. העליה בשיעור הריבית, נובעת עקב עלייה בעלות מקורות המימון של החברה, עקב עליית ריבית בנק ישראל בשנת 2023, כאשר החברה שואפת במסגרת מדיניות התמחור שלה לשמור על מרווח מימוני דומה בין התקופות. כמו כן, ברבעונים האחרונים היקף העמדת ההלוואות עלה מרבעון לרבעון בהתאם לתכנית העסקית של חברת המשכנתאות, אשר נבנתה תחת הנחת עבודה של בניה הדרגתית של יכולותיה. (*) 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 1.20.21.20.2 להלן.

להלן ההיקף הממוצע של תיק ההלוואות הפעילות לתקופות הרלוונטיות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
באלפי ש"ח		
47,830	716,896	היקף תיק הלוואות פעילות ממוצע לתקופה (*)

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

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

להלן התפתחות היתרה של תיק הלוואות התחום הפעילות:

ליום 31 בדצמבר, 2022	ליום 31 בדצמבר, 2023	
אלפי ש"ח		
-	217,259	יתרת פתיחה
218,245	1,037,271	הלוואות שניתנו ללקוחות
(1,982)	(87,871)	הלוואות שנפרעו מלקוחות
2,916	64,540	הכנסות מימון מלקוחות
(1,842)	(48,343)	ריבית שנתקבלה מלקוחות
(78)	(1,292)	תנועה בהפרשה להפסדי אשראי
217,259	1,181,564	יתרת סגירה

פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

1.19

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

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

לקוחות

1.20

1.20.1 נכון למועד דוח זה, לקוחות חברת המשכנתאות בתחום פעילות זה הינם לקוחות מזדמנים המגיעים אל החברה דרך יועצי משכנתאות בלבד, הנוטלים הלוואה על מנת לממן רכישת נכס או לממן מטרות אחרות באמצעות הלוואה המובטחת בנכס קיים על שמם. מרבית הלקוחות הינם לקוחות פרטיים, בפזור גאוגרפי רחב. מרבית לקוחות חברת המשכנתאות בתחום פעילות זה מגיעים אליה באמצעות ערוצי המכירה, קרי- יועצי משכנתאות ומתווכי דירות עימן עובדת חברת המשכנתאות.

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

יתרת חודשים לפירעון	אחוז נפרע מיתרת התיק	אחוז מצטבר מיתרת התיק
עד 120 חודשים	10%	10%
בין 120 ל-240 חודשים	11%	21%
בין 240 ל-360 חודשים	78%	99%
בין 360 ל-480 חודשים	1%	100%

1.20.2 פירעונות מוקדמים

שיעורי הפירעונות המוקדמים בגין הלוואות אשר העמידה חברת המשכנתאות בתחום פעילות זה ואשר מוחזקות על ידה במאזנה, הינם כ-1.02% בממוצע לחודש בתקופת הדוח (ו-0.5% לחודש בחודשים יולי 2022 עד דצמבר 2022), יצוין, כי לקוחות חברת המשכנתאות זכאים לפרוע בכל זמן נתון את הלוואתם, תמורת תשלום עמלת פירעון מוקדם. נכון למועד זה, העמלה בתחום פעילות זה הינה תשלום של עד 6 חודשי ריבית, בהתאם להוראות חוק המשכון.

1.20.3 הפרשה להפסדי אשראי

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

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

שלב א' - במועד העמדת הלוואה, מפרישה חברת המשכנתאות בגין כל הלוואה סכום המורכב ממכפלתם של הבאים: (1) ההסתברות לכניסה לכשל (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 (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 מימושן).

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

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

להלן יתרות הלוואות בפיגור וההפרשות להפסדי אשראי בגין, באלפי ש"ח ביחס לתחום הפעילות:

31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח		
217,259	1,151,005	יתרת הלוואות שלא בפיגור
78	27,113	יתרות בפיגור עד 90 ימים
-	4,816	יתרות בפיגור מעל 90 ימים
217,337	1,182,934	סך יתרת הלוואות לפני הפרשה להפסדי אשראי
(78)	(1,370)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
217,259	1,181,564	יתרה בספרים

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

1.20.4 להלן שיעור הפסדי האשראי²⁹ בגין לקוחות חברת המשכנתאות ביחס לתחום פעילות זה בהתאם למודל הפרשה שתואר בסעיף 1.20.3 לעיל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
באלפי ש"ח		
0.26% (*)	0.20%	שיעור הפסדי אשראי

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

שיעורי הפסדי האשראי הנ"ל הינם ללא שינוי מהותי בין התקופות, לאור כך שעיקר הלוואות המוחזקות על ידי חברת המשכנתאות הועמדו רק בשנת 2023. יתרה מכך, מרבית הוצאה להפסדי אשראי המפורטת לעיל נובעת מהפרשה כללית (שלב א' בהתאם למפורט בסעיף 1.20.31.20.3 לעיל), לאור כך ששיעור הלוואות המוחזקות על ידי חברת המשכנתאות אשר הגיעו לכשל הינו זניח נכון לתקופת הדוח.

²⁹ בסעיף זה, "שיעור הפסדי אשראי"- היקף הוצאות הפסדי אשראי לתקופה הרלוונטית חלקי תיק הלוואות הממוצע לתקופה הרלוונטית.

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

1.21.1 בגזרת המפיצים (B2B) –

- (א) השתתפות בכנסים ואירועים מאורגנים של התאחדות יועצי המשכנתאות, חברות הפצה ויעוץ משכנתאות לרבות מתן חסות, הקמת עמדות ממותגות, רישום יועצי משכנתאות לשנת"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 ביזרות תוכן בענף הנדל"ן והמשכנתאות באמצעות הצבת באנרים, פרסומים ואיסוף לידים. בין השת"פים- סוכנויות תיווך, לוחות נכסים ועמודי ייעוץ משכנתאות.
- (ד) שת"פים עסקיים מול ערוצי הפצה קבוצתיים וקהילתיים. דוגמת קבוצות וקהילות ברשתות החברתיות המתאגדות לצורך רכישה מרוכזת והשקעה בפרויקטים, זאת באמצעות הצבת עמדה ביריד המכירה, הקצאת איש קשר מיוחד לפרויקט ומתן מענה מוצרי ושירותי מותאם לצרכי הפרויקט על מנת לספק למנהל הקהילה מוצרי משכנתה מותאמים.
- (ה) מערכת להגשת בקשות עבור ערוצי ההפצה המוחזקת על ידי חברת המשכנתאות ומאפשרת הגשת בקשה מקוונת תוך צירוף מסמכים והעברת הבקשה לטיפול.

1.21.2 בגזרת לקוחות הקצה (B2C) –

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

להערכת חברת המשכנתאות, אין לה 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.

1.22 תחרות

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

1.22.1 **תאגידי בנקאיים** - רוב הפעילות בתחום הינה ע"י תאגידי בנקאיים, השולטים בכ-96% מיתרת המשכנתאות במדינת ישראל³⁰. התאגידי הבנקאיים פעילים בתחום זה באופן מוגבר בתקופה הנוכחית באמצעות מתן משכנתאות למגזרים שונים ועל ידי מוצרים שונים ומגוונים. התחרות הבולטת היא בתחום השירות ללקוח, זמן המענה והאמצעים הטכנולוגיים.

1.22.2 **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.

1.22.3 **חברות מימון 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 או בורסאי (כללביט מימון בע"מ, קרדיטו בע"מ, וויצ'ק בע"מ, קרדיט 360 בע"מ) ועוד מספר חברות קטנות יותר (ביניהן קרגו פיננס בע"מ, קוואליטי סוכנות לביטוח (2017) בע"מ ועוד).

נכון למועד דוח זה, נתח השוק של חברת המשכנתאות בשוק המשכנתאות בישראל הינו זניח. לצורך התמודדות עם התחרות הקיימת בתחום הפעילות, להלן השיטות העיקריות של חברת המשכנתאות להתמודדות עם התחרות והגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי:

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

(ב) חברת המשכנתאות מציעה קו מוצרים רחב.

(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.

1.23 עונתיות

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.

³⁰ ראו הערת שוליים מספר 23 לעיל.

1.24.1 נכון למועד הדוח, מימון פעילותה של חברת המשכנתאות הינו ממקורות עצמאיים, ממקורות בנקאיים (מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים) ומגופים מוסדיים (מסגרת אשראי מקבוצת מנורה).

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

שיעור ריבית				מקור	בסיס הצמדה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023			
אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת		
3.35%	3.31%	4.13%	4.06%	מדד	הלוואות בריבית קבועה הצמודה למדד
-	-	7.18%	6.95%	פריים	הלוואות בריבית משתנה

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

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

במסגרת נטילת אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים, התחייבה חברת המשכנתאות לשמור על עמידה באמות מידה פיננסיות, המפורטות בבאור 14 לדוחות הכספיים התקופתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023. לפירוט בדבר תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות של חברת המשכנתאות, ראו סעיף 2.9 לדוח הדירקטוריון.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, וכן בסמוך לפני מועד פרסום דוח זה, חברת המשכנתאות עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור³¹.

להלן פרטים אודות יתרות האשראי שקיבלה החברה:

שיעור הריבית בסמוך לדוח	סכום האשראי ליום		מנגנון
	31.12.2022	31.12.2023	
	באלפי ש"ח		
פריים+0%	155,296	530,267	ריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים
פריים+1%			

³¹ בהקשר זה יצוין, כי גם נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 עמדה חברת המשכנתאות באמות המידה הפיננסיות.

1.24.4 הסכמי אשראי מהותיים בחברת המשכנתאות ליום 31 בדצמבר, 2023

סך האשראי אשר הועמד לחברת המשכנתאות, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו כ-985 מיליון ש"ח, והכל כמפורט להלן:

המלווה	סכום מסגרת האשראי/ היקף ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	תקופת האשראי	שיעור ריבית	יתרה בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	ערבויות ובטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי	התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות
בנק א'	300,000	22,638	מסגרת האשראי הינה מסגרת אשראי שנתית עד ליום 28 בפברואר, 2025. מכוח המסגרת נלקחו הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה הצמודה למדד המחירים לצרכן, בעלות יתרה של 179,967 אלפי ש"ח אשר פרעונו בשנים 2023-2035.	פריים+0% - פריים+0.1% לפירוט שיעורי הריבית הצמודה, ראו סעיף 1.24.2 לעיל	59,849	חברת המשכנתאות רשמה לטובת התאגידים המממנים שעבוד שוטף כללי, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל נכסיה וכן שעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על חשבונות הבנק, הון המניות הבלתי נפרע של חברת המשכנתאות והמוניטין של חברת המשכנתאות.	ראו באור ג'14 לדוחות הכספיים.
	200,000	80,073	מסגרת האשראי הינה מסגרת אשראי שנתית עד ליום 31 בדצמבר, 2024.		176,903		
בנק ב'	1,000,000	702,420 אלפי ש"ח	מסגרת אשראי ל-3 שנים עד ליום 9 באוגוסט, 2026. מכוח מסגרת זו יכולה חברת המשכנתאות לקחת הלוואות בעלות משך חיים ממוצע של עד 15 שנים, כאשר משך החיים הממוצע של ההלוואות מכוח המסגרת לא יעלו על 6.5 שנים. מכוח המסגרת נלקחו הלוואות לזמן ארוך בעלות יתרה של 702,420 אלפי ש"ח אשר פרעונו בשנים 2023-2038.		790,826 אלפי ש"ח		

דיני המס החלים על חברת המשכנתאות, הינם זהים לדיני המס החלים על חברת האם, מימון ישיר, לפרטים בדבר דיני המס החלים על חברת המשכנתאות ראו באור 25 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023. לחברת המשכנתאות, לא קיימות שומות מס, לאור כך שהחברה החלה את פעילותה העסקית רק בשנת 2021.

1.26 **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.

1.27 **נכסים לא מוחשיים**

1.27.1 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 הרלבנטים לנטילת הלוואה מגובה בנדל"ן למגורים.

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

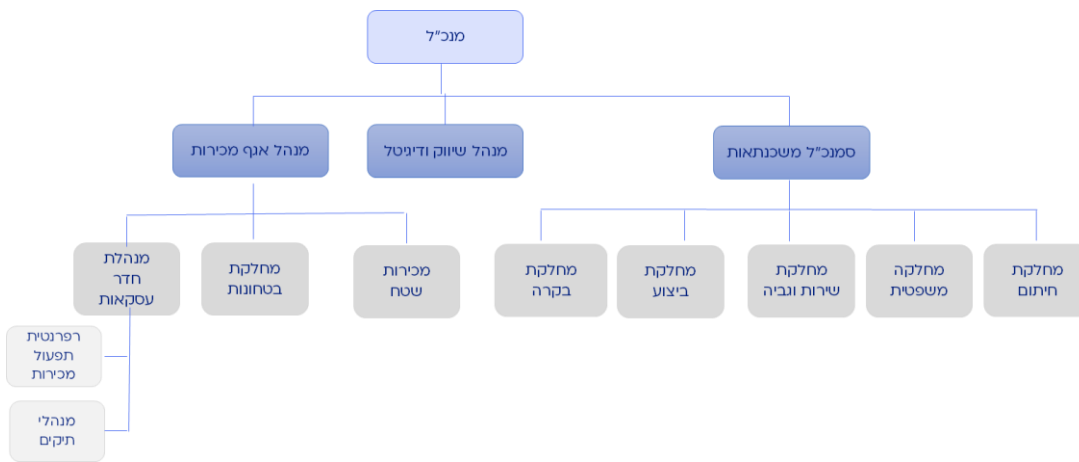
1.27.3 מערכת ERP – קו מערכות היא המערכת המשמשת את חברת המשכנתאות לניהול הפיננסי של חיי הלוואה לרבות לוחות הסילוקין.

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

1.27.5 חברת המשכנתאות מפעילה אתר גיבוי, המשמש גם להיערכות בשעת חירום, לצורך שמירה על אספקת שירותי הליבה של חברת המשכנתאות בשעת חירום. חברת המשכנתאות מגבה את המידע שברשותה באופן שוטף ושומרת את הגיבוי מחוץ למשרדי חברת המשכנתאות. בנוסף, עוסקת חברת המשכנתאות בפעילות אבטחת מידע, סייבר ופרטיות מקיפה, שנועדה לשדרג את יכולות הארגון ולהתאימן לרגולציה הרלוונטית. לפרטים נוספים, ראו סיכוני מערכות מידע בסעיף 1.58.3 להלן.

1.28.1 מבנה ארגוני

להלן המבנה הארגוני של חברת המשכנתאות:



1.28.2 מצבת העובדים של החברה

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

מס' עובדים בחברה (*)		אגף
31.12.2022	31.12.2023	
25	42	מספר עובדים

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

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

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

מלבד האמור לעיל, תכניות התגמול, הסכמי העסקה, הדרכות וכלל המעטפת הארגונית בחברת המשכנתאות הינם בדומה לחברת האם, כמפורט בסעיף 1.48 להלן.

1.29 מגבלות ופיקוח על תחום הפעילות

החל מיום 1 במרס, 2022 חברת המשכנתאות מחזיקה ברישיון נותן אשראי מורחב מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, בהתאם לחוק הפיקוח. חברת המשכנתאות מקיימת את חובותיה בהתאם לחוק הפיקוח וחוזרי רשות שוק ההון, בין היתר, בהסתמך על התשתיות, הנהלים והפונקציות במחלקת הציות בחברה. כמו כן, חברת המשכנתאות נחשבת

"מקור מוסמך" לעניין דיווח נתוני אשראי למאגר בנק ישראל בהתאם להוראות חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016, והיא פועלת בהתאם להוראות בנק ישראל בעניין זה, בין היתר, בהסתמך על התשתיות, הנהלים והפונקציות במחלקת הציות בחברה. לעניין תחולתם של דברי חקיקה ספציפיים על פעילות חברת המשכנתאות, ראו לעיל בסעיף 1.17.3.

1.30 נותני שירותים

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

1.30.1 סיילספורס (SalesForce)

חברת סיילספורס היא חברת תוכנה וטכנולוגיה מתקדמת אשר מתמחה בפתרונות CRM לניהול קשרי לקוחות, מכירה ושירות. הפלטפורמה חדשנית ומציגה 3 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.

1.30.2 קו מערכות בע"מ

מערכת פיננסית לניהול בפעילויות ניהוליות וכספיות לאורך חיי המשכנתה, משלב קדם הבקשה, הגשת הבקשה וביצוע ההלוואה בהיבטיה הפיננסיים דרך ניהול ההלוואה שוטפת, גביה, פירעון וכיו"ב. ההסכם הינו לתקופה של 36 חודשים בגין רישוי לשימוש בלתי מוגבל במערכת CAV BANKING - מערכת פיננסית לניהול משכנתאות, לרבות מתן שירותי תמיכה ותחזוקה וכולל פיתוחים והתאמות. 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.

1.31 הליכים משפטיים

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

1.32 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 המשלב מודלים חדשניים וכוח אדם בעל ניסיון בנקאי רחב בעולם המשכנתאות.

לחברת המשכנתאות הזדמנויות עסקיות בקהלים שאינם מקבלים מענה 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 ותכניתיה לשנה הקרובה:

- (א) פעילות באמצעות ערוצי הפצה, בצד אחד חיזוק וביסוס הפעילות דרך יועצי המשכנתאות, ובמקביל, ביסוס ערוץ הפצה נוסף עם מתווכים ומשווקי פרויקטים נדלניים למגורים.
- (ב) עם ביסוס ערוצי הפצה, הפעלת מערכת הוליסטית שתתמוך בהיקפי פעילות גדולים ואוטומציה למקטעים בתהליך.
- (ג) גיוון תיק האשראי של חברת המשכנתאות בכפוף לאמות המידה הפיננסיות הקיימות לה מול הגופים המממנים ולתיאבון לסיכון של חברת המשכנתאות.
- (ד) ביצוע פיתוח עסקי במספר רבדים – מוצרי וממשקי כאחד. בגזרת יועצי המשכנתאות – ביסוס הקשר עם היועצים/ משרדי יועצי המשכנתאות המובילים באמצעות קמפיינים משותפים ויצירת מסלולי VIP מהירים; בגזרת המתווכים ומשווקי הפרויקטים – התקשרות עם פלטפורמה B2B2C (מדל"ן) על מנת לייצר מסע לקוח, לקבל חשיפה לקהלי היעד ולהנגיש סל מוצרים רלוונטי להם.

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) הגעה לרווחיות משנת 2024 ואילך.

1.33 דיון בגורמי סיכון

ניהול הסיכונים

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

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

1.33.1 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 החברה ככלל, ראו סעיף 5.4 לדוח הדירקטוריון של החברה.

1.33.2 סיכונים ענפיים

(א) התעצמות התחרות (סיכון אסטרטגי)

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

(ב) ירידה במחירי הדיור

ירידה במחירי הדיור עלולה להשפיע על שווי הבטוחות כנגד הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים שבידי חברת המשכנתאות. עם זאת, להערכת חברת המשכנתאות, השפעה זו צפויה להיות מתונה, מכיוון שמודל האשראי של חברת המשכנתאות נשען לא רק על הבטוחה אלא גם על פרופיל הסיכון של הלקוח, המשקלל תלות חלקית בטיב הבטוחה במתן האשראי. בנוסף, חברת המשכנתאות מעמידה שיעור 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 1.58 להלן.

1.33.3 סיכוני חברה

(א) הרעה במוסר תשלומים של לקוחות

מטבע עיסוקה של חברת המשכנתאות במתן אשראי, קיים לחברה סיכון הטמון בכושר הפירעון של לקוחותיה. עם זאת, עיקר תיק ההלוואות הקיים הינו תיק הכולל בעיקר לקוחות פרטיים ובעל פיזור גבוה. כמו כן, ההלוואות מגובות בנדל"ן למגורים שהעמידה חברת המשכנתאות מובטחות בנכס נדל"ן למגורים ולהערכת החברה, תהליך מימוש נכסים אלו ארוך יחסית, אם כי לא צפוי קושי מהותי לממש את הנכס המגבה את ההלוואה כאמור במקרה הצורך. בנוסף, פוליסת ביטוח החיים של הלווה, ופוליסת ביטוח הנכס משועבדות לטובת חברת המשכנתאות, כך שבמקרה של אירוע ביטוחי- התגמולים בגין פוליסת הביטוח עוברים לידי חברת המשכנתאות.

(ב) תפעולי לרבות IT וסייבר

הסיכון התפעולי, לרבות סיכוני IT וסייבר, הינו בדומה לסיכונים האמורים בסעיף 1.58 להלן.

(ג) מוניטין

חברה המשכנתאות, כחברה בת של מימון ישיר, נהנית ממוניטין גבוה. פגיעה במוניטין החברה כמוסד 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 בתכנית העסקית של חברת המשכנתאות, נדרש לגייס מקורות אשראי והון בהיקפים נרחבים. עקב כך, עוסקת חברת המשכנתאות באופן שוטף בפיתוח ושמירה על מקורות מימון מפוזרים 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 למשך החיים הממוצע של נכסי חברת המשכנתאות ככל שניתן. עם זאת, התיאבון לסיכון של חברת המשכנתאות על פי רוב גבוה מהתיאבון לסיכון של הגופים המממנים אותה ולכן על פי רוב משך החיים הממוצע של מקורות המימון הינו קצר יותר ממשך המימון הממוצע של הנכסים. 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. עם זאת, 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-698 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2023) 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.

תחום הלוואות סולו

1.34 מידע כללי על תחום הלוואות סולו

1.34.1 מידע כללי על תחום הפעילות

פעילות החברה בתחום זה נחלקת למספר מוצרים עיקריים: (1) מתן הלוואות לצורך השלמת הון עצמי לרוכשי רכבים נבחרים בלבד; (2) העמדה ושיווק עבור צדדים שלישיים של הלוואות לכל מטרה ולמטרות ייעודיות אותן הפסיקה החברה להעמיד ללקוחותיה/לשיווק בחודש מרס 2020 עם פרוץ משבר הקורונה: (א) העמדת הלוואות לכל מטרה על ידי החברה ללקוחותיה; (ב) שיווק הלוואות לכל מטרה עבור חברות כרטיסי אשראי לישראל בע"מ (להלן: "כאל") ומקס איט פיננסיים בע"מ (להלן: "מקס"), כאשר החברה נושאת בנזקי האשראי בגין הלוואות אלו³²; (ג) הלוואות לרכישת מוצרים ושירותים בבתי עסק ייעודיים (הלוואות לכל מטרה והלוואות בבתי עסק, ייקראו לעיל ולהלן: "הלוואות סולו"). כמו כן, העניקה החברה שירותים ופתרונות מימון באמצעות מוצרים המותאמים לצרכי הלקוח על פי מאפייניו, מטרת ההלוואה ורמת הסיכון של הלקוח.

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

נכון למועד הדוח ולאור משבר הקורונה, השהתה החברה את שיווק והעמדת הלוואות הסולו עקב הסיכון המוגבר הטמון בתחום פעילות זה. בחודש אוגוסט 2020, עם התייצבות המצב הכלכלי, חזרה החברה להעמיד הלוואות לצורך השלמת הון עצמי לרוכשי רכבים נבחרים בלבד בהיקפים קטנים.

1.34.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתקופה שחלה מסיומה של שנת 2018 ועד לסוף שנת 2022 ניכרת מגמת גידול שנתית ממוצעת של כ-4.3% בהיקף יתרות האשראי הניתן למגזר הצרכני. עם זאת, בשנת 2023 חלה ירידה של 1% ביתרות האשראי הצרכני. להערכת החברה, שינוי זה נובע בעיקר מעליית הריבית במשק.

תחום האשראי הצרכני החוץ בנקאי מתחזק בשנים האחרונות, בין היתר, לאור כניסתם של גופים חוץ בנקאיים לשוק האשראי לאנשים פרטיים והגברת השימוש של אנשים פרטיים בהלוואות הנלקחות מקופות גמל וקרנות השתלמות.

בחודש אפריל 2019, החלה החברה להשתמש במערכת נתוני אשראי של בנק ישראל. להערכת החברה, נתונים אלו מרחיבים את היקף המידע שעל בסיסו מקבלת החברה החלטות בנוגע להעמדת הלוואות ללקוחותיה ועשויים לייעל את תהליך החיתום של החברה ולשפר את יכולת ניבוי כשלי האשראי שלה. כתוצאה מכך, החברה מעריכה, כי השיפור בזמינות המידע כתוצאה ממאגר נתוני אשראי והפעלת מערך ה-Open Banking עשויים לתמוך בהחלטה להרחיב את פעילות בתחום הלוואות הסולו. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.54 להלן.

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

³² להבחנה בין העמדת הלוואות לבין שיווק הלוואות, ראו הערת שוליים מספר 2 לעיל. לפירוט נוסף בדבר הסכמים לשיווק הלוואות עבור צדדים שלישיים, ראו באורים 29 וא' 29ב' לדוחות הכספיים.

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

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

1.34.3 **מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

למיטב ידיעת החברה ונכון למועד פרסום דוח זה, לא חלות מגבלות, חקיקה, תקינה והוראות רגולטוריות ייחודיות לתחום פעילות זה, מעבר למגבלות החקיקה והפיקוח החלים על כלל פעילות החברה, כאמור בסעיף 1.54 להלן.

1.34.4 **שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו**

העמדת הלוואות - בשנת 2023 היקף העמדת הלוואות הסולו על ידי החברה הסתכם לכ-408 מיליון ש"ח לעומת היקפים של כ-761 מיליון ש"ח וכ-315 מיליון ש"ח בשנים 2022 ו-2021 (בהתאמה). בחודש מרס 2020, עקב משבר הקורונה, השהתה החברה את העמדת ו/או שיווק הלוואות הסולו, כאשר החל מחודש אוגוסט 2020, הוחלט לחדש העמדת הלוואות לצורך השלמת הון עצמי לרוכשי רכבים נבחרים בלבד (הלוואות משלימות). לאור כך, הגידול בהיקף הלוואות אלו בשנת 2022 לעומת שנת 2021 נובע בעיקר מגידול בהיקף העמדת הלוואות לרכישת רכבים על ידי החברה ובהתאם עלה הצורך של הלקוחות בקבלת הלוואות להשלמת הון עצמי בהתאם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
9.2%	9.1%	10.3%	ריבית נקובה
9.6%	9.5%	11.5%	עלות ממשית³³

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתקופה שמיום 1 בינואר, 2024 ועד ליום 13 במרס, 2024 העמידה החברה הלוואות בהיקף כולל של כ-73 מיליון ש"ח, בריבית ממוצעת של 10.5%.

שיווק הלוואות – החל מחודש מרס 2020, חדלה החברה לשווק הלוואות סולו (כחלק מהתמודדותה עם משבר הקורונה ורצונה להקטין את החשיפות לסיכונים כשל תשלום). ראו גם סעיף 1.34.1 לעיל. ההלוואות ששווקו הינן הלוואות לכל מטרה בלבד.

³³ העלות הממשית הינה הריבית האפקטיבית כוללת עמלות שנגבו מהלקוח. במסגרת זו, לא נלקחו בחשבון הוצאות החברה כנגד אותן הלוואות.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023	
באלפי ש"ח			
532,296	256,225	95,337	הלוואות סולו

1.34.5 התפתחות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני לקוחותיה

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

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בדבר ההתפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני לקוחותיה של החברה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ואשר להם עשויה להיות השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות.

1.34.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- (א) מנגנוני חיתום איכותיים. לפרטים, ראו סעיף 1.42 להלן.
- (ב) מותג מוכר. לפרטים, ראו סעיף 1.42.3(ה) להלן.
- (ג) מודל שיווק ופרסום אפקטיבי בגיוס לקוחות חדשים בעלויות סבירות ובהיקפים משמעותיים.
- (ד) יכולת מתן הלוואות באופן דיגיטלי, בתהליך מהיר, נוח ובעלות אפקטיבית נמוכה.
- (ה) מערך גבייה מנוסה ויעיל. לפרטים, ראו סעיף 1.42.3(י) להלן.

1.34.7 חסמי כניסה עיקריים של תחום הפעילות

- (א) יצירת מותג בעל וותק ואמינות בשוק האשראי הצרכני.
 - (ב) בניית מודלי חיתום איכותיים, המבוססים על ניסיון ונתוני עבר.
 - (ג) דרישה לעמידה ברף טכנולוגי גבוה אל מול המתחרים בשוק.
 - (ד) דרישה לעמידה ברף רגולטורי גבוה, עקב כניסת התחום לפיקוח רשות שוק ההון. לפרטים, ראו סעיף 1.42.2(א) להלן.
 - (ה) יצירת מערך קשרים והסכמים עם רשתות מובילות, בתחומי פעילות שונים, לצורך העמדת הלוואות בבתי עסק.
 - (ו) יכולת פינגנסית משמעותית, הכוללת הון עצמי ויכולת גיוס הון חיצוני.
- לפרטים אודות חסמי כניסה נוספים, ראו סעיף 1.42.2 להלן.

1.34.8 תחליפים לשירות הניתן במסגרת תחום פעילות החברה

חלף שירותי העמדת הלוואות הניתנים על ידי החברה במסגרת תחום פעילות זה, יכולים לקוחות החברה, בהתאם לגודלם ולהיקף פעילותם, לפנות לתאגידים בנקאיים או לנותני שירותי אשראי אחרים לקבלת

אשראי בדרכים שונות. כמו כן, קיימת אפשרות לפריסת תשלומים בבתי עסק (באמצעות שיקים ו/או שימוש בכרטיסי אשראי ו/או מסגרות אשראי).

1.34.9 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות, ראו סעיף 1.40 להלן.

1.35 מוצרים ושירותים

במסגרת תחום פעילות זה, העמידה ושיווקה³⁴ החברה הלוואות להשלמת הון עצמי לרכישת כלי רכב ללקוחות נבחרים בלבד (הלוואות משלימות), הלוואות לכל מטרה, והן הלוואות לרכישת מוצרים ושירותים בבתי עסק ייעודיים, שניתנות על פי דרוג סיכון הלקוח בהתאם למודל הסטטיסטי של החברה, נהלי העבודה ומדרג סמכויות האשראי, המקובלים בחברה, ומועמדות ברובן ללא בטוחות. החל מחודש מרס, 2020 החברה מעמידה בתחום פעילות זה הלוואות משלימות בלבד.

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

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

ההלוואות נפרעות בתשלומים חודשיים, הנגבים באמצעות הרשאה לחיוב חשבון הבנק של הלקוח. המסלול העיקרי באמצעותו מעמידה החברה הלוואות ללקוחותיה הינו החזר תשלומים שווים (שפיצר), עם הצמדה למדד המחירים לצרכן. ההלוואות ניתנות לתקופות של עד 100 חודשים, אך מרביתן ניתנות לתקופה שאינה עולה על 72 חודשים.

להלן יתרת תיק ההלוואות בתחום הפעילות לימים הרלוונטיים³⁵:

ליום 31 בדצמבר, 2021	ליום 31 בדצמבר, 2022	ליום 31 בדצמבר, 2023	
569,600	942,701	1,082,632	סך יתרה (באלפי ש"ח)
19,404	26,319	25,042	הלוואה ממוצעת ללווה (בש"ח)
8.80%	8.89%	9.32%	ריבית ממוצעת
9.26%	9.31%	9.96%	עלות ממשית ממוצעת³⁶
2.64	2.69	2.16	מח"מ (*)

(*) 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 1.38.4 להלן.

³⁴ להגדרת מונחים אלו, ראו הערת שוליים מספר 2 לעיל. בנוגע להשהיית העמדת הלוואות סולו לעת הזו, ראו סעיף 1.34.4 לעיל.

³⁵ תיק זה הינו תיק הלוואות סולו, אשר הועמדו על ידי החברה בלבד ואינו כולל את הלוואות אשר שווקו עבור צדדים שלישיים.

³⁶ ראו הערת שוליים מספר 26 לעיל.

להלן היקף ממוצע של תיק הלוואות הסולו הפעילות לתקופות הרלוונטיות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			היקף תיק הלוואות פעילות ממוצע לתקופה (*)
2021	2022	2023	
באלפי ש"ח			
527,181	815,336	1,078,406	

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

להלן התפתחות היתרה של תיק הלוואות בתחום הפעילות לתקופות הרלוונטיות:

ליום 31 בדצמבר, 2021	ליום 31 בדצמבר, 2022	ליום 31 בדצמבר, 2023	
באלפי ש"ח			
463,381	569,600	942,701	יתרת פתיחה
314,993	760,983	408,408	הלוואות שניתנו ללקוחות
(243,360)	(292,783)	(225,897)	הלוואות שנפרעו מלקוחות
57,745	110,573	117,535	הכנסות מימון מלקוחות
(44,374)	(68,723)	(97,521)	ריבית שנתקבלה מלקוחות
-	(148,425)	-	תמורה ממכירת תיק הלוואות
(2,178)	(15,159)	(68,538)	תנועה בהפרשה להפסדי אשראי
1,426	13,425	(6)	שערך לשווי הוגן ורווח הון
21,967	13,210	5,950	רכישת הלוואות (*)
569,600	942,701	1,082,632	יתרת סגירה

(*) ההלוואות הנרכשות הינן הלוואות שהחברה שיוקה עבור מקס וכאל, כאמור בסעיף 1.34.4 לעיל ובהתאם להסכם עימן, החברה מחויבת לרכוש הלוואות אלו חזרה במקרה של כשל אשראי.

1.36 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

שיעור מכלל הכנסות החברה			הכנסות			הלוואות סולו
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			
2021	2022	2023	2021	2022	2023	
ב-%			באלפי ש"ח			
18%	12%	10%	102,803	147,651	130,561	

1.37 מוצרים חדשים

לא קיימים לחברה מוצרים חדשים בתחום הפעילות.

1.38 לקוחות

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

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

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

יתרת חודשים לפירעון	אחוז נפרע מיתרת התיק	אחוז מצטבר מיתרת התיק
עד 36 חודשים	10%	10%
בין 37 ל-60 חודשים	46%	56%
בין 61 ל-100 חודשים	43%	99%
בין 101 ל-120 חודשים	1%	100%

1.38.4 פירעונות מוקדמים

שיעורי הפירעונות המוקדמים שהתקבלו בגין תיק ההלוואות בפעילות זו, ביחס לכלל הפירעונות המוקדמים שהתקבלו בתקופה הרלוונטית, הינם כ-1.2% לחודש בשנת 2021, כ-0.9% לחודש בשנת 2022 וכ-0.9% לחודש בשנת 2023. שיעורים אלה אינם כוללים ביטול עסקאות בהן החברה לא העמידה את ההלוואות בפועל. יצוין, כי לקוחות החברה זכאים לפרוע בכל זמן נתון את הלוואתם, תמורת תשלום עמלת פירעון מוקדם. העמלה בחברה בתחום פעילות זה הינה תשלום סכום קבוע של עד 240 ש"ח.

1.38.5 הפרשה להפסדי אשראי

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

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

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
547,389	930,761	1,091,477	יתרת הלוואות שלא בפיגור
20,638	28,395	33,372	יתרות בפיגור עד 90 יום
58,348	45,780	81,551	יתרות בפיגור מעל 90 יום
626,375	1,004,936	1,206,400	סך יתרת הלוואות לפני הפרשה להפסדי אשראי
(56,775)	(62,235)	(123,768)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
569,600	942,701	1,082,632	יתרה בספרים

היקפי החובות בפיגור לעיל אינם מייצגים את שיעור נזקי האשראי של החברה, עקב כך שהחברה אינה מוחקת חובות אלו מספריה, אלא על פי רוב לאחר שנתיים מכניסת הלוואה לכשל.

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 שבספרים מייצגת את האומדן המהימן ביותר לגובה יתרות החוב.

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

2021	2022	2023	
2.09%	4.51%	7.27%	הלוואות סולו

הגידול בשיעור הפסדי האשראי בשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובע מהמשך מגמת הגידול בשיעורי הכשל של הלוואות המוחזקות בתיק החברה בתחום הפעילות, לאור השפעת סביבת הריבית הגבוהה על לקוחות החברה וכן עלייה חדה בהיקף העמדת הלוואות הסולו (משלימות) בשנת 2022 וכן בסכום הלוואה הממוצע. בנוסף, הרבעון הרביעי של שנת 2023 הושפע ממלחמת חרבות ברזל על החברה, אשר פגעה ביכולת ההחזר של לקוחות מסוימים וכן לאור חקיקת חוק דחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל), תשפ"ד-2023 לקוחות רבים ביצעו דחיות תשלום, כאשר מבחינה חשבונאית החברה מגדילה את שיעור ההפרשה בגין לקוחות אלו, למרות שלא חל פיגור בתשלומים בפועל וכן הגדילה החברה את ההפרשות הכלליות (שלב א') בגין הלוואות אלו, לצורך הצפי לעלייה מסויימת בשיעור החוזרים בהינתן השפעת מלחמת חרבות ברזל. לצורך צמצום שיעור הפסדי האשראי, החלה החברה בשנת 2023 בהקשחה משמעותית של חיתום לקוחות החברה הפונים בבקשה לקבל הלוואות משלימות, כך ששיעור הלוואות אלו מסך הלוואות החדשות המועמדות על ידי החברה קטן בכמצית וכן סכום הלוואה הממוצעת של הלוואות אלו קטן משמעותית.

הגידול בשיעור הפסדי האשראי בשנת 2022 לעומת שנת 2021 נובע בעיקרו מגידול בשיעור הלקוחות שמגיעים לכשל בתחום זה. להערכת החברה, שיעור הפסדי האשראי בשנים 2020-2021 הושפע מגורמים אקסוגניים, אשר גרמו לשיעורי הפסדי אשראי חריגים לטובה.

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

1.39 שיווק והפצה

האמור בסעיף זה, נוגע לתקופה טרם משבר הקורונה, בה העמידה ו/או שיווקה החברה הלוואות לכל מטרה והלוואות בבתי עסק. נכון למועד הדוח, החברה לא מבצעת פעולות שיווק לצורך שיווק הלוואות סולו. מלבד ערוצי השיווק בהם פעלה החברה לשם קידום מוצריה, המפורטים בסעיף 1.45 להלן, פעלה החברה לקידום תחום פעילות זה גם באמצעים המפורטים בסעיף 1.22 לדוח התקופתי לשנת 2021.

תחרות 1.40

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

למיטב ידיעת החברה, מתחריה הבולטים בתחום פעילות זה הם התאגידים הבנקאיים וחברות כרטיסי האשראי. באשר לשיטות העיקריות של החברה להתמודדות עם התחרות והגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי, ראו סעיף 1.34.6 לעיל. להערכת החברה, חלקה מתוך כלל הפעילות בשוק הרלוונטי אינו מהותי.

עונתיות 1.41

תחום פעילות זה איננו מאופיין בעונתיות אשר צפויה להשפיע על היקף פעילות החברה בצורה ניכרת. ההנחה לעיל, הינה הערכה ואומדן והמהווה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוססים על מידע הקיים לחברה, וכולל הערכות או אומדנים של החברה, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה.

מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

מידע כללי על תחומי פעילות החברה 1.42

שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על החברה 1.42.1

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

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

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

חסמי הכניסה עיקריים 1.42.2

(א) **דרישה לעמידה ברף רגולטורי גבוה** - העיסוק בתחום האשראי בכללותו כפוף לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן: "חוק 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 1.54 להלן.

- (ב) **מקורות מימון** - יכולת פיננסית משמעותית, הכוללת הון עצמי ויכולת גיוס הון חיצוני.
- (ג) **טכנולוגיה** - מערך מחשוב מורכב, הכולל מערכות כגון: ליבה פיננסית, מערכת לניהול הלקוחות והתהליכים התפעוליים (CRM), חוקה עסקית לניהול מודלי האשראי עבור קבלת מידע בזמן אמת ומערך שלם של תשתית ה-Data Center ואבטחת מידע.
- (ד) **מותג מוכר ואמין** - מותג משמעותי בעל מודעות גבוהה וערכים נתפסים חיוביים.

1.42.3 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 שווין. 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, אופטימיזציה 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, כמו גם לשפר את יכולות ועלויות גיוס הלקוחות. לפגיעה במותג צפויות להיות השלכות ישירות על ביקושים (כמות ואיכות) והיקפי גיוס הלקוחות. לפיכך, נוקטת החברה במגוון דרכים כדי לנטר ולשמור על 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.

1.42.4 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.

1.43 ניהול סיכוני אשראי - לקוחות

1.43.1 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 1.43.4 להלן. הנהלת 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, לכן החברה מעריכה כי לא קיימת השפעה של מנגנוני תגמול על סיכון האשראי של החברה.

תחום ניהול סיכוני אשראי בחברה הינו נדבך חשוב בפעילות החברה והחברה משקיעה משאבים רבים בשמירה על פיזור הסיכונים בתיק האשראי שלה, על מנת למזער את הסיכונים הכרוכים בפעילותה. טרם העמדת הלוואה ללקוח, מבוצעות בדיקות בהתאם לאופי העסקה, טיבו של הלקוח וסוג הלוואה המבוקשת, אשר עשויות לכלול, בין היתר, את אימות פרטי הלקוח, איסוף פרטים דמוגרפיים אודותיו, קבלת נתוני האשראי של הלקוח המצויים במאגר נתוני האשראי (כהגדרתו בחוק נתוני אשראי) המנוהל על ידי בנק ישראל, בדיקת הלקוח במאגרי מידע פנימיים וחיצוניים ושקלול במודל האשראי של החברה.

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

מפאת חשיבות צמצום הסיכונים בתחום פעילות החברה וניהול 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 הנוהל, ועורכת בו שינויים והתאמות בהתאם להתפתחויות בשוק בכלל, ובפעילות העסקית של החברה בפרט. יודגש, כי הפירוט להלן מתאר מגוון של בדיקות.

1.43.2 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 ומתבסס על מגוון נתונים וביניהם נתוני הלווה, נתוני הבטוחה ונתונים נוספים ממקורות מידע פנימיים וחיצוניים שונים, בהתייחס בין השאר להתאמת האשראי, מאפייניו והתקופה ומועדי הפירעון בין השאר למצבו הפיננסי של הלווה וליכולתו 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 סיכונים האשראי ושמירה על החשיפה לסיכון. לצורך יצירת מסגרת מובנית לקבלת החלטות מושכלת ושמירה על הצלחת החברה לאורך זמן. עקרונות אלו כוללים ניהול תקין של האשראי והעמדה הוגנת של אשראי כאמור תוך שמירה על הפעילות העסקית ובכפוף לניהול הסיכונים ושמירה על מסגרת "תיאבון הסיכון" של החברה.

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

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

במהלך תקופת הדיווח השינויים העיקריים שחלו במדיניות האשראי של החברה, הינם החמרה של החיתום, לדחיה מרובה יותר של לקוחות בקבוצות הדירוג בעלות פרופיל סיכון גבוה לצד התאמתו לתקופה המקורו כלכלית הנוכחית (סביבת ריבית גבוהה והגדלת ההחזר עקב האינפלציה המתמשכת) וכן החמרת הקריטריונים של לקוחות הזכאים למימון בשיעור העולה על 85%, כך שמוצר זה יוענק ללקוחות בעלי פרופיל הסיכון הנמוך ביותר.

1.43.3 ניהול ובקרה

לחברה ועדת אשראי, שבראשה מנכ"ל החברה, אשר אמון על מינוי הגורמים השונים לוועדה. על חברי הוועדה נמנים המשנה למנכ"ל, סמנכ"ל הכספים, סמנכ"ל הגביה והשרות, מנהל מחלקת האשראי, מנהלת הסיכונים, מנהל 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.

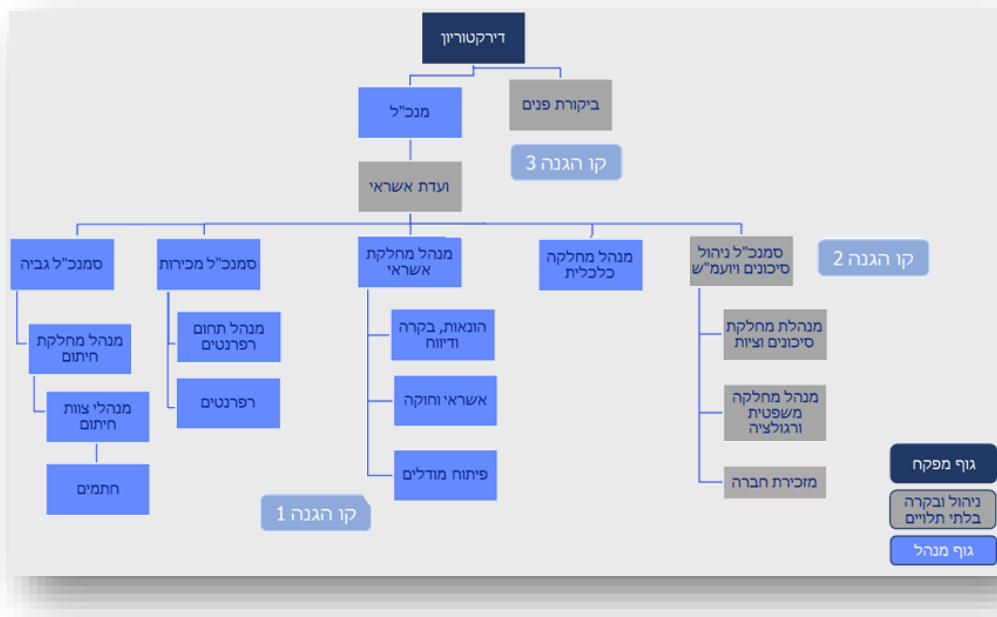
כמו כן, החברה פיתחה כלים ממוכנים לניהול סיכון האשראי, המעוגנים במסמך מדיניות ובנהלים לזיהוי, מדידה, מעקב, פיקוח ובקרה אחר סיכון האשראי, אשר יחולו הן ברמת ההלוואה הבודדת והן על תיק האשראי בכללותו.

המשנה למנכ"ל הינו הגורם האמון על ניהול סיכונים האשראי בתאגיד. מלבד תפקיד זה, הוא מכהן גם כסמנכ"ל פיתוח עסקי וכלכלה וכן כמנכ"ל החברה הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות.

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 מדד משולב, דירוג, ציון התנהגות לקוח ועוד, המשמשים באופן יומי את ניטור מכירות האשראי ומוצגים בוועדה 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.



1.43.5 זיהוי ובדיקת הלקוחות

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

1.43.6 תחום האשראי - הלוואות לרכישת רכב

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

1.43.7 תחום האשראי - משכנתאות

מודל חיתום המשכנתאות מבוסס בעיקרו על איכות הלקוח, מידע חיצוני מלשכת האשראי (כהגדרתה בחוק נתוני אשראי), 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).

1.43.8 תחום האשראי - הלוואות סולו

כל הלוואות הסולו המועמדות על ידי החברה הינן הלוואות משלימות, אשר החיתום בהם מבוסס על מודל חיתום הרכב המפורט בסעיף 1.43.6 לעיל, כאשר החברה מעניקה הלוואות אלו ללקוחות בקבוצות הדירוג הגבוהות בלבד.

לא קיימים לחברה מוצרים חדשים בתקופת הדוח.

1.45.1 החברה משווקת את פעילותה באמצעות פרסום באמצעי המדיה וה-"ניו-מדיה" השונים, פעילויות קידום מכירות, טלמרקטינג, שיתופי פעולה עם עסקים וגורמים נוספים וכן פעילויות שיווק נוספות הנתמכות על ידי מוקד טלפוני.

1.45.2 **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 להלוואת 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 ורשתות שותפים אינטרנטיים. אמצעי שיווק מגוונים אלו מעודדים לקוחות פוטנציאליים לגלוש באתר האינטרנט של החברה. מערך השיווק הדיגיטלי של החברה עושה שימוש בטכנולוגיות שיווק מתקדמות, בין היתר, באמצעות Marketing Automation של Salesforce, גוגל 360 וגוגל אופטימיזר, לאופטימיזציות ויעילות הקמפינים. בבעלות החברה לוח הרכב קארוויז, לוח רכב עם מנוע חיפוש חכם, המחבר בין הקונים לסוכנויות הרכב. כמו כן, מחזיקה החברה בבעלות אתר אוטו, אתר תוכן הרכב המוביל בישראל (כמפורט בסעיף 1.45.5 להלן). בנוסף, מפעילה החברה אתר יעודי לתמיכה שיווקית במגרשי הרכב.

1.45.3 **פעילות "מצינג"** - הפניית לקוחות לסוכנויות ומגרשי רכב באופן יזום על ידי החברה. 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").

במטרה לחזק את פעילות המצינג, רכשה החברה, בחודש דצמבר 2019 (בסכומים שאינם מהותיים לחברה), את Carwiz המפעילה זירה דיגיטלית למכירת רכב, אשר מוזגה בסוף שנת 2021 אל החברה.

1.45.4 **P2P** - החברה פיתחה אפשרות להעמדת הלוואה בצורה מהירה ונוחה בעת רכישה של רכב מאדם פרטי. באמצעות תהליך דיגיטלי הלקוח יוכל לקבל אישור עקרוני להלוואה.

לפרטים נוספים ביחס לדרכי השיווק בהן פועלת החברה בהתאם לתחומי הפעילות, ראו סעיף 1.39 לעיל (תחום פעילות "סולו") וסעיף 1.14 לעיל (תחום פעילות "רכב"). להערכת החברה, אין לה תלות בצינור שיווק כלשהו.

1.45.5 **מגזין אוטו** - בחודש נובמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישתן של כ-80% מהון המניות המונפק והנפרע של מגזין אוטו ומזכויות ההצבעה בה. רכישת אוטו מגזין מהווה מימוש של היעדים והאסטרטגיה של החברה ותהווה נדבך נוסף בפעילות 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 שירותים של השוואת בין מחירי כלי רכב והביטוחים השונים בנוסף לייעוץ טלפוני לפני קנייה. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.12 ו-1.14.8 לעיל. אתר האינטרנט של מגזין אוטו מרכז כמות גדולה של גולשים המחפשים מידע בנושא רכב (מעל 500 אלפי גולשים ייחודיים ("יוניקים") בהתאם לנתוני גוגל אנליטיקס).

1.45.6 **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**"). ליום 31 בדצמבר, 2023, מלאי הרכבים בחברה עומד על סך של כ-24 מיליון ש"ח. כמו כן, סך ההכנסות ממכירת הרכבים בשנת 2023 הסתכם לסך של כ-80 מיליון ש"ח וההפסד הגולמי הסתכם לסך של כ-5.4 מיליון ש"ח.

1.45.7 **Carbid** – במהלך שנת 2022, פיתחה החברה אתר מכרזים באמצעותו ניתן יהיה למכור רכבים הנמצאים בהליך של כינוס נכסים לציבור הכללי בתהליך דיגיטלי מלא. האתר החדש הושק במהלך שנת 2023.

1.45.8 **Carstory** – במהלך שנת 2022, פיתחה החברה רכיב המאפשר לצרכנים לבדוק את היסטוריית הרכב בו הוא מתעניין. רכיב זה הושק במהלך שנת 2023.

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

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

1.46 **רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים**

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

1.47 **נכסים לא מוחשיים**

1.47.1 החברה הקימה מערך מחשוב ענף, הכולל מערכות ליבה בשימוש: CRM, ERP 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) ועוד. בנוסף, החברה היא הבעלים של אתרי האינטרנט הבאים:

(א) 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 – אתר המהווה לוח למכירת רכב על ידי סוכנויות עימם עובדת החברה.

1.47.2 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 ביעול אוטומציה של תהליכים תפעוליים. כמו כן, החברה משדרגת מידי שנה 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.

1.47.3 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 סיכוי מערכות מידע בסעיף 1.58.3 להלן.

1.47.4 בשנים 2021, 2022 ו-2023, השקיעה החברה בפיתוח ושדרוג מערך המחשוב והתוכנה כאמור, סך של כ- 21,180 אלפי ש"ח, סך של כ-33,173 אלפי ש"ח וסך של כ-45,439 אלפי ש"ח (בהתאמה).

1.47.5 כמו כן, החברה בעלת סימני מסחר רשומים (הכוללים בעיקר את לוגו החברה) 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.

1.48 הון אנושי

1.48.1 מבנה ארגוני

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



1.48.2 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 מידי של החברה מיום 24 בדצמבר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-113869) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.48.3 מצבת העובדים של החברה

לאור העלייה בהיקף פעילות החברה עד ליום 31 בדצמבר, 2023, חל גידול במצבת העובדים בחברה. בתקופה שבין יום 31 בדצמבר, 2022 לבין יום 31 בדצמבר, 2023, גדלה מצבת העובדים של החברה בשיעור של כ-7%.

הוותק הממוצע של כלל העובדים בארגון הינו כ-3.5 שנים ובקרב מנהלי החברה הינו כ-7.3 שנים. שדרת הניהול של החברה יציבה, ברובה צמחה מתוך החברה, ובעלת אחוזה שימור גבוהים.

מס' עובדים בחברה (*) (**)			אגף
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
10	10	10	הנהלה
186	217	204	מכירות
180	192	262	גבייה, תפעול ושירות פיננסי
96	144	147	טכנולוגיות, DATA וחדשנות
38	37	42	כספים ופיתוח עסקי פיננסי
7	16	15	שיווק
41	78	66	אשראי כלכלה ומשכנתאות
30	34	35	משאבי אנוש
16	21	22	סיכונים ומשפטית
2	3	3	ביקורת פנים
-	23	22	מגזין אוטו
606	775	828	סך הכל

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

(**) סיווג עובדי החברה לתחומי הפעילות אינו מהותי ומשך מצבת כוח האדם מוצגת ברמת כלל החברה. להלן פירוט מרכיבי השכר של העובדים בחברה ברמת כלל החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023	מרכיב
אלפי ש"ח			
133,139	201,987	235,970	שכר בסיס ועמלות
21,551	28,786	16,748	מענקים
8,910	17,051	5,082	תשלום מבוסס מניות
163,600	247,824	257,800	סך הכל (*)
506	686	773	מספר עובדים ממוצע (**)

(*) העלויות המפורטות לעיל כוללת את מרכיב מס השכר אותו משלמת החברה.

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

1.48.4 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 בחוץ עבודה אישיים, המגדירים את תנאי העסקתם, לרבות משכורת בסיס, תנאים סוציאליים ותנאים נלווים. בנוסף, החברה פועלת בהתמדה לשפר את תנאי העסקה והרווחה של עובדיה במגוון היבטים, כולל התחייבות לשלם לכל עובדיה שכר הגבוה משכר המינימום והענקת הטבות מוטות וותק.

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

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

1.48.5 פרט ורווחה

החברה משקיעה משאבים רבים בפיתוח ושימור העובדים וביצירת הזדהות ארגונית. מגמה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בסקרי שביעות רצון אותם עורכת החברה וכן בדרוג החברה במקום ה-12 בדרוג BDI לשנת 2022 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 המחברות הגבוהה של העובדים. במסגרת ההטבות שניתנות לעובדי החברה, מעניקה החברה סבסוד שירותי הסעדה, ביטוח בריאות קולקטיבי, תוספת של 2 ימי חופשה להורים לילדים עד גיל 12, תוספת של חצי שעה 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. יצוין, כי חלק מההטבות מותנות וותק.

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

1.48.6 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 רוחבית בחברה. בשנים 2020-2021 זכתה החברה ב-3 פרסים בגין פרויקטים אותם ביצעה לטובת פיתוח ושימור עובדים ותרומה לקהילה, במסגרת כנס 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 שנתיים בנושאי רענוני רגולציה וציות – בעיקרה פריטי למידה קצרים הנשלחים בצורה דיגיטלית לכל עובדי החברה באמצעות האפליקציה הארגונית.

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

1.48.7 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.

1.48.8 תלות בעובד

מנכ"ל החברה, מר ערן וולף, הוגדר כאיש מפתח של החברה. החל מיום 1 בינואר, 2024 החליף מר ערן גולן את מר ערן וולף בתור מנכ"ל החברה. החל מאותו יום, אין לחברה תלות בעובד כפי שהייתה בעבר.

1.48.9 מלחמת חרבות ברזל

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

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

1.49 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 וטיטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969:

1.49.1 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.

1.49.2 בי.די.איי. קופאס בע"מ (BDI)

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

1.49.3 רשויות מינהליות ומרשמים ציבוריים

בשל אופי פעילות החברה, מסתמכת החברה על מודלי חיתום הכוללים, בין היתר, שימוש במאגר נתוני האשראי של בנק ישראל. כמו כן, החברה פועלת לרישום שעבודים במרשמים שונים לצורך העמדת חלק מהלוואות הניתנות על ידה (כדוגמת מרשם משרד הרישוי, רשם המשכונות ורשם החברות) וכן לטובת עסקאות מכירת תיקי הלוואות.

אין בידי החברה יכולת לאמוד במדויק את הנזקים הצפויים עקב הפסקה של הספקת השירותים, אולם להערכת החברה, אי-הספקת שירותים מהרשויות והמרשמים המפורטים לעיל, עלולה לגרום לתוספת עלות מהותית מאוד לחברה ו/או להפסד הכנסות.

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

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

1.50 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, 2023, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-944 מיליון ש"ח.

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

ליום 31 בדצמבר, 2021, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-1,038 מיליון ש"ח.

1.51 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% והשקיעה בחברת המשכנתאות עד למועד הדוח סך של כ-195.5 מיליון ש"ח.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בחודש נובמבר, 2021 רכשה החברה 80% מהון המניות המונפק והנפרע של אוטו מגזין ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לסך כולל של כ-19.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.45.5 לעיל ובאור 5 בדוחות הכספיים של שנת 2022.

1.52 מימון

האמור בסעיף 1.52 להלן, הינו בנוגע למימון פעילות החברה העצמאית בדוחות הסולו שלה. לפירוט ביחס למימון חברת המשכנתאות, ראו סעיף 1.24 לעיל.

1.52.1 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).

1.52.2 החברה מבצעת עסקאות מכירת תיקי הלוואות לצדדים שלישיים. כאמור בסעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון, בשנת 2023 המשיכה הצמיחה בהיקף עסקאות ההמחאה של החברה, לצד גידול במעגל הגופים הפיננסיים הרוכשים תיקי הלוואות מאת החברה. בשנים 2021, 2022 ו-2023, היקף עסקאות מכירת תיקי הלוואות עמד על סך של כ-2,843 מיליון ש"ח, כ-3,378 מיליון ש"ח וכ-4,100 מיליון ש"ח, בהתאמה. החברה מעניקה

לרוב המכריע של הלוואות אלו שירותי תפעול³⁷. פעילות זו מאפשרת לחברה את הצמיחה המשמעותית בהיקף העמדת הלוואות ללקוחות. לפרטים בדבר סיכון נזילות, ראו סעיף 1.58.3 להלן. לפרטים אודות עסקאות מכירת תיקי הלוואות, ראו באור 29ג' לדוחות הכספיים.

1.52.3 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 28ג' לדוחות הכספיים.

1.52.4 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, 2021		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023			
אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת		
1.35%	1.35%	0.51%	0.51%	2.02%	2.01%	מדד	מקורות מתאידיים בנקאיים
2.82%	2.80%	2.85%	2.83%	2.85%	2.83%	מדד	אגרות החוב (סדרה א')
1.83%	1.82%	2.24%	2.23%	2.24%	2.23%	מדד	אגרות החוב (סדרה ב')
1.64%	1.64%	1.58%	1.57%	1.58%	1.57%	מדד	אגרות החוב (סדרה ג')
0.36%	0.36%	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%	מדד	אגרות החוב (סדרה ד')
0.46%	0.46%	2.05%	2.04%	2.43%	2.42%	מדד	אגרות החוב (סדרה ה')
-	-	3.81%	3.78%	4.34%	4.29%	מדד	אגרות החוב (סדרה ו')

1.52.5 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, 2021		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023			
אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת		
1.48%	1.47%	2.37%	2.35%	5.47%	5.33%	פריים	תאגידיים בנקאיים וגופים מוסדיים

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

³⁷ שיעור עסקאות מכירת תיקי הלוואות שלהם החברה לא מעניקה שירותי תפעול הינו לא מהותי.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, וכן בסמוך לפני מועד פרסום דוח זה, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור³⁸.

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

1.52.7 לפרטים אודות דירוג החברה כמנפיק וכן אודות דירוג ניירות ערך של החברה על ידי מידרוג בע"מ, ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 בספטמבר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-15-104403) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

³⁸ בהקשר זה יצוין, כי גם נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 וליום 31 בדצמבר, 2021, עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות.

1.52.8 הסכמי אשראי מהותיים בחברה ליום 31 בדצמבר, 2023

סך האשראי אשר העמידו תאגידיים בנקאיים, גופים מוסדיים ומחזיקי אגרות חוב לחברה כנגד הלוואות שהועמדו על ידי החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, הינו כ- 1,431 מיליון ש"ח מתאגידיים בנקאיים וגופים מוסדיים, ובתוספת אגרות חוב- היקף כולל של כ-3,762 מיליון ש"ח, והכל כמפורט להלן:

המלווה	סכום מסגרת האשראי/ היקף הלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	תקופת האשראי	שיעור ריבית	יתרה בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	ערבויות ובטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי	התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות
בנק א'	1,300,000 (מתוכם שלוש הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 247,153 אלפי ש"ח)	85,172 בתוספת 247,153 הלוואות לזמן ארוך	מסגרת האשראי הינה מסגרת אשראי שנתית עד ליום 30 ביוני, 2024. הלוואות לזמן ארוך הינן צמודות למדד ויפרעו לשיעורין בשנים 2024-2026.	פריים+0% - פריים+1% לפירוט הריבית בגין הלוואות בנקאיות צמודות מדד, ראו סעיף 1.52.4 לעיל.	559,729 בתוספת 238,949 הלוואות לזמן ארוך	1. ערבות בסך של 255 מיליון ש"ח מחברת האם של החברה, ישיר אחזקות. 2. החברה רשמה לטובת בנק א' שעבוד צף וראשון בדרגה, על כל נכסי החברה וכן שעבוד קבוע וראשון בדרגה, על הון המניות הבלתי נפרע של החברה והמוניטין של החברה.	לפרטים אודות התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות, ראו באור
בנק ב'	450,000 בתוספת של כ- 45,097 אלפי ש"ח הלוואה לזמן ארוך מחוץ למסגרת האשראי	160,141 בתוספת 87,132 הלוואות לזמן ארוך	מסגרת אשראי שנתית עד ליום 31 בדצמבר, 2024. הלוואות לזמן ארוך הינן צמודות למדד ויפרעו לשיעורין בשנים 2024-2026.	פריים+0% - פריים+1% לפירוט הריבית בגין הלוואות בנקאיות צמודות מדד, ראו סעיף 1.52.4 לעיל.	260,177 בתוספת 78,380 הלוואות לזמן ארוך	1. ערבות בסך של 98 מיליון ש"ח מישיר אחזקות. 2. החברה רשמה לטובת בנק ב' שעבוד צף וראשון בדרגה, על כל נכסי החברה וכן שעבוד קבוע וראשון בדרגה, על הון המניות הבלתי נפרע של החברה והמוניטין של החברה.	14 ב' לדוחות הכספיים וכן סעיף 2.9 לדוח הדירקטוריון. אמות המידה הפיננסיות להם התחייבה החברה כלפי התאגידיים הבנקאיים זהות, למעט שינויים זניחים.
בנק ג'	300,000 (מתוך סכום זה סך של 150,000 אלפי ש"ח הינן מסגרת אשראי בלתי מחייבת)	100,017 בתוספת 130,112 הלוואות לזמן ארוך)	150 מיליון ש"ח מסגרת האשראי שנתית עד ליום 4 במרס, 2025, שאר המסגרת אינה התחייבותית. הלוואות לזמן ארוך הינן צמודות למדד ויפרעו לשיעורין בשנים 2024-2027.	פריים+0% - פריים+1% לפירוט הריבית בגין הלוואות בנקאיות צמודות מדד, ראו סעיף 1.52.4 לעיל.	100,066 בתוספת 125,882 הלוואות למן ארוך	1. ערבות בסך של 59 מיליון ש"ח מישיר אחזקות. 2. החברה רשמה לטובת בנק ג' שעבוד צף וראשון בדרגה, על כל נכסי החברה וכן שעבוד קבוע וראשון בדרגה, על הון המניות הבלתי נפרע של החברה והמוניטין של החברה.	

המלווה	סכום מסגרת האשראי/ היקף ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	תקופת האשראי	שיעור ריבית	יתרה בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	ערבויות ובטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי	התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות
בנק ד'	250,000 (מתוכה הלוואה לזמן ארוך בסך של כ-27,200 אלפי ש"ח)	96,427 בתוספת 27,200 (הלוואות לזמן ארוך)	מסגרת אשראי שנתית עד ליום 28 במרס, 2024. ההלוואות לזמן ארוך הינן צמודות למדד ויפרעו בשנת 2024.	פריים+0% - פריים+1% לפירוט הריבית בגין הלוואות בנקאיות צמודות מדד, ראו סעיף 1.52.4 לעיל.	215,975 בתוספת 27,175 הלוואות לזמן ארוך	1. ערבות בסך של 49 מיליון ש"ח מישיר אחזקות. 2. החברה רשמה לטובת בנק ד' שעבוד צף וראשון בדרגה, על כל נכסי החברה וכן שעבוד קבוע וראשון בדרגה על הון המניות הבלתי נפרע של החברה והמוניטין של החברה.	
בנק ה'	200,000	-	מסגרת אשראי שנתית עד ליום 12 במרס, 2025.	פריים+0% - פריים+1%	50,026	1. ערבות בסך של 39 מיליון ש"ח מישיר אחזקות. 2. החברה רשמה לטובת בנק ה' שעבוד צף וראשון בדרגה, על כל נכסי החברה וכן שעבוד קבוע וראשון בדרגה על הון המניות הבלתי נפרע של החברה והמוניטין של החברה.	
ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)	235,148	236,259	הריבית הראשונה שולמה ביום 30 בנובמבר, 2017 ולאחר מכן כל 12 חודשים ועד ליום 30 בנובמבר, 2023, וזאת בגין התקופה שממועד התשלום הקודם ועד למועד התשלום שבו משולמת הריבית. מסגרת הנע"מ חודשה מידי שנה, כאשר הארכה האחרונה בוצעה ביום 23 באוקטובר, 2023. החברה חידשה את מסגרת הנע"מ לשנה נוספת, קרי עד ליום 30 בנובמבר, 2024.	רביית בנק ישראל + 0.8%	238,896	-	לפרטים אודות התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, ראו באור 114 לדוחות הכספיים. החברה התחייבה כלפי מידרוג בע"מ להחזיק בכל עת מסגרות אשראי פנויות בהיקף של 110% מההיקף של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1).

המלווה	סכום מסגרת האשראי/ היקף ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2023 (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
ניירות ערך מסחריים (סדרה 3)	180,000	185,622	ביום 8 ביוני, 2023 בוצעה הקצאה פרטית לרוכשי הנע"מ, הריבית הראשונה תשולם ביום 7 ביוני, 2024 ובתום כל 12 חודשים נוספים ועד ליום 6 ביוני, 2028 (ככל ותוארך התקופה בהסכמת הצדדים), וזאת בגין התקופה שממועד התשלום הקודם ועד למועד התשלום שבו משולמת הריבית. הקרן תשלום בעת פרעון בתחנת יציאה או ביום 6 ביוני 2028, המוקדם מביניהם.	ריבית בנק ישראל + 0.7%	187,656	-	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 (סדרה 3).
אגרות החוב (סדרה ג')	535,345	535,345	קרן אגרות החוב תשולם ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל), והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר, 2025. ריבית אגרות החוב תשולם באותם המועדים ובנוסף ביום 30 ביוני, 2021 וביום 31 בדצמבר, 2021.	1.58%	536,583	ראו באור 15'ג' לדוחות הכספיים.	לפרטים אודות התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, ראו באור 15'ג' לדוחות הכספיים.
אגרות החוב (סדרה ד')	854,481	854,481	קרן בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בינואר, 2026. ריבית אגרות החוב תשולם באותם המועדים החל משנת 2021.	0.72%	650,836	ראו באור 15'ד' לדוחות הכספיים.	ראו באור 15'ד' לדוחות הכספיים.

המלווה	סכום מסגרת האשראי/ היקף ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	תקופת האשראי	שיעור ריבית	יתרה בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	ערבויות ובטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי	התחייבויות החברה בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות
אגרות החוב (סדרה ה')	1,226,357	1,226,357	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.	2.43%	1,225,440	ראו באור ה'15 לדוחות הכספיים.	ראו באור ה'15 לדוחות הכספיים.
אגרות החוב (סדרה ו')	1,146,139	1,146,139	קרן בגין אגרות החוב (סדרה ו') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל), והתשלום האחרון ישולם ביום 31 במרס, 2027. ריבית אגרות החוב תשולם באותם המועדים החל משנת 2023.	4.34%	1,154,510	ראו באור ו'15 לדוחות הכספיים.	ראו באור ו'15 לדוחות הכספיים.

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

1.52.9 **אשראי בריבית משתנה**

להלן פרטים אודות יתרות האשראי שקיבלה החברה:

שיעור הריבית בסמוך לדוח	סכום האשראי ליום			מנגנון
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
	באלפי ש"ח			
פריים+0% - פריים+1%	235,328	833,164	863,638	ריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים

האשראי המפורט לעיל, הינו האשראי בריבית משתנה של החברה בלבד. לפירוט מקורות המימון של חברת המשכנתאות, ראו סעיף 1.24.4 לעיל. שיעור הריבית בגין אשראי זה, משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים. לפירוט שיעורי הריבית הממוצעים בגין אשראי זה, ראו סעיף 1.52.5 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.

מיסוי 1.53

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

1.53.2 ביום 29 בדצמבר, 2021, התקבלה מרשות המיסים שומת מס לשנים 2016-2019 בסך של כ-27 מיליון ש"ח הכוללת ריבית והצמדה השומה מתבססת בעיקרה על מחלוקת בעיתוי ההכרה בהוצאות בגין הפסדי אשראי של החברה. החברה חולקת על עמדת רשות המיסים והגישה השגה לגבי השומה. להערכת החברה השפעת השומה אינה מהותית, מאחר ומדובר בהפרש עיתוי של מועד הכרת ההוצאה. לפרטים נוספים, ראו באור 25ג' (1) ובאור 25ג' (2) לדוחות הכספיים.

1.53.3 ביום 25 בינואר, 2023, לאחר תאריך הדיווח, התקבלה הודעת רשות המיסים על דחיית הערר שהגישה החברה וכן קביעת שומה שלב ב' לפי מיטב השפיטה לשנים 2016-2019 בסך 85 מיליון ש"ח וכן שומה שלב א' על פי מיטב השפיטה בגין שנת 2020 בסך 16 מיליון ש"ח.

החברה חולקת על עמדת רשות המיסים וסבורה, בין היתר, בהתבסס על עמדת יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדת רשות המיסים ובכוונתה להגיש ערעור לבית המשפט על השומה לשנים 2016-2019 במועדים הקבועים לכך בדין וכן השגה על השומה לשנת 2020.

להערכת החברה השפעת השומה ותוצאותיה ככל ותתקבל גישת מס הכנסה במלואה, הינה רישום הוצאות קנסות, ריבית והצמדה בסך של כ-20-30 מיליון ש"ח.

1.53.4 בהתאם לחוק מס הכנסה (ניכוי הוצאות הנפקה) (הוראת שעה), התשע"ח-2018, חברה תהיה זכאית לנכות הוצאות שהיו לה להנפקת מניות, הנרשמות למסחר בבורסה בישראל, בשנה שבה בוצעה ההנפקה. מכיוון שהוראת השעה לא הוארכה, החברה נקטה בעמדה שההוראה תקפה עד מועד תאריך פיזור הממשלה, קרי עד ליום 6 ביולי, 2021 ומאותו תאריך הוצאות שנתהוו בעת הנפקת מניות תותרנה בניכוי על פני 3 שנים.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחומים של העמדת אשראי לרכישת רכב, הלוואות הסולו ותחומי אשראי נוספים, בהתאם לרישיון מורחב מעודכן למתן אשראי (כמשמעות מונח זה בסעיף 11א לחוק הפיקוח), שניתן לה מאת 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).

ביום 1 במרס, 2022, קיבלו יחידי השליטה בחברה מהממונה היתר מעודכן לשליטה ולהחזקת אמצעי השליטה בחברה ובחברת המשכנתאות.

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

1.54.1 **חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000, והצווים מכוח**

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 בקרות אפקטיבי לעמידה ברגולציה ולמניעת התממשות הסיכון וכיוצ"ב. להרחבה ראה פרק סיכוני חברה, סעיף 1.58.3 בדוח התקופתי.

דוח מבקר המדינה "משטר איסור הלבנת הון בישראל", מאי 2022 (להלן בסעיף זה: "דוח המבקר")

בחודש מאי 2022, פורסם דוח המבקר, אשר בחן את תפקודם של הרגולטורים ומשרדי ממשלה נוספים הקשורים לפעילות בתחום זה. במסגרת דוח המבקר, המליץ מבקר המדינה, בין היתר, כי: (1) משרד המשפטים בשיתוף כלל הרגולטורים ורשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ימשיכו לפעול במשותף כדי לקדם רגולציה שתתבסס על עקרונות של שוויון אשר עשויה לתרום לעידוד התחרות; (2) משרד המשפטים בשיתוף כלל הרגולטורים יבחנו דרכים לשיתוף מידע בין רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון לרגולטורים השנים לשם שיפור אפקטיביות הפעלת סמכויותיהם על הגופים המפוקחים; (3) פיתוח מנגנון שייתן לגופים מפוקחים מענה על פניות מקדמיות מסוימות תוך מתן ודאות לגוף המפוקח אשר פנה לרגולטור.

למועד הדוח, אין ביכולת החברה להעריך את השפעת דוח מבקר המדינה על פעילותה.

1.54.2 **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.

1.54.3 חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993

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

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

התיקון שבוצע במסגרת חוק אשראי הוגן שנכנס לתוקפו ביום 25 באוגוסט, 2019, החיל את הוראות החוק אף על הלוואות אשר מועמדות על ידי תאגידים בנקאיים, זאת להבדיל מהתקופה שקדמה לכניסת התיקון לתוקף.

1.54.4 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.

1.54.5 חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016

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.

1.54.6 **חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק נתוני אשראי")**

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

להערכת החברה, חוק נתוני אשראי צפוי לספק לה נגישות למידע רב ערך, אשר צפוי לצמצם באופן משמעותי את פערי המידע מול התאגידים הבנקאיים, ובפרט מול התאגידים הבנקאיים הגדולים, לשפר את היכולות החיתומיות, לאפשר לה לצמצם את היקפי דחיית הלקוחות המעוניינים בקבלת הלוואה, וכפועל יוצא מכך, להגדיל את היקפי העמדת הלוואות. בטווח הארוך, מעריכה החברה כי ההשפעה על רווחיות החברה עשויה להיות חיובית ומשמעותית.

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.

1.54.7 **חוזר גופים מוסדיים 2016-9-5 בנושא "כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים"**

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

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

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.

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

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

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

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

בחדש ספטמבר 2019, נכנס לתוקפו חוק חדלות פירעון, אשר כולל הוראות שונות שעיקרן שיקום תאגידים וחייבים כערך מרכזי (למשל, הקטנת כוחם של נושים בהצעות הסדר, קבלת הפטר לאלתר של חייבים במקרים מסוימים, עידוד חייבים להמשך עסקיהם ועוד). מנגד, חוק חדלות פירעון קובע הוראות שמטרתן הגדלת שיעור החוב שייפרע לנושים והשאת ערך נכסי החייב, תוך הקטנת הפגיעה שצפויה להיגרם לנושים מחדלות הפירעון.

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

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

1.54.10 **חוק שירות מידע פיננסי, התשפ"ב-2021**

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

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

החוק אינו מטיל חובות ישירות על החברה (למעט לעניין שיתוף המידע עם נותני שירות מידע פיננסי חובה שעתידה להכנס לתוקף בחודש נובמבר 2024) אולם הוא מסדיר את ממשק הבנקאות הפתוחה בישראל, אשר עשוי להערכת החברה, עם יישומו המלא, להוביל להגברת שיתוף ותעבורת המידע הפיננסי בישראל מהמערכת הבנקאית אל הגופים הפיננסיים החוץ בנקאיים.

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

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

1.54.11 **חוזר נותני שירותים פיננסיים 2018-10-12 "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 הלוואה, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 3(ב) לחוק אשראי הוגן, זאת על מנת להבטיח, כי בפני לווה המתקשר עם נותן שירותי אשראי בחוזה הלוואה, יהיו מוצגים באופן ברור הפרטים העיקריים הנדרשים לצורך הבנת מלוא התחייבויותיו וזכויותיו לפי החוזה.

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

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

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

1.54.13 **חוזר נותני שירותים פיננסיים 10-2022 בנושא ניהול סיכונים**

ביום 29 במאי 2022, פרסם הממונה חוזר לנותני שירותים פיננסיים שעניינו ניהול סיכונים. מטרת החוזר היא להנחות את נתון 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 ביהוי, מדידה, ניטור ניהול דיווח של הסיכונים אליהם הוא חשוף או עשוי להיות חשוף.

1.54.14 **חוזר נותני שירותים פיננסיים 10-2022 בנושא ניהול סיכוני סייבר**

ביום 29 במאי 2022 פרסם הממונה חוזר לנותני שירותים פיננסיים שעניינו ניהול סיכוני סייבר. מטרת החוזר היא לקבוע עקרונות להגנה מפני סיכוני סייבר בנותני שירותים פיננסיים כדי להבטיח את קיום התהליכים העסקיים והפעילות התקינה של נתון השירותים הפיננסיים וכן להבטיח שמירה על סודיות, שלמות וזמינות של מערכות המידע ונכסי המידע של נתון 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 עתיד להיכנס לתוקף ביום 29 במאי, 2023, אולם נתון שירותים פיננסיים המבקש אישור לפעול כנותן שירות מידע פיננסי נדרש ליישם את הוראות החוזר כתנאי לקבלת האישור. נכון למועד הדיווח, החברה נמצאת בתהליך יישום של הוראות החוזר. 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 נתון אשראי העוסק בהעמדת הלוואות צרכניות.

המידע המובא בסעיף 1.54 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.

1.55 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

ראו באור 29 ובאור 31 לדוחות הכספיים.

1.56 הליכים משפטיים

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

1.57 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.57.1 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 הקמת "מרקט פלייס" משמעותי בתחום הרכב שיכלול פעילויות שונות בתחום היצע הרכב (בעיקר באמצעות אתר Carwiz), תוכן בנושאי רכבים (בעיקר באמצעות אתר אוטו) היסטוריית הרכב, תהליך לקיחת הלוואה באופן דיגיטלי לחלוטין כחלק ממסע הלקוח בחיפוש רכב. כמו כן, אפשרות לרכוש מכוניות במכרזים וכינוס נכסים (באמצעות אתר Carbid) ויהווה "One stop shop" למתעניינים ברכב שירכו מידע רחב ועשוי לכלול מספר גדול של גולשים המתעניינים/ מחפשים רכב ("המרקט פלייס").

החברה צפויה להשיק בעתיד את המרקט פלייס המבוסס כלי AI מתקדמים ופלטפורמות טכנולוגיות מובילות, אך מרכיבים חשובים של המרקט פלייס כגון: אתר Carwiz, אתר מגזין אוטו, אתר Carbid, דוח היסטוריה ("Carstory") ועוד פעילים כבר כיום.

2. יישום אסטרטגית "360" בנושא מגרשי הרכב באמצעות פתרונות לכל צרכי סוכנות הרכב והמגרש: הפניית לקוחות (באמצעות Carwiz, פעילות המוקד, אתר מגזין אוטו ובהמשך באמצעות המרקט פלייס), רכישת מכוניות – באמצעות אתר Carstock וכלים טכנולוגיים המאפשרים למגרשים ולסוכנויות הרכב שריון ורכישה יעילים של רכבים מהחברה, 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 מול קהל הלקוחות הפרטי והעמקת שיתופי הפעולה עם חברות הליסינג, סוכנויות הרכב והמגרשים, בין השאר, באמצעות: פעילות שיווקית, לרבות הקמת מועדון לקוחות ואתר ייעודי, מתן אשראי לרכישת רכבים לטובת סוכנויות הרכב, שיפורים טכנולוגיים בדגש על

מערכת לניהול סוכנות רכב הרחבת שרשרת הערך לסוכנויות הרכב וכן על ידי הגברת הפעילות בתחום המצ'ינג (הפניית לקוחות לסוכנויות הרכב), לרבות באמצעות אתר Carwiz.

- (ג) התמקדות בהעמדת הלוואות מגובות בטוחה על מנת להפחית את סיכוני האשראי.
- (ד) הגדלת היקף הפעילות בתחום הלוואות מגובות נדל"ן, בעיקר באמצעות העמקת שיתוף הפעולה עם יועצי משכנתאות, מתווכי נדל"ן וחברות לשיווק נדל"ן, והרחבת הפעילות ללקוחות סופיים במסגרת זו פונה החברה לשלושה קהלי יעד מרכזיים: משקיעי נדל"ן, אשר קיים בבעלותם נכס נדל"ן למגורים ומעוניינים לרכוש נכסים נוספים, אנשים פרטיים הנוטלים הלוואות כנגד שעבוד נכס נדל"ן קיים משפרי דיור ולקוחות אחרים שהבנק אינו מספק להם פיתרון מספק מבחינת מהירות ויעילות תהליך מתן הלוואה, שיעורי המימון או נושאים אחרים. נכון למועד הדוח, תוצאות הפעילות של מוצר זה אינן מהותיות. במהלך שנת 2022, התחילה החברה לפעול באמצעות חברת המשכנתאות לצורך העמדת הלוואות כאמור ללקוחותיה בהיקף מוגבל.
- (ה) הפיכת תהליך העמדת הלוואות לדיגיטלי באופן מלא, לצורך התייעלות תפעולית והגברת השירותיות ללקוח לצד הגדלת סיכויי הרכישה ע"י הלקוחות. תהליך זה צפוי להיות מיושם, בין השאר, במסגרת שיתוף הפעולה של החברה עם חברת Tesla ובשאר הנכסים הדיגיטליים של החברה.
- (ו) פיתוח אתר מכרזי רכב – Carbid שהושק במהלך שנת 2023.
- (ז) הוצלה וגיוון מקורות האשראי של החברה, לרבות באמצעות הרחבת שיתופי הפעולה הקיימים ויצירת שיתופי פעולה עם גורמים נוספים למכירת תיקי הלוואות וגיס אגרות חוב.
- (ח) 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.
- (ט) פיתוח מוצרי אשראי נוספים מעבר למוצרים הקיימים.
- (י) קידום מיזמים משותפים עם מספר חברות מובילות במשק, בין היתר באמצעות הקמת חברות משותפות, במסגרתם כל צד יתרום מתחום מומחיותו.
- (יא) התאמת מנגנוני החיתום של החברה, לצורך שמירה על יציבות בנקי האשראי בתחום העמדת הלוואות הרכב.

1.57.2 הזדמנויות

- (א) שימוש במערכת נתוני אשראי של בנק ישראל - מהווה הזדמנות להגדלה משמעותית בהיקף העמדת הלוואות בכל תחומי פעילות החברה, תוך פוטנציאל להפחתה בשיעור נזקי אשראי.
- (ב) גידול בהיקף שוק המכירה הקמעונאית ("השוק המאורגן") בתחום הרכב על חשבון מכירה מפרטי לפרטי כמו גם, שינוי בהעדפות הצרכניות ברכישת רכב - יוצרים הזדמנות לגידול בהיקף העמדת הלוואות בתחום הרכב.
- (ג) 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, הנתון מענה ראוי גם לסוגיות המס), לפתח את שוק האיגוח הציבורי וליצור הזדמנויות נוספות להוצלה ולגיוון מקורות האשראי של החברה ולהוות כלי פיננסי משמעותי בפעילות החברה.

- (ד) ישום מסקנותיה והמלצותיה של ועדת שטרומ, הכוללת בין היתר, כלים ומנגנונים לעידוד התחרות במגזר הפיננסי, עשויים, להערכת החברה, להגדיל את נתח השוק של החברה בהעמדת אשראי צרכני במתווים שונים.
- (ה) הגידול בשימוש באמצעי תשלום דיגיטליים יוצרים הזדמנות להרחבת הפעילות בתחומים אלו.
- (ו) התבססות על יתרונות ה- SEO של מגזין אוטו ועבודה שיטתית ומקיפה בדאטה הדיגיטלי, עשוי להגדיל את דרגות החופש של החברה ואף להפחית עלויות הרכשת לקוח חדש.
- (ז) שימוש במערכות טכנולוגיות חדישות כגון בינה מלאכותית (AI), עשוי להגדיל את יתרונה היחסי של החברה בתחומי הפעילות שלה.
- (ח) שימוש בנתוני Open Banking לצורך טיוב החלטות האשראי של החברה.
- (ט) הגדלת נתח השוק של החברה בתחום ההלוואות מגובות נדל"ן.
- (י) הגדלת נתח השוק של החברה, במימון מכירות הרכב בין פרטי לפרטי, שוק זה נמצא בקיטון, אך נפח הפעילות בו עדיין משמעותי.

1.57.3 איומים

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

מובהר, כי יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית שלה, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות הנהלת החברה למועד הדוח בלבד, המבוססות על המידע הקיים ברשות החברה נכון למועד הדוח, לרבות מצגים לא מחייבים מאת לקוחות פוטנציאליים. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, אף באופן מהותי, בשל נתונים שאינם בידיעת החברה נכון למועד הדוח ועשויים להתברר בשלבים מאוחרים יותר ו/או אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים במצב השוק וקשיים בגיוס אשראי, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 1.58 בדוח זה להלן.

ניהול הסיכונים

מדיניות ונהלים לניהול סיכונים

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

מתודולוגיות ותהליכי עבודה לניהול הסיכונים

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

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

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

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

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

בעלי התפקידים והאורגנים האמונים על ניהול הסיכונים

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

- ✓ האחראיות על ניהול הסיכונים בחברה הינה בראש ובראשונה של העובדים והמנהלים בחברה (הקו הראשון).
- ✓ סמנכ"ל ניהול סיכונים ויועמ"ש – ברמת חברת הנהלה.
- ✓ מנהלת מחלקת סיכונים וציות בחברה – אמונה על יישום מדיניות ותהליכי ניהול הסיכונים בחברה. למנהלת מחלקת סיכונים וציות כפופים 9 עובדים נוספים העוסקים בניהול סיכונים, ציות ובקרה.
- ✓ דירקטוריון החברה – דירקטוריון החברה קובע את התיאבון לסיכון של החברה, אחת לשנה, וכן מקבל דיווח רבעוני על עמידה בספי סיכון אלו וכן מאשר כל שינוי בספי הסיכון במהלך השנה.

- ✓ הוגדר מנהל ייעודי לכל סיכון אב (אשראי, שוק, מזילות וכו').
- ✓ בכל מחלקה הוגדר נאמן סיכונים מחלקתי (כ-15 נאמנים).
- ✓ הוגדר פורום בכיר ייעודי לניהול סיכונים הכוללים גם חברי הנהלה.

להלן פירוט אודות גורמי הסיכון העיקריים החלים על פעילות החברה:

1.58.1 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 התגברות מלחמת "חרבות ברזל" והחרפה במצב הכלכלי במדינה. כאשר מנגד, לסיום המלחמה צפויה להיות השפעה מיטיבה לדעת החברה.

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

מרבית הלוואות 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 את עליית 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). 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-3.5 מיליון ש"ח. כמו כן, שווין ההוגן של הלוואות המיועדות למימוש ומוחזקות על מאזן החברה, יפגע בכ-24.6 מיליון ש"ח בתרחיש של עלייה ב-1% בתשואות האג"ח 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 של החברה.

(א) התעצמות התחרות (סיכון אסטרטגי)

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

(ב) ירידה במחירי כלי רכב

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

(ג) סיכונים רגולטוריים

נכון למועד הדוח, פועלת החברה על פי הוראות חוק הפיקוח. כמו כן, כפופה החברה למספר חוקים ספציפיים נוספים, כמפורט בתמצית בסעיף 1.54 לעיל.

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

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

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

בכל הקשור לנושא "בנקאות פתוחה" מטרתו של ממשק הבנקאות הפתוחה בישראל היא לאפשר העברת מידע פיננסי בקלות וביעילות מאת המערכת הבנקאית בישראל לגופים פיננסיים חוץ בנקאיים. המערכות המסדירות את הבנקאות הפתוחה בישראל נמצאות בראשית דרכן ולמעשה הממשק כולו נמצא בהליכי התהוות. אסדרת התחום ומתן רישיונות ואישורים לגופים הפועלים בתחום זה רק החלו ולפיכך החברה צופה כי ייתכנו שינויים וחידושים בתחום זה. 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 התחלתי 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 החוק 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 ומבקרית 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. בכדי לצמצם סיכון זה, כל פעילות עסקית של החברה מלווה בייעוץ משפטי שוטף ואף מתבצעים מדי תקופה סקרי סיכונים וכן מיפויים משפטיים, לצורך הבטחת עמידה בהוראות החוק הרלוונטיות.

1.58.3 סיכוני חברה

(א) הרעה במוסר תשלומים של לקוחות

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

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

(ב) תפעולי לרבות הונאות ומעילות

בדומה לארגונים אחרים וארגונים פיננסיים בפרט, חשופה החברה למגוון של סיכונים תפעוליים אשר כהגדרתם הנם 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 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

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

(ג) סיכוני אבטחת מידע וסייבר

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

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

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

(ד) סיכוני מערכות מידע והמשכיות עסקית

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

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

(ה) מוניטין

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

(ו) סיכון מזילות

למקורות והיקף המימון השלכה ישירה על מחזור ורווחיות החברה. כושר העמדת הלוואות של החברה ויכולות התפעול שלה גבוהים מיכולותיה להעמיד אשראי ממקורות עצמיים. עקב כך, עוסקת החברה באופן שוטף בפיתוח ושמירה על מקורות מימון וצמיחה רבים ומפוזרים הנחלקים לקבוצות שונות – לרבות מקורות מימון הכוללים אשראי מתאגידים בנקאיים, גופים מוסדיים, אגרות חוב, ניירות ערך מסחריים וגיוסי הון וכן מקורות צמיחה הכוללים מכירת תיקי הלוואות על דרך של מכר מלא. מעבר למגוון מקורות המימון והצמיחה השונים, פועלת החברה להרחיב את היקף הפעילות בכל מקור מימון או צמיחה (כגון לעניין מקור צמיחה) הרחבת היקף ומגוון הגופים עימם מבצעת עסקאות מכירת תיקי הלוואות בדרך של מלא). להערכת החברה, ירידה מהותית בביקוש לאגרות חוב ו/או לתיקי הלוואות בשוק ההון ו/או במערכת הבנקאית עשויים לצמצם את מקורות המימון והצמיחה של החברה ולפגוע בעסקיה. בנוסף, מסגרות האשראי הבנקאיות של החברה, המפורטות בסעיף 1.52.8 לעיל, הינן מסגרות לתקופה בת שנה אחת, כאשר מח"מ הנכסים של החברה הינו ארוך יותר. אי לכך, הידרדרות במצבה הכספי של החברה ו/או משבר כלכלי במשק עלולים לפגוע בהסתברות של חידוש מסגרות האשראי של החברה על ידי התאגידים הבנקאיים במועדי חידוש המסגרות המפורטים בסעיף 1.52.8 לעיל. עם זאת, החברה מעריכה, כי עקב גיוון

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

יצוין, כי מתוך סך מסגרות האשראי הבנקאיות והמוסדיות של החברה (כ-2,841 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2023), כ-150 מיליוני ש"ח בלבד הינן מסגרות שלא קיימת לתאגידים בנקאיים התחייבות כלפי החברה, בגינן התאגיד הבנקאי הרלוונטי רשאי לדרוש את פירעון ההלוואות, ככל שתילקחנה על ידי החברה, בכל רגע נתון. עם זאת, להערכת החברה אין מדובר בחשיפה מהותית, שכן החברה מותירה מסגרות אשראי בנקאיות פנויות בכל עת כחלק מניהול הסיכונים שלה וכן בוחנת את תזרים המזומנים שלה הן על בסיס יומי והן מבצעת תחזיות שמצביעות על כך שמסגרות האשראי הבנקאיות לא מנוצלות באופן מלא, כך שבסבירות גבוהה החברה לא תידרש לנצל את מסגרות האשראי הבנקאיות שלא קיימת לתאגידים הבנקאיים התחייבות כלפי החברה בגינן.

בכדי למזער את 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 בשנה האחרונה (1,833 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2023) לצורך השגת גמישות בפעילותה העסקית והפחתת סיכון הנזילות. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה וניהולם, ראו סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון.

(ז) סיכוני ציות והלבנת הון

סיכוני ציות

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

תיאור גורמי סיכון פנימיים וחיזוניים ודירוג השפעתם

מידת ההשפעה על הארגון	גורם סיכון
מתוקף פעילות החברה בתחום האשראי קיימת השפעה של הוראות רגולציה חדשות על פעילותה. עקב כך הוגדרו בחברה 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.	הוראות רגולטוריות חדשות
	שינויים בהוראות קיימות
שינויים בפעילות עסקית עשויים לכלול מוצרים / שווקים / 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).	שינוי בפעילות עסקית
	מוצרים חדשים
	פיתוחים טכנולוגיים

מוקדי סיכון הציות בחברה

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

לגורמים אלו השפעה על מידת ציות החברה להוראות הדין.

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

סיכוני איסור הלבנת הון

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

תיאור גורמי סיכון פנימיים וחיזוניים ודירוג השפעתם

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

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

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

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 מהערכתה 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 מהערכתה של החברה.

פרק ב' זוח הדירקטוריון

ליום 31 בדצמבר, 2023



פרק ב': דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר, 2023

דירקטוריון מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנת 2023, הסוקר את עיקרי פעילות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (להלן: "תקופת הדוח") וליום 31 בדצמבר, 2023 (להלן: "דוח הדירקטוריון").

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

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

חלק א' - הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

1. מבוא

החברה פועלת בתחום האשראי הצרכני ומעניקה את שירותיה בעיקר ללקוחות פרטיים, ובכלל זה מעמידה הלוואות בתחום הלוואות לרכישת כלי רכב, בתחום הלוואות הסולו (בעיקר הלוואות השלמה הניתנות במעמד רכישת כלי רכב) וכן הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן ולרכישת נדל"ן למגורים (תחום המשכנתאות) באמצעות חברת המשכנתאות.

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

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

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

2.1. המצב הכספי

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

סעיף	ליום 31 בדצמבר, 2023	ליום 31 בדצמבר, 2022	הסבר הדירקטוריון לשינויים שבין 31.12.2023 לבין 31.12.2022
באלפי ש"ח			
הלוואות ללקוחות	5,025,162	3,857,334	עיקר השינוי נובע מגידול בהיקף המשכנתאות שהועמדו בתקופת הדוח ומוחזקות לפדיון ע"י החברה, בקיזוז פירעונות שוטפים של תיק ההלוואות הקיים.
הלוואות מיועדות למימוש	2,381,772	2,459,995	היקף תיק ההלוואות המועמד לשווי הוגן ירד בתקופת הדוח, עקב עליה משמעותית בהיקף ההמחאות שבוצעו בתקופת הדוח.
נכסים אחרים	423,301	424,879	השינוי לא מהותי
סה"כ נכסים	7,830,235	6,742,208	-
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,415,757	1,474,276	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מגידול בניצול אשראי לזמן קצר וארוך בסך של כ-941 מיליון ש"ח, בעיקר לאור הגידול בתיק ההלוואות של חברת המשכנתאות. גידול בסך של כ-812 מיליון ש"ח בתקופת הדוח מיוחס לחברת המשכנתאות כאמור.
אגרות חוב	3,762,331	3,668,141	בתקופת הדוח, הנפיקה החברה סך כולל של כ-963 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ה') ואגרות חוב (סדרה ו') נוספות בדרך של הרחבות הסדרות. מנגד, ביצעה החברה פירעונות שוטפים של אגרות החוב (בסך כולל של כ-972 מיליון ש"ח), אשר קיזזו את הגידול בסך יתרת אגרות החוב. יתר הגידול ביתרה זו הינו עקב עליית מדד המחירים לצרכן בשנת 2023.
התחייבויות אחרות	383,107	417,659	השינוי לא מהותי
סה"כ התחייבויות	6,561,195	5,560,076	-
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,236,894	1,182,132	השינוי נובע מרווח שנרשם בתקופת הדוח בסך של כ-132 מיליון ש"ח, בקיזוז דיבידנדים ששולמו בתקופת הדוח בסך כולל של כ-85 מיליון ש"ח.
זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה	32,146	-	זכויות אלו נוצרו עקב השקעה של מנורה בחברת המשכנתאות בתקופת הדוח. לפרטים, ראו באור 14 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.
סה"כ התחייבויות והון	7,830,235	6,742,208	-

2.2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	2022	2023	
	באלפי ש"ח		
2.2.1	1,192,749	1,278,557	הכנסות מפעילות מימון
2.2.2	(223,615)	(329,061)	הוצאות מימון, נטו
-	969,134	949,496	הכנסות, נטו
02.2.3	(110,862)	(243,087)	הוצאות הפסדי אשראי
-	858,272	706,409	סך הכל הכנסות בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
2.2.1	164,401	92,501	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
-	(159,894)	(94,353)	עלות מכירות רכבים ומפרסום
-	4,507	(1,852)	רווח (הפסד) גולמי ממכירות רכבים ומפרסום
-	(249,510)	(275,876)	הוצאות מכירה ושיווק
-	(224,125)	(217,713)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	93	הכנסות אחרות
2.2.4	(473,635)	(493,496)	סך הוצאות
-	389,144	211,061	רווח לפני מס
02.2.5	(144,687)	(78,343)	מסים על הכנסה
-	244,457	132,718	רווח נקי ורווח כולל
			סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:
	244,457	132,467	בעלי מניות החברה
	-	251	זכויות שאינן מקנות שליטה

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

הערות	השפעת השינוי כתוצאה מ:		שיעור השינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	מחיר משווקים ¹	כמות		2022	2023	
				באלפי ש"ח		
עיקר השינוי נובע מעלייה בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק ע"י החברה, בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, השינוי בהכנסות מהצמדה נובע מגידול בשיעור של כ-3.3% במדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") בתקופת הדוח, לעומת גידול במדד בשיעור של כ-5.3% בתקופה המקבילה אשתקד.	(20%)	41%	21%	642,940	778,809	הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
עיקר השינוי נובע מקטיון ביתרה הממוצעת של תיק ההלוואות ששווק עבור חברות כרטיסי האשראי, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בשיעור של כ-62%, לאור הקפאת שיווק הלוואות לכל מטרה ע"י החברה החל מחודש מרס 2020.	-	(62%)	(62%)	20,416	7,714	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
השינוי נובע בעיקר מירידה ברווחיות שערך ההלוואות לשווי הוגן/המחאות שבוצעו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, לאור עלייה בסביבת הריבית במשק בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	(15%)	(4%)	(19%)	338,688	275,313	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מעלייה בגידול בעמלות שוטפות לאור הגידול בתיק ההלוואות המוחזק על ידי החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	2%	2%	4%	178,904	186,885	הכנסות מעמלות ²
העלייה בסעיף המחיר הינה עקב הכרה בהכנסה משתנה בגין תיקי הלוואות להם החברה מעניקה שירותי תפעול. כמו כן, מספר ההלוואות המנוהלות בתקופת הדוח נמוך בשיעור של כ-8% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, עקב פירעון טבעי של התיק המנוהל אשר החברה מעניקה לו שירותי תפעול.	161%	(8%)	153%	11,801	29,836	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מירידה במספר כלי הרכב שנמכרו על ידי החברה בתקופת הדוח בשיעור של כ-44%, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. היקף הכנסות מפרסום לא מהותי לחברה.			(44%)	164,401	92,501	הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום
				1,357,150	1,371,058	סך הכל הכנסות

¹ מטעמי פשטות, סעיף המחיר ושונות חושב בחישוב פשוט כמשלים לסך השינוי ולא כחישוב מכפלה.
² יצוין, כי ההכנסות מעמלות של החברה, מחושבות הן בגין הלוואות הנמדדות בשווי הוגן והן בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת. למידע נוסף, ראו באור 23 לדוחות הכספיים.

2.2.2. הוצאות מימון נטו

בתקופת הדוח, הוצאות המימון נטו גדלו בשיעור של כ-47% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר לאור גידול בשיעור של כ-53% בהיקף ניצול האשראי אל מול התקופה המקבילה אשתקד. השינוי האמור נובע בעיקר מהגורמים המפורטים להלן: (א) הגדלת היקף האשראי המנוצל של החברה, בעקבות הגדלת תיק ההלוואות המוחזק על ידי החברה בשיעור של כ-43%; (ב) גידול בהיקף האשראי צמוד המדד של החברה, לאור הרחבת אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של 4 הרחבות סדרה, והנפקת והרחבת אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של 2 הרחבות סדרה מאז תחילתה של שנת 2022 ועד לתום תקופת הדוח; ו-(ג) התייקרות עלות המימון עקב עליית ריבית בנק ישראל בשיעור של כ-4.65% (משנת 2022 ועד ליום 31 בדצמבר, 2023) מנגד מדד המחירים לצרכן הידוע עלה בשנת 2023 בשיעור של כ-3.3% לעומת עליה בשיעור של כ-5.3% בשנת 2022, דבר אשר מיתן את הגידול בהוצאות המימון.

2.2.3. הוצאות הפסדי אשראי

בתקופת הדוח, חל גידול מהותי בהיקף הוצאות הפסדי האשראי בשיעור של כ-119% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר מהגורמים המפורטים להלן: (1) עלייה בשיעור הפסדי האשראי לשיעור של כ-3.65% בתקופת הדוח, אל מול שיעור של כ-2.33% בתקופה המקבילה אשתקד, עקב הסיבות המפורטות בסעיפים 1.13.5, 1.20.3 ו-1.38.6 לפרק א' לדוח זה; (2) גידול בשיעור של כ-40% בגודל תיק ההלוואות הממוצע הנמצא בסיכון החברה.

החברה מעריכה כי במצב המאקרו הנוכחי ובהינתן אי החמרה משמעותית של המלחמה, מגמת השיפור בשיעור הפסדי האשראי צפויה להימשך בשנת 2024, כך ששיעורי הפסדי האשראי המשוקלל יהיה כ-3% בשנת 2024.

השיפור הנ"ל בשיעור הפסדי האשראי לשנת 2024, נובע מכך, שבשנת 2023 ביצעה החברה הקשחה משמעותית בתנאי החיתום בהלוואות בכלל ובהלוואות שאינן מגובות בטוחה בפרט, כך שהחל מהרבועון השלישי, של שנת 2023 חלה מגמה של ירידה בשיעורי הפסדי האשראי. עם זאת, לאור השפעות מלחמת חרבות ברזל, מגמה זו נבלמה והחברה העלתה באופן משמעותי את היקף הוצאות הפסדי האשראי לאור השפעת המלחמה, בעיקר עקב השפעת דחיות תשלום ללקוחות, הקלות שניתנו בגביה ללקוחותיה ועוד. כמו כן, נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, היקף הלקוחות שתשלום ההלוואות שלהם נדחה עקב המלחמה, פחת משמעותית לפרטים נוספים ראו סעיף 3 להלן.

הערכות החברה בדבר התפתחות הוצאות הפסדי האשראי כאמור לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה. התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הם עשויים להשתנות אף באופן מהותי, לרבות בשל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.58 לפרק א' שבדוח התקופתי. (להלן: "גורמי הסיכון").

2.2.4. סך הוצאות

העלייה בהוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, בשיעור של כ-4% בתקופת הדוח (בסך של כ-20 מיליון ש"ח), ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מגידול של בסך של כ-10 מיליון ש"ח בהוצאות חברת המשכנתאות, הנובע מהגידול החד בפעילותה בשנת 2023 (לאור התחלת העמדת הלוואות ביום 30 ביוני, 2022). גידול זה התבטא בעיקר בגידול של כ-819 מיליון ש"ח (גידול בשיעור של כ-375%) בהיקף המשכנתאות שהועמדו על ידי חברת המשכנתאות. מתוך סך הגידול בהוצאות בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח

מהוצאות טכנולוגיות (אחזקת מחשבים) הנדרשות לצורך מימוש האסטרטגיה של החברה חל קיטון ברישום הוצאות בגין אופציות לא רשומות למסחר לעובדים בסך של כ-12 מיליון ש"ח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

2.2.5. מסים על הכנסה

השינוי בסעיף זה הינו בהתאמה לגידול ברווחי החברה בשנת 2023, אל מול התקופה המקבילה אשתקד.

2.3. תוצאות הפעילות לרבעון הרביעי של שנת 2023

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים:

סעיף	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
	2022	2023	
	באלפי ש"ח		
2.3.1	298,789	259,258	הכנסות מפעילות מימון
2.3.2	(57,099)	(59,623)	הוצאות מימון, נטו
-	241,690	199,635	הכנסות מפעילות מימון, נטו
2.3.3	(34,327)	(73,307)	הוצאות הפסדי אשראי
-	207,363	126,328	סך הכל הכנסות בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
2.3.1	36,022	18,505	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
-	(34,944)	(20,726)	עלות מכירות רכבים ומפרסום
-	1,078	(2,221)	רווח (הפסד) גולמי ממכירות רכבים ומפרסום
-	(79,412)	(58,663)	הוצאות מכירה ושיווק
-	(63,901)	(57,475)	הוצאות הנהלה וכלליות
2.3.4	(143,313)	(116,138)	סך הוצאות
-	65,128	7,969	רווח לפני מס
2.3.5	(22,983)	(3,228)	מסים על הכנסה
-	42,145	4,741	רווח נקי ורווח כולל
			סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:
	42,145	4,521	בעלי מניות החברה
	-	220	זכויות שאינן מקנות שליטה

להלן פילוח רכיבי ההכנסות של החברה לרבעון הרביעי של שנת 2023, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:

הערות	השפעת השינוי כתוצאה מ:		שיעור השינוי	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
	מחיר ושונות	כמות		2022	2023	
				באלפי ש"ח		
עיקר השינוי נובע מעלייה בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק ע"י החברה, בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, הכנסות מהצמדה ירדו עקב קיטון בשיעור עליית המדד, אשר עלה בכ-0.1% ברבעון הרביעי של שנת 2023, לעומת גידול במדד בשיעור של כ-0.8% בתקופה המקבילה אשתקד.	(32%)	22%	(10%)	164,187	147,870	הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
עיקר השינוי נובע מקיטון ביתרה הממוצעת של תיק ההלוואות ששווק עבור חברות כרטיסי האשראי, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בשיעור של כ-69%, לאור הקפאת שיווק הלוואות לכל מטרה ע"י החברה החל מחודש מרס 2020.	(1%)	(69%)	(70%)	3,637	1,109	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
עיקר השינוי נובע בעיקר מקיטון בשיעור של כ-23% (סך של כ-225 מיליון ש"ח) בהיקף ההלוואות שהומחו ו/או שוערכו לשווי הוגן ברבעון הרביעי של שנת 2023, לאור השפעת מלחמת חרבות ברזל, אשר הקטינה באופן מהותי את היקף ההלוואות שהועמדו על ידי החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023 ובפרט בחודשים אוקטובר 2023 ונובמבר 2023.	7%	(23%)	(16%)	77,626	64,997	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מירידה בהיקף העמדת הלוואות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, לצד גידול בעמלות שוטפות לאור הגידול בתיק ההלוואות המוחזק על ידי החברה.	12%	(20%)	(8%)	46,999	43,145	הכנסות מעמלות
מספר ההלוואות המנוהלות ברבעון הרביעי של שנת 2023 נמוך בשיעור של כ-5% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, עקב פירעון טבעי של התיק המנוהל אשר החברה מעמידה לו שירותי תפעול. כמו כן, עיקר הקיטון נובע מהכנסה משתנה על בסיס הצלחה בגבייה נמוכה יותר ברבעון הרביעי של שנת 2023, לעומת התקופה מקבילה אשתקד.	(61%)	(5%)	(66%)	6,340	2,137	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע ממספר כל הרכב שנמכרו על ידי החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023 הנמוך בשיעור של כ-49%, ביחס לרבעון המקביל אשתקד. היקף הכנסות מפרסום לא מהותי לחברה.			(49%)	36,022	18,505	הכנסות ממכירת רכבים ופרסום
				334,811	277,763	סך הכל הכנסות

2.3.2.

הוצאות מימון, נטו

ברבעון הרביעי של שנת 2023, הוצאות המימון נטו גדלו בשיעור של כ-4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מגידול בשיעור של כ-31% בניצול האשראי אל מול התקופה המקבילה וזאת עקב גידול בשיעור של כ-25% בתיק ההלוואות הממוצע שהוחזק ע"י החברה, לצד קיטון בשיעור של כ-89% בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן שעלה בשיעור של כ-0.1% ברבעון הרביעי של שנת 2023 אל מול גידול בשיעור של כ-0.8% בתקופה המקבילה אשתקד.

2.3.3.

הוצאות הפסדי אשראי

ברבעון הרביעי של שנת 2023, היקף הוצאות הפסדי האשראי עלה בשיעור של כ-114% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. שיעור הפסדי האשראי ברבעון הרביעי של שנת 2023, הינו כ-4.22%, לעומת שיעור של כ-2.48% בתקופה המקבילה אשתקד, הנובע בעיקר מהשפעת מלחמת חרבות ברזל על החברה ובהינתן אי החמרה משמעותית של המלחמה, מגמת השיפור בנזק, אשר החלה ברבעון השלישי של שנת 2023, צפויה להימשך להערכת החברה בשנת 2024. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.2.3 לעיל.

2.3.4.

סך הוצאות

הירידה בהוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הרביעי של שנת 2023 בשיעור של כ-19% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובעת בעיקר מקיטון בהוצאות הישירות של החברה (בעיקר הוצאות שכר ונלוות, עמלות והוצאות פרסום) לאור הירידה בהיקף העמדת ההלוואות בתקופה זו, לאור מלחמת חרבות ברזל וכן קיטון ברישום של הוצאות בגין אופציות לא רשומות למסחר לעובדים בסך של כ-6 מיליון ש"ח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

2.3.5.

מסים על הכנסה

השינוי בסעיף זה הינו בהתאמה לשינוי ברווחי החברה לפני מס של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023, אל מול התקופה המקבילה אשתקד.

2.4. תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2022			2023			
משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות רכב	משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות רכב	
באלפי ש"ח						
(11,949)	9,697	240,201	(2,206)	(26,771)	152,602	רווח נקי (הפסד)

2.4.1. הלוואות רכב

עיקר השינוי ברווחיות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח, אל מול התקופה המקבילה אשתקד, נובע מהגורמים המפורטים להלן: (א) גידול בהכנסות מריבית והצמדה בניכוי הוצאות מימון בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ-3% אשר הינו נמוך יותר מגידול בתיק הלוואות הרכב הממוצע לתקופה (בשיעור של כ-29%), לאור העלאת ריבית מתונה בהלוואות הרכב אותן החברה מעמידה, כאשר עליית הריבית השפיעה באופן משמעותי על הוצאות המימון של החברה; (ב) גידול בהוצאות הפסדי האשראי של החברה, לפירוט נוסף ראו סעיף 2.2.3 לעיל; (ג) גידול בהיקף של כ-22 מיליון ש"ח בהוצאות מגזר הרכב, אשר נובעות מהגידול בהיקף ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וכן השקעה משמעותית בפיתוח כלים טכנולוגיים חדשים לצורך יישום אסטרטגיית החברה בתחום זה.

2.4.2. הלוואות סולו

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

2.4.3. משכנתאות

עיקר השינוי ברווחיות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח, אל מול התקופה המקבילה אשתקד, נובע מכך שחברת המשכנתאות החלה להעמיד הלוואות רק ביום 30 ביוני, 2022 ולכן פעילותה בתקופה המקבילה אשתקד רק החלה. לעומת זאת בתקופת הדוח, גדל מרבעון לרבעון גובה תיק הלוואות האמור, ובהתאם לכך ההכנסות הנובעות ממנו, כך שחל שיפור ברווחיות חברת המשכנתאות במהלך תקופת הדוח מרבעון לרבעון אל מול הפסד בתקופה המקבילה אשתקד, אשר נבע ברובו מהוצאות הקמה של החברה.

תזרים המזומנים

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
	2022	2023	
באלפי ש"ח			
2.5.2	(1,053,824)	(871,952)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת ³
2.5.3	1,044,199	932,251	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון
2.5.4	(62,000)	(56,295)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
	(71,625)	4,004	גידול (קיטון) במזומנים לתקופה

2.5.1. כללי

יצוין, כי גיוס חוב לזמן ארוך מסווג מבחינה חשבונאית כתזרים מזומנים מפעילות מימון בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כאשר בו ביום תזרים זה משמש לפירעון אשראי לזמן קצר, פעילות המסווגת לפעילותה השוטפת של החברה, ולפיכך כל גיוס חוב לזמן ארוך מקטין בהכרח את התזרים מפעילות שוטפת. להלן תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה, לאחר נטרול השפעות גיוס ההון ופירעון אשראי לזמן ארוך⁴:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2022	2023	
באלפי ש"ח		
(1,053,824)	(871,952)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת
1,087,489	993,403	נטרול גיוס הון ופירעון אשראי לזמן קצר עקב גיוס אשראי לזמן ארוך, נטו
98,245	-	נטרול פירעון אשראי לזמן קצר בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 1)
-	34,154	נטרול פירעון אשראי לזמן קצר עקב הנפקת הון לזכויות מיעוט בחברת הבת המאוחדת
131,910	155,605	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בנטרול תנועות באשראי לזמן ארוך

2.5.2. מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד (לאחר ההתאמה בגין גיוס ההון והאשראי לזמן ארוך כאמור בסעיף 2.5.1 לעיל), אינו מהותי.

³ כולל הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים.

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

2.5.3. מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון

השינוי במזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהנפקת אגרות חוב וקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים, בניכוי פירעונות שוטפים במהלך התקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד בהיקף כולל של כ-94 מיליון ש"ח, לאור גידול משמעותי בייצור מזומנים על ידי החברה באפיקים חליפיים (בעיקר דרך עסקאות מכירת תיקי הלוואות). לצד זאת, בתקופת המקבילה אשתקד קיבלה החברה סך של כ-98 מיליון ש"ח בגין מימוש מרבית כתבי אופציה (סדרה 1). מנגד, במהלך התקופה, חילקה החברה דיבידנד בהיקף הנמוך בכ-49 מיליון ש"ח וכן הנפיקה הון בחברה הבת, לקבוצת מנורה בהיקף של 34 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים ל החברה.

2.5.4. מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה

עיקר השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מרכישת אוטו מגזין בע"מ בסך של כ-19 מיליון ש"ח ובקניית גידול בהשקעות ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של כ-13 מיליון ש"ח.

2.6. מקורות מימון

2.6.1. כללי

בסמוך למועד פרסום הדוח, ממומנת פעילות החברה באמצעים שונים, וביניהם: הון עצמי, קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים, הנפקת הון, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, וזאת בנוסף לעסקאות מכירת תיקי הלוואות. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 1.52 לפרק א' בדוח התקופתי וכן באור 29 ו-31 לדוחות הכספיים ביחס לעסקאות מכירת תיקי הלוואות.

2.6.2. מקורות המימון של החברה

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

להערכת החברה, נכון לתום תקופת הדוח, לאור מצבה הפיננסי, נגישותה למקורות מימון, לרבות לתאגידים בנקאיים, לגופים מוסדיים ולשוק ההון, הינה רחבה ומאפשרת לחברה להוציא לפועל את תכניותיה העסקיות של החברה. 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 ובתכניותיה העסקיות, החברה שומרת מעת לעת, על מסגרות אשראי בנקאיות פנויות בהיקפים מספקים. להערכת החברה, החברה צפויה לעמוד בכל היחסים הפיננסיים שלה, לאור מדיניות התאמת המקורות לשימושים כאמור לעיל.

הערכות החברה בדבר זמינות מקורות המימון שלה, ובכלל זה ההערכה בדבר היקף עסקאות מכירת תיקי הלוואות ברבעונים הבאים, מהוות מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של

החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה. התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הם עשויים להשתנות באופן מהותי.

2.7. הלוואות ומסגרות אשראי

לפירוט בדבר הסכמי האשראי המהותיים של החברה, ראו סעיף 1.52.8 בפרק א' לדוח התקופתי וכן באור 14 לדוחות הכספיים.

2.8. היקפים ממוצעים

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2022	2033	
באלפי ש"ח		
164,167	1,011,721	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון בנקאיים
407,146	536,441	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון בנקאיים

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2022	2023	
באלפי ש"ח		
291,467	413,829	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון שאינם בנקאיים
3,003,762	4,282,326	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 המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

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

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2023	התחייבות פיננסית	
17.4%	שיעור ההון המוחשי של החברה סולו מסך כל המאזן המוחשי סולו, בכל עת שהיא, לא יפחת מ-12%.	א
כ-1,161 מיליון ש"ח	סך ההון המוחשי של החברה סולו לא יפחת מ-425 מיליון ש"ח.	ב
שיעור החוב הפיננסי המשוקלל הינו כ-26% כאשר המגבלה המשוקללת הינה כ-89%	שיעור החוב הפיננסי (ללא אגרות חוב) מסך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות ללקוחות החברה (ללא ההלוואות המשועבדות לאגרות החוב) לא יעלה על הסך של: (1) 90% כפול שיעור הלוואות רכב וההלוואות בבתי עסק במאזן החברה. (2) 85% כפול שיעור הלוואות לכל מטרה במאזן החברה. (3) 70% כפול שיעור הלוואות לרכישת נדל"ן במאזן החברה.	ג
שיעור המימון הממוצע ברכבים ישנים הינו כ-72%, ברכבים חדשים הינו כ-80% ובהלוואות נדל"ן כ-39%	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-67 אלפי ש"ח	גובה ההלוואה הממוצע של החברה, לא יעלה על 100 אלפי ש"ח.	ה
כ-132 מיליון ש"ח	בכל מועד בדיקה, לחברה יהיה רווח נקי שלא יפחת מ-10 מיליון ש"ח ב-12 חודשים שיקדמו למועד הבדיקה.	ו

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

התחייבות פיננסית	עמידה ליום 31 בדצמבר, 2023 *
א יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.	כ-17.3%
ב סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח.	כ-1,165 מיליון ש"ח
ג שיעור המימון הממוצע של הלוואות הרכב הכלולות במסגרת הלוואות המשועבדות לטובת אגרות החוב לא יעלה על 80%.	כ-76.1%
ד יחס ה-LTV בפועל לא יעלה על 96%.	כ-94.8%

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

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

במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח פרופורמה לאמת מידה.

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

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

התחייבות פיננסית	עמידה ליום 31 בדצמבר, 2023 *
א יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.	כ-17.3%
ב סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח.	כ-1,165 מיליון ש"ח
ג ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, היחס המתקבל מחלוקת יתרת ההלוואות העודפות ביתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1.	כ-1.28

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

(* החישוב בוצע בהתאם למדיניות החשבונאית שישמה בדוחותיה הכספיים סולו של החברה נכון למועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'). אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') תיבדקנה, אך ורק, על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה נכון ליום 24 במאי, 2021 (מועד חתימת שטר הנאמנות האמור). במקרה של שינוי בכללי החשבונאות הקיימים לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות ו/או שינוי רגולטורי אחר, באופן שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי על אופן חישוב 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.

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

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2023 *	התחייבות פיננסית	
כ-17.3%	יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.	א
כ-1,165 מיליון ש"ח	סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-470 מיליון ש"ח.	ב
כ-1.28	ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, היחס המתקבל מחלוקת יתרת ההלוואות העודפות ביתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1.	ג

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

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

במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח פרפורמה לאמת מידה.

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

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

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2023 *	התחייבות פיננסית	
כ-17.3%	יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.	א
כ-1,165 מיליון ש"ח	סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-625 מיליון ש"ח.	ב
כ-1.28	ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, היחס המתקבל מחלוקת יתרת ההלוואות העודפות ביתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1.	ג

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

(* החישוב בוצע בהתאם למדיניות החשבונאית שישמה בדוחותיה הכספיים של החברה נכון למועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') תיבדקנה, אך ורק, על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה נכון ליום 6 בדצמבר, 2022 (מועד חתימת שטר הנאמנות האמור). במקרה של שינוי בכללי החשבונאות הקיימים לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות ו/או שינוי רגולטורי אחר, באופן שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי על אופן חישוב איוז מאמות המידה הפיננסיות, החברה תבדוק את אמות המידה בכל מקרה על פי מאזן ודוח רווח והפסד פרפורמה, במתכונת מקוצרת, הכוללת באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, כשהם ערוכים לפי כללי החשבונאות הקיימים.

במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח פרפורמה לאמת מידה.

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

יצוין, כי בהתאם להוראות שטר הנאמנות ולתנאיהן, אגרות החוב (סדרה ב') של החברה נפרעו במלואן ביום 31 ביולי, 2023.

להלן פירוט עמידת החברה הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות, באמות מידה הפיננסיות המהותיות, אשר נקבעו בהסכמי האשראי המהותיים:

עמידה ליום 31 בדצמבר, 2023	התחייבות פיננסית	
17.0%	שיעור ההון המוחשי של החברה מסך כל המאזן המוחשי, בכל עת שהיא, לא יפחת משיעור של 12% בגין הלוואות בשעבוד ראשון, 20% בגין הלוואות בשעבוד שני ו-15% בגין יתרות מזומן העולות על סך של 10 מיליון ש"ח. בהתאם לנוסחה לעיל, שיעור ההון העצמי המינימלי ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו: 13.94%.	א
כ-205 מיליון ש"ח	סך ההון המוחשי של החברה לא יפחת מ-75 מיליון ש"ח.	ב
60.5%	שיעור המימון ממוצע של הלוואות ללקוחות - לא יעלה, בכל עת, על 75%.	ג
2.1%	שיעור הלוואות הקצה אשר בהן יחס ה-LTV להלוואת קצה מסוימת עולה על 75% ועד 90%, והכל במועד העמדת הלוואת הקצה, לא יעלה על 15% מסך תיק הלוואות.	ד
כ-741 אלפי ש"ח	גובה הלוואה ממוצעת לא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח.	ה
6 מיליון ש"ח	סכום הקרן של הלוואת קצה בודדת אשר תועמד על ידה, במועד העמדתה לא יעלה על 6,000,000 ש"ח.	ו
0.7%	שיעור קרן הלוואות הקצה שתועמדה לחייב בודד לא יעלה על 1.5% מתוך סכום קרן כל הלוואות הקצה שבתיק הלוואות.	ז
7.3%	שיעור הלוואות הקצה אשר הועמדו בסכום קרן של 4,000,000 ש"ח או למעלה מכך, לא יעלה על 10% מתוך סכום קרן כל הלוואות הקצה שבתיק הלוואות.	ח
24.2%	היחס שבין קרן הלוואות הקצה המובטחות בבטוחה מותרת מסוג שעבוד שני בלבד לטובת הלווה, לא יעלה על 60% מתוך סך קרן הלוואות הקצה שבתיק הלוואות.	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 חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן של ההתחייבויות אלו, וכן אין בכך כדי להצביע, כי לחברה קיימת בעיית נזילות, וזאת בהתבסס על כך שהגורם לתזרים השלילי האמור הינו בעיקר פירעון אשראי לזמן קצר, אשר בוצע כנגד גיוס אגרות חוב לזמן ארוך, כנגד קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, וכנגד גיוס הון (בדרך של הנפקת מניות של החברה) (פעילויות הנרשמות במסגרת תזרים המזומנים מפעילות המימון).

לפיכך, קבע דירקטוריון החברה, כי להערכתו, אין באמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, לאחר שבחן את נתוני התזרים מפעילות שוטפת בנטרול השפעות גיוס האשראי לזמן ארוך כמפורט בסעיף 2.4 לעיל. יצוין, כי גיוס חוב לזמן ארוך ו/או גיוס הון וכנגדם פירעון אשראי לזמן קצר יקטין בהכרח את התזרים מפעילות שוטפת.

2.11. **שעבודים**

עקב השימוש בהלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בישראל, כמפורט בסעיף 2.6 לעיל, נרשמו על כלל נכסי החברה שעבודים שוטפים כלליים לטובת התאגידים הבנקאיים כאמור. השעבודים האמורים, הינם בדרגה ראשונה ושווה (פרי-פסו) בין התאגידים הבנקאיים האמורים. כמו כן, משעבדת החברה את מלוא זכויותיה בהלוואות מסוימות (אשר מוחרגות מן השעבודים השוטפים הכלליים כאמור לעיל) שהעמידה ואשר משועבדות על פי הוראות שטרי נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') וכן כנגד מסגרת אשראי שקיבלה החברה מקבוצת הפניקס.

בנוסף, עקב השימוש בהלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בישראל, בחברת המשכנתאות, נרשמו על כלל נכסי חברת המשכנתאות שעבודים שוטפים כלליים לטובת התאגידים הבנקאיים כאמור וקבוצת מנורה. השעבודים האמורים, הינם בדרגה ראשונה ושווה (פרי-פסו) בין התאגידים הבנקאיים האמורים וקבוצת מנורה.

לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.24.4 ו-1.52.8 בפרק א' לדוח התקופתי ובבאור 14 לדוחות הכספיים.

2.12. **ניהול ההון**

החברה מנהלת את הונו 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 מילות, אשר ישמשו ככרית ביטחון כנגד הסיכונים אליהם חשופה החברה.
- תמיכה באסטרטגיה העסקית, תוך התייחסות להתפתחויות עתידיות בבסיס ההון ובדרישות ההון במהלך העסקים הרגיל של החברה.

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

3. **השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על עסקי החברה**

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (לעיל להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. המלחמה אשר החלה בחזית הדרום והתרחבה אף לעימות בגבול הצפון, גרמה להשפעה ניכרת על הפעילות הכלכלית בכל רחבי המדינה. הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי ואף גררה לירידת דירוג האשראי של מדינת ישראל ולהצבתו במעקב שלילי, ירידות חדות בשווקים הפיננסיים בישראל בין היתר, בעקבות פינוי תושבים מאזורים נרחבים, סגירת עסקים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס רחב של אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה, עשויה אף לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינת ישראל ובהתאם לכך, על פעילות החברה.

בעקבות המלחמה, בנק ישראל עדכן את תחזיתו בחודש ינואר 2024, כאשר התחזית החדשה מאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות הנובעת, בין היתר, מאי הוודאות בנוגע למשך, להיקף ולאופי המלחמה. בהתאם לתחזית

האמורה, התוצר יצמח בשיעור של 2% בשנת 2024 (בדומה לשנת 2023)⁵.

בנוסף, למצב המלחמה קיימת השפעה על כוח העבודה בחברה המגויס לטובת הלחימה, עלייה בסיכונים מסוימים והשלכות נוספות. לאור חוסר הוודאות הרב בנוגע למשך המלחמה, עצימותה והיבטים נוספים, אין ביכולת החברה להעריך את ההשפעה הכספית של המלחמה על תוצאות החברה.

להלן ניתוח של השפעת המלחמה על פעילות החברה עד למועד פרסום דוח זה:

א. העמדת הלוואות – כתוצאה מהאמור לעיל חלה ירידה משמעותית בהיקף העמדת הלוואות על ידי החברה, בכלל מגזרי הפעילות, החל מיום 8 באוקטובר 2023, כאשר עם התקדמות הרבעון הרביעי של שנת 2023, ניכרת עלייה בהיקפי העמדת הלוואות, כאשר במועד החתימה על הדוחות הכספיים, החברה שבה להעמיד הלוואות בהיקפים הדומים להערכתה לשגרה. במגזר הלוואות הרכב, עיקר הירידה נבעה, להערכת החברה, מאי פתיחת סוכנויות למכירת רכבים עימם עובדת החברה וכן מתנועת לקוחות מועטה בסוכנויות הרכבים אשר פתחו את שעריהן. לעומת זאת, בתחום המשכנתאות להערכת החברה, עיקר הביקושים היו להלוואות לכל מטרה בשעבוד נכס קיים והירידה בתחום זה, נובעת בעיקר מקיטון בפעילות הכלכלית במשק והקשחת התיאבון לסיכון של החברה ושל חברת המשכנתאות בתחום זה. עקב הגורמים האמורים לעיל, בחודש אוקטובר 2023, ההיקף הממוצע של העמדת הלוואות ליום עסקים ירד בכ-47% לעומת ההיקף כאמור ברבעון השלישי של שנת 2023 ובחודש נובמבר ודצמבר 2023, ההיקף הממוצע היה נמוך בכ-21% ובכ-12%, בהתאמה. להערכת החברה, הפגיעה בהיקף העמדת הלוואות ברבעון הרביעי, 2023 עקב המלחמה כמתואר לעיל, פגעה ברווח הנקי של החברה בהיקף של כ-15 מיליוני ש"ח.

ב. הוצאות להפסדי אשראי – להערכת החברה, הימשכות המלחמה, ובעקבות כך, שיבוש הפעילות העסקית במדינת ישראל, עלולים להשפיע לרעה על היקף הוצאות הפסדי האשראי של החברה. ההשפעות העיקריות המלחמה על החברה בעניין זה כוללות:

1. דחייה של תשלומי הלוואות לתקופה של עד ה-29 בפברואר, 2024 או 145 ימים לפי המוקדם בהתאם לקבוע בחוק דחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) (חזוה, פסק דין או תשלום לרשות), התשפ"ד-2023 וכן דחיית תשלום נוספות ללקוחות שאינם זכאים לדחייה בהתאם לחוק לפי שיקול דעת החברה. עם זאת, בעוד שבסוף חודש נובמבר, 2023, היקף יתרת הלוואות שהיו בדחיה היו כ-650 מיליון ש"ח, לאחר מועד זה נרשמה ירידה חדה בהיקף הלוואות שנמצאות בדחיית תשלום והן עמדו על 495 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 וכ-206 מיליון ש"ח נכון לסוף חודש פברואר, 2024. יצוין, כי אין בדחיות אלו כדי לשנות באופן מהותי את מח"מ הנכסים המוחזק בידי החברה.
2. נקיטת הליכי גביה מופחתים ומותאמים מול הלקוחות במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023, תוך התחשבות במצבו הפרטני של כל לקוח.
3. קושי רב יותר ביצירת קשר עם לקוחות לאור גיוס רחב למילואים וסיבות נוספות.
4. עיכובים במימוש רכבים המהווים בטוחות הלוואות שהעמידה החברה ללקוחותיה, עקב סגירה של לשכות הוצאה לפועל ואי תפיסת בטוחות כאמור בהתאם להוראות משרד המשפטים.

עם זאת, יצוין, כי במשברים קודמים, עקב הקלות שונות שניתנו לאזרחים מאת רשויות המדינה השונות מספר חודשים לאחר פרוץ המשבר, לרבות תשלומי העברה ממשלתיים וכן הקלות מתאגידים פיננסיים שונים, לא נרשמה הרעה משמעותית בשיעורי הכשל בתיק הלוואות המוחזק על ידי

⁵ ראו פרסום של בנק ישראל – התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024, קישור: <https://boi.org.il/publications/pressreleases/b01-01-24/>

החברה, לפירוט הערכת החברה בדבר השפעת המלחמה על הוצאות הפסדי האשראי, ראו סעיף 2.2.3 לעיל.

ג. הוצאות תפעוליות – לאור הירידה בהיקף העמדת ההלוואות כאמור לעיל, הפחיתה החברה את הוצאות השיווק וכן הוצאות ישירות נוספות. בנוסף, כ-10% מעובדי החברה גויסו למילואים, דבר אשר הפחית את הוצאות השכר של החברה. לאור כך, ההוצאות התפעוליות של החברה ירדו ברבעון הרביעי של שנת 2023. בנוסף, החברה נערכת להפחתת הוצאות יזומה במהלך שנת 2024 לצורך התמודדות עם תרחישים של פגיעה במצב הכלכלי במדינה והמשך ירידה בהיקף העמדת ההלוואות בעקבותיו.

ד. הוצאות תפקודיות – על אף הפחתה מסוימת במצבת העובדים של החברה עקב גיוס מילואים כאמור לעיל וכן פגיעה בזמינות עובדים נוספים במהלך התקופה באופן חלקי, הוצאות התפקודיות של החברה לא נפגעה והחברה הצליחה למלא את כל הפונקציות הנדרשות לפעילותה.

ה. סיכונים – החברה מנהלת את מערך הסיכונים שלה באופן שוטף, לרבות סיכונים חירום ומלחמה. מעבר לכך, בעקבות המלחמה, המצב הבטחוני במדינת ישראל והשפעותיו על המשק, החברה ביצעה בחינה כוללת של הסיכונים והחשיפות הנובעים מכך, ובכלל זה פעולות שבכוונת החברה לנקוט על מנת להתמודד עם ההשלכות. בין היתר, נבחנו הסיכונים המפורטים להלן:

1. סיכונים שוק וניזילות - החברה בחנה בתקופה זו באופן מוגבר את צורכי הניזילות שלה בהינתן מצב המלחמה ויכולת גיוס חוב באופן מופחת, בין היתר, לאור עליית תשואות אגרות חוב קונצרניות בבורסה. עם זאת, להערכת החברה, סיכון זה הינו נמוך יחסית בעת הנוכחית מבחינת החברה לאור:

- החזקת מסגרות אשראי פנויות בהיקף של כ-1.8 מיליארד ש"ח, נכון לתום תקופת הדוח.
- המשך התקשרויות של החברה בעסקאות מכירת תיקי הלוואות, גם בחודש אוקטובר ודצמבר 2023.

- השפעת הפחתת היקף העמדת ההלוואות המפורט בסעיף 3א' לעיל הינה גדולה מההשפעה התזרימית השלילית הנובעת מדחיות התשלומים ללקוחות והעליה בשיעור הלקוחות שנכנסים לכשל כמפורט בסעיף 3ב' לעיל.

2. סיכונים המשכיות עסקית - החברה ערוכה למגוון של תרחישים (DRP, BCP) ומבצעת באופן שוטף בחינה של היערכותה מול תרחישים חדשים/התגברות של תרחישים קיימים.

3. סיכונים תפעוליים לרבות מעילות והונאות - ככלל, בתקופות משבר, הסיכונים התפעוליים מתגברים ולכן החברה ביצעה מיפוי סיכונים מתגברים ותוכניות הפחתה נדרשות.

4. סיכונים אבטחת מידע וסייבר - לאור עלייה באיומי הסייבר על המשק הישראלי בכלל ועל החברה ביצעה החברה חיזוק של תשתיות החברה בהיבטי אבטחת מידע וסייבר והגברת המודעות על ידי מתן הנחיות לעובדים בנושאי אבטחת המידע.

5. סיכונים רגולציה - בחברה קיימת יחידת ציות וקצין ציות לצורך וידוא עמידתה בהוראות הקיימות, לרבות יישום הוראות צו השעה. כמו כן, הוראות אלו מטופלות גם על ידי היחידה המשפטית ומועברות ליישום היחידות העסקיות בקו הראשון.

6. סיכונים שרשרת האספקה - החברה נמצאת בקשר מול ספקיה לטובת התאמות הנדרשות לאור המצב.

החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות, ההשפעות וההשלכות הצפויות. להערכת החברה, עיקר הירידה ברווחי החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023 נובעים מהשפעת הלחימה, כאשר ברבעון הראשון של שנת 2024 החברה מעריכה כי היקף הפגיעה של הלחימה בתוצאות החברה יהיה נמוך משמעותית, לאור

התאוששות היקף העמדת ההלוואות כמפורט לעיל. עם זאת, ככל והיקף הלחימה, משכה ועצימותה יגברו, עלולה להיות להתפתחויות אלו השלכה שלילית מהותית על תוצאות החברה.

מימון ישיר עומדת לצד המשפחות השכולות ומשפחות החטופים ומייחלת לשובם של החטופים במהרה.

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

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח, ראו באור 29 לדוחות הכספיים, וכן את המפורט להלן:
- א. ביום 14 בפברואר, 2023, הודיעה החברה כי ביום 9 בפברואר, 2023, חברת הראל השקעות בביטוח ושירותים ופיננסים בע"מ החלה להיות בעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 14 בפברואר, 2023. (אסמכתא מס': 2023-01-017148) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
 - ב. בהמשך לדיווח מידי של החברה מיום 16 במאי, 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-047901) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), ביום 20 במרס, 2023, הודיעה החברה כי ביום 19 במרס, 2023, וחברת המשכנתאות עם חברות מקבוצת מנורה מבטחים החזקות בע"מ, בעיקר עבור עמיתי ומבוטחי מנורה מבטחים החזקות בע"מ (להלן: "**קבוצת מנורה**"), בהסכם השקעה בחברת הבת (להלן: "**ההשקעה**") וכן חברת הבת וקבוצת מנורה התקשרו בהסכם להעמדת מסגרת אשראי לחברת הבת. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 20 במרס, 2023. (אסמכתא מס': 2023-01-024373) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 21 במאי, 2023, הודיעה החברה כי ביום 18 במאי, 2023, התקשרה חברת הבת עם קבוצת מנורה בתיקון להסכם מסגרת האשראי. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 21 במאי, 2023. (אסמכתא מס': 2023-01-045943) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 10 באוגוסט, 2023, הודיעה החברה כי ביום 9 באוגוסט, 2023, השלימו הצדדים את העסקה, וכי התקיימו כל התנאים המתלים לקבלת התמורה. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 10 באוגוסט, 2023. (אסמכתא מס': 2023-01-074392) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
 - ג. ביום 28 במרס, 2023, הודיעה החברה כי בהתאם לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 (שצורפו לדוח התקופתי) ולדוחותיהם הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 של בעלי השליטה בה, לרבות חברות בשליטתם שהינם תאגידיים ריאליים (ובכלל זה צור שמיר אחזקות בע"מ, ביטוח ישיר- השקעות פיננסיות בע"מ ואדגר השקעות ופיתוח בע"מ) (להלן בסעיף זה: "**הקבוצה**"), היקף האשראי הקובע של הקבוצה, כהגדרת מונח זה בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד- 2013 (להלן: "**חוק הריכוזיות**"), עולה על סך של כ- 6.47 מיליארדי ש"ח ומשכך נחשבים כל התאגידיים הריאליים הנכללים בקבוצה ובכללם החברה, כתאגידיים ריאליים משמעותיים (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות). לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 28 במרס, 2023. (אסמכתא מס': 2023-01-033468) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
 - ד. ביום 23 במאי, 2023, פרסמה החברה תשקיף מדף. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 23 במאי, 2023. (אסמכתא מס': 2023-01-047140) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
 - ה. ביום 12 ביוני, 2023, הודיעה החברה כי ביום 8 ביוני, 2023, חברת מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ החלה להיות בעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 12 ביוני, 2023. (מס' אסמכתא: 2023-01-054799) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

- ג. ביום 14 ביוני, 2023, הודיעה החברה על זימון אסיפה כללית (שנתית ומיוחדת) של בעלי המניות של החברה ליום 20 ביולי, 2023, שעל סדר יומה מינויים של הדירקטורים בחברה שאינם דירקטורים חיצוניים לתקופת כהונה נוספת עד לאסיפה הכללית השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה, חידוש מינויו של משרד קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופת כהונה נוספת, עד האסיפה הכללית השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה, דיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 14 ביוני, 2023. (מס' אסמכתא: 2023-01-055708) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 20 ביולי, 2023, התכנסה האסיפה האמורה ואישרה את הנושאים שעל סדר היום. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 20 ביולי, 2023. (מס' אסמכתא: 2023-01-068674) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ז. ביום 21 באוגוסט, 2023, הודיעה החברה כי ביום 17 באוגוסט, 2023, חברת אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ ובכלל זה, חברת נץ גידור בע"מ, חברה אשר נמצאת בבעלותם של בעלי השליטה באלטשולר-שחם בע"מ חדלו להיות בעלות עניין בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מיום 21 באוגוסט, 2023 ומיום 23 באוגוסט, 2023. (מס' אסמכתאות: 2023-01-077734 ו- 2023-01-078922) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ח. ביום 11 בספטמבר, 2023, הודיעה החברה על זימון אסיפה כללית (מיוחדת) של בעלי המניות של החברה ליום 19 באוקטובר, 2023, שעל סדר יומה חידוש מינויו של מר יצחק שריר כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת (כהונה שנייה) של 3 שנים נוספות, שתחילתה ביום 19 בנובמבר, 2023, וכן חידוש מינויו של מר יהושע אלון כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת (כהונה שנייה) של 3 שנים נוספות, שתחילתה ביום 18 בינואר, 2024, וכן לאשר את תנאי הכהונה של מר איציק שריר ומר שי אלון בהתאם לאמור בדוח הזימון. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 19 בספטמבר, 2023. (מס' אסמכתא: 2023-01-085645) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 19 באוקטובר, 2023, התכנסה האסיפה האמורה ואישרה את הנושאים שעל סדר היום. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 19 באוקטובר, 2023. (מס' אסמכתא: 2023-01-096409) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ט. ביום 12 באוקטובר, 2023, הודיעה החברה כי ביום 10 באוקטובר, 2023, חברת אנליסט אי.אמ.אס. - שרותי ניהול השקעות בע"מ החלה להיות בעלת ענין בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 12 באוקטובר, 2023. (מס' אסמכתא: 2023-01-094240) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- י. ביום 6 בנובמבר, 2023, הודיעה החברה כי ביום 5 בנובמבר, 2023, קיבל בית המשפט העליון את הערעור שהוגש לבית המשפט העליון בחודש מאי 2022 כנגד החלטת בית המשפט המחוזי מחודש מרס 2022 לדחות תביעה שהוגשה כנגד החברה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שהחברה מעניקה לכאורה ללקוחותיה אשראי חוץ בנקאי בניגוד להוראות חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות, תשנ"ג-1993 ובכך אישר את הבקשה לניהול תובענה ייצוגית כאמור בבית המשפט המחוזי כנגד החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 6 בנובמבר, 2023. (מס' אסמכתא: 2023-01-101230) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- יא. ביום 4 בדצמבר, 2023, הודיעה החברה כי מנכ"ל החברה, מר ערן וולף, הודיע על כוונתו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, לאחר שכיהן כמנכ"ל החברה במשך כ-18 שנים, החל מהקמת החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מיום 4 בדצמבר, 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-110482 ו- 2023-01-110509, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 17 בדצמבר, 2023, הודיעה החברה כי דירקטוריון החברה החליט למנות את מר ערן גולן למנכ"ל החברה וכי מינויו של מר ערן גולן יכנס לתוקף ביום 1 בינואר, 2024. בנוסף, עדכנה החברה כי מועד סיום הכהונה של מר ערן וולף כמנכ"ל החברה יחול ביום 31 בדצמבר, 2023 וכי מר ערן וולף ימשיך להיות מועסק בחברה אף לאחר סיום כהונתו ובמסגרת זו יסייע בתהליך חפיפת מנכ"ל החברה החדש, מר ערן גולן. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מיום 17 בדצמבר, 2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-113836, 2023-01-113869, 2023-01-113905) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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

יב. בהמשך לדיווח מידי של החברה מיום 25 בדצמבר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-116296) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), בדבר זימון אסיפה כללית (מיוחדת) של בעלי המניות שעל סדר יומה אישור התקשרות החברה עם מר ערן גולן בהסכם העסקה במסגרתו יכהן כמנכ"ל החברה, בתוקף החל מיום 1 בינואר, 2024 (להלן בסעיף זה: "האסיפה הכללית"), ביום 17 בינואר, 2024, הודיעה החברה על דחיית המועד של האסיפה הכללית ליום 21 בפברואר, 2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 17 בינואר, 2024. (מס' אסמכתא: 2024-01-006217) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 21 בפברואר, 2024 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות האמורה. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 21 בפברואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-015766) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יג. ביום 11 בפברואר, 2024, הודיעה החברה על זימון אסיפה כללית (מיוחדת) של בעלי המניות של החברה ליום 20 במרס, 2024, שעל סדר יומה אישור תשלום מענק פרישה למר ערן וולף בסך של 600 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 11 בפברואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-012550) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יד. ביום 19 בפברואר, 2024, הודיעה החברה על סיום ההתקשרות עם חברת שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ (להלן בסעיף זה: "עושה השוק") בתוקף החל מיום 10 במרס 2024. החל מהמועד כאמור יחדל עושה השוק מפעילות עשיית שוק במניות החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 19 בפברואר, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-015001) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

טו. בהמשך לדיווח מידי מיום 28 במרס 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-033468) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), ביום 13 במרס, 2024, הודיעה החברה כי בהתאם לפרסום הוועדה לצמצום הריכוזיות, צור שמיר אחזקות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, יחד עם כל התאגידים הריאליים שבשליטתה ובכללם החברה וכן יחד עם תאגידים ריאליים נוספים בשליטת בעלי השליטה בצור שמיר, התווספו לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 13 במרס 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-022069) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

טז. ביום 17 במרס, 2024, דיווחה החברה כי צור שמיר אחזקות בע"מ, חברת האם של החברה (להלן בסעיף זה: "צור שמיר"), הודיעה, כי נכון למועד זה, היא בוחנת ביצוע שינוי מבני בקבוצת צור שמיר (להלן: "השינוי המבני") באופן שלאחר השלמת השינוי המבני, בין היתר, פעילות הביטוח ופעילות המימון (אשר כיום מתבצעות באמצעות אי.די.אי. חברה לביטוח בע"מ והחברה שהינן חברות ציבוריות (להלן יחד: "החברות הבנות"), (בהתאמה) תתבצענה באמצעות חברות פרטיות בבעלות ושליטה של חברת החזקות ציבורית שתהא בשליטת צור שמיר. יובהר, כי כפי שנמסר לחברה, טרם התקבלה החלטה ע"י האורגנים של צור שמיר לאישור הליך השינוי המבני ואף טרם נעשתה כל פניה לאורגנים המוסמכים של החברות הבנות בקשר עם דיון ואישור השינוי המבני ואף אין כל וודאות כי האמור יאושר ו/או יובא לדיון בחברות הבנות וכן אין כל וודאות ביחס לאופן בו יבוצע השינוי המבני.

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 בשנת 2023 וכן עליית המדד בשיעור של כ-3.3% בתקופת הדוח וכן לאור העלאות ריבית בנק ישראל בתקופת הדוח ובהמשך לאמור בעמדת סגל חשבונאית מס' 99-8 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. מנגד, חלק ניכר מההלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהנפיקה החברה צמודות למדד, כך שלחברה בכל זמן נתון עודף נכסים על התחייבויות צמודים למדד (נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 – בסך של כ-2,302 מיליון ש"ח). לאור האמור לעיל, התמשכות התהליך האינפלציוני, צפויה להגדיל את הכנסות הריבית וההצמדה של החברה (בניכוי הגידול בהוצאות המימון עקב עליית המדד) בכל תקופה, בהתאם למכפלת היקף הנכסים הצמודים למדד נטו, בשיעור עליית המדד בתקופה. ראו סעיף 5.4 להלן בדבר ניתוח רגישות של השפעת השינוי במדד על תוצאות החברה. מנגד, החברה מעריכה, כי לאינפלציה צפויות להיות גם השלכות שליליות על תוצאותיה כדלקמן: (1) עקב כך שההלוואות ללקוחותיה צמודות למדד, המשך התהליך האינפלציוני, צפוי להגדיל את ההחזר החודשי של הלקוחות, כך שיתכן כי שיעור הפסדי האשראי של לקוחות אלו צפוי לגדול. החברה מעריכה כי הגידול בהיקף הפסדי האשראי לאור השפעות האינפלציה צפוי להיות לא מהותי לתוצאותיה, כל עוד שיעור האינפלציה יהיו בסביבה הנוכחית; (2) מיעוט מהוצאותיה של החברה, צמוד למדד באופן ישיר והוצאות אלו צפויות לגדול. לצד זאת, החברה מעריכה, כי התהליך האינפלציוני צפוי להגדיל אף הוצאות נוספות באופן לא מהותי. להערכת החברה, השפעתו החיובית של התהליך האינפלציוני על הכנסות החברה, צפוי להיות גדול מהשפעתו השלילית על הוצאות החברה.

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

א. **השפעה ישירה** - מרבית מקורות המימון הקיימים של החברה הינם הלוואות ו/או אגרות חוב בריביות קבועות הצמודות למדד. אי לכך, לא צפויה השפעה ישירה בגין העלאת ריבית בנק ישראל על מקורות מימון אלו, למעט במועד ביצוע הרחבות של סדרות אגרות חוב הקיימות ו/או נטילת הלוואות / גיוס אגרות חוב נוספות, אשר ככל שתינטלנה/שיגויסו בסביבת ריבית גבוהה יותר, יגדילו את הוצאות המימון של החברה. כמו כן, לחברה אשראי מתאגידים בנקאיים וניירות ערך מסחריים בריבית משתנה בהיקף הגדול מהלוואות ללקוחות החברה שהינן בריבית משתנה, לכן לחברה קיים עודף התחייבויות על נכסים בריבית משתנה בהתבסס על ריבית בנק ישראל בהיקף של כ-28 מיליון ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023. עליית ריבית בנק ישראל, העלתה משמעותית את הוצאות המימון בגין הלוואות וניירות ערך מסחריים אלו, כאשר המשך העלאה שלה תגדיל אותם אף מעבר למצב הנוכחי ומנגד תהליך ירידת הריבית, צפוי להפחיתן. ראו סעיף 5.4 להלן בדבר ניתוח של השפעת שינוי בריבית על הלוואות אלו. לצורך צמצום השפעת העלאות ריבית בנק ישראל על תוצאות החברה, החברה העלתה בתקופת הדוח ולאחריה את הריבית על ההלוואות שהיא מעמידה ללקוחותיה בשיעור הנמוך מעליית הריבית במשק.

ב. **השפעה עקיפה** - להערכת החברה, העלאת ריבית בנק ישראל, צפויה להעלות גם את התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות הצמודות למדד הרשומות למסחר בבורסה. התמורה בעסקאות 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 האמורות. להערכת החברה, הגידול בביקוש הקיים לרכישת תיקי הלוואות בתקופה זו, בין היתר, לאור עליית המדד, צפוי למתן את העלייה בריבית ההיוון הנ"ל, כך שהיא תעלה פחות מהעלייה בתשואות אגרות החוב הרלוונטיות. ראו סעיף 5.4 להלן בדבר ניתוח רגישות של השפעת השינוי בריבית ההיוון על תוצאות החברה. בנוסף, החברה מעריכה כי תהליך עליית הריבית במשק, צפוי להקטין את ההכנסה הפנויה של לקוחותיה ולהכביד על כושר ההחזר שלהם.

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

5.3. תיאור של סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

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

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

לפירוט נוסף ביחס לסיכונים אלו, ראו סעיף 1.58 בפרק א'.

5.4. מבחני רגישות למכשירים פיננסיים הכלולים בדוח הכספי

מבחן רגישות לשינויים במדד:

רווח (הפסד) משינויים במדד					
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות)	עלייה		
0.2%	0.1%		0.1%	0.2%	
אלפי ש"ח					
(14,137)	(7,069)	7,068,635	7,069	14,137	הלוואות ללקוחות ⁶
(89)	(45)	44,556	45	89	אגרות חוב משניות מחברות ההנפקות
2,045	1,023	(1,022,631)	(1,023)	(2,045)	הלוואות לזמן ארוך מבנקים
1,066	533	(532,898)	(533)	(1,066)	אגרות החוב (סדרה ג')
1,677	839	(838,548)	(839)	(1,677)	אגרות החוב (סדרה ד')
2,308	1,154	(1,153,983)	(1,154)	(2,308)	אגרות החוב (סדרה ה')
2,323	1,162	(1,161,579)	(1,162)	(2,323)	אגרות החוב (סדרה ו')

⁶ הלוואות ללקוחות - הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני והלוואות מיועדות למימוש (נכסי חוב לא סחירים).

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					
109,566	54,353	7,068,635	(53,001)	(105,207)	הלוואות ללקוחות ⁷
1,442	708	44,556	(683)	(1,343)	אגרות חוב משניות מחברות ההנפקות
(30,013)	(14,766)	(1,022,628)	14,295	28,148	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדיים
(6,850)	(3,403)	(532,898)	3,361	6,681	אגרות החוב (סדרה ג')
(7,366)	(3,662)	(838,548)	3,621	7,202	אגרות החוב (סדרה ד')
(41,942)	(20,675)	(1,153,983)	20,103	39,654	אגרות החוב (סדרה ה')
(26,752)	(13,260)	(1,161,579)	13,033	25,844	אגרות החוב (סדרה ו')

מבחן רגישות לשינויים בריבית שקלית לא צמודה (*):

רווח (הפסד) משינויים בריבית					
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות)	עלייה		
1%	0.5%		0.5%	1%	
באלפי ש"ח					
21,410	10,761	692,798	(9,466)	(19,079)	הלוואות ללקוחות
(13,339)	(6,638)	(1,394,648)	6,575	13,089	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(4,035)	(2,008)	(427,557)	1,990	3,961	הלוואה לז"א מבנקים ומוסדיים
4,036	2,115	(1,129,406)	(901)	(2,030)	התחייבויות, נטו

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

5.5 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

⁷ ראו הערת שוליים 4 לעיל.

5.6. מאזן הצמדה מאוחד

ליום 31 בדצמבר 2023				
סך הכל	ללא הצמדה		בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
	ריבית משתנה	ריבית קבועה / לא צמוד		
באלפי ש"ח				
				נכסים פיננסיים
5,025,162	526,162	106,367	4,392,633	הלוואות ללקוחות ⁸
2,381,772	-	1	2,381,771	הלוואות מיועדות למימוש
423,301	-	308,391	114,910	נכסים אחרים
				התחייבויות פיננסיות
2,415,757	1,394,648	-	1,021,109	אשראי מתאגידים בנקאיים מוסדיים ואחרים
3,762,331	-	-	3,762,331	אגרות חוב
383,107	-	319,603	63,504	התחייבויות אחרות
1,269,040	(868,486)	95,156	2,042,370	נכסים, נטו

5.7. סיכון נזילות ומימון

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

5.8. אסטרטגיית המימון של החברה

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

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

⁸ הלוואות ללקוחות - הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני (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 וזאת על חשבון שעות העבודה, תוך יצירת מעורבות עמוקה ואישית של העובדים. נכון למועד הדוח, אין לחברה התחייבות מהותית למתן תרומות בעתיד. במהלך תקופת הדוח, תרמה החברה סך של כ-770 אלפי ש"ח לגופים שונים. מתוך סך התרומות תרמה החברה 4 תרומות שהיקפן עלה על 50 אלפי ש"ח, שהועברו לגופים אשר למיטב ידיעת החברה, אין להם קשרים עם החברה, דירקטור, מנכ"ל וכן בעל שליטה או קרובו.

7. שינויים בדירקטוריון ובמצבת נושאי משרה

- א. ביום 4 בדצמבר, 2023, הודיעה החברה, כי מנכ"ל החברה, מר ערן וולף, הודיע היום על כוונתו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, לאחר שכיהן כמנכ"ל החברה במשך כ-18 שנים, החל מהקמת החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4(י"א) לעיל.
- ב. ביום 17 בדצמבר 2023, החברה הודיעה, כי דירקטוריון החברה החליט למנות את מר ערן גולן, אשר כיהן במועד זה, כמשנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4(י"א) לעיל.
- ג. ביום 1 בפברואר, 2023, החל מר אדם שבו לכהן כסמנכ"ל המכירות בחברה חלף מר שמואל בר חן.
- ד. ביום 1 בפברואר, 2023, החל מר שמואל בר חן לכהן כמנכ"ל חברת המשכנתאות חלף מר ערן גולן.

8. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

- (א) מר דורון שנידמן.
- (ב) מר משה (מוקי) שנידמן.
- (ג) מר שמואל מאיר מסנברג.
- (ד) מר יצחק שריר.
- (ה) מר יהושע אלון.
- (ו) גב' יעל הרשקו מבורך.

9. ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והוועדה לאכיפה מנהלית פנימית

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

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

10. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

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

11. גילוי אודות המבקרת הפנימית בחברה

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

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

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

רואת חשבון במקצועה ומנהלת סיכונים מוסמכת. בוגרת חשבונאות ומנהל עסקים של המכללה למנהל, אשר משמשת כמבקרת פנימית בחברה, כמו גם בחלק מחברות הקבוצה - צור שמיר אחזקות בע"מ ובביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ (להלן: "ביטוח ישיר"), הנמנות על בעלות שליטה בחברה, וכן באדגר השקעות ופיתוח בע"מ ובנימה שפע ישראל בע"מ, שהינו חברות בנות של ביטוח ישיר. בעת הצורך וככל שנדרש, נעזרת המבקרת הפנימית ביועצים חיצוניים למילוי עבודתה.

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

11.4. **דרך 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.

11.5. **זהות הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית:**

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

11.6. **השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה:**

תכנית הביקורת של החברה הינה תכנית תקופתית ארבע שנתית הנקבעת על ידי דירקטוריון

החברה לאחר 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 ההנהלה ובדיקות חוזרות של נושאים שנבדקו בעבר. כמו כן, נבחנים נושאים אשר עולים אגב פעילותה השוטפת של החברה. למבקרת הפנימית שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה, בכפוף להתייעצות עם דירקטוריון החברה ובאישורם.

11.7 עסקאות מהותיות:

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

11.8 היקף העסקת מערך ביקורת פנימית:

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2022	2023	
2,600	3,870	מספר שעות ביקורת בחברה על ידי מערך הביקורת
700	830	מספר שעות ביקורת שבוצעו על ידי יועצים חיצוניים
3,300	4,700	סך הכל שעות ביקורת (*)
2,228	2,377	תגמול למערך הביקורת הפנימית (באלפי ש"ח) (**)

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

(**) סכום התגמול כולל תשלומים ליועצים חיצוניים שביצעו חלק מעבודות הביקורת, כאמור לעיל. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של המבקרת הפנימית בבואה לבקר את החברה. למיטב ידיעת החברה, מבקרת הפנים מחזיקה ב-55,000 אופציות לא רשומות למסחר של צור שמיר אחזקות בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, אופציות אלו לא מהוות חלק מתגמול המבקרת הפנימית בכהונתה כמבקרת פנימית של החברה.

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

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

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

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

ועדת הביקורת התכנסה ביום 23 בפברואר 2022, 30 באפריל, 2023, ביום 9 במאי, 2023, ביום 8 באוגוסט, 2023, וביום 30 בינואר, 2024 בין היתר, לצורך דיון בדוחות ביקורת של המבקרת הפנימית.

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

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

12. פרטים אודות רואה החשבון המבקר של החברה

12.1. רואה החשבון המבקר של החברה:

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2022	2023	
באלפי ש"ח		
1,332	1,376	שירותי ביקורת ושירותי מס
579	495	שירותים אחרים
1,911	1,871	סך הכל

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 גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות העיתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות הדוחות ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

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

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

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

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

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

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

14. מדיניות הדיווח בעסקאות המחאה

ביום 8 באוגוסט, 2022 וביום 10 באוגוסט, 2022, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת אכיפה מנהלית פנימית של החברה) ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את עדכון תוכנית האכיפה המנהלית הפנימית של החברה בנושא דיני ניירות ערך, ביחס לקביעת מדיניות החברה בקשר עם פרסום דיווחים מידיים אודות עסקאות המחאה הלוואות.

במסגרת התיקון כאמור עודכן הפרמטר הנוגע לבחינת מהותיות עסקת המחאה הלוואות ביחס להשפעה על הרווח שינבע לחברה מהשלמתה (להלן: "**מבחן הרווח**"), כך שמבחן הרווח ייקבע בהתאם לתקציב החברה ו/או תחזית רווח מעודכנת לשנה הקלנדרית השוטפת, לפי המעודכן מביניהם, וזאת חלף בהתאם לדוחות הכספיים (מבוקרים) השנתיים הקודמים.

לפיכך, להלן מדיניות הדיווח המעודכנת אודות עסקאות המחאה הלוואות:

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

ככלל, בהיעדר נסיבות מיוחדות, החברה תראה בעסקת המחאה כדלקמן כעסקה מהותית, הטעונה פרסומו של דיווח מידי:

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

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

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

15. הפניית תשומת הלב

רואה החשבון המבקר הפנה את תשומת הלב לבאור 20 (התחייבויות תלויות) בדוחות הכספיים, עקב בקשות לאישור תובענות ייצוגיות הקיימות כנגד החברה. לפירוט נוסף אודות בקשות לאישור תובענות ייצוגיות אלו, ראו באור 20 לדוחות הכספיים.

ערן גולן, מנכ"ל

דורון שנידמן,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 17 במרס, 2024.

נספח א' - אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ושבמחזור (בידי הציבור), נכון ליום 31 בדצמבר, 2023:

הערב לתשלום ההתחייבות	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום	שיעור הריבית הנקובה	שווי בורסאי 31.12.23	שווי בספרים	שווי נקוב			מועדי הנפקה	סדרה
							ריבית שנצברה	לתאריך המאזן	במועד ההנפקה		
באלפי ש"ח											
-	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	צמוד למדד שפורסם בחודש נובמבר 2020	תשלומי הקרן ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל); תשלומי הריבית ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל)	שנתית קבועה בשיעור של 1.85%	745,216	757,846	-	755,429	500,000 300,000 122,000	24 בדצמבר, 2020 7 בפברואר, 2021 26 באפריל, 2021	ג'
-	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	צמוד למדד שפורסם בחודש מאי 2021	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	שנתית קבועה בשיעור של 1%	1,172,798	1,217,173	5,067	1,208,803	228,000 304,481 300,000 300,000	25 במאי, 2021 21 ביולי, 2021 17 בינואר, 2022 07 ביוני, 2022	ד'
-	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	צמוד למדד שפורסם בחודש נובמבר 2021	תשלומי הקרן ישולמו ביום 31 ביולי 2024 וכן ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2031 (כולל); תשלומי הריבית ישולמו ביום 31 ביולי 2022 וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2031 (כולל)	שנתית קבועה בשיעור של 1%	897,973	978,051	4,317	1,026,577	275,058 346,000 270,000 85,000 208,000	20 בדצמבר, 2021 11 ביולי, 2022 22 באוגוסט, 2022 30 באוגוסט, 2022 24 בינואר, 2023	ה'

סדרה	מועדי הנפקה	שווי נקוב			שווי בורסאי 31.12.23	שיעור הריבית הנקובה	מועדי תשלום	בסיס הצמדה קרן וריבית	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחייבות	
		במועד ההנפקה	לתאריך המאזן	ריבית שנצברה							שווי בספרים
באלפי ש"ח											
ו'	8 בדצמבר, 2022 24 בינואר, 2023 11 בספטמבר, 2023	386,903 300,107 430,000	387,263	901	385,192	384,001	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	-

הנאמן למחזיקי אגרות החוב

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

דירוג-

דדד	שם החברה המדרגת	תאריך דירוג	דירוג
ג'	מידרוג בע"מ	7/9/2023	A1.il יציב
ד'	מידרוג בע"מ	7/9/2023	A1.il יציב
ה'	מידרוג בע"מ	7/9/2023	A1.il יציב
ו'	מידרוג בע"מ	7/9/2023	A1.il יציב

לפרטים נוספים, ראו דוח דירוג של מידרוג בע"מ, שפורסם על ידי החברה ביום 7 בספטמבר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-085039) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

דדעמידה 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'
זוחות כספיים
מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2023



מימון ישיר

5

מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

2-4.....	דוח רואה החשבון המבקר
5-6.....	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7.....	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8.....	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10.....	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-85.....	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

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

ענייני מפתח בביקורת

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

הפרשה להפסדי אשראי:

כמפורט בביאור 9ג' לדוחות הכספיים המאוחדים, הפרשה להפסדי אשראי ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמה לסך של כ-367 מיליון ש"ח וכוללת הפרשה לירידת ערך הלוואות שאינן בפיגור, הלוואות בהסדר, הלוואות שנמצאות בפיגור של 1-90 יום והלוואות שבכשל אשראי.

תהליך הערכת הפרשה 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 הפרשה להפסדי אשראי צפויים. לשינוי באומדנים או בהערכות אלו עשויה להיות השפעה מהותית על הפרשה 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 ההלוואה, שנת העמדת ההלוואה ודירוג הלקוח, בהתאם למודל דירוג האשראי הפנימי של החברה. בתהליך אמידת הפסדי האשראי החזויים, משתמשת החברה בנתוני העבר של כל קבוצת הלוואות וכן בנתוני מקרו כלכליים לצורך אמידה האם צפויה הרעה בנתונים אלו (כגון: עליה ב-PD עקב צפי לעליה משמעותית בשיעור האבטלה).
- לגבי הלוואות המבוצעת 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 עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- מכשירי חוב אשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. כמו כן, החברה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר האומדן משוקלל ההסתברות של הפסדי האשראי (PD) ב-12 החודשים הקרובים, מכפיל את עצמו לעומת אומדן זה במועד העמדת ההלוואה.
- החברה מסווגת נכס פיננסי כפגום, כאשר הלקוח נמצא במצב של כשל. לעמדת החברה אירוע כשל מתרחש כאשר הלוואה 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 הבקורות 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 השפעה 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, 2023, יתרת סעיף הלוואות המיועדות למימוש המסווגות לזמן קצר הינה כ- 2,132.8 מיליון ש"ח ויתרת סעיף הלוואות המיועדות למימוש המסווגות לזמן ארוך הינה כ- 248.9 מיליון ש"ח, אשר מהווים כ- 30.4% מנכסי החברה.

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

השווי ההוגן של הלוואות המיועדות למימוש נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי הון 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 הון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של נכסים אלו.

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

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

נהלי הביקורת העיקריים שביצענו, בין היתר, בהתייחס לעניין מפתח זה מתוארים להלן:

- בחינת הטיפול החשבונאי בהלוואות והסיווג שלהם על ידי דגימת הסכמי הלוואה ובדיקת חישובים עצמאיים על סמך תיעוד תומך והשוואתו לרישומי החברה.
- בדיקת סיווג עקבי של הלוואות המיועדות למימוש לעומת תקופות קודמות.
- בחינת מודל השיערוכים המושגת על הערכת שווי והשוואתה אל התשואה המתקבלת בפועל ממכירת תיקי הלוואות למוסדיים.
- בחינת נתוני העסקאות עליהן מסתמכת הערכת השווי והשוואתה להסכמי העסקאות בפועל.
- בחינת נאותות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
17 במרס, 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
8,572	12,576	6	נכסים שוטפים
1,987	-	15	מזומנים ושווי מזומנים
2,007	1,915	28	פקדונות
79,813	93,644	7	צדדים קשורים ובעלי עניין
38,887	24,186	8	חייבים ויתרות חובה
743,290	888,252	9	מלאי רכבים
3,541	1,253	22	חלויות שוטפות של הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
13,598	29,386	22	ישיר הנפקות
			חלויות שוטפות אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
<u>891,695</u>	<u>1,051,212</u>		
2,226,354	2,132,871	9	הלוואות מיועדות למימוש
			נכסים לא שוטפים
3,114,044	4,136,910	9	הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
233,641	248,901	9	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
78,196	83,276	11	רכוש קבוע
90,223	108,460	12	נכסים בלתי מוחשיים
618	23,376	7	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
88,829	19,247	22	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
2,269	2,921	22	ישיר הנפקות
12,389	13,330	18	נכסים פיננסיים
3,950	9,731	25	מסים נדחים
<u>3,624,159</u>	<u>4,646,152</u>		
<u>6,742,208</u>	<u>7,830,235</u>		

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
1,086,089	966,347	14	התחייבויות שוטפות
241,688	317,297	14	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
963,437	733,145	15	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
63,086	71,262	16	חלויות שוטפות של אגרות חוב
254,756	214,637	17	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
10,354	9,858	10	זכאים ויתרות זכות
3,251	4,031	22	התחייבות בגין חכירה
			ישיר הנפקות
<u>2,622,661</u>	<u>2,316,577</u>		
146,499	1,132,113	14	התחייבויות לא שוטפות
2,704,704	3,029,186	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
23,562	39	25	אגרות חוב
54,459	53,646	10	מסים נדחים
8,191	29,634	17	התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך
			זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
<u>2,937,415</u>	<u>4,244,618</u>		
2,957	2,957	21	הון
628,809	628,809		הון מניות
25,961	31,043		פרמיה על מניות
524,405	574,085		קרן בגין תשלום מבוסס מניות
			יתרת רווח
<u>1,182,132</u>	<u>1,236,894</u>		
-	32,146		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,182,132</u>	<u>1,269,040</u>		סך הכל הון
<u>6,742,208</u>	<u>7,830,235</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

17 במרס, 2024

אורן שקדי
סמנכ"ל כספים

ערן גולן
מנהל כללי

דורון שנידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
760,068 (89,046)	1,192,749 (223,615)	1,278,557 (329,061)	23 ה'23	הכנסות מפעילות מימון הוצאות מימון, נטו
671,022 (53,900)	969,134 (110,862)	949,496 (243,087)	23 ג', 9'	הכנסות מפעילות מימון, נטו הוצאות הפסדי אשראי
617,122	858,272	706,409		סך הכל הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
84,398 (82,644)	164,401 (159,894)	92,501 (94,353)	8 8	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום עלות מכירות רכבים ופרסום
1,754	4,507	(1,852)		רווח (הפסד) גולמי ממכירות רכבים ומפרסום
179,013	249,510	275,876	24	הוצאות מכירה ושיווק
149,222	224,125	217,713	24	הוצאות הנהלה וכלליות
20	-	(93)		הוצאות (הכנסות) אחרות
328,255	473,635	493,496		
290,621	389,144	211,061		רווח לפני מסים על ההכנסה
109,304	144,687	78,343	25	מסים על ההכנסה
181,317	244,457	132,718		רווח נקי ורווח כולל
181,317	244,457	132,467		סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:
-	-	251		בעלי מניות החברה
-	-	251		זכויות שאינן מקנות שליטה
181,317	244,457	132,718		
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):				
71.28	83.44	44.80	27	רווח נקי בסיסי
69.00	82.79	44.80	27	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	כתבי אופציות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח								
679,139	-	679,139	303,783	30,593	(* -	342,237	2,526	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
181,317	-	181,317	181,317	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
(71,524)	-	(71,524)	(71,524)	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
148,864	-	148,864	-	-	-	148,680	184	הנפקת הון מניות וכתבי אופציות
9,300	-	9,300	-	(2,541)	-	11,821	20	מימוש כתבי אופציות למניות
8,935	-	8,935	-	-	8,935	-	-	תשלום מבוסס מניות
1	-	1	-	-	(* -	(* -	1	מימוש אופציות לעובדים
(25)	-	(25)	-	-	(25)	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
956,007	-	956,007	413,576	28,052	8,910	502,738	2,731	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
244,457	-	244,457	244,457	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
(133,628)	-	(133,628)	(133,628)	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
98,245	-	98,245	-	(28,051)	-	126,070	226	הנפקת הון מניות
-	-	-	-	(1)	-	1	-	חילוט כתבי אופציות
17,169	-	17,169	-	-	17,169	-	-	תשלום מבוסס מניות
(118)	-	(118)	-	-	(118)	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
1,182,132	-	1,182,132	524,405	-	25,961	628,809	2,957	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
132,718	251	132,467	132,467	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
(85,046)	-	(85,046)	(85,046)	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
9,144	-	9,144	-	-	9,144	-	-	תשלום מבוסס מניות
34,154	31,895	2,259	2,259	-	-	-	-	הנפקת הון מניות בחברה מאוחדת
(4,062)	-	(4,062)	-	-	(4,062)	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
1,269,040	32,146	1,236,894	574,085	-	31,043	628,809	2,957	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

(* סכום נמוך מ-1 אלפי ש"ח).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

181,317	244,457	132,718
---------	---------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(236,941)	(338,688)	(275,313)
8,910	17,051	5,082
9,648	11,899	14,747
20,860	23,972	27,202
20	-	(93)
(372)	(125)	(347)
89,046	223,615	329,061
(350,915)	(642,940)	(778,809)
30,705	67,345	243,087
109,304	144,687	78,343
(319,735)	(493,184)	(357,040)

שערוך הלוואות לשווי הוגן
שינויים בקרך הון בשל תשלום מבוסס מניות
פחת בגין רכוש קבוע
הפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים
הפסד (רווח) הון ממכירות רכוש קבוע
הכנסות שונות בגין התחייבות בגין חכירה
הוצאות מימון, נטו
הכנסות ריבית והצמדה על הלוואות שניתנו
שינוי בהפרשה להפסדי אשראי
מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

3,105,112	3,716,288	4,443,875
(5,613,846)	(8,538,407)	(8,400,136)
1,816,287	2,942,404	3,144,273
(21,967)	(15,080)	(5,950)
(822,126)	846,864	(133,294)
21,514	(6,601)	(36,422)
(25,514)	(13,373)	14,701
(997)	(497)	92
11,460	9,148	2,416
10,217	20,436	16,777
13,370	8,007	73,785
(1,506,490)	(1,030,811)	(879,883)

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

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך השנה עבור:

(83,327)	(114,037)	(200,293)
-	1,810	-
(49,583)	(53,352)	(169,476)
269,663	391,233	601,907
136,753	225,654	232,138
(1,508,155)	(1,053,884)	(872,067)

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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
18	-	322	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(3,016)	(9,973)	(10,758)	רכישת רכוש קבוע
(21,180)	(33,173)	(45,439)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
1,803	1,800	1,983	משיכה מפקדונות משועבדים לטובת אגרת החוב, נטו (ראה באור 15א')
(2,538)	(1,628)	(2,403)	רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו (ראה באור 18)
-	(19,026)	-	רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (ראה נספח ב')
(24,913)	(62,000)	(56,295)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
148,455	-	-	הנפקת הון מניות, נטו
(71,524)	(133,628)	(85,046)	חלוקת דיבידנד (ראה באור 21ד')
9,300	98,245	-	מימוש כתבי אופציות
250,000	118,000	1,362,805	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(144,351)	(114,951)	(318,245)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(5,907)	(7,907)	(10,260)	פירעון התחייבות בגין חכירה
1,758,115	1,667,144	921,054	הנפקת אגרות חוב
(333,932)	(582,704)	(972,211)	פירעון אגרות חוב
-	-	34,154	הנפקת הון בחברה מאוחדת
1,610,156	1,044,199	932,251	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
-	60	115	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
77,088	(71,625)	4,004	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
3,109	80,197	8,572	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
80,197	8,572	12,576	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
			<u>נספח א' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן</u>
5,803	65,035	9,298	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
			<u>נספח ב' - רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה</u>
			<u>נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:</u>
-	2,538	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	(632)	-	רכוש קבוע
-	(5,337)	-	נכסים בלתי מוחשיים
-	(23,872)	-	מוניטין
-	699	-	מסים נדחים
-	7,578	-	התחייבות בגין אופצית מכר, נטו
-	(19,026)	-	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן - החברה) הוקמה במהלך שנת 2006 והחלה את פעילותה בחודש ינואר, 2007. החברה עוסקת במתן אשראי צרכני, ללקוחות פרטיים בתחום המימון לרכישת רכבים, הלוואות לכל מטרה ומתן הלוואות למטרות ייעודיות בבתי עסק שונים. 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 וחיסכון, כנדרש בחוק. לפירוט נוסף, ראה באור 30 להלן.

ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת עסקים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה. התנודות הפוטנציאליות במחירי ניירות ערך, מטבע חוץ, זמינות כוח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם או בישראל. להלן ההשפעה העיקרית על החברה לאור המלחמה:

ירידה בהיקפי העמדת הלוואות חדשות על ידי החברה

כתוצאה מהאמור לעיל חלה ירידה משמעותית בהיקף העמדת הלוואות על ידי החברה עם פרוץ המלחמה, בכלל מגזרי הפעילות, החל מיום 8 באוקטובר 2023, כאשר עם התקדמות הרבעון הרביעי של שנת 2023 חלה עלייה בהיקפי העמדת הלוואות, אך עדיין להיקפים הנמוכים מבשגרה. להערכת החברה, הפגיעה בהיקף העמדת הלוואות ברבעון הרביעי, 2023 עקב המלחמה כמתואר לעיל, פגעה ברווח הנקי של החברה בהיקף של כ-15 מיליוני ש"ח. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, היקף העמדת הלוואות שב למצב דומה לתקופה טרם המלחמה.

הפרשה להפסדי אשראי

בעקבות המלחמה, החל מרבעון רביעי של שנת 2023, ביצעה החברה דחיות רבות של תשלומי לקוחות, לצורך הקלה תזרימית על הלקוחות, כאשר השפעתן על החברה אינה מהותית. לצד זאת, עקב הקלות בגביה מול לקוחות שביצעה החברה וכן לאור הרעה חזויה במצב הכלכלי במדינה, לאור האמור בבאור זה, בדוחותיה הכספיים לשנת 2023 הגדילה החברה, את שיעורי הכשל החזויים המשמשים לחישוב ההפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואות שאינן בפיגור וכן נרשם גידול בהיקף הוצאות הכוללות להפסדי אשראי, עניין שהשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות. עם זאת, ובפרט לאור כך שבמשברים קודמים, עקב הקלות שונות שניתנו לאזרחים מאת רשויות המדינה לרבות תשלומי העברה ממשלתיים וכן הקלות מתאידיים פיננסיים שונים, לא נרשמה הרעה משמעותית בתיק הלוואות המוחזק על ידי החברה, החברה מעריכה כי השלכות המלחמה ישפיעו על הוצאות הפסדי האשראי שלה גם ברבעון הראשון, 2024, אך בהינתן הטבה במצב המלחמה, בהמשך השנה צפוי כי שיעור הפסדי האשראי של החברה ישתפר.

ניילות ואמות מידה פיננסיות

בעקבות המלחמה, החברה בחנה מספר תרחישים אפשריים בהתייחס לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות ומעריכה כי תוכל להמשיך לעמוד בהם בעתיד הנראה לעין. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה מסגרות אשראי פנויות בהיקף של כ-1.8 מיליארד ש"ח, דבר אשר מבטיח לה ניילות מספקת להבטחת פעילותה העסקית בטווח הקצר.

באור 1: - כללי (המשך)

הוצאות תפעוליות

לאור הירידה בהיקף העמדת ההלוואות האמורה לעיל, ברבעון הרביעי של שנת 2023 החברה הפחיתה את הוצאות השיווק שלה וכן הוצאות ישירות נוספות. בנוסף כ-10% מעובדי החברה גויסו למילואים, דבר אשר הפחית את הוצאות השכר של החברה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בהינתן יציאה הדרגתית משגרת הלחימה, החברה מעריכה כי עיקר הפגיעה מהמלחמה הינה ברבעון הרביעי, 2023 וכן פגיעה מסויימת ברבעון הראשון, 2024 לאור הגידול האמור לעיל בהוצאות הפסדי האשראי.

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

ה. הגדרות

החברה

- מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ.

החברה האם או "ישיר אחזקות"

- ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ המחזיקה ב-43.11% מזכויות הבעלות והשליטה בחברה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי, ואשר מוחזקת במלואה על ידי ביטוח ישיר.

ביטוח ישיר - החברה האם של החברה האם, ישיר אחזקות

- 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.

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.

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.

באור 1: - כללי (המשך)

מימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	ישיר הנפקות 8
מימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	ישיר הנפקות 9
מימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	ישיר הנפקות 10
מימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	ישיר הנפקות 11
מימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	ישיר הנפקות 12
מימון ישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	ישיר הנפקות 13
מימון ישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	ישיר הנפקות 14
מימון ישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	ישיר הנפקות 15
מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	ישיר הנפקות 16
מימון ישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	ישיר הנפקות 17
מימון ישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	ישיר הנפקות 18
מימון ישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ, ישות מובנית שלא אוחדה של החברה.	-	ישיר הנפקות 20
כהגדרתם ב- IAS 24.	-	צדדים קשורים
כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.	-	בעלי עניין
קארוויז מערכות בע"מ, חברה בת של החברה עד ליום 31 בדצמבר, 2021. לאחר מועד זה, מוזגה קארוויז אל תוך החברה.	-	קארוויז
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 (להלן - IFRS).
 כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
 הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: הלוואות מיועדות למימוש, נכסים פיננסיים, אגרות חוב משניות-הלוואות ללקוחות והתחייבות בגין ערבות המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
 החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה שנה אחת.

ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ד. הכרה בהכנסה

החברה מפיקה את הכנסותיה משבעה מקורות עיקריים:

1. הכנסות משערוך לשווי הוגן של תיקי הלוואות המיועדים למימוש
2. הכנסות ריבית והצמדה מהלוואות אשר בבעלות החברה
3. הכנסות מעמלות מהלוואות אשר בבעלות החברה
4. הכנסות מתפעול תיקי הלוואות
5. הכנסות משיווק הלוואות ומתן שירותי ערבות בגין אותן הלוואות
6. הכנסות ממכירת רכבים (ראה גם באור ד'2 לעיל)
7. הכנסות מפרסום

הכנסות החברה משערוך לשווי הוגן של תיקי הלוואות המיועדים למימוש, ריבית והצמדה והעמלות השונות (ביחס לסעיפים ד'3-1 לעיל) הינן בתחולת IFRS 9 - מכשירים פיננסיים ולכן אינן בתחולת IFRS 15.

הכנסות ממתן שירותים

החברה מכירה בהכנסה ממתן שירותי תפעול שוטף של תיקי הלוואות אשר אינם נמצאים בבעלותה לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את שירותי התפעול מאת החברה. שירותי התפעול ניתנים לאחר מכירת הלוואה ולאורך חיי הלוואה. מדובר בשירות עם תמורה קבועה בגין שירותי התפעול החודשיים ודמי תפעול משתנים בגין הישגי הגביה, בהתאם לשיעור נזקי האשראי. קיום מחויבות הביצוע בגין שירותי התפעול החודשיים, מתבצעת מדי חודש בחודשו. המחיר הינו מחיר חודשי בהתאם למספר הלוואות המטופלות באותו החודש כפול מחיר קבוע להלוואה, כיוון שהתשומות המושקעות בכל הלוואה, אינן משתנות לפי גובה היתרה.

תמורה משתנה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות ומועד המדידה ביחס לקצב ההתקדמות. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת התוחלת המצינית בתקן. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

החברה מכירה בהכנסה מתמורה משתנה בגין בונוס גביה - מאחר שמדובר בתמורה משתנה החברה מבצעת אומדן לפי שיטת התחלת, וכן מבצעת עדכון לאומדן מידי תקופה. האומדן של התמורה המשתנה בגין בונוס הגביה ייכלל בהכנסה שתוכר בכל תקופה רק אם צפוי ברמה גבוהה שלא יהיה היפוך משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו.

הכנסות משיווק הלוואות ומתן שירותי ערבות בגין אותן הלוואות

החברה העניקה שירותי שיווק וחיתום וכן שירותי ערבות לאורך חיי העסקה כחלק משיתוף פעולה עסקי עם מקס איט פיננסים בע"מ (להלן - מקס) (לשעבר: לאומי קארד בע"מ) וכרטיסי אשראי לישראל בע"מ (להלן - כאל).

בהתאם לבחינת החברה השירותים הנרשמים לעיל הינם מחויבות ביצוע אחת מכיוון שהן אינן ניתנות לזיהוי בנפרד. מאחר ומבחינת החברה שני השירותים אינם מובחנים הרי שיש להכיר בהכנסה במועד ביצוע מחויבות הביצוע המאוחרת מביניהם, כלומר לאורך חיי הלוואות בגינם ניתנים שירותי ערבות.

הכנסות ממכירת רכבים

הכנסות ממכירת רכבים מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הרכבים הנמכרים ללקוח.

הכנסות מפרסום

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

ה. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

עסקאות החכירה בהן מתקשרת החברה הינן שכירות של משרדי החברה והחברות הבנות שלה וכן רכבים אותם חוכרת החברה בעסקאות ליסינג, עבור עובדיה. במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

כלי רכב	%	בעיקר %
משרדים	33	10.5
	33	10

ו. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עלויות פיתוח

עלויות המתהוות בגין פרויקט פיתוח עצמי של תוכנות מוכרות כנכס בלתי מוחשי רק אם ניתן להוכיח: את ההיתכנות הטכנולוגית של השלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה; את כוונת החברה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו; את היכולת להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו; את האופן בו הנכס הבלתי מוחשי ייצור הטבות כלכליות עתידיות; את קיומם של המשאבים הנדרשים: טכניים, פיננסיים ואחרים, הזמינים להשלמת הנכס הבלתי מוחשי ואת היכולת למדוד באופן מהימן את העלויות בגינו במהלך פיתוחו.

הנכס נמדד על-פי העלות ומוצג בניכוי ההפחתה המצטברת ובניכוי ירידת ערך שנצברה. הפחתת הנכס מתחילה כאשר הפיתוח הושלם והנכס זמין לשימוש. הנכס מופחת על פני אורך החיים השימושיים בנכס. בחינת ירידת ערך מתבצעת אחת לשנה ולאורך תקופת הפיתוח.

תוכנות

נכסי החברה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. החברה רואה בתוכנות השונות שלה, יחידה מניבה מזומנים אחת ולא בוחנת ירידת ערך של כל תוכנה בפני עצמה. לעומת זאת, רשיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים.

להלן אורך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים:

תוכנות	אורך החיים שיטת ההפחתה
מוגדר (בעיקר כ-5 שנים) בשיטת הקו הישר פיתוח עצמי ורכישה	פיתוח עצמי או רכישה

מכשירים פיננסיים ז.

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישורין לרכישה של הנכס הפיננסי למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:
(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
(ב) מאפיינים תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה קיבלה החלטות לייעוד הנכסים כדלקמן:

החברה מודדת הלוואות המיועדות למימוש בשווי הוגן ואת הלוואות שאינן מיועדות למימוש על בסיס עלות מופחתת. ייעוד הלוואות מתבצע בהתאם למודל העסקי של החברה אשר נקבע בהתאם לסוגי הלוואות.

בקביעת המודל העסקי, מודדת החברה הלוואות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד במידה ובכוונתה למכור הלוואות אלו לצדדים שלישיים וכן בתנאי שהיא מעריכה כי קיים סיכוי משמעותי למכירתם. הערכה זו מתבססת על מאפייני הלוואה (מבחינת סכום, מח"מ ומאפיינים נוספים) ועל היכרותה של החברה עם השוק הרלוונטי לרכישת הלוואות.

במידה והחברה אינה מעריכה כי קיים סיכוי משמעותי למכירת הלוואות, הלוואות אלו אינן מיועדות למימוש ובהתאם הן תימדדנה על בסיס העלות המופחתת.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(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 אשראי (PD) ב-12 החודשים הקרובים, מכפיל את עצמו לעומת אומדן זה במועד העמדת ההלוואה.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה. החברה מבצעת הפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, כאשר קיימים כשלים בתשלום של מכשירי חוב אלו. ההפרשה מבוצעת בהתאם להפסדי האשראי החזויים בגין אותם מכשירי חוב. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי שווי הוגן תיקף לרווח או הפסד לסעיף הוצאות הפסדי אשראי כנגד הקטנת השווי ההוגן של הלוואות אלו.

החברה מסווגת נכס פיננסי כפגום, כאשר הלקוח נמצא במצב של כשל. לעמדת החברה אירוע כשל מתרחש כאשר הלוואה 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 אומדת את הפסדי האשראי החזויים, בהתאם לקבוצות על בסיס: סוג ההלוואה, שנת העמדת ההלוואה ודירוג הלקוח, בהתאם למודל דירוג האשראי הפנימי של החברה. בתהליך אמידת הפסדי האשראי החזויים, משתמשת החברה בנתוני העבר של כל קבוצת הלוואות וכן בנתוני מקרו כלכליים לצורך אמידה האם צפויה הרעה בנתונים אלו (כגון: עליה ב-PS עקב צפי לעליה משמעותית בשיעור האבטלה).

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. גרעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי הישות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

עסקאות המחאת תיקי הלוואות מטופלת כגרעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל. כאשר החברה מעבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס, אך לא העבירה ולא הותירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס.

מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה (סכום הערבות). כאשר החברה ממשיכה להכיר בנכס בהתאם למידת המעורבות הנמשכת שלה בו, החברה גם מכירה בהתחייבות הקשורה אליו. ההתחייבות הקשורה נמדדת בדרך כזו שהערך בספרים נטו של הנכס המועבר וההתחייבות הקשורה הוא:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(א) העלות המופחתת של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, אם הנכס המועבר נמדד בעלות מופחתת; או

(ב) שקול לשווי ההוגן של הזכויות והמחויבויות שנותרו בידי החברה, כאשר הם נמדדים על בסיס נפרד, אם הנכס המועבר נמדד בשווי הוגן.

לחברה לא קיימת מעורבות נמשכת בגין עסקאות המחאת ואיגוח תיקי הלוואות. בגין עסקאות אלו החברה, לרוב, מספקת שירותי תפעול כנותן שירותים בלבד.

4. התחייבויות פיננסיות

לחברה התחייבויות פיננסיות שונות מתאגדים בנקאיים, גופים מוסדיים וכן הנפיקה אגרות חוב וניירות ערך מסחריים. התחייבויות פיננסיות אלו מוצגות על פי תנאיהן במועד ההכרה לראשונה לפי השווי ההוגן בניכוי עלויות עסקה ישירות. התחייבויות פיננסיות אלו נמדדות בתקופות עוקבות בהתאם לעלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

5. חוזה ערבות פיננסית

הענקת שירותי הערבות שמספקת החברה להלוואות שהעניקו מקס וכאל ללקוחותיהם מהווה חוזה ערבות פיננסית אשר נדרש להימדד בשווי הוגן במועד הכרתו לראשונה. מאחר והפרמיות עבור מתן שירותי הערבות לא מתקבלות במועד הענקת הערבות אלא לאורך חיי הלוואות בד בבד עם מתן שירותי הערבות, החברה בחרה להכליל במדידת השווי ההוגן לראשונה של חוזה הערבות הפיננסית גם את הפרמיות שטרם התקבלו ממקס וכאל. בהתאם, במועד ההכרה לראשונה בהתחייבות הפיננסית, מכירה החברה במקביל ביתרת חייבים אשר משקפת את הפרמיות לקבל (הכנסות לקבל) בגין ערבות זו.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות בגין חוזה הערבות הפיננסית נמדדת לפי הגבוה מבין הסכום להפרשה להפסד לירידת ערך, לבין הסכום שהוכר לראשונה (אשר כולל פרמיות עתידיות לקבל), בניכוי הסכום המצטבר של ההכנסה שהוכרה בגינו.

ח. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה: רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים. רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במשרון או בעקיפין. רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הפרשות

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר ההפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

י. התחייבות בשל הטבות לעובדים

הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת. לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. כלל עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין.

יא. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. תיקון ל-IAS 12, מיסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מיסים על הכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מיסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם 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.

- העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן. בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות.

- 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.

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

החברה מהוונת 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.

- 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.

- קביעת שווי הוגן של נכס פיננסי

השווי הוגן של נכס פיננסיים המסווגים לרמות 2 ו-3 במידרג השווי הוגן נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שיעורי ההיוון המשמשים את החברה לצורך ההערכה, נקבעו בהתאם לעקומי ריבית של נכסים ברמת סיכון דומה לנכסים הנמכרים. אומדן רמת הסיכון של הנכסים המוערכים, נקבע בהתאם לעסקאות אשר מבוצעות בשוק העיקרי למכירת הלוואות מסוג זה לצדדים שלישיים. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היוון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נילות, 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 הפרשה להפסדי אשראי של החברה, החברה אומדת את ההסתברות לכניסה לכשל של הלוואות מסוגים שונים ושיעור ההחזר (Recovery) של אותן הלוואות במקרה של כשל. אומדן זה מבוצע בהתאם לסטטיסטיקה ענפה של החברה ביחס לפרמטרים אלו וכן בהערכות החברה ומומחים שונים לגבי התפתחות אומדנים אלו בעתיד.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים יישמו בדרך של יישום למפרע.

לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 5: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

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

החל מרבעון שלישי לשנת 2023, הפך מגזר המשכנתאות למגזר בר-דיווח, ובהתאם מספרי השוואה הוצגו מחדש.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

הלוואות לרכישת רכב	הלוואות סולו	משכנתאות	פעילויות אחרות	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
594,554	117,536	64,540	2,179	-	778,809	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023
-	7,452	-	262	-	7,714	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
275,300	(6)	-	19	-	275,313	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
178,353	5,168	3,004	360	-	186,885	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
29,419	411	-	6	-	29,836	הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
92,501	-	-	-	-	92,501	הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום
1,170,127	130,561	67,544	2,826	-	1,371,058	סה"כ הכנסות מחיצוניים
-	-	-	10,000	(10,000)	-	הכנסות בין-מגזריות
1,170,127	130,561	67,544	12,826	(10,000)	1,371,058	סה"כ הכנסות
242,683	(42,574)	(2,770)	13,722	-	211,061	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות (*)	משכנתאות (*)	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב	
מבוקר						
אלפי ש"ח						
642,940	-	2,749	2,916	110,573	526,702	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022
20,416	-	522	-	19,894	-	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
338,688	-	52	-	13,243	325,393	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
178,904	-	385	258	3,032	175,229	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
11,801	-	13	-	909	10,879	הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
164,401	-	-	-	-	164,401	הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום
1,357,150	-	3,721	3,174	147,651	1,202,604	סה"כ הכנסות מחיצוניים
-	(5,685)	5,685	-	-	-	הכנסות בין-מגזריות
1,357,150	(5,685)	9,406	3,174	147,651	1,202,604	סה"כ הכנסות
389,144	-	6,852	(15,515)	15,437	382,370	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות (*)	משכנתאות (*)	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב	
מבוקר						
אלפי ש"ח						
350,914	-	3,585	-	57,744	289,585	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021
40,626	-	924	-	39,702	-	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
236,941	-	(37)	-	1,426	235,552	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
111,945	-	669	-	2,278	108,998	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
19,642	-	29	-	1,653	17,960	הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
84,398	-	-	-	-	84,398	הכנסות ממכירת רכבים
844,466	-	5,170	-	102,803	736,493	סה"כ הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	הכנסות בין-מגזריות
844,466	-	5,170	-	102,803	736,493	סה"כ הכנסות
290,621	-	2,238	(1,205)	39,509	250,079	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. מידע נוסף

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות (*)	משכנתאות (*)	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב	
מבוקר						
אלפי ש"ח						
						<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023</u>
(329,061)	-	(6)	(37,008)	(52,157)	(239,890)	הוצאות מימון, נטו
(41,949)	-	-	(2,131)	(1,991)	(37,827)	פחת והפחתות הכנסות (הוצאות) משמעותיות שלא במזומן: שערורך הלוואות מיועדות למימוש לשווין ההוגן
(23,086)	-	19	-	(6)	(23,099)	
						<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022</u>
(223,615)	-	(1,967)	(1,372)	(38,164)	(182,112)	הוצאות מימון, נטו
(35,871)	-	(101)	(285)	(3,498)	(31,987)	פחת והפחתות הכנסות (הוצאות) משמעותיות שלא במזומן: שערורך הלוואות מיועדות למימוש לשווין ההוגן
23,275	-	52	-	(623)	23,846	
						<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021</u>
(89,046)	-	(1,907)	-	(14,864)	(72,275)	הוצאות מימון, נטו
(30,508)	-	(10)	-	(2,004)	(28,494)	פחת והפחתות הכנסות (הוצאות) משמעותיות שלא במזומן: שערורך הלוואות מיועדות למימוש לשווין ההוגן
3,308	-	(37)	-	1,426	1,919	

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

הטבלה הבאה מציגה נכסים מגזריים לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023:

סה"כ	התאמות ולא מוקצה	פעילויות אחרות (*)	משכנתאות (*)	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב
------	------------------	--------------------	--------------	--------------	--------------------

ליום 31 בדצמבר, 2023

7,830,235	187,327	24,802	1,213,347	1,087,438	5,317,321
-----------	---------	--------	-----------	-----------	-----------

נכסי המגזר

ליום 31 בדצמבר, 2022

6,742,208	224,712	21,278	230,868	973,619	5,291,731
-----------	---------	--------	---------	---------	-----------

נכסי המגזר

(* סווג מחדש - החל מהרבעון השלישי לשנת 2023 מגזר "פעילויות אחרות" פוצל לאור הפיכת מגזר "משכנתאות" למגזר בר-דיווח. בהתאם לכך סווג מחדש מספרי השוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021.

באור 6: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
8,572	12,576

מזומנים למשיכה מיידית

ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה סך של כ-1,832 מיליוני ש"ח במסגרות אשראי שטרם נוצלו (ליום 31 בדצמבר, 2022 כ-912 מיליוני ש"ח).

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
29,821	39,317
4,201	22,808
3,233	1,235
25,105	39,618
3,748	4,787
10,290	1,633
4,033	7,622
80,431	117,020

הכנסות לקבל
הכנסות לקבל מגופים נמחים
הכנסות לקבל ממקס וכאל
הוצאות מראש
מוסדות
מקדמות לספקים
אחרים

הצגה בדוח על המצב הכספי:

79,813	93,644
618	23,376
80,431	117,020

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 תומך בהעמקת שיתוף הפעולה עם סוכנויות אלה וכן בהגדלת היקף הפעילות בתחום המימון לרכב.

ירידת ערך מלאי שנזקפה לעלות המכירות הסתכמה בסך של כ-2,895 אלפי ש"ח (2022 - כ-281 אלפי ש"ח, 2021 - כ-131 אלפי ש"ח).

באור 9: - הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני

א. להלן ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית אפקטיבית (*)	
2022	2023	31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח		%	
6,213,172	6,715,662	9.27%	הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
172,844	526,162	10.42%	- צמודות למדד בריבית קבועה
37,733	107,001	9.87%	- שקליות בריבית משתנה
			- שקליות בריבית קבועה
56,226	425,368		לקוחות אחרים (יתרות חוב של לקוחות מעבר ללוח הסילוקין)
6,479,975	7,774,193		
(162,646)	(367,259)		הפרשה להפסדי אשראי (ראה ג' להלן)
6,317,329	7,406,934		
(2,226,354)	(2,132,871)		בניכוי - הלוואות מיועדות למימוש
(743,290)	(888,252)		בניכוי - חלויות שוטפות של הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
3,347,685	4,385,811		הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני והלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך

(*) ללא עמלת פתיחת התיק.

ב. להלן יתרות עסקאות ליסינג מימוני מתוך סך ההלוואות ועסקאות ליסינג מימוני:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,239	212	עסקאות ליסינג מימוני
		ג. להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:
		יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(109,830)		הפרשה במשך השנה
(110,862)		חובות אבודים
43,516		מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה (*)
14,530		
(162,646)		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
(243,087)		הפרשה במשך השנה
29,103		חובות אבודים
9,371		מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה (*)
(367,259)		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

(*) 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 ועסקאות ליסינג מימוני (המשך)

ד. להלן חלוקת הוצאות הפסדי אשראי לפי בסיסי המדידה:

31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			הוצאות הפסדי אשראי
43,000	100,826	187,491	הלוואות שסווגו לעלות מופחתת
10,900	10,036	55,596	הלוואות שסווגו לשווי ההוגן
<u>53,900</u>	<u>110,862</u>	<u>243,087</u>	

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

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

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

ו. להלן מידע אודות שיעור הפסדי האשראי המשוקלל לגבי הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני והלוואות מיועדות למימוש:

2021	2022	2023	
%			
			שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות לרכישת רכב
1.32%	1.79%	3.28%	
			שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות סולו
2.09%	4.51%	7.27%	
			שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות משכנתאות
-	0.26%	0.20%	
<u>1.52%</u>	<u>2.33%</u>	<u>3.65%</u>	שיעור הפסדי אשראי כולל

שיעור הפסדי האשראי לעיל מחושב על ידי חלוקה של סך ההוצאה להפסדי אשראי בתיק הלוואות בסיכון הממוצע לתקופה, כאשר תיק הלוואות בסיכון הינו תיק הלוואות של החברה וכן הלוואות ששווקו למקס וכאל להם החברה מעניקה שירותי ערבות כאמור בבאור 29 א' ו-29 ב' להלן.

באור 9: - הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני (המשך)

ז. להלן מידע אודות החשיפה לסיכון אשראי והפסדי אשראי חזויים לגבי הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני 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.

ליום 31 בדצמבר, 2023

הלוואות מגזר הרכב:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	37,256	2,457,460	1.52%	אינן בפיגור הלוואות בהסדר (*) פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי הלוואות בכשל אשראי
כן	7,250	171,523	4.23%	
לא	13,967	126,658	11.03%	
כן	109,667	222,766	49.23%	
	168,140	2,978,407	5.65%	סך הכל

הלוואות מגזר הסולו:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	44,689	930,015	4.81%	אינן בפיגור הלוואות בהסדר פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי הלוואות בכשל אשראי
כן	2,653	36,994	7.17%	
לא	9,089	30,796	29.51%	
כן	63,552	76,399	83.18%	
	119,983	1,074,204	11.17%	סך הכל

הלוואות מגזר המשכנתאות:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	765	1,070,074	0.07%	אינן בפיגור (***) הלוואות בהסדר פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי הלוואות בכשל אשראי
לא	209	226,579	0.09%	
לא	241	27,113	0.89%	
כן	155	4,816	3.22%	
	1,370	1,328,582	0.10%	סך הכל

באור 9: - הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני (המשך)

הלוואות - אחרים:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	6	18,452	0.03%
כן	6	96	6.25%
לא	14	66	21.21%
כן	352	407	86.49%
	<u>378</u>	<u>19,021</u>	<u>1.99%</u>

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

סך הכל

ליום 31 בדצמבר, 2022

הלוואות מגזר הרכב:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	29,402	2,718,508	1.08%
לא	887	14,498	6.12%
לא	4,668	86,047	5.42%
כן	34,528	82,884	41.66%
	<u>69,485</u>	<u>2,901,937</u>	<u>2.39%</u>

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

סך הכל

הלוואות מגזר הסולו:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה
לא	16,977	867,424	1.96%
לא	565	5,287	10.69%
לא	8,212	23,766	34.55%
כן	31,238	38,985	80.13%
	<u>56,992</u>	<u>935,462</u>	<u>6.09%</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	78	276,493	0.03%
	<u>78</u>	<u>276,493</u>	<u>0.03%</u>

אינן בפיגור (***)

סך הכל

באור 9: - הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני (המשך)

הלוואות - אחרים: (**)

נכס פגום	הפרשה	ערך בספרים	שיעור	
עקב סיכון	לירית ערך	ברוטו	ההפרשה	
אשראי		אלפי ש"ח		
לא	9	29,852	0.03%	אינן בפיגור
לא	39	358	10.89%	הלוואות בהסדר
לא	37	61	60.66%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	606	700	86.57%	הלוואות בכשל אשראי
	691	30,971	2.23%	סך הכל

(* הלוואות אלו הינן בעיקר הלוואות שמועד תשלומן נדחה עקב חוק דחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) (חוזה, פסק דין או תשלום לרשות), התשפ"ד-2023 או עקב הקלות שהעניקה החברה ללקוחותיה לאור מלחמת חרבות ברזל. בהתאם לחוק, לקוחות יכלו לדחות את תשלום חובם למוקדם מבין תקופה של 145 ימים או ה-29 בפברואר, 2024.

(** סווג מחדש - החל מהרבעון השלישי לשנת 2023, מגזר "פעילויות אחרות" פוצל לאור הפיכת מגזר "משכנתאות" למגזר בר-דיווח. בהתאם לכך סווגו מחדש מספרי השוואה ליום 31 בדצמבר, 2022.

(*** הפרשה לירידת ערך בגין קבוצה זו, הינה גם בגין מסגרות אשראי מאושרות שטרם הועמדו וכן אישורים עקרוניים, אשר החברה מעריכה כי ימומשו.

ח. להלן התנועה בהפרשה לירידת ערך של הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני והלוואות מיועדות למימוש:

לגבי הלוואות אלה, הניתוח כולל הבחנה בין:

1. נכסים שלגביהם נבחנו הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים בגין הלוואות תקינות.
2. נכסים שלגביהם נבחנו הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עקב עליה משמעותית בסיכון האשראי.
3. נכסים שלגביהם נבחנו הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - עקב כך שהינם נכסים פגומים.

באור 9: - הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני (המשך)

סך הכל	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)	
אלפי ש"ח				
109,830	81,235	8,848	19,747	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(8,757)	(4,293)	(2,123)	(2,341)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו *
6,686	(876)	10,148	(2,586)	נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
33,261	36,175	(2,411)	(503)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
(60,293)	(50,429)	(2,501)	(7,363)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו *
81,919	35,988	13,659	32,272	נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
162,646	97,800	25,620	39,226	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
23,896	(13,787)	1,188	36,495	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו *
(14,854)	(554)	(25,240)	10,940	נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
57,256	(4,855)	72,511	(10,400)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
132,237	170,283	(37,491)	(555)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו *
(41,681)	(15,831)	(11,763)	(14,087)	נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
47,759	5,587	8,920	33,252	
367,259	238,643	33,745	94,871	

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

ט. היקף ההלוואות ועסקאות ליסינג מימוני המובטחות בשעבוד כלי רכב ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו כ- 5,126 מיליון ש"ח (כ-5,142 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022). יתר ההלוואות הינן בעיקר הלוואות אשר כנגד חוב הלווים לחברה, מחזיקה החברה בחלקן בשטרי חוב בלבד מאת הלווים וכן הלוואות אשר החברה מחזיקה כנגדן בטוחות שונות שאינן כלי רכב. שווי הבטחונות של הלוואות רכב נגזר ממחירון לוי יצחק ומתעדכן מידי חודש בהתאם להפחתות במחירון. כלל המשכנתאות המועמדות על ידי החברה, כמפורט במגזר המשכנתאות לעיל, הינן בשעבוד נכסי נדל"ן.

באור 9: - הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני (המשך)

י. להלן פירוט הבטחונות עבור הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני והלוואות מיועדות למימוש בכשל אשראי בחלוקה מגזרית:

שווי בטחונות	ערך בספרים נטו	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו	מגזר פעילות
אלפי ש"ח				
				<u>ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
(* 243,744	181,147	(170,847)	351,994	הלוואות לרכישת רכב
-	14,425	(67,126)	81,551	הלוואות סולו
(** 11,060	4,661	(155)	4,816	משכנתאות
-	78	(515)	593	פעילויות אחרות
<u>254,804</u>	<u>200,311</u>	<u>(238,643)</u>	<u>438,954</u>	סך הכל
				<u>ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
(* 112,318	81,888	(61,003)	142,891	הלוואות לרכישת רכב
-	9,807	(35,973)	45,780	הלוואות סולו
-	127	(824)	951	פעילויות אחרות
<u>112,318</u>	<u>91,822</u>	<u>(97,800)</u>	<u>189,622</u>	סך הכל

(* הבטחונות האמורים הינם כלי רכב המשועבדים לטובת החברה. שווי הבטחונות מוערך מדי תקופה בהתאם למחירון "לוי יצחק".

(** הבטחונות האמורים הינם נדל"ן המשועבדים לטובת החברה. שווי הבטחונות הינם לפי שווי הבטוחה ליום העמדת ההלוואה.

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 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	
2022	2023
אלפי ש"ח	
498	1,918
(8,405)	(12,178)

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

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 2023

סך הכל	נכסים המוחכרים בחכירה		נכסים בבעלות המשמשים את החברה			
	כלי רכב בחכירה	משרדים בחכירה	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט	שיפורים	מחשבים
				וציוד משרדי	במושכר	וציוד היקפי

עלות

140,429	16,050	75,166	1,152	7,606	20,779	19,676	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 רכישות במשך השנה גריעות במשך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
20,056	5,930	3,368	1,865	1,548	5,753	1,592	
(650)	-	-	(650)	-	-	-	
<u>159,835</u>	<u>21,980</u>	<u>78,534</u>	<u>2,367</u>	<u>9,154</u>	<u>26,532</u>	<u>21,268</u>	

פחת שנצבר

62,233	9,202	17,617	574	3,976	14,572	16,292	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 פחת במשך השנה גריעות במשך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
14,747	4,620	6,652	285	697	819	1,674	
(421)	-	-	(421)	-	-	-	
<u>76,559</u>	<u>13,822</u>	<u>24,269</u>	<u>438</u>	<u>4,673</u>	<u>15,391</u>	<u>17,966</u>	

עלות מופחתת ליום 31
בדצמבר, 2023

<u>83,276</u>	<u>8,158</u>	<u>54,265</u>	<u>1,929</u>	<u>4,481</u>	<u>11,141</u>	<u>3,302</u>	
---------------	--------------	---------------	--------------	--------------	---------------	--------------	--

שנת 2022

סך הכל	נכסים המוחכרים בחכירה		נכסים בבעלות המשמשים את החברה			
	כלי רכב בחכירה	משרדים בחכירה	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט	שיפורים	מחשבים
				וציוד משרדי	במושכר	וציוד היקפי

עלות

64,108	10,815	15,366	527	5,449	14,471	17,480	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 חברה שאוחדה לראשונה רכישות במשך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
1,313	-	-	625	317	307	64	
75,008	5,235	59,800	-	1,840	6,001	2,132	
<u>140,429</u>	<u>16,050</u>	<u>75,166</u>	<u>1,152</u>	<u>7,606</u>	<u>20,779</u>	<u>19,676</u>	

פחת שנצבר

49,653	6,432	12,111	201	3,238	12,789	14,882	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 חברה שאוחדה לראשונה פחת במשך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
681	-	-	227	245	199	10	
11,899	2,770	5,506	146	493	1,584	1,400	
<u>62,233</u>	<u>9,202</u>	<u>17,617</u>	<u>574</u>	<u>3,976</u>	<u>14,572</u>	<u>16,292</u>	

עלות מופחתת ליום 31
בדצמבר, 2022

<u>78,196</u>	<u>6,848</u>	<u>57,549</u>	<u>578</u>	<u>3,630</u>	<u>6,207</u>	<u>3,384</u>	
---------------	--------------	---------------	------------	--------------	--------------	--------------	--

באור 12: - נכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב ותנועה

שנת 2023

תוכנות מחשב	מוניטין	קשרי לקוחות וסימן מסחרי	סך הכל	
אלפי ש"ח				
201,232	24,890	5,300	231,422	עלות
13,292	-	-	13,292	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
32,147	-	-	32,147	היוון עלויות פיתוח
246,671	24,890	5,300	276,861	רכישות במהלך השנה
140,157	-	1,042	141,199	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
26,065	-	1,137	27,202	פחת שנצבר
166,222	-	2,179	168,401	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
80,449	24,890	3,121	108,460	פחת במהלך השנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
				עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

שנת 2022

תוכנות מחשב	מוניטין	קשרי לקוחות וסימן מסחרי	סך הכל	
אלפי ש"ח				
168,022	1,018	-	169,040	עלות
37	23,872	5,300	29,209	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
6,733	-	-	6,733	חברה שאוחדה לראשונה
26,440	-	-	26,440	היוון עלויות פיתוח
201,232	24,890	5,300	231,422	רכישות במהלך השנה
117,227	-	-	117,227	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
22,930	-	1,042	23,972	פחת שנצבר
140,157	-	1,042	141,199	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
61,075	24,890	4,258	90,223	פחת במהלך השנה
				יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
				עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

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 וההתחייבויות של החברה.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים ליום 31 בדצמבר, 2023:

מידרג שווי הוגן				מועד ההערכה	
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1		
	אלפי ש"ח				
2,132,871	23,483	2,109,388	-	31/12/2023	נכסים הנמדדים בשווי הוגן:
248,901	29,986	218,915	-	31/12/2023	הלוואות מיועדות למימוש
5,887	5,887	-	-	31/12/2023	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
13,330	13,330	-	-	31/12/2023	אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות
				31/12/2023	נכסים פיננסיים – השקעה בקרן ויולה

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים ליום 31 בדצמבר, 2022:

מידרג שווי הוגן				מועד ההערכה	
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1		
	אלפי ש"ח				
2,226,354	35,805	2,190,549	-	31/12/2022	נכסים הנמדדים בשווי הוגן:
233,641	59,786	173,855	-	31/12/2022	הלוואות מיועדות למימוש
10,539	10,539	-	-	31/12/2022	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
12,389	12,389	-	-	31/12/2022	אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות
				31/12/2022	נכסים פיננסיים – השקעה בקרן ויולה

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב

31 בדצמבר		31 בדצמבר	שיעור ריבית אפקטיבית ב-%	
2022	2023	2023		
אלפי ש"ח				
1,086,089	1,004,541	6.26%	אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות שקליות לא צמודות מתאגידים מוסדיים (ראה סעיף ב' ו-ו' להלן)	
241,688	279,103	3.65%	חלויות שוטפות של הלוואות צמודות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים	
146,499	742,750	3.65%	הלוואות צמודות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים	
-	389,363	7.18%	הלוואות שקליות לא צמודות מתאגידים מוסדיים	
<u>1,474,276</u>	<u>2,415,757</u>			

הצגה בדוח על המצב הכספי:

1,327,777	1,283,644	התחייבויות שוטפות
146,499	1,132,113	התחייבויות לא שוטפות
<u>1,474,276</u>	<u>2,415,757</u>	סך הכל

ב. קבלת אשראי בחברה

- ביום 1 בינואר, 2023 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 200 מיליון ש"ח מבנק א'. ביום 6 ביולי, 2023 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 200 מיליון ש"ח מבנק א', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק א' הינה 1,300 מיליון ש"ח.
- ביום 25 ביוני, 2023 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 200 מיליון ש"ח מבנק ב', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ב' הינה 450 מיליון ש"ח, ובנוסף קיימת הלוואה לזמן ארוך מחוץ למסגרת.
- סך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ג' הינה 300 מיליון ש"ח.

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

4. ביום 28 בפברואר, 2023 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 50 מיליון ש"ח מבנק ד', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ד' (כולל יתרת קרן הלוואה לזמן ארוך) הינה 250 מיליון ש"ח.

5. ביום 6 במרס, 2023 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 50 מיליון ש"ח מבנק ה', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ה' הינה 200 מיליון ש"ח.

כלל מסגרות האשראי שניתנו לחברה מתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכם לסך של כ-2,545 מיליון ש"ח. מתוכו סך האשראי שנוצל על ידי החברה מתוך כלל מסגרות האשראי שניתנו לחברה מתאגידים הבנקאיים ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכם לסך של כ-934 מיליון ש"ח.

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

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

1. שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה מסך כל המאזן המוחשי לא יפחת, בכל עת שהיא, מ-12%.
2. סך ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מ-425 מיליון ש"ח.
3. שיעור החוב הפיננסי מסך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות ללקוחות החברה לא יעלה על סך של:
 - א. 90% כפול סך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות בגין רכבים ללקוחות החברה.
 - ב. 85% כפול סך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות לכל מטרה ללקוחות החברה.
 - ג. 90% כפול סך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות בבתי עסק (POS) ללקוחות החברה.
 - ד. 70% כפול סך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות לרכישת נדל"ן ללקוחות החברה.

לעניין חישוב היחס הפיננסי בסעיף 3 לעיל, החוב הפיננסי מחושב בניכוי יתרת אגרות החוב של החברה, ובהתאם, יתרת ההלוואות מחושבת בניכוי סכום ההלוואות המשועבדות בשעבוד ספציפי לטובת אגרות החוב (להלן - ההלוואות המשועבדות).

4. שיעור מימון ממוצע של הלוואות ללקוחות - שיעור המימון הממוצע של החברה בהלוואות ללקוחותיה לא יעלה, בכל עת, על 80% ברכבים ישנים (שאינם חדשים), על 85% ברכבים חדשים ועל 75% בהלוואות נדל"ן.
5. גובה ההלוואה הממוצע של החברה, לא יעלה על 100 אלפי ש"ח.
6. רווח נקי - בכל מועד בדיקה שיקבע, לחברה יהיה רווח נקי שלא יפחת מ-10 מיליון ש"ח ב-12 חודשים שיקדמו למועד הבדיקה.

בנוסף, התחייבה החברה לעמוד במגבלות הבאות בעת ביצוע חלוקה:

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

אי עמידה בהתניות הפיננסיות לעיל יהוו עילה להעמדה לפירעון מיידי.

ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו.

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ג. אשראי מתאגידים בנקאיים בקבוצה

1. לחברת הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ (להלן – "נדל"ן ומשכנתאות") מסגרת אשראי בבנק א' בגובה של כ-200 מיליון ש"ח (כולל יתרת קרן הלוואה לזמן ארוך). ביום 29 ביוני, 2023 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 100 מיליון ש"ח מבנק א', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק א' הינה 300 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023.

ביום 22 במרס, 2023 חתמה נדל"ן ומשכנתאות, על מסגרת אשראי בבנק ב' בגובה של כ-150 מיליון ש"ח. ביום 29 ביוני, 2023 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 50 מיליון ש"ח מבנק ב', כל שסך מסגרת האשראי המאושרת לנדל"ן ומשכנתאות מבנק ב' הינה 200 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר, 2023.

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

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נדל"ן ומשכנתאות עומדת באמות המידה הנ"ל.

2. ביום 16 במרס, 2023 חתמה נדל"ן ומשכנתאות על הסכם מימון מול חברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, שומרה חברה לביטוח בע"מ, מנורה מבטחים סל אשראי, שותפות מוגבלת (להלן – "קבוצת מנורה") בסך כולל של 1 מיליארד ש"ח, הסכם המימון כולל שתי מסגרות אשראי, המסגרת הראשונה בסך של 600 מיליון ש"ח והמסגרת השנייה בסך של 400 מיליון ש"ח.

להעמדת המסגרות, התקיימו בתקופת הדוח תנאים מוקדמים הכוללים, חתימת הסכם בין המלווים השונים המסדיר את זכויות החברה והממנים הנוספים בשעבודים ובבטחונות, אישור מרשות התחרות ואישור מהממונה על הפיקוח בשוק ההון לקיום ההסכם.

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

א. הון עצמי - שיעור ההון העצמי המוחשי של הלווה מתוך סך המאזן המוחשי של הלווה, בכל עת, לא יפחת מ:

- (1) 12% מיתרת הלוואות הקצה המובטחות בבטוחה מותרת מסוג שעבוד ראשון לטובת הלווה, חלקי חיבור של הסעיפים הבאים: (א) סך הלוואות הקצה של הלווה, (ב) יתרת הזכות בחשבון הלווה העולה על 10,000,000 ש"ח, בכל מועד שהוא; בתוספת,
- (2) 18% מיתרת הלוואות הקצה המובטחות בבטוחה מותרת מסוג שעבוד שני, חלקי חיבור של הסעיפים הבאים: (א) סך הלוואות הקצה של הלווה, (ב) יתרת הזכות בחשבון הלווה העולה על 10,000,000 ש"ח, בכל מועד שהוא; ובתוספת,
- (3) 15% מיתרת הזכות בחשבון הלווה, העולה על 10,000,000 ש"ח, בכל מועד שהוא, חלקי חיבור של הסעיפים הבאים: (א) סך הלוואות הקצה של הלווה, (ב) יתרת הזכות בחשבון הלווה העולה על 10,000,000 ש"ח, בכל מועד שהוא.

ב. הון העצמי המוחשי של הלווה, נכון לימים 31 בדצמבר, 31 במרס, 30 ביוני ו-30 בספטמבר של כל שנה, כפי שיפורט בדוחות הכספיים של הלווה, לא יפחת מהסכומים המפורטים להלן:

- (1) החל מה-30 ביוני לשנת 2022 – לא יפחת מסך של 25,000,000 ש"ח;
- (2) החל מה-30 ביוני לשנת 2023 – לא יפחת מסך של 75,000,000 ש"ח;
- (3) החל מה-30 ביוני לשנת 2024 ואילך – לא יפחת מסך של 150,000,000 ש"ח.

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

ד. שיעור הלוואות הקצה אשר בהן יחס ה-LTV להלוואת קצה מסוימת עולה על 75% ועד 90%, והכל במועד העמדת הלוואות הקצה, לא יעלה על 15% מסך תיק הלוואות.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נדל"ן ומשכנתאות עומדת באמות המידה הנ"ל.

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ביום 10 למאי, 2023 חתמה נדל"ן ומשכנתאות על תיקון להסכם מימון מול קבוצת מנורה לתקופת הביניים שעד למילוי התנאים המתלים וכניסת הסכם המימון לתוקף. בהתאם לתיקון להסכם המימון, קבוצת מנורה תעמיד לנדל"ן ומשכנתאות מסגרת אשראי בגובה 300 מיליון ש"ח לתקופת ביניים של 9 חודשים או עד להתקיימות התנאים המתלים בהתאם להסכם המימון, כמוקדם מביניהם.

3. 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 החברה 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 שמסגרת האשראי המלאה נכנסה לתוקף, חלף המסגרת לתקופת ביניים המתוארת בסעיף 2 לעיל, ובמקביל השקיעה קבוצת מנורה בחברת המשכנתאות סך של כ-24,706 אלפי ש"ח, תמורת הקצאת 24,705,882 מניות בחברת המשכנתאות, המהוות 15% מהון המניות בנדל"ן ומשכנתאות ליום ההשקעה.

ד. מסגרת אשראי מגוף מוסדי

ביום 30 ביולי, 2023, התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי עם גוף מוסדי, בסך כולל של 300 מיליון ש"ח (בפסקה זו: "המלווה", "הסכם המסגרת" ו-"מסגרת האשראי", בהתאמה). כל משיכת הלוואות מתוך מסגרת האשראי האמורה מותנת בתנאים מתלים, בין היתר, עמידה ביחסים פיננסיים מסוימים ויצירת שעבודים על הלוואות רכב. כמו כן, החברה התחייבה, כי לאחר יצירת השעבודים כאמור לעיל, יחס ה-LTV יעמוד בכל עת על 0.95.

במסגרת הסכם המסגרת, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים 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 מיליון 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 לא 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 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, 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 מיליון 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), 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 מיליון 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 ממשי להיווצרות איו מן העילות להעמדה לפירעון מיידי ו/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 אינה במצב של חדלות פירעון (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018);

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

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 קטנים 1-4 ו-6-7 לעיל (בשינויים המחויבים); (ב) הן נחותות בפירוק להלוואות שתועמדה (ככל שתועמדה) לחברה מכוח מסגרת האשראי; ו-(ג) ייחתמו לגביהן כתבי נחיתות הקובעים את תנאי פירעון. 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 לישרי 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, 2023 סך האשראי שנוצל על ידי החברה מתוך מסגרת האשראי שניתנה לחברה מגוף מוסדי הסתכם לסך של כ- 76 מיליון ש"ח.

ה. שעבודים וערבויות

לצורך הבטחת פרעון האשראי, יצרה החברה לטובת התאגידים הבנקאיים לעיל שעבוד צף, פארי פאסו, על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש לחברה כעת ושיהיו לה בעתיד בזמן כלשהו בכל אופן ודרך וכן שעבוד קבוע על הון המניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, על המוניטין ועל כל זכויות החברה לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס על פי כל דין, זכויות נוספות וניירות הערך המסמכים והשטרות שבידי התאגיד הבנקאי. שעבודים דומים נרשמו על ידי נדל"ן ומשכנתאות בגין הנכסים שלה בהתאמה.

ו. ניירות ערך מסחריים לא סחירים

1. ביום 3 ביולי, 2017 אישר דירקטוריון החברה התקשרות עם משקיעים (להלן - "הרוכשים") בהסכמים להקצאה פרטית של 100 מיליון ש"ח ע.ג. של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (להלן - נע"מ 1) לא סחירים, נושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.8%, לתקופה של כ-5 חודשים (להלן - "תקופת הנע"מ"). תקופת הנע"מ ניתנת להארכה בהסכמה משותפת של הצדדים (כל אחד מהרוכשים ביחס לעצמו והחברה) בתקופות נע"מ נוספות (קרי, שנה נוספת) ועד לתקופה כוללת של כ-4 שנים נוספות.

ביום 13 באוקטובר, 2021 עודכנה תקופת הנע"מ, כך שנוספו 5 תקופות נע"מ בנות 12 חודשים כל אחת, כאשר בתום כל תקופה ניתנת האפשרות לחדש את הנע"מ לתקופה נוספת של 12 חודשים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 תקופת הנע"מ הינה בתוקף עד ליום 30 בנובמבר, 2024.

2. ביום 24 במאי, 2022 התקשרה החברה בהסכמים עם משקיעים (להלן - "הרוכשים") להקצאה פרטית של 100 מיליון ש"ח ע.ג. של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) (להלן - נע"מ 2) לא סחירים, נושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 1.1%, 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 31 במאי, 2022 פרסמה מידרוג בע"מ (להלן - "מידרוג") דוח דירוג של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) לדירוג P-1. ביום 7 ביוני, 2022 בוצעה הקצאה פרטית כאמור לרוכשים. נע"מ 2 נפרע ביום 07 ביוני, 2023.

3. 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) לדירוג P-1. ביום 8 ביוני, 2023 בוצעה הקצאה פרטית כאמור לרוכשים.

ביום 7 בספטמבר, 2023 הותירה מידרוג את דירוג נע"מ 1 ונע"מ 3 על כנו לדירוג P-1. סך יתרת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) וניירות ערך מסחריים (סדרה 3) שהוקצו על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו כ- 422 מיליון ש"ח ע.ג.

באור 15: - אגרות חוב

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור ליום 31 בדצמבר, 2023:

זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום (*)		שער הריבית הנקובה	שווי הוגן	יתרה לתאריך הדיווח	שווי נקוב		מועדי הנפקה כולל הרחבות סדרה	סדרה				
		ריבית	קרן				לתאריך הדיווח	במועד ההנפקה						
אלפי ש"ח														
צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020	ריבית אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).	קרן אגרות החוב תשולם בשמונה תשלומים חצי שנתיים כאשר שבעת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) וביום 31 בדצמבר של 12% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר, 2025 בשיעור של 16% מהקרן.	1.85%	532,898	535,345	479,440	500,000	300,000	122,000	24 בדצמבר, 2020 7 בפברואר, 2021 26 באפריל, 2021	סדרה ג'			
החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מרצון של אגרות החוב (סדרה ד'), בהתאם לשרט 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%	838,548	854,481	770,087	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 לשרט הנאמנות.	צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוקטובר 2021	ריבית אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר 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%	1,153,983	1,226,357	1,184,058	275,058	346,000	270,000	85,000	208,000	20 בדצמבר, 2021 11 ביולי, 2022 22 באוגוסט, 2022 30 באוגוסט, 2022 24 בינואר, 2023	סדרה ה'

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום (*)		שיעור הריבית הנקובה	שווי הוגן	יתרה לתאריך הדיווח	שווי נקוב		מועדי הנפקה כולל הרחבות סדרה	סדרה
		ריבית	קרן				לתאריך הדיווח	במועד ההנפקה		
אלפי ש"ח										
החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מוצון של אגרות החוב (סדרה ו'), בהתאם לשטר הנאמנות.	צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוקטובר 2022	ריבית אגרות החוב תשלום בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרס 2027.	קרן אגרות החוב תשלום ב-5 תשלומים חצי שנתיים, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 31 במרס 2025, בשיעור של 10% מהקרן, התשלום השני ישולם ביום 30 בספטמבר, 2025, בשיעור של 15% מהקרן ושלושת התשלומים האחרונים ישולמו ביום 31 במרס, 2026, ביום 30 בספטמבר, 2026 וביום 31 במרס, 2027, כל אחד בשיעור של 25% מהקרן.	3.54%	1,161,579	1,146,148	1,117,010	386,903 300,107 430,000	8 בדצמבר, 2022 24 בינואר, 2023 11 בספטמבר, 2023	סדרה ו'

(*) כלל פירעונות הקרן ותשלומי הריבית השוטפים שולמו במועדם.

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב (סדרה א')

1. ביום 20 בדצמבר 2016 הנפיקה החברה 300 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, למשקיעים מסווגים בלבד, כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן – "אגרות החוב"). אגרות החוב נרשמו במערכת המסחר למשקיעים מוסדיים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן – "רצף מוסדי"). ביום 27 בדצמבר 2016 הושלמה הנפקת אגרות החוב ותמורת ההנפקה נטו (בניכוי סכום שהועבר בגין ריבית, כמפורט להלן) בסך של 295,065 אלפי ש"ח נתקבלה בידי החברה. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il יציב על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) בשלושה-עשר תשלומים חצי שנתיים כאשר שניים-עשר התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2017 עד 2022 (כולל), כל אחד בשיעור של 7.7% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 30 ביוני, 2023 בשיעור של 7.6% מהקרן. אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.15% ותהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית). להבטחת פירעון המלא של אגרות החוב, התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב, כאשר המהותיות שבהן הינן כדלקמן:

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

ב. אגרות החוב (סדרה א') תירשמה למסחר במערכת רצף מוסדי.

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

1. ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח.

2. יחס ההון העצמי המוחשי של החברה למאזן המוחשי לא יפחת מ-15%.

יובהר כי ככל ובמסגרת התחייבות החברה לתאגידים הבנקאיים יופחת שיעור ההתחייבות, הרי שהשיעור באמת מידה זו יופחת בהתאם, אך לא יפחת מ-12%. לפיכך, המגבלה העדכנית נכון לתאריך הדוחות הכספיים הינו שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה מסך כל המאזן המוחשי לא יפחת מ-12%.

3. שיעור המימון הממוצע של הלוואות הרכב הכלולות במסגרת הלוואות המשועבדות לטובת אגרות החוב לא יעלה על 80%.

4. יחס ה-LTV בפועל לא יעלה על 97%.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תבצע אחת לרבעון במועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה לרבעון הקודם או במועד חתימת הדוחות התקופתיים של החברה, לפי העניין.

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

ה. מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה כאמור לעיל, כל אימת שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות בידי חברה מדרגת או שתוחלף החברה המדרגת את אגרות החוב בחברה מדרגת אחרת, תמסור החברה הודעה בהתאם להוראות בשטר הנאמנות בתוך יום עסקים אחד. למען הסר ספק, האמור לעיל יחול גם כאשר החברה מדורגת על ידי יותר מחברה מדרגת אחת. מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף את החברה המדרגת במשך חיי אגרות החוב.

ו. במסגרת הנפקת אגרות החוב נקבעו מנגנונים להתאמת ריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כך שבגין כל ירידה ברמה אחת בסולם הדירוג, תעלה הריבית המשולמת ע"י החברה בגין אגרות החוב ב-0.25% בתקופה שבין מועד ירידת הריבית ועד חזרת אגרות החוב לדירוג הבסיס. בגין כל ירידה נוספת בסולם הדירוג, ישולמו 0.25% נוספים, אך לא יפחת מ-1%. כמו כן, בגין אי עמידה מסוימת באמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל, תועלה הריבית, בשיעור של 0.5% בגין כל מקרה הפרה, כך שכל העלאות הריבית בגין העילות המתוארות בסעיף זה יגיעו עד לכדי 1.5% ריבית נוספת.

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

ז. החברה מתחייבת כי החל ממועד ההנפקה, כל זמן שאגרות החוב (סדרה א') טרם נפרעו במלואן, לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, במהלך רבעון קלנדארי כלשהו, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) סכום החלוקה בכל תקופה רלוונטית לא יעלה על 50% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים סולו האחרונים (השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים) של החברה (להלן: "סכום החלוקה"); (2) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה (כהגדרת מונח זה בנספח 1 לשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים סולו המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח; (3) במועד ההכרזה על החלוקה מקיימת החברה את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר זה ולא תהיה מצויה בהפרה של הוראות שטר זה וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה של התחייבויותיה המהותיות כאמור לרבות חריגה מאמות המידה הפיננסיות (כמתואר בסעיף 3 לעיל); ו-(4) במועד ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א)(1), 10(ב)(14)(א)(2) ו-10(ב)(14)(א)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "סימני האזהרה"). מובהר, כי למעט האמור בס"ק זה, לא חלות על החברה כל מגבלות בקשר עם חלוקה כהגדרת המונח בחוק החברות, למעט אלו הקבועות בדיון.

על אף האמור לעיל, במידה והחברה לא תבצע חלוקה בגין רבעון מסוים או תבצע חלוקה של חלק מסכום החלוקה האמור באותו רבעון, תהיה לה הזכות לחלק ברבעונים/שנים העוקבים/ות את יתרת סכום החלוקה שלא חולק בגין אותו רבעון (להלן: "הסכום הצבור"). יובהר, כי ככל שהחברה תחלק מתוך הסכום הצבור, יתרת הסכום לחלוקה תיבחן ביחס לרווח הנקי של כל רבעון לגופו ולא באופן מצטבר על פני תקופה ארוכה יותר.

לשם הבטחת הפירעון של תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל ותחול), הפרשי ההצמדה וסכומים נוספים, אשר תהא החברה חייבת בהם בקשר עם האמור בשטר הנאמנות ואגרת החוב שעל החברה יהיה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי תנאי שטר הנאמנות ואגרת החוב ולשם הבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה א'), החברה תעמיד לטובת הנאמן שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה, קיימות ועתידיות, בגין ההלוואות המשועבדות, ובכלל זה זכויות החברה לכל תשלומים ו/או הכנסה המגיעים ו/או שיגיעו בגין ההלוואות המשועבדות ו/או תמורה שתקבל בגין (להלן: "התקבולים" ו-"שעבוד ההלוואות המשועבדות", בהתאמה).

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

החברה התחייבה בהתאם לשטר הנאמנות, כי מתוך תמורת ההנפקה, החברה תותיר בחשבון הנאמנות, סך השווה לגובה תשלום הריבית הקרוב (להלן: "כרית הריבית"). כרית הריבית הופקדה בפיקדון ומוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף פקדונות.

אגרות החוב (סדרה א') נפרעו במלואן על ידי החברה ביום 30 ביוני, 2023.

ב. אגרות חוב (סדרה ב')

1. ביום 30 באוקטובר 2019 הנפיקה החברה 510 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, למשקיעים מסווגים בלבד, כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן – "אגרות החוב"). אגרות החוב נרשמו במערכת המסחר למשקיעים מוסדיים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן – "רצף מוסדי"). ביום 19 בנובמבר, 2019 הושלמה הנפקת אגרות החוב ותמורת ההנפקה נטו בסך של כ-508,055 אלפי ש"ח נתקבלה בידי החברה. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il באופק חיובי על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים חצי שנתיים כאשר שבעת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל) וביום 31 בינואר 2023, כל אחד בשיעור של 12% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 ביולי, 2023 בשיעור של 16% מהקרן. אגרות החוב תישאנה ריבית שנתי קבועה בשיעור של 1.6% ותהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית).

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

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

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

- ב. אגרות החוב (סדרה ב') תירשמנה למסחר במערכת רצף המוסדיים ו/או ברשימה הראשית בבורסה.
- ג. לעמוד בהתחייבויותיה לעמידה באמות המידה הפיננסיות, כאמור להלן:
1. ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מסך של 200 מיליוני ש"ח.
 2. יחס ההון העצמי המוחשי של החברה למאזן המוחשי לא יפחת מ-12%.
 3. יחס ה-LTV בפועל לא יעלה על 98%.
- בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תבצע אחת לרבעון במועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה לרבעון הקודם או במועד חתימת הדוחות התקופתיים של החברה, לפי העניין.
- ד. החברה מתחייבת, כי גובהה הממוצע של קרן ההלוואה של ההלוואות המשועבדות לא יעלה על סך של 80 אלפי ש"ח.
- ה. שיעור המימון הממוצע של הלוואות הרכב הכלולות במסגרת ההלוואות המשועבדות לא יעלה על 80%.
- ו. החברה מתחייבת, כי עד לפרעון המלא של אגרות החוב, היחס שבין ההלוואות מגובות בטוחה רכב אשר נכללות במסגרת ההלוואות המשועבדות לבין סך ההלוואות המשועבדות לא יפחת מ-40% או משיעור הלוואות רכב בתיק ההלוואות במאזן החברה, כפי שיהיה במועד הבדיקה הרלוונטי, הנמוך מביניהם (להלן: "יחס ההלוואות").
- בדיקת עמידת החברה ביחס ההלוואות תבצע במועד הבדיקה (כהגדרת המונח בשרט הנאמנות).
- ז. החברה מתחייבת כי החל ממועד ההנפקה, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ב') טרם נפרעו במלואן, לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, במהלך רבעון קלנדארי כלשהו, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשרט הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה לא יפחת מ-240 מיליוני ש"ח; (2) במועד ההכרזה על החלוקה מקיימת החברה את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולא תהיה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה של התחייבויותיה המהותיות כאמור לרבות חריגה מאמות המידה הפיננסיות; (3) במועד ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א) ו-10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("סימני האזהרה"); (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים האחרונים (השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים) של החברה (להלן: "הרווחים הניתנים לחלוקה") בכל שנה קלאנדרית, למעט חלוקה של עד 120 מיליוני ש"ח מיתרת הרווחים, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות, על סמך דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2019. כמו כן, יובהר כי ממועד ההנפקה רווחי החברה הניתנים לחלוקה בגינם לא בוצעה חלוקה יצטברו לרבעונים הבאים; (5) החברה לא תבצע חלוקה ככל ודירוג אגרות החוב הינו מתחת לדירוג של Baa1; ו- (6) לא התגבש חשש ממשי להיווצרות איזו מן העילות להעמדה לפירעון מייד.
- ח. החברה מתחייבת לפעול לכך שעד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ככל שהדבר בשליטתה, אגרות החוב תהיינה במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת. לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.
- לשם הבטחת הפירעון של תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל ותחול), הפרשי ההצמדה וסכומים נוספים, אשר תהא החברה חייבת בהם בקשר עם האמור בשרט הנאמנות ואגרת החוב שעל החברה יהיה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על פי תנאי שטר הנאמנות ואגרת החוב ולשם הבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), החברה תעמיד לטובת הנאמן שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה, קיימות ועתידיות, בגין ההלוואות המשועבדות (כהגדרתן לעיל), ובכלל זה זכויות החברה לכל תשלומים ו/או הכנסה המגיעים ו/או שיגיעו בגין ההלוואות המשועבדות ו/או תמורה שתתקבל בגין (להלן: "התקבולים" ו-"שעבוד ההלוואות המשועבדות", בהתאמה).

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

החברה תהא רשאית, לרשום את אגרות החוב למסחר ברשימה הראשית של הבורסה בכל עת ובכל דרך ואופן, לאחר הנפקתן לראשונה. שיעור הריבית השנתית שתשולם בגין יתרת קרן אגרות החוב, החל ממועד רישומן למסחר ברשימה הראשית של הבורסה ועד לפרעונן המלא או מחיקתן מן הרישום למסחר ברשימה הראשית של הבורסה (לפי המוקדם), יופחת ב-0.25%. ביחס לשיעור הריבית השנתית כפי שיהא באותה העת (להלן: "הריבית המעודכנת") (במקרה של מחיקה מהמסחר יגדל שיעור הריבית, כפי שיהיה באותה עת טרם המחיקה, ב-0.25%).

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

2. רישום למסחר של אגרות חוב (סדרה ב')

ביום 26 באוגוסט, 2020 ביצעה החברה רישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ב'), שהיו רשומות עד אותה עת במערכת רצף מוסדי של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן - "הבורסה"), ברשימה הראשית של הבורסה.

בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, עקב הרישום למסחר כאמור לעיל, החל מיום 26 באוגוסט, 2020 הופחת שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב ב-0.25%, כך ששיעור הריבית השנתית הנקוב אשר נושאות אגרות החוב הינו 1.35% (חלף שיעור של 1.6%), וזאת החל ממועד הרישום למסחר ברשימה הראשית של הבורסה.

אגרות החוב (סדרה ב') נפרעו במלואן ביום 31 ביולי, 2023.

ג. אגרות חוב (סדרה ג')

1. ביום 24 בדצמבר 2020 הנפיקה החברה 500 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, למשקיעים מסווגים בלבד, כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן - "אגרות החוב"). אגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. ביום 13 בינואר, 2021 הושלמה הנפקת אגרות החוב ותמורת ההנפקה נטו בסך של כ-496,763 אלפי ש"ח נתקבלה בידי החברה. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il באופק יציב על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים חצי שנתיים כאשר שבעת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל), כל אחד בשיעור של 12% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר, 2025 בשיעור של 16% מהקרן. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל). אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.85% ותהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית).

להבטחת פירעונן המלא של אגרות החוב, התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב, כאשר המהותיות שבהן הינן כדלקמן:

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

ב. אגרות החוב (סדרה ג') תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

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

1. ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא ייפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.

2. יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.

3. יחס ה-LTV בפועל לא יעלה על 96%.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תתבצע אחת לרבעון במועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה לרבעון הקודם או במועד חתימת הדוחות התקופתיים של החברה, לפי העניין.

ד. החברה מתחייבת, כי גובהה הממוצע של קרן ההלוואה של ההלוואות המשועבדות לא יעלה על סך של 95 אלפי ש"ח.

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

ה. שיעור המימון הממוצע של הלוואות הרכב הכלולות במסגרת הלוואות המשועבדות לא יעלה על 80%.

ו. החברה מתחייבת, כי עד לפרעון המלא של אגרות החוב, היחס שבין הלוואות מגובות בטוחה רכב אשר נכללות במסגרת הלוואות המשועבדות לבין סך הלוואות המשועבדות לא יפחת מ- 51% או משיעור הלוואות רכב בתיק הלוואות במאזן החברה, כפי שיהיה במועד הבדיקה הרלוונטי, הנמוך מביניהם (להלן: "יחס הלוואות").

בדיקת עמידת החברה ביחס הלוואות תבצע במועד הבדיקה (כהגדרת המונח בשרט הנאמנות).

ז. החברה מתחייבת כי החל ממועד ההנפקה, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ג') טרם נפרעו במלואן, לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי סולו של החברה (כהגדרתו בשרט הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה לא יפחת מ-375 מיליוני ש"ח; (2) במועד ההכרזה על החלוקה מקיימת החברה את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולא תהיה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה של התחייבויותיה המהותיות כאמור לרבות חריגה מאמות המידה הפיננסיות; (3) במועד ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א) ו-10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("סימני האזהרה"); (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים האחרונים (השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים) של החברה (להלן: "הרווחים הניתנים לחלוקה") בכל שנה קלאנדריית, למעט חלוקה של עד 159 מיליוני ש"ח מיתרת הרווחים, כמשמעותו בסעיף 302 לחוק החברות, על סמך דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2020. כמו כן, יובהר כי ממועד ההנפקה רווחי החברה הניתנים לחלוקה בגינם לא בוצעה חלוקה יצטברו לרבעונים הבאים; (5) החברה לא תבצע חלוקה ככל ודירוג אגרות החוב הינו מתחת לדירוג של Baa1; ו- (6) לא התגבש חשש ממשי להיווצרות איזו מן העילות להעמדה לפירעון מיידי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת הסכום לחלוקה הינה כ-154 מיליון ש"ח.

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

לשם הבטחת הפירעון של תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל ותחול), הפרשי ההצמדה וסכומים נוספים, אשר תהא החברה חייבת בהם בקשר עם האמור בשרט הנאמנות ואגרת החוב שעל החברה יהיה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי תנאי שטר הנאמנות ואגרת החוב ולשם הבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), החברה תעמיד לטובת הנאמן שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה, קיימות ועתידיות, בגין הלוואות המשועבדות (כהגדרתן לעיל), ובכלל זה זכויות החברה לכל תשלומים ו/או הכנסה המגיעים ו/או שיגיעו בגין הלוואות המשועבדות ו/או תמורה שתתקבל בגין (להלן: "התקבולים" ו-"שעבוד הלוואות המשועבדות", בהתאמה).

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

ליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

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

ד. אגרות חוב (סדרה ד')

1. ביום 25 במאי, 2021 הנפיקה החברה 228 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, לציבור. אגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תמורת ההנפקה (נטו) בסך של כ- 233 מיליון ש"ח נתקבלה בידי החברה ביום 27 במאי, 2021. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il באופן חיובי על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה תשלומים חצי שנתיים כאשר שישה התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בינואר ויום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל), כל אחד בשיעור של 16% מהקרן והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בינואר, 2026, בשיעור של 4% מהקרן. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 ביולי, 2021 וכן ביום 31 בינואר ויום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) ויום 31 בינואר, 2026. אגרות החוב תישאנה ריבית שנתיית קבועה בשיעור של 1% ותהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית).

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

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

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

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

א. ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא ייפחת מסך של 350 מיליוני ש"ח.

ב. יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.

ג. ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, היחס המתקבל מחלוקת יתרת ההלוואות העודפות (סך יתרת תיק ההלוואות, בניכוי סך החוב המובטח של החברה) ליתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תבצע אחת לרבעון במועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה לרבעון הקודם או במועד חתימת הדוחות התקופתיים של החברה, לפי העניין.

ד. החברה מתחייבת כי החל ממועד ההנפקה, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי סולו של החברה על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה לא יפחת מ-425 מיליוני ש"ח; (2) במועד ההכרזה על החלוקה החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה של התחייבויותיה המהותיות כאמור לרבות חריגה מאמות המידה הפיננסיות; (3) החלוקה לא תפגע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב; (4) החברה כללה בדיווח המייד בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה, וזאת 7 ימי עסקים לפני ביצוע החלוקה בפועל; (5) במועד ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א), ו-10(ב)(14)(א) (5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970; (6) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים האחרונים (השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים) של החברה (להלן: "הרווחים הניתנים לחלוקה") בכל שנה קלאנדריית, למעט חלוקה של עד 176 מיליון ש"ח מיתרת הרווחים, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות, על סמך דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020. יובהר כי הרווחים הניתנים לחלוקה, אשר ניתן לחלקם ברבעון מסוים, אולם החברה לא ביצעה חלוקה שלהם, הרי שהחברה רשאית לחלקם ברבעונים הבאים לאחר מכן, וזאת בכפוף לעמידתה במגבלות על החלוקה על פי סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות; (7) החברה לא תבצע חלוקה ככל ודירוג אגרות החוב הינו מתחת לדירוג של Baa1; ו- (8) לא התגבש חשש ממשי להיווצרות איזו מן העילות להעמדה לפירעון מידי או החברה איננה במצב של חדלות פירעון (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018) במועד החלוקה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת הסכום לחלוקה הינה כ-165 מיליון ש"ח. עם זאת, בהתאם למגבלה בשטר הנאמנות של אגרת החוב (סדרה ג') יתרת הסכום לחלוקה של החברה הינה כ-154 מיליון ש"ח.

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

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

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

2. הרחבת אגרות חוב (סדרה ד')

ביום 17 בינואר, 2022 ביום 7 ביוני, 2022 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, 300 מיליון ו-300 מיליון אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (בהתאמה), במסגרת הקצאות פרטיות, בדרך של הרחבות סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 20 בינואר, 2022 וביום 8 ביוני, 2022 (בגין ההנפקות כאמור) הסתכם לסך של כ- 315 מיליון ש"ח וכ- 305 מיליון ש"ח (בהתאמה).

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

ה. אגרות חוב (סדרה ה')

1. ביום 20 בדצמבר, 2021 הנפיקה החברה 275 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, לציבור. אגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תמורת ההנפקה (נטו) בסך של כ- 285 מיליון ש"ח נתקבלה בידי החברה ביום 22 בדצמבר, 2021. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il באופק חיובי על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב (סדרה ה') תעמודנה לפירעון (קרן) בחמישה עשר תשלומים חצי שנתיים כאשר ארבעה עשר התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 ביולי, 2024, ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 (כולל) וביום 31 בינואר, 2031, כל אחד בשיעור של 7% מהקרן והתשלום האחרון ישולם ביום 31 ביולי, 2031, בשיעור של 2% מהקרן.

הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 ביולי, 2022 וכן ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2031 (כולל). אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1% ותהינה צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית).

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

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

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

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

1. ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא ייפחת מסך של 470 מיליון ש"ח.

2. יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.

3. ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, היחס המתקבל מחלוקת יתרת ההלוואות העודפות (סך יתרת תיק ההלוואות, בניכוי סך החוב המובטח של החברה) ליתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תבצע אחת לרבעון במועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה לרבעון הקודם או במועד חתימת הדוחות התקופתיים של החברה, לפי העניין.

ד. החברה מתחייבת כי החל ממועד ההנפקה, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי סולו של החברה על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה לא יפחת מ- 520 מיליון ש"ח; (2) במועד ההכרזה על החלוקה החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה של התחייבויותיה המהותיות כאמור לרבות חריגה מאמות המידה הפיננסיות; (3) החלוקה לא תפגע ביכולת הפירעון של החברה

את אגרות החוב; (4) החברה כללה בדיווח המידי בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה, וזאת 7 ימי עסקים לפני ביצוע החלוקה בפועל; (5) במועד ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א)(1), 10(ב)(14)(א)(2) ו-10(ב)(14)(א)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970; (6) סכום החלוקה לא יעלה על 70% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים האחרונים (השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים) של החברה (להלן: "הרווחים הניתנים לחלוקה") בכל שנה קלאנדריית, למעט חלוקה של עד 192 מיליון ש"ח מיתרת הרווחים, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות, על סמך דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021. יובהר כי הרווחים הניתנים לחלוקה, אשר ניתן לחלקם ברבעון מסוים, אולם החברה לא ביצעה חלוקה שלהם, הרי שהחברה רשאית לחלקם ברבעונים הבאים לאחר מכן, וזאת בכפוף לעמידתה במגבלות על החלוקה על פי סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות; (7) החברה לא תבצע חלוקה ככל ודירוג אגרות החוב הינו מתחת לדירוג של Baa1; ו- (8) לא התגבש חשש ממשי להיווצרות איזו מן העילות להעמדה לפירעון מידי או החברה איננה במצב של חדלות פירעון (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018) במועד החלוקה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת הסכום לחלוקה הינה כ-247 מיליון ש"ח. עם זאת, בהתאם למגבלה בשטר הנאמנות של אגרת החוב (סדרה ג') יתרת הסכום לחלוקה של החברה הינה כ-154 מיליון ש"ח.

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

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

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

ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

2. הרחבת אגרות חוב (סדרה ה')

ביום 11 ביולי, 2022, ביום 22 באוגוסט, 2022 וביום 30 באוגוסט, 2022 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כ-346 מיליון, כ-270 מיליון וכ-85 מיליון אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (בהתאמה), במסגרת הקצאות פרטיות, בדרך של הרחבות סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 11 ביולי, 2022, ביום 22 באוגוסט, 2022 וביום 30 באוגוסט, 2022 (בגין ההנפקות כאמור) הסתכם לסך של כ-323 מיליון ש"ח, כ-258 מיליון ש"ח, וכ-81 מיליון ש"ח (בהתאמה).

ביום 24 בינואר, 2023 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כ-208 מיליון אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 24 בינואר, 2023 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ-190 מיליון ש"ח.

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

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

1. אגרות חוב (סדרה ו')

1. ביום 08 בדצמבר, 2022 הנפיקה החברה כ-387 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, לציבור. אגרות החוב נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. תמורת ההנפקה (נטו) בסך של כ-384 מיליון ש"ח נתקבלה בידי החברה ביום 11 בדצמבר, 2022. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il באופק חיובי על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה לפירעון (קרן) בחמישה תשלומים חצי שנתיים כאשר התשלום הראשון ישולם ב-31 במרס, 2025 (בשיעור של 10% מהקרן), התשלום השני ישולם ביום 30 בספטמבר, 2025 (בשיעור של 15% מהקרן) ושלושת התשלומים האחרונים ישולמו ביום 31 במרס, 2026, ביום 30 בספטמבר, 2026 וביום 31 במרס, 2027 (כל אחד בשיעור של 25% מהקרן).

הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וכן ביום 31 במרס 2027. אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.54% ותהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית).

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

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

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

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

א. ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא ייפחת מסך של 625 מיליון ש"ח.

ב. יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.

ג. ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, היחס המתקבל מחלוקת יתרת ההלוואות העודפות (סך יתרת תיק ההלוואות, בניכוי סך החוב המובטח של החברה) ליתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תתבצע אחת לרבעון במועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה לרבעון הקודם או במועד חתימת הדוחות התקופתיים של החברה, לפי העניין.

ד. החברה מתחייבת כי החל ממועד ההנפקה, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (1) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי סולו של החברה על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה לא יפחת מ-725 מיליון ש"ח; (2) במועד ההכרזה על החלוקה החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה של התחייבויותיה המהותיות כאמור לרבות חריגה מאמות המידה הפיננסיות; (3) החלוקה לא תפגע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב; (4) החברה כללה בדיווח המידי בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה, וזאת 7 ימי עסקים לפני ביצוע החלוקה בפועל; (5) במועד ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א), 10(ב)(14)(א) ו-10(ב)(14)(א) (5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970; (6) סכום החלוקה לא יעלה על 70% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים האחרונים (השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים) של החברה (להלן: "הרווחים הניתנים לחלוקה") בכל שנה קלאנדית, למעט חלוקה של עד 212 מיליון ש"ח מיתרת הרווחים, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות, על סמך דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2022. יובהר כי הרווחים הניתנים לחלוקה, אשר ניתן לחלקם ברבעון מסוים, אולם החברה לא ביצעה חלוקה שלהם, הרי שהחברה רשאית לחלקם ברבעונים הבאים לאחר מכן, וזאת בכפוף לעמידתה במגבלות על החלוקה על פי סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות; (7) החברה לא תבצע חלוקה ככל ודירוג אגרות החוב הינו מתחת לדירוג של Baa1; ו- (8) לא התגבש חשש ממשי להיווצרות איזו מן העילות להעמדה לפירעון מידי או החברה איננה במצב של חדלות פירעון (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018) במועד החלוקה.

באור 15: - אגרות חוב (המשך)

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת הסכום לחלוקה הינה כ-217 מיליון ש"ח. עם זאת, בהתאם למגבלה בשטר הנאמנות של אגרת החוב (סדרה ג') יתרת הסכום לחלוקה של החברה הינה כ-154 מיליון ש"ח.

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

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

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

ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

2. הרחבת אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 24 בינואר, 2023 וביום 11 בספטמבר, 2023 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כ-300 מיליון אגרות חוב, וכ-430 מיליון אגרות חוב, בהתאמה, (סדרה ו') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, במסגרת הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 24 בינואר, 2023 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ-296 מיליון ש"ח, וסך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 11 בספטמבר, 2023 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ-435 מיליון ש"ח.

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

באור 16: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
26,663	25,569
36,423	45,693
<u>63,086</u>	<u>71,262</u>

ספקים ושטרות לפירעון
הוצאות לשלם

באור 17: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
49,159	41,994	עובדים ומוסדות בגין עובדים
104,599	12,007	מוסדות
8,154	11,005	הפרשה לחופשה והבראה
2,959	1,188	התחייבות בגין ערבות למקס וכאל
53,339	54,385	הכנסות מראש
7,751	7,937	התחייבות בגין אופציית מכר
36,986	115,755	התחייבות למגרשים, ללקוחות ואחרים בגין הלוואות
262,947	244,271	
הצגה בדוח על המצב הכספי:		
254,756	214,637	התחייבויות שוטפות
8,191	29,634	התחייבויות לא שוטפות
262,947	244,271	סך הכל

באור 18: - מכשירים פיננסיים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,226,354	2,132,871	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
233,641	248,901	הלוואות מיועדות למימוש
-	4,142	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
10,539	1,745	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן קצר
12,389	13,330	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן ארוך
		נכסים פיננסיים - השקעה בקרן ויולה
2,482,923	2,400,989	סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:		
13,598	25,244	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן קצר
78,290	17,502	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן ארוך
743,290	888,252	חלויות שוטפות של הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
3,114,044	4,136,910	הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
3,949,222	5,067,908	סה"כ נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
6,432,145	7,468,897	סה"כ נכסים פיננסיים
2,983,242	3,050,509	סה"כ שוטף
3,448,903	4,418,388	סה"כ לא שוטף

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. התחייבויות פיננסיות, הלוואות נושאות ריבית ואשראים

31 בדצמבר		מועד פירעון סופי	שיעור הריבית האפקטיבית	
2022	2023			
אלפי ש"ח				
הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים:				
1,086,089	966,347	30/11/2024	6.23%	אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים
הלוואות שוטפות אחרות:				
240,317	240,131	31/07/2027	3.09%	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
1,371	77,166	31/07/2038	5.71%	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים - נדל"ן ומשכנתאות
62,606	-	30/06/2023	2.85%	אגרות חוב (סדרה א')
267,272	-	31/07/2023	2.24%	אגרות חוב (סדרה ב')
239,783	247,338	31/12/2025	1.58%	אגרות חוב (סדרה ג')
393,736	404,409	31/01/2026	0.72%	אגרות חוב (סדרה ד')
-	79,085	31/07/2031	2.43%	אגרות חוב (סדרה ה')
40	2,313	31/03/2027	4.34%	אגרות חוב (סדרה ו')
<u>2,291,214</u>	<u>2,016,789</u>			סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים
הלוואות נושאות ריבית ואשראים לא שוטפים:				
129,791	326,891	31/07/2027	3.09%	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
16,708	805,222	31/07/2038	5.71%	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים - נדל"ן ומשכנתאות
518,063	288,007	31/12/2025	1.58%	אגרות חוב (סדרה ג')
823,437	450,072	31/01/2026	0.72%	אגרות חוב (סדרה ד')
978,051	1,147,272	31/07/2031	2.43%	אגרות חוב (סדרה ה')
385,153	1,143,835	31/03/2027	4.34%	אגרות חוב (סדרה ו')
<u>2,851,203</u>	<u>4,161,299</u>			סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים לא שוטפים
<u>5,142,417</u>	<u>6,178,088</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:

2022			2023			אלפי ש"ח	
חשיפה מקסימלית להפסד	שווי הוגן	ערך נקוב	חשיפה מקסימלית להפסד	שווי הוגן	ערך נקוב		
104,986	98,557	104,986	48,777	44,700	48,777	יתרת הנכסים בקשר עם הלוואות שאוגחו לישויות מובנות שאינן מאוחדות ¹	
858	858	858	800	800	800	יתרת הנכסים בקשר עם הלוואות שהומחו לצדדים שלישיים ²	

(1) בנוגע להלוואות שאוגחו לישויות מובנות שאינן מאוחדות, לא קיימת לחברה מעורבות נמשכת ביחס להלוואות המאוגחות, אך קיימות לחברה יתרות מול ישויות אלו בסעיפים "ישיר הנפקות" ו-"אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות" בדוח על המצב הכספי, עקב אחזקת החברה באגרות חוב משניות שהנפיקו ישויות אלו וכן עקב 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, כלל, ישראלכרט 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.

2022	2023	
אלפי ש"ח		
9,424	27,747	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

ביום 21 בפברואר, 2023 ביצעה החברה באמצעות ישיר הנפקות 19, עסקת איגוח של תיק הלוואות, לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראה באור 29ג'(3) להלן.

עם מכירת תיק הלוואות העבירה החברה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות הנובעים מתיק הלוואות לישיר הנפקות 19 ולפיכך גרעה את תיק הלוואות מספרי החברה. לחברה לא קיימת מעורבות נמשכת ביחס לתיק הלוואות.

ביום 23 ביולי, 2023 ביצעה החברה באמצעות ישיר הנפקות 20, עסקת איגוח של תיק הלוואות, לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראה באור 29ג'(4) להלן.

עם מכירת תיק הלוואות העבירה החברה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות הנובעים מתיק הלוואות לישיר הנפקות 20 ולפיכך גרעה את תיק הלוואות מספרי החברה. לחברה לא קיימת מעורבות נמשכת ביחס לתיק הלוואות.

ביום 31 ביולי, 2023 ביצעה החברה באמצעות ישיר הנפקות 16, עסקת איגוח של תיק הלוואות, לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראה באור 29ג'(5) להלן.

עם מכירת תיק הלוואות העבירה החברה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות הנובעים מתיק הלוואות לישיר הנפקות 16 ולפיכך גרעה את תיק הלוואות מספרי החברה. לחברה לא קיימת מעורבות נמשכת ביחס לתיק הלוואות.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ביום 26 בדצמבר, 2023 ביצעה החברה באמצעות ישיר הנפקות 17, עסקת איגוח של תיק הלוואות, לפרטים נוספים בדבר העסקה, ראה באור 29ג' (4) להלן.

עם מכירת תיק הלוואות העבירה החברה באופן מהותי את כל הסיכונים והתשואות הנובעים מתיק הלוואות לישייר הנפקות 17 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	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח			
(1) 83,312	(1) 38,669	91,888	42,746
(1) 788,541	(1) 946,766	743,290	888,252
(1) 3,318,308	(1) 4,432,895	3,114,044	4,136,910
<u>4,190,161</u>	<u>5,418,330</u>	<u>3,949,222</u>	<u>5,067,908</u>
סה"כ			
(1) 202,098	(1) 342,748	241,688	317,297
(1) 139,594	(1) 1,107,370	146,499	1,132,113
(2) 992,358	(2) 755,555	963,437	733,145
(2) 2,539,052	(2) 2,931,453	2,704,704	3,029,186
<u>3,873,102</u>	<u>5,137,126</u>	<u>4,056,328</u>	<u>5,211,741</u>
סה"כ			

נכסים פיננסיים

אג"ח משני - הלוואות ללקוחות
חלויות שוטפות של הלוואות ועסקאות
ליסינג מימוני
הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני

סה"כ

התחייבויות פיננסיות

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

סה"כ

(1) רמה 3

(2) רמה 1, למעט בשנת 2022 אגרות חוב (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 המהווים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שיעורי ההיוון המשמשים את החברה לצורך ההערכה, נקבעו בהתאם לעקומי ריבית של נכסים ברמת סיכון דומה לנכסים הנמכרים. אומדן רמת הסיכון של הנכסים המוערכים, נקבע בהתאם לעסקאות אשר מבוצעות בשוק העיקרי למכירת הלוואות מסוג זה לצדדים שלישיים. שינויים באומדן תזרימי 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.
- 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.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

- 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	
118,519	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(497)	סך ההפסד שהוכר ברווח או הפסד (*)
2,607	רכישות
(47,943)	מימושים
<u>72,686</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
	(*) מתוכו:
	סך ההפסד לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
<u>(497)</u>	

אלפי ש"ח	
181,443	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
1,157	סך ההפסד שהוכר ברווח או הפסד (*)
1,793	רכישות
(65,874)	מימושים
<u>118,519</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
	(*) מתוכו:
	סך הרווח לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
<u>1,157</u>	

1. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר סיכונים פיננסיים

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים כגון סיכון אשראי, סיכונים הנובעים ממצב המשק, סיכון נזילות וסיכון ריבית.

1.1 סיכוני שוק

א. סיכון ריבית

כנותנת אשראי לציבור לתקופות שונות, במגוון מסלולי הצמדה, בריבית קבועה ומשתנה, חשופה החברה לסיכוני ריבית והצמדה. עיקר האשראי שהעניקה החברה ללקוחותיה הינו אשראי בריבית קבועה הצמודה למדד המחירים לצרכן. מנגד, לחברה קווי אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וכן ניירות ערך מסחריים בריבית משתנה לצד אשראי בריבית קבועה הצמודה למדד. בהתאם לכך קיימת לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית במשק.

ב. סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה הלוואות שניתנו ללקוחות וכן נכסים שונים אשר צמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן. ליום 31 בדצמבר 2023, הסכום נטו של הנכסים בניכוי התחייבויות אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושביגינו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד, הינו כ- 2,042 מיליון ש"ח (31 בדצמבר, 2022 כ- 1,869 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 2023, הסכום של הנכסים המיועדים למימוש אשר חשופים לשינויים בתשואות אגרות החוב הינו כ-2,382 מיליון ש"ח (31 בדצמבר, 2022 כ- 2,460 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 ההלוואות. הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המרבית לסיכון אשראי של החברה, מבלי להתחשב בבטוחה כלשהי המוחזקת כנגד ההלוואה, הינו הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים. לחברה סיכון אשראי בגין הלוואות הרשומות במאזן שלה בסך כולל של כ- 7,407 מיליון ש"ח.

עם זאת, כנגד הלוואות בהיקף של כ-5,126 מיליון ש"ח, החברה מחזיקה כבטוחה שעבוד על כלי רכב פרטיים וכנגד הלוואות בהיקף של כ-1,182 מיליון ש"ח, החברה מחזיקה כבטוחה שעבוד על נכסי נדל"ן. מימוש הבטוחה במקרה של חדלות פירעון, מאפשר לחברה להקטין משמעותית את מזק האשראי הצפוי לחברה בגין הלוואות אלו. במגזר הלוואות הרכב שיעור ההחזר (ריקברי) בגין הלוואות רכב הינו כ-64% לעומת כ-17% בגין הלוואות סולו.

בנוסף, כאמור בבאור 29 א' ו-29 ב' להלן לחברה קיימת ערבות חלקית כלפי תיק ההלוואות ששווק על ידה למקס וכאל. החשיפה המקסימלית להפסד בגין ההלוואות ששיווקה החברה למקס וכאל והחברה ערבה כלפיהן הינו כ- 48 מיליון ש"ח. עם זאת, השווי הוגן של ערבות זו הינו כ-1 מיליון ש"ח בלבד, לפרטים נוספים ראה באור 18(4) להלן.

סיכון האשראי מטופל ברמת החברה. החברה אחראית לניהול וניתוח סיכון האשראי בגין כל לקוח חדש, בהתחשב במצבו הפיננסי של הלקוח בטרם היא מחליטה להציע לו הלוואה, וכן בעת קביעת תנאי התשלום בגין ההלוואה. לחברה קיימים יעדים ברורים של שיעור הפסדי האשראי הצפויים ובהתאם החברה מתאימה את חיתום הלקוחות שלה לצורך שמירה על ספי סיכון אשר הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

4. סיכון נזילות

עיקר ההתחייבויות הפיננסיות של החברה הינן במסגרת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, גופים מוסדיים, ניירות ערך מסחירים 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, 2023

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	משנה עד שנתיים	7-12 חודשים	2-6 חודשים	בתוך 30 ימים	
1,017,075	-	-	-	-	-	262,375	201,704	552,996	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,741,971	567,483	107,874	127,080	265,880	296,211	183,364	178,234	15,845	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
4,016,123	483,711	186,290	481,892	843,391	1,214,460	447,164	148,658	210,557	אגרות חוב
1,188	-	-	-	-	1	438	601	148	התחייבות בגין ערבות למקס וכאל (*)
72,531	24,540	7,759	8,286	8,681	11,016	5,922	5,243	1,084	התחייבות בגין חכירה
6,848,888	1,075,734	301,923	617,258	1,117,952	1,521,688	899,263	534,440	780,630	

ליום 31 בדצמבר, 2022

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	
1,117,019	-	-	-	-	-	252,076	114,135	750,808	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
392,404	12,274	1,888	1,888	30,549	102,837	92,934	92,886	57,148	הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,861,016	534,436	248,562	402,257	935,299	736,907	488,906	194,079	320,570	אגרות חוב
2,959	-	-	-	-	440	943	1,267	309	התחייבות בגין ערבות למקס וכאל (*)
74,489	30,198	7,767	7,597	8,426	9,937	5,268	4,419	877	התחייבות בגין חכירה
5,447,887	576,908	258,217	411,742	974,274	850,121	840,127	406,786	1,129,712	

(*) בנייתוח הנזילות לעיל הוצגו הסכומים המוערכים שעשויים להידרש בגין הערבות הפיננסית שניתנה. יחד עם זאת, יובהר כי החברה אינה יכולה לצפות באופן ודאי סכומים אלה, שכן אין ודאות למועד התהוות הכשל על ידי החייב וכן לסכום הכשל שיתהווה על ידי החייב. היקף החשיפה המקסימלי של החברה בגין תיק ההלוואות ששווק על ידה ואליו היא ערבה הינו כ-48 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 (ליום 31 בדצמבר, 2022 – כ-166 מיליון ש"ח).

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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		
3,458	(3,458)	2023
9,019	(9,019)	2022

(* 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		
20,424	(20,424)	2023
21,570	(21,570)	2022

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		
25,396	(24,596)	2023
32,845	(31,772)	2022

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	התחייבות בגין חכירה		הלוואה לזמן ארוך	
	אלפי ש"ח			
	אגרות חוב			
1,720,414	8,286	1,461,238	250,890	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
1,027,162	(5,907)	927,420	105,649	תזרים מזומנים
5,803	5,803	-	-	הכרה בהתחייבות בגין חכירה
48,202	(372)	42,996	5,578	שינויים אחרים
2,801,581	7,810	2,431,654	362,117	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
1,079,582	(7,907)	1,084,440	3,049	תזרים מזומנים
65,035	65,035	-	-	הכרה בהתחייבות בגין חכירה
174,943	(125)	152,047	23,021	שינויים אחרים
4,121,141	64,813	3,668,141	388,187	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
983,143	(10,260)	(51,157)	1,044,560	תזרים מזומנים
9,298	9,298	-	-	הכרה בהתחייבות בגין חכירה
161,663	(347)	145,347	16,663	שינויים אחרים
5,275,245	63,504	3,762,331	1,449,410	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

באור 19: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין וכן תשלום מבוסס 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 להטבה 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, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
7,555	11,103	13,922

הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

באור 20: - התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים

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

במהלך השנים 2015, 2016, 2019, 2020 ו-2024 הוגשו כנגד החברה בקשות לאישור תובענות כייצוגיות. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות מוגשות באמצעות המנגנון 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 הנהלת החברה המתבססת בין היתר על חוות דעת משפטיות שקיבלה, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not"), כי טענות ההגנה של החברה תתקבלנה והבקשה לאישור תידחה, לא נכללת הפרשה בדוחות הכספיים. בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות (כולן או חלקן), אשר בהן להערכת הנהלת החברה, המתבססת, בין היתר, על חוות דעת משפטיות שקיבלה, יותר סביר מאשר לא, כי טענות ההגנה של החברה תדחנה, בחלקן או במלואן, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות לכיסוי החשיפה המוערכת על ידי החברה. בהליכים אשר מצויים בשלב ראשוני ולא ניתן להעריך את סיכויי ההליך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. במקרה בו, באיזה מההליכים הנ"ל יש לחברה נכונות לפשרה, נכללה הפרשה בגובה הנכונות לפשרה.

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

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

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

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

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

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

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

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים של החברה ונוכח פסיקת בית המשפט העליון בערעור, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not") כי הבקשה תתקבל. בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, החברה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בגובה אומדן החשיפה בגין תביעה זו.

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

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

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

ביום 6 באפריל, 2016, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שהחברה מפרה את חוק אשראי הוגן, בכך שהיא איננה 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 הלווים המיוצגים בכל אחת מהבקשות הנ"ל, ולפיכך הסעד הנתבע הוא חופף ולא מצטבר.

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

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

בהתאם להחלטת בית המשפט העליון, ביום 29 ביולי, 2020 התקבלה עמדת היועץ המשפטי לממשלה לפיה גם במקרים שבהם בית המשפט משלים חסר (לאקונה) בחקיקה, ברירת המחדל היא תחולה רטרואקטיבית, בניגוד לטענת הערעור של החברה שיש מקום להצדיק תחולה פרספקטיבית (מכאן ואילך). עוד סבור היועץ המשפטי לממשלה, כי בתובענה הנ"ל לא מדובר בהשלמת חסר בחקיקה על ידי בית המשפט, אלא בפרשנות הוראת חוק קיימת אשר תחולתה היא רטרואקטיבית.

לאחר ניסיון הליך גישור בהסכמת הצדדים, ביום 14 בינואר, 2021 הגישו הצדדים הודעה לבית המשפט המחוזי והעליון לפיה הליך הגישור לא נשא פרי. דיון מקדמי בבית המשפט המחוזי נקבע ליום 9 ביוני, 2022. ביום 24 בפברואר, 2021, קבע בית המשפט העליון כי הבקשה לרשות ערעור תיקבע לדיון בפני הרכב.

ביום 12 באפריל, 2021, הגישה החברה בקשה להשהות את בירור התובענה עד לאחר החלטה בבקשת רשות ערעור. ביום 29 באפריל, 2021 הציע בית המשפט לצדדים לגבש הסדר דיוני לעניין הגשת כתבי טענות והשלמת הליכים מקדמיים מבלי להמתין להכרעה בבקשת רשות ערעור. ביום 13 במאי, 2021, נעתר בית המשפט לבקשה מטעם הצדדים להסדר דיוני, לפיו הנתבעת תגיש כתב הגנה עד ליום 15 ביוני, 2021, והתובעים, ככל שיחפצו, יגישו כתב תשובה עד ליום 15 ביולי, 2021.

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

ביום 10 בפברואר, 2022 התקיים דיון קדם משפט, במסגרתו נקבע כי על החברה להמציא תצהיר גילוי מסמכים כללי עד ליום 13 במרץ, 2022, וכי על הצדדים להגיע להסכמות בדבר המסמכים שהתבקשו להגיש עד ליום 11 באפריל, 2022. בנוסף, המליץ בית המשפט כי הצדדים יפנו שוב לתהליך גישור ויעדכנו על כך את בית המשפט עד ליום 19 במאי, 2022, אך ביום 15 בספטמבר, 2022, הגישו הצדדים הודעה לבית המשפט, במסגרתה הודיעו כי הליך הגישור לא נשא פרי ולא הושגו הסכמות בין הצדדים.

ביום 24 באוקטובר, 2022 הגישו התובעים תצהירי עדות ראשית וחוות דעת מטעמם. ביום 4 בדצמבר, 2022 הגישה החברה תצהיר עדות ראשית וחוות דעת מטעמה.

ביום 19 בינואר, 2023, התקיים דיון קדם משפט, במסגרתו נקבע בקשר לבקשת התובעים למחוק סעיפים מתצהירו של מר שקדי כי התובעים מקבלים את המלצת בית המשפט, שלא לעמוד על הבקשה, תוך שמירת טענותיהם. כמו כן, בהמשך לבקשת התובעים להגיש חוות דעת משלימה, זו הוגשה ביום 16 בפברואר, 2023, וביום 2 באפריל, 2023 הודיעו הצדדים לבית המשפט על פרטי ההתקשרות עם המומחה, ר"ח יצחק עידן, אשר לגבי מינויו נתקבל אישור בית המשפט ביום 13 באפריל, 2023. ביום 18 ביולי, 2023 נעתר בית המשפט לבקשת המומחה להגיש את חוות דעתו עד ליום 3 בספטמבר, 2023.

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

עוד המליץ בית המשפט כי במקביל להמשך ניהול ההליך, הצדדים יחזרו להליך הגישור. בהתאם נקבעה ישיבת גישור ליום 28 בפברואר, 2023, אשר התקיימה במועדה וכן התקיימו ישיבות גישור נוספות.

ביום 2 בינואר, 2024 הגישו התובעים הודעה בדבר סיום הליך הגישור ללא הצלחה.

ביום 13 בפברואר 2024 התקיים דיון קדם משפט, במסגרתו הסכימו הצדדים לחזור להליך הגישור בפני המגשר, כבוד השופט בדימוס יורם דנציגר.

ביום 26 בפברואר, 2024 הגישו הצדדים הסדר דינוני לבית המשפט, במסגרתו הודיעו כי ישיבת גישור אצל כב' המגשר נקבעה ליום 28 במרס, 2024.

דינוני הוכחות נקבעו ליום 20 לנובמבר, 2024, וליום 25 לדצמבר, 2024.

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

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

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

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

במסגרת דיון שהתקיים ביום 15 באוגוסט, 2022 המליץ בית המשפט לצדדים לפנות להליך גישור וביום 16 באוגוסט, 2022 הודיעו הצדדים כי קיבלו את הצעת בית המשפט. ביום 19 בפברואר, 2024 הודיעה המגשרת כי הליך הגישור לא צלח. בעקבות סיום הליך הגישור הורה בית המשפט כי דינוני הוכחות בהליך יתקיימו ביום 7 ביולי, 2024 וביום 17 ביולי, 2024, וכי תינתן החלטה בבקשה תלויה ועומדת שהגיש המבקש לגילוי מסמכים.

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

4. ביום 18 באוגוסט, 2020, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שהחברה מפצלת את הריבית הנגבית במסגרת הלוואות שהיא מעמידה ללקוחותיה לריבית נקובה בהסכם הלוואה ולעמלת פתיחת תיק שמהווה לכאורה "ריבית מוסווית", שהיא אינה רשאית לגבותה, וכן כי עמלת פתיחת התיק הינה לכאורה בסך גבוה יותר מן הסך המותר לגבות על פי תקנות הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות (החרגת סוגי עסקאות אשראי מתחולת החוק והחרגת הוצאות מגדר "תוספת"), התשע"ט-2019 (להלן בפסקה זו – "התקנות").

יצוין, כי הבקשה לאישור עוסקת בעילות ונושאים דומים אשר מתנהלים בבית המשפט במסגרת הבקשה המאוחדת כמפורט בסעיף 2 (להלן בפסקה זו - "הבקשה המאוחדת"). עילות הבקשה הנטענות, הינן, בין היתר, הפרת התקנות, הטעיה לפי חוק הגנת עשיית עושר שלא משפט והפרת חובה חקוקה.

המבקש עתר לאישור התובענה כייצוגית ביחס ללקוחות החברה שנטלו ממנה הלוואה החל מיום 25 ביולי, 2018 (קרי- יום לאחר המועד שבו אושרה הבקשה המאוחדת כייצוגית בסעיף 2 לעיל), אשר שילמו ו/או ישלמו עד למועד אישור הבקשה (ככל שתאושר) לחברה עמלת פתיחת תיק או תשלום חד פעמי אחר

בשם דומה (להלן- "הקבוצה"). במסגרת הבקשה נטען, כי אין ביכולת המבקש לאמוד את גודל הקבוצה וגודל הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה.

הסעדים המבוקשים הינם, בין היתר: (1) מתן החזר לחברי הקבוצה בגין התשלום שנגבה בעת פתיחת תיק (בצירוף ריבית והצמדה); (2) מתן צו מניעה שאוסר על החברה להמשיך לפצל לכאורה את הריבית שהחברה גובה בגין הלוואות שהיא מעמידה ללקוחותיה לריבית נקובה ולריבית שלכאורה מכונה "עמלת

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

פתיחת תיק" או תשלום חד פעמי אחר בשם דומה, כמו גם אוסר לגבות את התשלום בגין פתיחת תיק בסכום הגבוה מן הסכום הנקוב בתקנות.

ביום 23 באפריל, 2021 הגישה החברה תשובה לבקשת האישור. ביום 20 למאי 2021 הגיש המבקש תגובה לתשובה לבקשה לאישור.

ביום 8 ביוני, 2021, התקיים דיון קדם משפט ובמסגרתו בית המשפט נעתר לבקשת החברה לקיים דיון הוכחות בהתקיים ביום 15 במרס, 2022.

לאחר שהצדדים הגישו את סיכומיהם, ביום 29 באוגוסט, 2022, ניתן פסק דין המורה על דחיית הבקשה לאישור התובענה כייצוגית.

ביום 6 באוקטובר, 2022, הגיש המבקש ערעור על פסק הדין שדחה את הבקשה לאישור וביום 21 בפברואר, 2023 הגישה החברה את תשובתה לערעור.

ביום 26 בפברואר, 2023, הגיש המערער בקשה כי יותר לו להגיש תגובה לתשובת החברה, בקשה זו נדחתה על ידי בית המשפט ביום 27 בפברואר, 2023. דיון בערעור נקבע ליום 29 במאי, 2024.

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים של החברה ונוכח פסק הדין במסגרתו נדחתה הבקשה לאישור, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not") כי הערעור ידחה.

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

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

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

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

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

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

בנוסף, לבדיקת החברה אין בסיס לסכום שנבצע בבקשת האישור והחברה מעריכה כי גם אם בקשת האישור תתקבל, סכום התביעה יעמוד על סכום לא מהותי, הנמוך משמעותית מהסכום שנטען בבקשת האישור.

ב. שעבודים

1. להבטחת האשראי שלקחה החברה מתאגידים בנקאיים נרשמו שעבודים לטובת התאגידים הבנקאיים הממנים, לפירוט השעבודים וסכום האשראי המובטח, ראה באור 14ה' לעיל.

2. להבטחת האשראי שלקחה נדל"ן ומשכנתאות מתאגידים בנקאיים נרשמו שעבודים לטובת התאגידים הבנקאיים הממנים, לפירוט השעבודים וסכום האשראי המובטח, ראה באור 14ה' לעיל.

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

3. במסגרת עסקאות המחאת תיקי הלוואות לבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן - בנק מזרחי) שביצעה החברה כפי שמתואר בבאור 29ג' (1) להלן, רשמה החברה שעבוד לטובת בנק מזרחי על הפיקדון שהפקידה החברה בבנק מזרחי כחלק מעסקת ההמחאה. יתרת הפיקדון המשועבד לתאריך הדיווח הינה כ-299,473 אלפי ש"ח.
4. במסגרת הנפקת אגרות חוב למשקיעים מסווגים המתוארת בבאור 15 לעיל, החברה משעבדת 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 14ד' לעיל, החברה משעבדת מעת לעת לגוף המוסדי הלוואות כנגד האשראי המנוצל, בהתאם לשיעור המפורט בבאור 14ד' לעיל.

באור 21: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר			
2022		2023	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
2,956,844	5,000,000	2,956,844	5,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. התנועה בהון המניות

ההון המונפק והנפרע:

ש"ח ע.ג.	מספר מניות
2,956,844	2,956,844

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 ו-2023

ג. זכויות הגלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.
2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ד. חלוקת דיבידנד

ביום 12 במרס 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 21.07 מיליון ש"ח, המהווה כ-7.13 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 28 במרס, 2023.

ביום 16 במאי 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 23.65 מיליון ש"ח, המהווה כ-8.00 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 7 ביוני, 2023.

ביום 20 באוגוסט 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 17.86 מיליון ש"ח, המהווה כ-6.04 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 11 בספטמבר, 2023.

ביום 29 בנובמבר, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-22.46 מיליון ש"ח, המהווה כ-7.59 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה לתשלום ביום 24 בדצמבר, 2023.

ה. תוכניות אופציות לעובדים ולנושאי משרה

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

ו. כתבי אופציה ומימושם

בהתאם לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה במסגרתם הוצעו לציבור, בין היתר, 246,216 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, הניתנים למימוש למניות רגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה ובהתאם לתנאי כתבי האופציה, המועד האחרון למימוש כתבי האופציה חל ביום 28 בפברואר, 2022 ויום המסחר האחרון בכתבי האופציה חל ביום 23 בפברואר, 2022.

ז. 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.

באור 21: - הון (המשך)

2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיתמכו בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

דרישות ההון המינימליות של החברה הן:

1. בגין ההלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים ואגרות חוב (סדרה ג'), אגרות חוב (סדרה ד'), אגרות חוב (סדרה ה') ואגרות חוב (סדרה ו') שהנפיקה החברה, 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 מחויבות באחזקת הון עצמי מינימלי של 4 מיליון ש"ח.

באור 22: - זכויות בישויות מובנות שאינן מאוחדות

א. כללי

החברה מחזיקה ליום 31 בדצמבר 2023 ב-100% בחברות ישיר הנפקות 3, ישיר הנפקות 4, ישיר הנפקות 5, ישיר הנפקות 6, ישיר הנפקות 7, ישיר הנפקות 8, ישיר הנפקות 9, ישיר הנפקות 10, ישיר הפקות 11, ישיר הנפקות 13, ישיר הנפקות 14, ישיר הנפקות 15, ישיר הנפקות 17, ישיר הנפקות 18, ישיר הנפקות 19 וישיר הנפקות 20 וכן ב-4% בחברות ישיר הנפקות 12 וישיר הנפקות 16 (להלן: "חברות ההנפקות").

חברות ההנפקות מהוות ישויות מובנות שאינן מאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה, עקב כך כי לחברה לא קיימת שליטה בחברות ההנפקות. לפרטים נוספים בדבר חברות ההנפקות ובדבר תיקי הלוואות שמכרה החברה לחברות ההנפקות וחשיפת החברה לנכסי והתחייבויות החברות, ראה באורים 18 ג' לעיל וכן 29 ג' להלן.

ב. הכנסות מישות מובנית שלא אוחדה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
21	-	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ
163	73	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ
83	8	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ
352	175	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ
325	123	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ
479	312	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ
216	220	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ
34	23	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ
192	122	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ
94	70	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ
49	34	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ
144	101	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ
134	252	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ
-	169	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ
91	149	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ
-	183	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ
-	75	דמי תפעול מישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ
2,377	2,089	סך הכל

באור 22: - זכויות בישויות מובנות שאינן מאוחדות (המשך)

ג. נכסים שהועברו לישויות מובנות שאינן מאוחדות

במהלך שנת 2023, החברה העבירה לישויות מובנות שאינן מאוחדות תיקי הלוואות לרכישת כלי רכב מגובות בשעבוד כלי הרכב. לפרטים ראה באור 29ג' להלן.

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		
			2022	2023	
			אלפי ש"ח		
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ</u>					
12/04/2026	מדד המחירים לצרכן	4.65%	10,539	5,887	הערך בספרים
			10,539	5,887	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ</u>					
12/04/2023	מדד המחירים לצרכן	3.60%	840	-	הערך בספרים
			840	-	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ</u>					
12/09/2026	מדד המחירים לצרכן	4.60%	8,356	1,782	הערך בספרים
			8,356	1,782	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ</u>					
12/12/2026	מדד המחירים לצרכן	3.60%	23,419	-	הערך בספרים
			23,419	-	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ</u>					
01/01/2027	מדד המחירים לצרכן	4.60%	39,239	17,767	הערך בספרים
			39,239	17,767	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ</u>					
12/10/2027	מדד המחירים לצרכן	4.60%	20,034	6,265	הערך בספרים
			20,034	6,265	החשיפה המירבית להפסד
<u>אגרת חוב ממימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ</u>					
12/09/2031	מדד המחירים לצרכן	6.75%	-	16,932	הערך בספרים
			-	16,932	החשיפה המירבית להפסד
					<u>יתרות שוטפות, נטו</u>
			2,559	143	הערך בספרים
			2,559	143	החשיפה המירבית להפסד

ה. מידע נוסף ביחס לאגרות החוב המשניות בהן מחזיקה החברה

אגרות החוב בהן מחזיקה החברה בכל הישויות המובנות שאינן מאוחדות, הינן שכבת ביניים, אשר זכאית לתזרים לאחר אגרת החוב הראשית מבחינת תעודף 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 ההנפקות:

שיעור אגרת החוב הנחותה (*)	סוג הלוואות	
5.0%	רכב	מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ
6.3%	רכב	מימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ
8.8%	סולו	מימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ
7.8%	רכב	מימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ
10.0%	סולו	מימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ
8.0%	רכב	מימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ
8.9%	רכב	מימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ
8.0%	רכב	מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ

באור 22: - זכויות בישויות מובנות שאינן מאוחדות (המשך)

(*) יצוין כי אגרות חוב אלו מונפקות בנכיון עמוק, עקב היותן השכבה הנחותה בכל חברה, כך שסכום התמורה בגין אגרות חוב אלו נמוך משמעותית מהערך הנקוב שלהן.

1. פירוט הערכים בספרים של יתרות החובה והזכות של הישויות המובנות שלא אוחדו

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
35	36	מימון ישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ
(33)	-	מימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ
14	18	מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ
662	203	מימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ
340	-	מימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ
804	6	מימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ
1,846	(11)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ
1,626	19	מימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ
517	(19)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ
(262)	(11)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ
(155)	(260)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ
(357)	(202)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ
(212)	(76)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ
(670)	(328)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ
(283)	(368)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ
-	3,891	מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ
-	1	מימון ישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ
(1,313)	(976)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 18) בע"מ
-	(970)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ
-	(810)	מימון ישיר הנפקות (סדרה 20) 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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
350,914	642,940	778,809	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות (לפירוט בגין הפרשי ההצמדה, ראה סעיף ב' להלן)
40,626	20,416	7,714	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
236,941	338,688	275,313	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
111,945	178,904	186,885	הכנסות מעמלות (לפירוט ראה סעיף ד' להלן)
19,642	11,801	29,836	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
760,068	1,192,749	1,278,557	סך הכנסות מפעילות מימון
(89,046)	(223,615)	(329,061)	הוצאות מימון, נטו (לפירוט ראה סעיף ה' להלן)
671,022	969,134	949,496	

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
76,166	243,480	203,442	הכנסות הפרשי הצמדה למדד בגין תיק הלוואות של החברה
1,850	4,075	2,390	הכנסות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב משניות שמחזיקה החברה
(49,073)	(171,074)	(144,665)	הוצאות הפרשי הצמדה בגין האשראי שלקחה החברה
<u>28,943</u>	<u>76,481</u>	<u>61,167</u>	הכנסות הפרשי הצמדה, נטו

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
109,479	302,780	316,418	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
241,435	340,160	462,391	הלוואות המסווגות לעלות מופחתת
			הלוואות המסווגות לשווי הוגן
<u>350,914</u>	<u>642,940</u>	<u>778,809</u>	

ד. להלן פירוט הכנסות מעמלות לפי בסיסי מדידה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
18,267	44,209	50,968	הכנסות מעמלות הקמה
54,393	71,643	65,721	הלוואות המסווגות לעלות מופחתת
			הלוואות המסווגות לשווי הוגן
72,660	115,852	116,689	סך הכנסות מעמלות הקמה
39,285	63,052	70,196	עמלות אחרות
<u>111,945</u>	<u>178,904</u>	<u>186,885</u>	

ה. להלן פירוט הוצאות מימון, נטו של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
19,786	39,512	120,121	הוצאות מימון בגין אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדיים ואחרים (*)
77,876	193,859	214,457	הוצאות מימון בגין אגרות חוב (*)
215	497	1,918	הוצאות מימון בגין חכירות
-	173	186	הוצאות מימון בגין אופציית מכר
97,877	234,041	336,682	
(8,831)	(10,426)	(7,621)	הכנסות מימון
			הכנסות ריבית והצמדה ושערוך (*)
<u>89,046</u>	<u>223,615</u>	<u>329,061</u>	הוצאות מימון, נטו

(*) לפירוט בגין הפרשי הצמדה, ראה סעיף ב' לעיל.

באור 24: - הוצאות

א. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
91,996	122,308	143,580
32,666	41,432	43,257
4,447	4,263	4,620
2,580	3,213	4,485
37,004	59,474	59,005
1,011	1,589	1,732
1,071	1,081	1,384
3,723	3,501	9,475
4,171	12,352	8,171
344	297	167
179,013	249,510	275,876

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

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
80,514	125,516	119,302
12,704	18,001	17,107
13,283	23,357	29,145
5,389	5,433	5,485
1,761	2,915	2,899
26,785	33,150	32,474
1,618	2,979	2,386
452	689	626
3,063	8,076	4,922
3,653	4,009	3,367
149,222	224,125	217,713

משכורות ונלוות לשכר
שירותים מקצועיים
אחזקת משרד וציוד משרד
דמי ניהול וערביות 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 החלה החברה לפעול כעוסק מורשה גם בפעילות קניית ומכירת רכבים. חברת הבת, אוטו פועלת אף היא כעוסק מורשה.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

1. המס הסטטוטורי החל על מוסדות כספיים, ובכללם החברה, מורכב ממס חברות וממס רווח.
2. להלן שיעורי המס הסטטוטוריים החלים על מוסדות כספיים ובכללם החברה:

שנה	שיעור מס		שיעור מס כולל במוסדות כספיים
	חברות	שיעור מס רווח %	
2019 ואילך	23.00	17.00	34.19

3. בהתאם לחוק מס הכנסה (ניכוי הוצאות הנפקה) (הוראת שעה), התשע"ח-2018, חברה תהיה זכאית לנכות הוצאות שהיו לה להנפקת מניות, הנרשמות למסחר בבורסה בישראל, בשנה שבה בוצעה ההנפקה. מכיוון שהוראת השעה לא הוארכה, החברה נקטה בעמדה שההוראה תקפה עד מועד תאריך פיזור הממשלה, קרי עד ליום 6 ביולי, 2021 ומאותו תאריך הוצאות שנתהו בעת הנפקת מניות תותרנה בניכוי על פני 3 שנים.

4. לאחר תאריך המאזן, ביום 20 בפברואר, 2024 אושר תיקון לצו מס ערך מוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומוסדות כספיים), התשפ"ד – 2024 (להלן - הצו), אשר קובע כי החל מיום 1 בינואר 2025 שיעור מס השכר החל על מוסדות כספיים יעמוד על 18% מהשכר ששולם בעד עבודה ומס הרווח יעמוד על 18% מהרווח שהופק.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך המאזן ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע מהעלאת שיעורי המס כאמור לעיל. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שיפורסמו החל מהמועד שבו הצו הושלם למעשה, קרי במסגרת הרבעון הראשון של שנת 2024.

ג. שומות מס

1. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס על פי מיטב השפיטה לשנים 2016 עד 2019 (כולל), לפירוט ראה באור 25(ג') להלן.

2. שומות מס במחלוקת

ביום 29 בדצמבר, 2021, התקבלה אצל החברה הודעה מאת רשות המיסים בדבר שומת מס הכנסה שלב א' לפי מיטב השפיטה לשנים 2016-2019, בסך כולל של כ- 27 מיליון ש"ח (להלן - "השומה"). סכום זה כולל ריבית והפרשי הצמדה בגין המס המבוקש.

השומה מתבססת בעיקרה על מחלוקת בעיתוי ההכרה בהוצאות בגין הפסדי אשראי של החברה, כך שרובו המחולט של סכום השומה הינו הפרש עיתוי בלבד שאין לו השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה. החברה הגישה השגה על השומה.

ביום 25 בינואר, 2023, התקבלה הודעת רשות המיסים על דחיית הערר שהגישה החברה וכן קביעת שומה שלב ב' לפי מיטב השפיטה לשנים 2016-2019 בסך 85 מיליון ש"ח וכן שומה שלב א' על פי מיטב השפיטה בגין שנת 2020 בסך 16 מיליון ש"ח.

באור 25: - מסים על הכנסה (המשך)

החברה חולקת על עמדת רשות המיסים וסבורה, בין היתר, בהתבסס על עמדת יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדת רשות המיסים ובכוונתה להגיש ערעור לבית המשפט על השומה לשנים 2016-2019 במועדים הקבועים לכך בדיון וכן השגה על השומה לשנת 2020.

להערכת החברה השפעת השומה ותוצאותיה ככל ותתקבל גישה מס הכנסה במלואה, הינה רישום הוצאות קנסות, ריבית והצמדה בסך של כ-30-40 מיליוני ש"ח.

ד. הפסדים מועברים

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ-22.3 מיליוני ש"ח. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-5.1 מיליוני ש"ח. (2022 - סך ההפסדים העסקיים הסתכמו לסך של כ-22.4 מיליון ש"ח, בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-5.3 מיליוני ש"ח).

ה. החלטות מיסוי

בהמשך לבקשת המיזוג של החברה יחד עם קארוויז, ביום 15 בנובמבר, 2021 נחתם הסכם מיזוג בין מימון ישיר וקארוויז מערכות בע"מ (להלן - קארוויז). המיזוג נעשה בהתאם להראות חוק החברות התשנ"ט-1999 ולהוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
110,707	149,692	106,794	מסים שוטפים
(849)	(5,435)	(29,304)	מסים נדחים (ראה גם סעיף ז' להלן)
(554)	430	853	מסים בגין שנים קודמות
<u>109,304</u>	<u>144,687</u>	<u>78,343</u>	

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

סך הכל	הפסדי אשראי ואחרים	הטבות לעובדים	הפסדים לצורכי מס	נכסים פיננסיים אלפי ש"ח	התחייבות בגין חכירה	נכסי זכות שימוש	נכסים בני פחת	
(25,767)	12,445	1,629	756	(38,814)	(2,833)	2,769	(1,719)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר, 2021
849	2,751	481	(507)	(2,272)	163	(158)	391	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
570	570	-	-	-	-	-	-	שינויים שאינם נזקפו לרווח או הפסד (*)
(24,348)	15,766	2,110	249	(41,086)	(2,670)	2,611	(1,328)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2021
(699)	-	14	506	-	-	-	(1,219)	כניסה לאיחוד
5,435	7,719	986	4,553	(8,548)	(19,488)	19,404	809	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
(19,612)	23,485	3,110	5,308	(49,634)	(22,158)	22,015	(1,738)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2022
29,304	19,484	1,302	(175)	8,064	468	(672)	833	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
9,692	42,969	4,412	5,133	(41,570)	(21,690)	21,343	(905)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2023

(*) מסים נדחים בגין הוצאות הנפקה שנקפו להון.

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,950	9,731	נכסים לא שוטפים
(23,562)	(39)	התחייבויות לא שוטפות
(19,612)	9,692	

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 34.19% בשנים 2022 ו-2023 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 ההכנסה שמקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
290,621	389,144	211,061	רווח לפני מסים על ההכנסה
34.19%	34.19%	34.19%	שיעור המס הסטטוטורי
99,363	133,048	72,162	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
4,993	7,760	4,415	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
(554)	430	853	מיסים בגין שנים קודמות
2,972	(653)	(653)	גידול (קטון) בהפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה
-	(2,612)	(1,959)	ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר
-	44	348	הפרשים בחישוב המס בחברה המאוחדת
-	-	196	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים אחרים
2,530	6,670	2,981	
109,304	144,687	78,343	מסים על ההכנסה
37.61%	37.18%	37.12%	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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
8,910	17,051	5,082	הוצאה בגין תוכנית תשלום מבוסס מניות המסולקות במניות

באור 26: - עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

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, 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-8.16% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-7.52% בדילול מלא). כמו כן, ביום 27 ביולי, 2021 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה לאישור הקצאת 79,653 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-79,653 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, למר ערן וולף, מנכ"ל החברה.

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, 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 וזאת לאחר התנגדות האסיפה הכללית אשר התקיימה ביום 2 בספטמבר, 2021.

הזכאות למימוש האופציות הוקנתה ב-5 מנות שוות בכל 28 ביולי של השנים 2022-2026 ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי החברה או חברות בנות של החברה בתקופת ההבשלה. האופציות ניתנות למימוש בתקופה של עד לתום 6 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של 720 ש"ח ללא הצמדה. האופציות כפופות להתאמות במקרים של שינוי מבנה, פירוק מרצון, שינוי מבנה ההון, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד.

שווין ההוגן של האופציות במועד ההענקה הסתכם בכ-47 מיליון ש"ח, כאשר השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו כ-209 ש"ח לכל כתב אופציה. החישוב בוצע בהתבסס על מודל בינומי להערכת אופציות לעובדים, האל וויט, בהתבסס על תנודתיות של 36.07% וריבית חסרת סיכון בשיעור של 0.67%.

ביום 9 במרס, 2022 אישר דירקטוריון החברה הענקה, ללא תמורה, ל-5 עובדים של החברה שאינם נושאי משרה, כמות כוללת של 4,378 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל-4,378 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, בהתאם לתכנית אופציות שאינן סחירות או רשומות למסחר שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 בינואר, 2017. לאחר ביצוע ההקצאה ובהנחת מימוש מלוא האופציות המוענקות, תהויינה מניות המימוש כ-0.15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-0.14% בדילול מלא).

ג. תנועה במשך השנה

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

2022		2023		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	
720	220,979	661	221,837	אופציות למניות לתחילת השנה
873	4,378	-	-	אופציות למניות שהוענקו במשך השנה
720	(3,520)	661	(3,760)	אופציות למניות שחולטו במשך השנה
664	221,837	634	218,077	אופציות למניות לסוף השנה
661	43,492	633	86,702	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החזוי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו 3.58 שנים (ליום 31 בדצמבר, 2022 – 4.58 שנים).

באור 27: - רווח נקי ומדולל למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
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
181,317	2,544	244,457	2,930	132,467	2,957
181,317	2,544	244,457	2,930	132,467	2,957
-	84	-	23	-	-
181,317	2,628	244,457	2,953	132,467	2,957

כמות המניות והרווח

לצורך חישוב רווח נקי בסיסי

השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדוללות

לצורך חישוב רווח נקי מדולל

באור 28: - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. חברה אם, בעל שליטה וישויות מובנות שאינן מאוחדות

החברה נשלטת על ידי חברת ישיר איי.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, 2023

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
-	1,450	451	יתרות חובה:
(1) 283	-	-	חייבים ויתרות חובה
31,701	-	-	חייבים אחרים
			אג"ח משני - הלוואות ללקוחות
(1) 3,829	(2) 22,603	-	יתרות זכות:
			זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר, 2022

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
-	1,536	471	יתרות חובה:
(1) 341	-	-	חייבים ויתרות חובה
840	-	-	חייבים אחרים
			אג"ח משני - הלוואות ללקוחות
(1) 2,894	(2) 24,780	-	יתרות זכות:
			זכאים ויתרות זכות

באור 28: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

(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, 2023 ישיר הנפקות 1, ישיר הנפקות 2, ישיר הנפקות 3, ישיר הנפקות 4, ישיר הנפקות 5, ישיר הנפקות 6, ישיר הנפקות 7, ישיר הנפקות 8, ישיר הנפקות 9, ישיר הנפקות 10, ישיר הנפקות 11, ישיר הנפקות 13, ישיר הנפקות 14, ישיר הנפקות 15, ישיר הנפקות 17, ישיר הנפקות 18, ישיר הנפקות 19 וישיר הנפקות 20 הינן ישויות מובנות שלא אוחדו שהינן בעל עניין.

(2) סך של 22,603 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 2022 - סך של 24,780 ש"ח).

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
(4) 1,850	(3) 316	-	הכנסות
-	(6) 711	-	הוצאות מימון
(5) 8,173	-	-	הכנסות מימון
-	(2) 2,180	-	הוצאות מכירה ושיווק
-	(2) 1,235	(1) 5,424	הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
(4) 727	(3) 329	-	הכנסות
-	(6) 196	-	הוצאות מימון
(5) 362	-	-	הכנסות מימון
-	(2) 2,253	-	הוצאות מכירה ושיווק
-	(2) 1,541	(1) 5,386	הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

ישויות מובנות שלא אוחדו	חברות אחיות אלפי ש"ח	בעל שליטה	
(4) 560	(3) 333	-	הכנסות
-	(6) 86	-	הוצאות מימון
(5) 546	-	-	הכנסות מימון
-	(2) 2,160	-	הוצאות מכירה ושיווק
-	(2) 1,165	(1) 5,289	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. עד למועד הנפקת החברה ביום 26 באוגוסט, 2020 סך התשלום החודשי היה בסך 100 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כחוק.

בנוסף, החברה האם, ערבה כלפי תאגידים בנקאיים וגופים שונים כלפי התחייבויות של החברה. היקף הסכומים שכלפיהם ערבה החברה האם נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו כ-500 מיליון ש"ח (לשנת 2022 כ-500 מיליון ש"ח). בהתאם להסכם הקיים לחברה מול החברה האם, בגין כל סכום שהחברה האם תערוב לחברה בגינו, תשלם החברה לחברה האם עמלה בגובה של 0.6% מסך סכומי הערבות בתוספת מע"מ כחוק. הסכום כולל גם השתתפות של חברות קבוצת צור שמיר בהוצאות ביקורת פנים, עקב השאלת מבקרת הפנים של החברה לחברות הקבוצה.

באור 28: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

- (2) החברה שוכרת את משרדיה מהחברה האחות, אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן – "אדגר"). לאור הטיפול החשבונאי במשרדי החברה כנכס בחכירה סעיף זה כולל הוצאות פחת בגין נכס בחכירה. (הסכום החוזי ששולם לאדגר הינו כ-4,177 אלפי ש"ח בשנת 2023, 3,853 בשנת 2022 ו-3,074 בשנת 2021). כמו כן, סך הסכום כולל שכירות חניות אדגר (שאינו בתחולת תקן חכירות), שכירות עבור חברה הבת קארוזי עד ליום 31 בדצמבר 2021, תשלום לאי.די.איי חברה לביטוח בגין שירותי מידע ובגין שכירות חניות (בגין שכירות חניות 2023 – כ-516 אלפי ש"ח, 2022 – כ-445 אלפי ש"ח, 2021 – כ-440 אלפי ש"ח), בקיזוז השתתפות של אדגר בהוצאות ביקורת פנים, עקב השאלת מבקרת הפנים של החברה.
- (3) בגין שירותי תפעול שהחברה מעניקה לחברה האחות, אי.די.איי חברה לביטוח בע"מ, בגין תיקי הלוואות שהמחיתה 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 5, ישיר הנפקות 6, ישיר הנפקות 7, ישיר הנפקות 8 וישיר הנפקות 9. בשנים 2022 ו-2021 בגין הכנסות ריבית והצמדה של ישיר הנפקות 5 בלבד.
- (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. להלן סך התגמול לאנשי המפתח הניהוליים בחברה ולחברי הדירקטוריון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

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

(* בסעיף זה נרשמה הכנסה, עקב עזיבתו הצפויה של מנכ"ל החברה בחודש מרס, 2024. לאור כך, בוטלו הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות שנרשמו בעבר בגין אופציות למניות החברה שהוענקו למנכ"ל ואינן צפויות להבשיל לאור עזיבתו הצפויה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

דירקטורים שאינם מועסקים בחברה		אנשי מפתח ניהוליים אחרים	אלפי ש"ח
הטבות לזמן קצר	996	4,291	
תשלום מבוסס מניות	-	6,071	
סך הכל	996	10,362	
מספר אנשים	6*	1	

באור 28: - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

אנשי מפתח ניהוליים	דירקטורים		
	אחרים	אלפי ש"ח	
	4,243	849	הטבות לזמן קצר
	3,212	-	תשלום מבוסס מניות
	7,455	849	סך הכל
	1	(* 7)	מספר אנשים

(* נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 סך הדירקטורים שמקבלים תגמול מסתכם ל-5 דירקטורים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 סך הדירקטורים שמקבלים תגמול מסתכם ל-6 דירקטורים.)

סך ההטבות והתגמול לחברי ההנהלה הבכירה של החברה בשנת 2023 הינו 20,534 אלפי ש"ח (2022) – 33,649 אלפי ש"ח, (2021 – 25,172 אלפי ש"ח).

ה. פרטים נוספים – הסכם העסקה מנכ"ל החברה

מר ערן וולף מכהן כמנכ"ל החברה במשרה מלאה. ביום 22 באפריל, 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את עדכון שכר הבסיס של מר ערן וולף, מנכ"ל החברה, לשכר בסיס חודשי בסך של 85,000 ש"ח (חלף סך של 76,950 ש"ח), צמוד למדד המחירים לצרכן וכן הענקת מענק בשיקול דעת (בגין שנת 2020) למר וולף, מנכ"ל החברה, בגובה של 3 משכורות חודשיות (כ-231 אלפי ש"ח), בהתאם למדיניות התגמול. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית כאמור לעיל תכנית מענק שנתי עבור מר וולף, מנכ"ל החברה, לפיה מר וולף יהא זכאי למענק שנתי בגין שנת 2022, בסך מזומן השווה לשיעור של עד 4% מסך הרווח השנתי העודף (כהגדרתו להלן) של החברה ("המענק השנתי"). על אף האמור לעיל, תנאי סף לקבלת המענק השנתי יהא כי התשואה להון (כהגדרתה להלן) תעמוד על שיעור של 10% ומעלה.

"הרווח השנתי העודף" - הרווח השנתי בנטרול הפרשות למענקים נטו אחרי מס בגין אותה שנה בניכוי שיעור קבוע מההון העצמי של החברה.

"רווח השנתי" - הרווח הכולל השנתי של החברה המיוחס לבעלי המניות, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים. בחישוב הרווח האמור ייכללו רווח או הפסד הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות ואשר על פי תקני דיווח בינ"ל מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הרווח הכולל.

"הון עצמי" - ההון העצמי בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון שגייסה החברה במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה - ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית.

"תשואה על ההון" - הרווח השנתי בנטרול הפרשות למענקים נטו אחרי מס בגין אותה שנה חלקי ההון העצמי. תקרת המענק השנתי למר ערן וולף תעמוד על סך של 2.5 מיליוני ש"ח. יצוין, כי תשלום המענק השנתי ייפרס בהתאם למנגנון המענק הנדחה, וכן יחול עליו מנגנון השבה במידה והוא מבוסס על נתונים מוטעים, כמפורט במדיניות התגמול.

מר וולף זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות הפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות – כולל גילום, חופשה בת 30 ימים, דמי הבראה, ימי מחלה וחופשות מיוחדות, והכול כמקובל בחברה. כמו כן, זכאי מר וולף למשכורת 13 אשר משולמת לו בשני תשלומים חצי שנתיים.

בהתאם להסכם העסקה, תעמיד החברה לרשות מר וולף, רכב צמוד (לרבות תשלום אחזקתו, הוצאות בגינו וגילום שווי), כמקובל למנהלים בחברות בסדר גודלה של החברה, טלפון נייד לרבות גילום שווי השימוש בו וכן החזר הוצאות בקשר עם מילוי תפקידו כמקובל בחברה. כמו כן, בהתאם להסכם העסקה, נכלל מר וולף בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה, וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות, כמקובל בחברה.

בהתאם להסכם העסקה, תקופת העסקתו של מר וולף הינה בלתי מוגבלת וכל צד רשאי להביא את הסכם העסקה לסיימו בהודעה מראש בת 3 חודשים. החברה תהיה זכאית לסיים את העסקתו של מר וולף לאלתר במקרה של סיום יחסי העבודה בשל "סיבה" המצדיקה שלילת פיצויי פיטורין על פי דין. כמו כן, התחייב מר וולף כי לא יתחרה בחברה לתקופה בת 12 חודשים ממועד סיום העסקתו (קרי לא יעסוק בין כשכיר ובין כעצמאי בין בשכר ובין שלא בתחום פעילותה של החברה - העמדת אשראי צרכני בפרט).

בחודש דצמבר, 2023 הודיע מר ערן וולף על רצונו לעזוב את תפקידו בחברה. החל מיום 1 בינואר, 2024 משמש מר ערן גולן, אשר שימש קודם לכן כמשנה למנכ"ל ומנכ"ל חברת הבת, נדל"ן ומשכנתאות, כמנכ"ל החברה.

באור 29: - התקשרויות

א. הסכם שיתוף פעולה עם מקס

ביום 12 לנובמבר, 2009 התקשרה החברה בהסכם שיתוף פעולה עם מקס (לשעבר - לאומי קארד בע"מ ולאומי קארד אשראים בע"מ) למתן אשראי ללקוחות פרטיים באמצעות העמדת אשראי וניהולו באמצעות מקס וכן תוספות להסכם כפי שנחתמו מעת לעת.

במסגרת ההסכם החברה הפנתה לקוחות פוטנציאליים לקבלת הלוואה ממקס (בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם), וכן אחראית לשאת בנזקי האשראי, ככל שיתקיימו, ותהא זכאית לתמורה בגין השירותים שסיפקה בהתאם להסכם ואילו מקס תהיה אחראית להעמדת הלוואות ללקוחות אלו, בהתאם להוראות ההסכם. במידה ולקוח אשר שווק על ידי החברה למקס, יכנס לכשל, תמחה מקס לקוח זה לחברה, כך שהחברה תישא בכל כשלי האשראי בגין לקוחות אלו.

ביום 7 בנובמבר, 2018, הוחלט על סיום ההסכם המסגרת מול מקס, כך שביום 5 בפברואר, 2019 ההסכם הסתיים בפועל. החל ממועד זה, החברה חדלה להפנות לקוחות לקבלת הלוואה ממקס. תיק הלקוחות הקיים, ימשיך להתנהל לפי תנאי ההסכם המסגרת ללא שינוי עד לפירעונו המלא בהתאם להסכם בין הצדדים. יתרת ההלוואות שהועמדו במסגרת ההסכם נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה כ- 1 מיליון ש"ח.

ב. הסכם לשיתוף פעולה עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ

ביום 18 באוקטובר, 2015 חתמה החברה על הסכם עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ (להלן - כאל) על הסכם למתן אשראי ללקוחות פרטיים באמצעות העמדת אשראי וניהולו באמצעות כאל. במסגרת ההסכם החברה תפנה לקוחות פוטנציאליים לקבלת הלוואה לכאל (בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם), וכן תהיה אחראית לשאת בנזקי האשראי, ככל שיתקיימו, ותהא זכאית לתמורה בגין השירותים שסיפקה בהתאם להסכם. במידה ולקוח אשר שווק על ידי החברה לכאל, יכנס לכשל, תמחה כאל לקוח זה לחברה, כך שהחברה תישא בכל כשלי האשראי בגין לקוחות אלו. כאל מצידה תהיה אחראית להעמדת הלוואות ללקוחות אלו, בהתאם להוראות ההסכם. כאל החלה בהעמדת הלוואות ללקוחות בהתאם להסכם זה החל מחודש נובמבר, 2015.

ביום 2 באוקטובר, 2019 חתמו החברה וכאל על תוספת להסכם בין החברות. לפי התוספת להסכם, הוסכם כי המגבלה על מסגרת יתרת ההלוואות שהפנתה או תפנה החברה לכאל תהא עד 1,000 מיליון ש"ח. כמו כן, הוסכם כי החברה לא תישא בנזקי האשראי מעבר לסכום מגבלת לווה בודד, בהתאם להוראות בנק ישראל, או סך של 450 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם.

ביום 15 במרס, 2020 החליטה החברה על הפסקת שיווק הלוואות במסגרת ההסכם עם כאל לאור משבר הקורונה. יתרת ההלוואות שהועמדו במסגרת ההסכם נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה כ- 47 מיליון ש"ח.

ג. הסכמי המחאות ואיגוח תיקי הלוואות

החברה מבצעת מעת לעת, כחלק ממהלך העסקים השוטף שלה, עסקאות המחאה על דרך המכר של תיקי הלוואות לגופים פיננסיים שונים. להלן ריכוז של עסקאות המחאה ואיגוח של תיקי הלוואות שביצעה החברה במהלך שנת 2023 לגופים נמחים שונים:

הפנייה לבאור	יתרת הלוואות שהומחו מיליון ש"ח	סוג ההלוואות שהומחו	גוף נמחה
(1)ג'29	1,777 (*)	הלוואות רכב	בנק מזרחי
(2)ג'29	584	הלוואות רכב	ישראכרט
(3)ג'29	315	הלוואות רכב	ישר הנפקות 19
(4)ג'29	281	הלוואות רכב	ישר הנפקות 20
(5)ג'29	232	הלוואות רכב	ישר הנפקות 16
(6)ג'29	364	הלוואות רכב	כלל
(7)ג'29	365	הלוואות רכב	גוף פיננסי
(8)ג'29	182	הלוואות רכב	ישר הנפקות 17
	<u>4,100</u>	סך הכל	

(*) סכום זה הינו 90% מיתרת ההלוואות, בהתאם לאמור בבאור (1)ג'29 להלן.

מכח ההסכמים עם הגופים הנמחים השונים, התחייבה החברה להעניק לגופים הנמחים שירותי תפעול, גביה ומעקב בגין תיקי הלוואות שהומחו תמורת תשלום דמי תפעול מהגופים הנמחים לחברה. שירותי התפעול והגביה יבוצעו בהתאם לקווים המנחים והנהלים שנקבעו בהסכמים בין החברות.

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

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

1. המחאה לבנק מזרחי

ביום 4 בינואר, 2023, ביום 27 במרס, 2023, ביום 30 במאי, 2023, ביום 28 ביוני, 2023, ביום 29 באוגוסט, 2023, וביום 30 באוקטובר, 2023, ביצעה החברה המחאות של תיקי הלוואות לבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן – בנק מזרחי).

בהתאם להסכמים שנחתמו, המחתה החברה, לבנק מזרחי בהמחאת 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 בנק 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 הוזה 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. המחאה לישראכרט

ביום 22 בינואר, 2023 וביום 18 באפריל, 2023 חתמה החברה על הסכם המחאה עם ישראכרט (מימון) בע"מ (להלן – ישראכרט), לפיו המחתה החברה לישראכרט ביום 29 בינואר, 2023 וביום 23 באפריל, 2023, 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).

ההמחאות הינן כחלק ממזכר הבנות לא מחייב שנחתם עם ישראכרט ביום 31 במאי, 2022 בנוגע להתקשרות בעסקה למכירת תיקי הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים ולמכירת תיק הלוואות משלימות לרכב (הלוואות סולו) שהעמידה החברה ללווים, בהיקף כולל של עד כ-850 מיליוני ש"ח.

3. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 19

ביום 21 בפברואר, 2023, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 19) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן - ישיר הנפקות 19), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים בסך של כ- 315 מיליון ש"ח (להלן - הסכם ההמחאה והתפעול ו-תיק הלוואות, בהתאמה). ביום 28 בפברואר, 2023 בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק הלוואות במלואו כנגד קבלת תמורת ההמחאה. לשם רכישת תיק הלוואות, נטלה ישיר הנפקות 19 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן - הלוואה), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק הלוואות האמור), והכול כמפורט להלן:

א. הלוואה תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש מאי 2031, בגין תיק הלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד ונושאת ריבית משתנה.

ב. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 19 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק הלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון הלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).

ג. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, החברה תעניק לישיר הנפקות 19 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 19 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

4. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 20

ביום 23 ביולי, 2023, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 20) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן - ישיר הנפקות 20), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים בסך של כ- 281 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו - "תיק הלוואות" ו-"הסכם ההמחאה והתפעול", בהתאמה). ביום 26 ביולי, 2023, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק הלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק הלוואות, נטלה ישיר הנפקות 20 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן בפסקה זו - "הלוואה"), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק הלוואות האמור), והכול כמפורט להלן:

באור 29: - התקשרויות (המשך)

- א. ההלוואה תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש אוקטובר 2031, בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד ונושאת ריבית משתנה.
- ב. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 20 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק ההלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון ההלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).
- ג. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, החברה תעניק ליסיר הנפקות 20 שירותי תפעול בקשר עם תיק ההלוואות כנגד תשלום דמי תפעול מדי חודש. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם ההמחאה והתפעול. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול, תהיה רשאית ישיר הנפקות 20 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

5. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 16

ביום 31 ביולי 2023, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 16) בע"מ (להלן: "ישיר הנפקות 16"), שהינה ישות מובנית שלא אוחדה, בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים, בסך של כ- 232 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "תיק ההלוואות" ו-"הסכם ההמחאה והתפעול", בהתאמה). במסגרת העסקה, הונפקה אגרת חוב עיקרית המגובה, בין היתר, בתזרים המזומנים הנובע מתיק ההלוואות למשקיעים מוסדיים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהיקף של כ-234 מיליון ש"ח ע.ג. (להלן: "מחזיקי אגרת החוב העיקרית" ו-"אגרת החוב העיקרית", בהתאמה), והכול כמפורט להלן:

- א. אגרת החוב העיקרית מדורגת בדירוג Aa2.il ע"י חברת מידרוג בע"מ.
- ב. אגרת החוב העיקרית תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש ספטמבר 2031 בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ("המדד") ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.25%. מחזיקי אגרת החוב העיקרית יהיו רשאים להעמיד את אגרת החוב העיקרית לפירעון מיידי במקרים של הפרת הסכם ההמחאה והתפעול ותנאי אגרת החוב העיקרית, ובכלל זה במקרה של חדלות פירעון של ישיר הנפקות 16 ומקרים נוספים שנקבעו באגרת החוב העיקרית.
- ג. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 16 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).
- ד. בנוסף, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, הנפיקה ישיר הנפקות 16 אגרת חוב משנית, בסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח ע.ג. לחברה, שתשולם בתשלום אחד בחודש ספטמבר, 2031 בלבד (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית) והנושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.75% צמודה למדד.
- ה. כמו כן, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, הנפיקה ישיר הנפקות 16 אגרת חוב נחותה, בסך של כ- 21.7 מיליון ש"ח ע.ג. ללאומי פרטנרס חתמים בע"מ בתמורה לכ-0.9 מיליון ש"ח, שתשולם בתשלום אחד בחודש ספטמבר, 2031 בלבד (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית) ולמלווה באגרת החוב המשנית).

- ו. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, החברה תעניק ליסיר הנפקות 16 שירותי תפעול בקשר עם תיק ההלוואות כנגד תשלום דמי תפעול. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם ההמחאה והתפעול. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול ובהתאם להחלטה רגילה שתתקבל באסיפת בעלי אגרת החוב העיקרית, תהיה רשאית ישיר הנפקות 16 להתקשר עם נותן שירותי תפעול חלופי.

6. המחאת תיק הלוואות רכב לחברות מקבוצת כלל

ביום 21 בספטמבר, 2023 חתמה החברה על הסכם המחאה וניהול עם חברות מקבוצת כלל - עתודות קרן פנסיה לשכירים ועצמאיים בע"מ, כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל סל אג"ח לא סחיר והלוואות מותאמות (ביחד להלן - הרוכשות).

באור 29: - התקשרויות (המשך)

ביום 27 בספטמבר, 2023, בהתאם להסכם המחתה החברה לרוכשות בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות).

7. המחאת תיק הלוואות רכב לגוף פיננסי

ביום 24 בדצמבר, 2023 חתמה החברה על הסכם המחאה וניהול עם גוף פיננסי.

ביום 28 בדצמבר, 2023, בהתאם להסכם המחתה החברה לגוף הפיננסי בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות).

8. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 17

ביום 26 בדצמבר, 2023, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 17) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן - ישיר הנפקות 17), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים בסך של כ- 182 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו - "תיק הלוואות") ו-"הסכם המחאה והתפעול", בהתאמה). ביום 28 בדצמבר, 2023, בהתאם להסכם המחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק הלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק הלוואות, נטלה ישיר הנפקות 17 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן בפסקה זו - "ההלוואה"), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק הלוואות האמור), והכול כמפורט להלן:

א. ההלוואה תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש מרס 2032, בגין תיק הלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד ונושאת ריבית משתנה.

ב. בהתאם להסכם המחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 17 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק הלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון הלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).

ג. בהתאם להסכם המחאה והתפעול, החברה תעניק לישיר הנפקות 17 שירותי תפעול בקשר עם תיק הלוואות כנגד תשלום דמי תפעול מדי חודש. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם המחאה והתפעול. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם המחאה והתפעול, תהיה רשאית ישיר הנפקות 17 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

ד. השקעה בויליה פינטק

בהתאם להסכם השקעה ראשוני (First Closing) בין קרן ההשקעות ויולה פינטק (להלן - "קרן ויולה") לבין משקיעי הקרן ובכללם החברה שנחתם ביום 5 בדצמבר, 2017, התחייבה החברה להשקיע סכום כולל של 3 מיליון דולרים במהלך תקופת ההשקעה של קרן ויולה האמורה להימשך על פני שנותיה הראשונות של קרן ויולה. במהלך שנת 2023, התקבלו מכתבי קריאה לכסף מקרן ויולה ולפיכך, החברה השקיעה בתקופת הדיווח כ-965 אלפי ש"ח וסכום כולל של כ-10,246 אלפי ש"ח במסגרת התחייבותה לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 שוויה ההוגן של ההשקעה בקרן ויולה הינו כ- 12,097 אלפי ש"ח.

בהתאם להסכם השקעה ראשוני נוסף (First Closing) בין קרן ההשקעות ויולה פינטק (להלן - "קרן ויולה") לבין משקיעי הקרן ובכללם החברה שנחתם ביום 29 בדצמבר, 2022, התחייבה החברה להשקיע סכום כולל נוסף של כ-5 מיליון דולרים במהלך תקופת ההשקעה של קרן ויולה האמורה להימשך על פני שנותיה הראשונות של קרן ויולה.

במהלך שנת 2023, התקבלו מכתבי קריאה לכסף מקרן ויולה ולפיכך, החברה השקיעה בתקופת הדיווח כ-1,642 אלפי ש"ח וסכום כולל של כ-1,642 אלפי ש"ח במסגרת התחייבותה לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 שוויה ההוגן של ההשקעה בקרן ויולה הינו כ- 1,232 אלפי ש"ח.

ה. התקשרות עם טרייד מוביל בע"מ

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

בהתאם להסכם נקבעו בין הצדדים הוראות שונות לעניין מהות המיזם, תחומי אחריות הצדדים בו, ניהולו וכדומה, אשר עיקרן:

באור 29: - התקשרויות (המשך)

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, ציות, חשבות, שירות לקוחות וכדומה) כנגד תמורה הקבועה בהסכם.

התקשרות הצדדים בהסכם כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים, ובהם קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים מאת כל רשות מוסמכת לצורך הקמת חברת המיזם וביצוע הפעילות האמורה לעיל, לרבות רישיון למתן אשראי (מורחב) מרשות שוק ההון, ביטוח 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.

1. התקשרות עם אלדן תחבורה בע"מ

ביום 23 בינואר, 2022 התקשרה החברה עם אלדן תחבורה בע"מ (להלן - "אלדן") בהסכם שיתוף פעולה להקמת מיזם משותף באמצעות חברה שתוקם לצורך העניין ואשר תוחזק על-ידי החברה בשיעור של 30% ועל ידי אלדן בשיעור של 70% (להלן - "חברת המיזם"). חברת המיזם תעסוק, בין היתר, בהעמדת הלוואות ללקוחות הרוכשים כלי רכב מאלדן ו/או מחברות בהן אלדן מחזיקה מחצית או יותר מהון המניות המונפק ו/או מצדדים שלישיים אחרים ככל שזהותם תוסכם בין הצדדים. בהתאם להסכם נקבעו בין הצדדים הוראות שונות לעניין מהות המיזם, תחומי אחריות הצדדים בו, ניהולו וכדומה, אשר עיקרן:

1. הונה הראשוני של חברת המיזם יעמוד על סך כולל של 30 מיליון ש"ח אשר יועמד על - ידי הצדדים לפי חלקם היחסי בחברת המיזם. הון זה יועמד על ידי הצדדים במספר פעימות, בהתאם לצרכי ההון של חברת המיזם.
2. החברה תעניק לחברת המיזם שירותי תפעול מלאים של ההלוואות שתועמדה ללקוחות במסגרת פעילות חברת המיזם (לרבות שירותי חיתום, גבייה, ציות, חשבות, שירות לקוחות וכדומה) כנגד תמורה הקבועה בהסכם.

התקשרות הצדדים בהסכם כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים, ובהם קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים מאת כל רשות מוסמכת לצורך הקמת חברת המיזם וביצוע הפעילות האמורה לעיל, לרבות רישיון למתן אשראי (מורחב) מרשות שוק ההון, ביטוח 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.

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
בנק מזרחי	הלוואות רכב	287	31א'(1)
	סך הכל	287	

(* סכום זה הינו 90% מיתרת הלוואות, בהתאם לאמור בבאור 29ג'(1) לעיל.

מכח ההסכמים עם הגופים הנמחים השונים, התחייבה החברה להעניק לגופים הנמחים שירותי תפעול, גביה ומעקב בהיקפים משתנים בגין תיקי הלוואות שהומחו תמורת תשלום דמי תפעול מהגופים הנמחים לחברה. שירותי התפעול והגביה יבוצעו בהתאם לקווים המנחים והנהלים שנקבעו בהסכמים בין החברות.

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

1. המחאה לבנק מזרחי

ביום 29 בינואר, 2024 ביצעה החברה המחאת תיק הלוואות נוסף לבנק מזרחי בדומה להסכם המתואר כאמור בבאור 29ג'(1) לעיל.

בהתאם להסכם שנחתם, המחתה החברה, לבנק מזרחי בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות שהועמד על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות).

ב. התחייבויות תלויות

למידע בדבר התפתחויות לאחר תאריך הדיווח בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות כנגד החברה ראה באור 20א'5 לעיל.

פרק ד'
מידע כספי ופרד
לפי תקנה 9ג'

ליום 31 בדצמבר, 2023



מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

2דוח רואה החשבון המבקר
3דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'
4נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה
6-7נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8-13מידע 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 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה 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 שיושמו 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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, 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 21 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, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,697	4,147	נכסים שוטפים
1,987	-	מזומנים ושווי מזומנים
8,348	3,772	פקדונות
74,255	86,087	צדדים קשורים ובעלי עניין
38,887	24,186	חייבים ויתרות חובה
738,195	787,232	מלאי רכבים
3,541	1,253	חלויות שוטפות של הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
13,598	29,386	ישיר הנפקות
881,508	936,063	חלויות שוטפות אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
2,226,354	2,132,871	הלוואות מיועדות למימוש
2,901,880	3,056,366	נכסים לא שוטפים
233,641	248,901	הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
77,411	78,397	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
57,481	72,216	רכוש קבוע
618	15,555	נכסים בלתי מוחשיים
88,829	19,247	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,269	2,921	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
12,389	13,330	ישיר הנפקות
1,539	-	נכסים פיננסיים
-	5,601	הלוואה לזמן ארוך לצד קשור
76,239	213,871	מיסים נדחים
3,452,296	3,726,405	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברה מוחזקת, נטו לרבות מוניטין
6,560,158	6,795,339	
930,793	863,637	התחייבויות שוטפות
240,317	240,131	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
963,437	733,145	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
58,362	65,708	חלויות שוטפות של אגרות חוב
252,030	209,690	התחייבויות לספקים ולנתני שירותים
10,267	8,727	זכאים ויתרות זכות
3,251	4,031	התחייבות בגין חכירה
2,458,457	2,125,069	ישיר הנפקות
129,791	326,891	התחייבויות לא שוטפות
2,704,704	3,029,186	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
22,583	-	אגרות חוב
8,191	27,017	מיסים נדחים
54,300	50,282	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
2,919,569	3,433,376	התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך
2,957	2,957	הון
628,809	628,809	הון מניות
25,961	31,043	פרמיה על מניות
524,405	574,085	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
1,182,132	1,236,894	יתרת רווח
6,560,158	6,795,339	

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

17 במרס, 2024

אורן שקדי
סמנכ"ל כספים

ערן גולן
מנהל כללי

דרון 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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
757,117	1,195,260	1,221,013	הכנסות מפעילות מימון
(89,046)	(222,204)	(292,053)	הוצאות מימון, נטו
668,071	973,056	928,960	הכנסות מפעילות מימון, נטו
(53,900)	(110,784)	(241,795)	הוצאות הפסדי אשראי
614,171	862,272	687,165	סך הכל הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
84,398	153,271	80,251	הכנסות ממכירת רכבים
(82,644)	(151,605)	(85,729)	עלות המכר מכירת רכבים
1,754	1,666	(5,478)	רווח (הפסד) גולמי ממכירת רכבים
170,575	242,504	260,462	הוצאות מכירה ושיווק
146,679	219,191	210,601	הוצאות הנהלה וכלליות
20	-	(93)	הוצאות (הכנסות) אחרות
317,274	461,695	470,970	
298,651	402,243	210,717	רווח תפעולי
(8,288)	(10,359)	(64)	הפסדי חברות מוחזקות
290,363	391,884	210,653	רווח לפני מסים על ההכנסה
109,046	147,427	78,186	מסים על הכנסה
181,317	244,457	132,467	רווח נקי ורווח כולל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזימי מזומנים מפעילות שוטפת

181,317	244,457	132,467
---------	---------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(236,941)	(338,688)	(275,313)
8,910	17,051	5,082
9,643	11,718	13,936
20,272	22,624	24,560
20	-	(93)
89,046	222,204	292,053
(350,915)	(640,024)	(714,269)
30,705	67,267	241,795
109,046	147,427	78,186
(372)	(125)	(354)
8,288	10,359	64
(312,298)	(480,187)	(334,353)

שערוך הלוואות לשווי הוגן
שינויים בקרך הון בשל תשלום מבוסס מניות
פחת בגין רכוש קבוע
הפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים
הפסד (רווח) הון ממכירת רכוש קבוע
הוצאות מימון, נטו
הכנסות ריבית והצמדה על הלוואות שניתנו
שינוי בהפרשה להפסדי אשראי
מסים על ההכנסה
הכנסות שונות בגין התחייבות בגין חכירה
חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

3,105,112	3,716,288	4,443,875
(5,613,846)	(8,320,162)	(7,362,865)
1,816,287	2,940,422	3,056,402
(21,967)	(15,080)	(5,950)
(822,126)	692,300	(75,390)
24,919	(3,652)	(26,602)
(25,514)	(13,373)	14,701
(14,334)	(6,274)	4,576
11,460	9,148	2,416
11,430	18,639	15,947
11,706	8,752	70,112
(1,516,873)	(972,992)	137,222

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

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה עבור:

(83,327)	(113,924)	(200,181)
-	1,810	-
(49,583)	(52,950)	(141,488)
269,663	389,483	554,871
136,753	224,419	213,202
(1,511,101)	(984,303)	148,538

מסים ששולמו
מסים שהתקבלו
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
18	-	322	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(2,872)	(9,892)	(10,633)	רכישת רכוש קבוע
(18,454)	(28,292)	(39,295)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
1,803	1,800	1,983	משיכת פקדונות משועבדים לטובת אגרת החוב, נטו
(2,538)	(1,628)	(2,403)	מכירת (רכישת) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(4,000)	(75,855)	(135,500)	השקעה בחברות מוחזקות
-	(1,500)	(249,233)	מתן הלוואה לצד קשור
-	-	250,772	פירעון הלוואה לצד קשור
<u>(26,043)</u>	<u>(115,367)</u>	<u>(183,987)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
148,455	-	-	הנפקת הון מניות, נטו
(71,524)	(133,628)	(85,046)	חלוקת דיבידנד
9,300	98,245	-	מימוש כתבי אופציות
250,000	100,000	478,805	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(144,351)	(114,951)	(296,159)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(5,907)	(7,901)	(9,659)	פירעון התחייבות בגין חכירה
1,758,115	1,667,144	921,054	הנפקת אגרות חוב
(333,932)	(582,704)	(972,211)	פירעון אגרות חוב
<u>1,610,156</u>	<u>1,026,205</u>	<u>36,784</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
-	60	115	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
73,012	(73,405)	1,450	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
3,090	76,102	2,697	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>76,102</u>	<u>2,697</u>	<u>4,147</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
			<u>נספח א' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן</u>
5,803	64,783	4,518	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
-	7,578	-	אופצית מכר בגין השקעה בחברה מוחזקת

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 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה נערך כאמור בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, לרבות הפרטים האמורים מהתוספת העשירית לתקנות האמורות ("התוספת העשירית"). כמו כן, נכללים במסגרת המידע הנוסף שיובא להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

1. נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברה מוחזקת) מוצגים ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי.

נתונים אלה משקפים, בין היתר, את היתרות ההדדיות בין החברה לחברה מוחזקת אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לענין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1 ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. ההכרה והמדידה נעשו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

כמו כן, נכלל מידע כספי בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לחברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברה מוחזקת לרבות מוניטין.

2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה (למעט בגין חברה מוחזקת) 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 חברה מוחזקת) 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		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,226,354	2,132,871	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
233,641	248,901	הלוואות מיועדות למימוש
-	4,142	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
10,539	1,745	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן קצר
12,389	13,330	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן ארוך
		נכסים פיננסיים - השקעה בקרן ויולה
<u>2,482,923</u>	<u>2,400,989</u>	סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
		נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:
13,598	25,244	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן קצר
78,290	17,502	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות לזמן ארוך
738,195	787,232	חלויות שוטפות של הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
2,901,880	3,056,366	הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
<u>3,731,963</u>	<u>3,886,344</u>	סה"כ נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
<u>6,214,886</u>	<u>6,287,333</u>	סה"כ נכסים פיננסיים
<u>2,978,147</u>	<u>2,949,489</u>	סה"כ שוטף
<u>3,236,739</u>	<u>3,337,844</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		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
(1) 200,243	(1) 248,790	240,317	240,131	התחייבויות פיננסיות
(1) 123,549	(1) 314,516	129,791	326,891	חלויות שוטפות של הלוואות מתאידיים
(2) 992,358	(2) 755,555	963,437	733,145	בנקאיים ומוסדיים
(2) 2,539,052	(2) 2,931,453	2,704,704	3,029,186	הלוואות מתאידיים ומוסדיים
				חלויות שוטפות של אגרת חוב
				אגרות חוב
<u>3,855,202</u>	<u>4,250,314</u>	<u>4,038,249</u>	<u>4,329,353</u>	סה"כ

(1) רמה 3
(2) רמה 1, למעט בשנת 2022 אגרות חוב (סדרה א') שהינן ברמה 2

ההנהלה העריכה שאשראי מתאידיים ומוסדיים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות מהווה בקירוב את שווי ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה. לפירוט השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן ראה באור 18 בדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 4: - התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

ב. סיכון מזילות המיוחס לחברה

עיקר ההתחייבויות הפיננסיות של החברה הינן במסגרת 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, 2023

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	7-12 חודשים	2-6 חודשים	בתוך 30 ימים	
									אלפי ש"ח
908,191	-	-	-	-	-	262,375	201,704	444,112	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
596,717	-	-	15,420	150,430	176,971	122,210	126,546	5,140	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
4,016,123	483,711	186,290	481,892	843,391	1,214,460	447,164	148,658	210,557	אגרות חוב
1,188	-	-	-	-	1	438	601	148	התחייבות בגין ערבות למקס וכאל *
67,596	24,540	7,308	7,204	7,611	9,795	5,314	4,836	988	התחייבות בגין חכירה
<u>5,589,815</u>	<u>508,251</u>	<u>193,598</u>	<u>504,516</u>	<u>1,001,432</u>	<u>1,401,227</u>	<u>837,501</u>	<u>482,345</u>	<u>660,945</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2022

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
961,723	-	-	-	-	-	252,076	114,135	595,512	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
370,690	-	-	-	28,661	100,949	91,990	91,942	57,148	הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,861,016	534,436	248,562	402,257	935,299	736,907	488,906	194,079	320,570	אגרות חוב
2,959	-	-	-	-	440	943	1,267	309	התחייבות בגין ערבות למקס וכאל *
74,489	30,198	7,767	7,597	8,426	9,937	5,268	4,419	877	התחייבות בגין חכירה
<u>5,270,877</u>	<u>564,634</u>	<u>256,329</u>	<u>409,854</u>	<u>972,386</u>	<u>848,233</u>	<u>839,183</u>	<u>405,842</u>	<u>974,416</u>	

* (בניתוח המזילות לעיל הוצגו הסכומים המוערכים שעשויים להידרש בגין הערבות הפיננסית שניתנה. יחד עם זאת, יובהר כי החברה אינה יכולה לצפות באופן ודאי סכומים אלה, שכן אין ודאות למועד התהוות הכשל על ידי החייב וכן לסכום הכשל שיתהווה על ידי החייב. היקף החשיפה המקסימלי של החברה בגין תיק ההלוואות ששווק על ידה ואילו היא ערבה הינו כ-48 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 (ליום 31 בדצמבר, 2022 - כ-166 מיליון ש"ח).

באור 5: - יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. להלך הרכב ההשקעה בחברות מוחזקות

סך הכל השקעה בחברה מוחזקת אלפי ש"ח	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מדינת התאגדות	
<u>31 בדצמבר, 2023</u>			
182,085	85%	ישראל	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ
31,786	80%	ישראל	אוטו מגזין בע"מ
213,871			

סך הכל השקעה בחברה מוחזקת אלפי ש"ח	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מדינת התאגדות	
<u>31 בדצמבר, 2022</u>			
46,846	100%	ישראל	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ
29,393	80%	ישראל	אוטו מגזין בע"מ
76,239			

ב. יתרות עם חברות מוחזקות

<u>31 בדצמבר</u>		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
6,342	1,857	יתרות חובה:
1,539	-	צדדים קשורים
		הלוואה לזמן ארוך לצד קשור
(20)	(15)	יתרות זכות:
		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ג. עסקאות עם חברות מוחזקות

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(1) 60	(3) 5,850	(3) 10,180	הכנסות דמי ניהול
-	(4) 3,373	(4) 418	הכנסות מהשתתפות בהוצאות חברה מוחזקת
-	(5) 39	(6) 1,307	הכנסות מימון
(2) (1,465)	-	-	הוצאות עמלות מגרשים
-	(7) (4,233)	(7) (4,212)	הוצאות פרסום
-	(8) (39)	(8) (195)	הוצאות שיווק ומכירה

באור 5: - יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ד. פרטים על עסקאות עם חברות מוחזקות

1. בשנת 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קארווי מערכות בע"מ (להלן - קארווי) על-פיו החברה תספק לקארווי שירותי ניהול והנהלה. כמו כן, תספק מימון ישיר מעת לעת ובהתאם לצורך, שירותים הדרושים לה לצורך קיום פעילויותיה השונות, הקיימות והעתידיות, ובכלל זה פעילות השיווק והתפעול שלה, הנהלת חשבונות וניהול כספים, שירותי גבייה, ייעוץ משפטי פנימי ובקרה וציות. בעבור שירותים אלו נקבע כי קארווי תשלם לחברה דמי ניהול שנתיים בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.
2. ביום 31 בדצמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם עם קארווי במסגרתו קארווי תפנה גולשים בפלטפורמה האינטרנטית אותה מפעילה (להלן - "האתר") למימון ישיר לשם קבלת הלוואה לצורך רכישת רכב. בגין כל הלוואה שתעמיד החברה לגולש שהופנה מהאתר לצורך קבלת הלוואה ממנה לרכישת רכב, תשלם החברה לקארווי עמלה בהתאם לסכום הקרן של אותה הלוואה.
3. הכנסות דמי ניהול הינן הכנסות מחברה בת, אוטו מגזין בע"מ (להלן - "אוטו") - בסך של כ-15 אלפי ש"ח לחודש והכנסות מדמי ניהול ממימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ (להלן: "נדל"ן ומשכנתאות") - תמורת שירותי הניהול החברה תהא זכאית אחת לרבעון דמי ניהול בסך של הגבוה מבין 0.1% מתיק הלוואות של החברה או 2.5 מיליון ש"ח, בתוספת השתתפות של חברת המשכנתאות בהוצאות רווחת העובדים של החברה וחברת המשכנתאות בהתאם לחלקם היחסי של עובדיה.
4. הכנסות מהשתתפות בהוצאות חברה מוחזקת מנדל"ן ומשכנתאות - בעיקר הוצאות רווחה ומשאבי אנוש.
5. הכנסות ריבית מהעמדת אשראי לאוטו - ראה באור 6א' להלן.
6. הכנסות ריבית מהעמדת אשראי לנדל"ן ומשכנתאות - ראה באור 6ב' להלן.
7. 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.
8. הוצאות שכר מנהל מוקד אוטו ושונות - החברה משתתפת ב-50% מהוצאת השכר של מנהל מוקד אוטו, החל מאוקטובר 2022.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיון

א. הסכם מסגרת להעמדת אשראי לאוטו

ביום 17 בפברואר, 2022 נחתם הסכם מסגרת להעמדת אשראי בין החברה ואוטו. בהסכם נקבע כי החברה תעמיד לאוטו מסגרת אשראי בסך כולל של עד 10 מיליון ש"ח ותוקפו יהיה עד ליום 31 בדצמבר, 2023. מסגרת האשראי שתנוצל תשא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.42% (ללא הצמדה לכל מדד או מטבע שהוא).

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 פרעה אוטו את יתרת האשראי שנוצלה על ידה.

ב. הסכם מסגרת להעמדת אשראי למימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ

ביום 5 בינואר, 2023 חתמה החברה על הסכם מסגרת להעמדת אשראי לנדל"ן ומשכנתאות לפיו החברה תעמיד לנדל"ן ומשכנתאות מסגרת אשראי בסכום כולל של עד 200 מיליון ש"ח. נדל"ן ומשכנתאות תהא רשאית לנצל את מסגרת האשראי בהתאם לצרכיה, וזאת בכפוף לאישורה של החברה. מסגרת האשראי תישא ריבית שנתית בגובה ריבית הפריים בתוספת 0.4%, ותהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר, 2023.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה לא העמידה אשראי לנדל"ן ומשכנתאות.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. השקעה במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ

להלן הסכומים שהשקיעה החברה בנדל"ן ומשכנתאות בתקופת הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
4,000	56,000	135,500
4,000	56,000	135,500

סך השקעה

סך מניות 1 ש"ח ע.ג. שהוקצו לחברה

ד. הסכם השקעה במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ

ביום 16 במרס, 2023 חתמה החברה על הסכם השקעה מול נדל"ן ומשכנתאות וחברות מקבוצת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ במסגרתו תשקיע החברה עד סך כולל של 510 מיליון ש"ח והחברות מקבוצת מנורה ישקיעו עד סך כולל של 90 מיליון ש"ח באופן הדרגתי במועדים בהם תבצע החברה קריאות לכסף, בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה.

במהלך שנת 2023, השקיעו החברות מקבוצת מנורה סך של 39,750 אלפי ש"ח בנדל"ן ומשכנתאות, תמורת הקצאת 39,750 אלפי מניות 1 ש"ח ע.ג., כך שהחברות מקבוצת מנורה מחזיקות בנדל"ן ומשכנתאות ב-15% מהון המניות של החברה, בהתאם להסכם השקעה האמור לעיל.

ביום 9 באוגוסט, 2023 קיבלה החברה את אישור הממונה על התחרות וכן את אישור הממונה על נותני שירותים פיננסיים שברשות שוק ההון וכן התקיימו מלוא התנאים המתלים הקבועים בהסכם המימון בין החברות, כך שמסגרת האשראי נכנסה לתוקף.

לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדיווח, ראה באור 29 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 7: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

א. השקעה במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ

ביום 5 במרס, 2024 השקיעה החברה בנדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברה בת של החברה, סך של 29.75 מיליון ש"ח בתמורה ל- 29.75 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח, ראה באור 31 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

פרק ה' פרטים נוספים על התאגיד

ליום 31 בדצמבר, 2023



פרק ה': פרטים נוספים על התאגיד

תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

(תקנה 10א)

שנת 2023	רבעון				
	4/2023	3/2023	2/2023	1/2023	
אלפי ש"ח					
					הכנסות:
1,278,557	259,258	340,046	357,521	321,732	הכנסות מפעילות מימון
(329,061)	(59,623)	(88,577)	(99,435)	(81,426)	הוצאות מימון, נטו
949,496	199,635	251,469	258,086	240,306	הכנסות מפעילות מימון, נטו
(243,087)	(73,307)	(53,138)	(74,727)	(41,915)	הוצאות הפסדי אשראי
706,409	126,328	198,331	183,359	198,391	סך הכל הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
92,501	18,505	16,040	19,870	38,086	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
(94,353)	(20,726)	(19,186)	(19,105)	(35,336)	עלות מכירות רכבים ומפרסום
(1,852)	(2,221)	(3,146)	765	2,750	רווח (הפסד) גולמי ממכירות רכבים ומפרסום
					הוצאות:
275,876	58,663	70,421	72,122	74,670	הוצאות מכירה ושיווק
217,713	57,475	53,135	56,073	51,030	הוצאות הנהלה וכלליות
(93)	-	-	-	(93)	הכנסות אחרות
493,496	116,138	123,556	128,195	125,607	סך הכל הוצאות
211,061	7,969	71,629	55,929	75,534	רווח לפני מס
78,343	3,228	26,686	20,203	28,226	מסים על הכנסה
132,718	4,741	44,943	35,726	47,308	רווח נקי ורווח כולל
					סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:
132,467	4,521	44,912	35,726	47,308	בעלי מניות החברה
251	220	31	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה

שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו בתשקיף

(תקנה 10ג)

1. ביום 24 בינואר, 2023 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כ-208 מיליון אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 24 בינואר, 2023 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ-190 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה האמורה משמשת את החברה, על פי החלטות הדירקטוריון מעת לעת, לצרכיה השונים ובכלל זה לשם מימון הפעילות השוטפת של החברה.

2. ביום 24 בינואר, 2023 וביום 11 בספטמבר, 2023 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כ-300 מיליון אגרות חוב (סדרה ו'), וכ-430 מיליון אגרות חוב (סדרה ו'), בהתאמה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 24 בינואר, 2023 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ-296 מיליון ש"ח, וסך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 11 בספטמבר, 2023 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ-435 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקות האמורות משמשת את החברה, על פי החלטות הדירקטוריון מעת לעת, לצרכיה השונים ובכלל זה לשם מימון הפעילות השוטפת של החברה.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים, וכן נספח א' לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) שבדוח זה.

רשימת השקעות בחברות בנות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11)

שם החברה	סוג המניה	סה"כ הון מונפק ונפרע (בע.ג)	הון מונפק ונפרע (בע.ג) המוחזק ע"י החברה או חברה כלולה	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות ושטרי הון (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה ¹
אוטו מגזין בע"מ	רגילה 1 ש"ח סוג יסוד 1 ש"ח ²	1,030	824	331,786	-	80%
מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	230,000,000	195,500,000	182,086	-	85%

שינויים בהשקעות שבוצעו על ידי החברה בחברות בנות לתאריך הדוח על המצב

הכספי (תקנה 12)

תאריך שינוי	מהות השינוי	שם החברה	סוג המנייה	סך ערך נקוב	עלות/תמורה באלפי ש"ח
27.02.2023	השקעה	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	רגילה	50,000	50,000
05.06.2023	השקעה	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	רגילה	30,000	30,000
11.09.2023	השקעה	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	רגילה	30,000	30,000
10.12.2023	השקעה	מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	רגילה	25,500	25,500

¹ שיעור ההחזקה בהון, בזכויות הצבעה ובזכות למנות דירקטורים.

² מניות מסוג א' מקנות למחזיקן אך ורק את הזכות להשתתף בחלוקת דיבדנדים ואת הזכות להשתתף בחלוקת נכסי החברה בעת פירוקה.

³ סכום זה כולל התחייבות בגין אופציית מכר שהוכרה במועד הרכישה בסך של 7,558 אש"ח.

הכנסות לשנת 2023 של חברות בנות והכנסות החברה מהן (תקנה 13)

שם חברה	רווח (הפסד) לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח (הפסד) לאחר מס (אלפי ש"ח)	רווח (הפסד) כולל אחר (אלפי ש"ח)	דמי ניהול (אלפי ש"ח)	ריבית (אלפי ש"ח)
אוטו מגזין בע"מ	3,114	2,393	2,393	180	-
מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ	(2,770)	(2,206)	(2,206)	10,000	1,307

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)

- בשנת הדיווח לא בוצעו הפסקות מסחר בבורסה בניירות הערך של החברה, למעט בגין פרסום דוחות כספיים של החברה.
- במהלך שנת 2023, נרשמו למסחר ניירות הערך המפורטים להלן, לפרטים נוספים ראו באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים:

תאריך	ניירות ערך שהונפקו
24.01.2023	הקצאה פרטית של 280,000,000 אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת - הרחבת סדרה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 10ג' לעיל ודיווח מידי של החברה מיום 24 בינואר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-009400) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
24.01.2023	הקצאה פרטית של 300,107,000 אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת - הרחבת סדרה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 10ג' לעיל ודיווח מידי של החברה מיום 24 בינואר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-009400) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
12.09.2023	הקצאה פרטית של 430,000,000 אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת - הרחבת סדרה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 10ג' לעיל ודיווח מידי של החברה מיום 12 בספטמבר, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-086107) (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, 2023:

סה"כ	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) ⁵					פרטי מקבל התגמולים ⁴			
	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ⁹	מענקים ⁸	אחר ⁷	שכר ⁶	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
2,784	-	802	479	77	1,426	0%	100%	משנה למנכ"ל ומנכ"ל חברת הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות ¹⁰	ערן דוד גולן (זכר) (1)
2,778	-	802	509	89	1,378	0%	100%	סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי פיננסי	אורן שקדי (זכר) (2)
2,705	978	-	1,590	137	-	110%	100%	מנכ"ל החברה הבת, מגזין אוטו	טל חמו (זכר) (3)
2,293	-	435	404	116	1,338	0%	100%	סמנכ"ל מכירות ¹²	שמוליק בר חן (זכר) (4)
2,152	-	355	556	121	1,120	0%	100%	סמנכ"ל אשראי ולקוחות	כפיר אמדו (זכר) (5)

⁴ "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.

⁵ התגמולים האמורים בטבלה זו הינם ללא רכיב מס השכר.

⁶ "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.

⁷ סכום זה הינו שווי רכב שנוקף למנהל או תשלום בגין רכב אשר משולם למנהל.

⁸ סכומים אלו כוללים מרכיב נדחה של 20% מהמענקים, אשר ישולם בחלקים שווים בתום כל אחת מהשנתיים העוקבות לשנת הדיווח, בכפוף לעמידה בתנאי של תשואה להון בגובה 10% בכל שנה.

⁹ "תשלום מבוסס מניות" - כמשמעותו לפי כללי החשבונאות המקובלים.

¹⁰ החל מיום 1 בינואר 2024 מכהן כמנכ"ל החברה. החל מיום 1 בפברואר 2024 אינו מכהן עוד כמנכ"ל מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות.

¹¹ טל חמו מחזיק ב-20% ממניות החברה הבת, אוטו מגזין בע"מ.

¹² החל מיום 1 בפברואר 2024 חדל מלכהן כסמנכ"ל מכירות ומכהן כמנכ"ל מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות.

(1) **מר ערן גולן** כיהן בשנת 2023, כמשנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל החברה הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, במשרה מלאה. בהתאם להסכם העסקתו מיום 1 באפריל, 2021, היה זכאי מר גולן לשכר חודשי בסך של 72,911 ש"ח (להלן בסעיף (1) זה: "**הסכם ההעסקה**" ו-"**השכר החודשי**", בהתאמה). השכר החודשי צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע בעת עדכון השכר האחרון. מר גולן היה 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. כמו כן, זכאי מר גולן למשכורת 13 אשר שולמה לו בשני תשלומים חצי שנתיים.

בהתאם להסכם ההעסקה, העמידה החברה לרשות מר גולן, רכב מנהלים (לרבות תשלום אחזקתו, ההוצאות בגינו וגילום שוויון), 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 כמקובל בחברה וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה.

כמו כן, מר גולן, זכאי למענק שנתי בגין שנת 2023, בגובה של עד 950 אלפי ש"ח, בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות (כמפורט להלן) וביעדים אישיים, כאשר 80% מהבונוס ישולם בגין עמידה ביעדי הרווחיות אשר נקבעים מדי שנה, בהתאם לתוכנית העסקית של השנה ו-20% ישולמו כנגד עמידה ביעדים האישיים. הזכאות לבונוס הינה החל מתשואה להון של 10%, כאשר הבונוס המקסימלי בהתאם לחוזה משולם במידה והחברה מגיעה בדוחותיה הכספיים לרווח נקי של 190 מיליון ש"ח. יצוין, כי המענק בשנת 2023 כולל גם מענק בשיקול דעת בסך של 3 משכורות.

תקופת העסקתו של מר גולן לפי הסכם ההעסקה היא לתקופה בלתי מוגבלת וכל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיומו 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). החל מיום 1 בינואר, 2024 משמש מר ערן גולן כמנכ"ל החברה, חלף תפקידו הקודמים. לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר ערן גולן בגין כהונתו כמנכ"ל החברה, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 21 בפברואר, 2024, ראו דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת שפורסם ביום 17 בינואר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-006217).

(2) **מר אורן שקדי** מכהן כסמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי פיננסי של החברה במשרה מלאה. נכון למועד דוח זה, בהתאם להסכם העסקתו, על תיקונו, אשר האחרון בהם מיום 1 באפריל, 2021, זכאי מר שקדי לשכר חודשי בסך של 73,000 ש"ח (להלן בסעיף (2) זה: "**הסכם ההעסקה**" ו-"**השכר החודשי**", בהתאמה). השכר החודשי צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע בעת עדכון השכר האחרון. בהתאם להסכם ההעסקה, מר שקדי 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. כמו כן, זכאי מר שקדי למשכורת 13 אשר תשולם לו בשני תשלומים חצי שנתיים.

בהתאם להסכם ההעסקה, מעמידה החברה לרשות מר שקדי, רכב מנהלים (לרבות תשלום אחזקתו וההוצאות בגינו) וכן גילום שוויון בו, טלפון נייד (לרבות גילום שווי השימוש בו) וכן החזר הוצאות בקשר עם מילוי תפקידו כמקובל בחברה. כמו כן, בהתאם להסכם ההעסקה, נכלל מר שקדי בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה.

כמו כן, מר שקדי, זכאי למענק שנתי בגין שנת 2023, בגובה של עד 950 אלפי ש"ח, בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות (כמפורט להלן) וביעדים אישיים, כאשר 80% מהבונוס ישולם בגין עמידה ביעדי הרווחיות אשר נקבעים מדי שנה, בהתאם לתוכנית העסקית של השנה ו-20% ישולמו כנגד עמידה ביעדים האישיים. הזכאות למענק השנתי הינה החל מתשואה להון של 10%, כאשר המענק השנתי המקסימלי בהתאם לחוזה ישולם במידה והחברה תגיע בדוחותיה הכספיים לרווח נקי של 190 מיליון ש"ח. יצוין, כי המענק בשנת 2023 כולל גם מענק בשיקול דעת בסך של 5 משכורות.

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).

(3) מר **טל חמו** מכהן כמנכ"ל החברה הבת, אוטו מגזין בע"מ במשרה מלאה. נכון למועד הדיווח, בהתאם להסכם העסקתו, על תיקונו, אשר האחרון בהם מיום 25 בנובמבר, 2021, זכאי מר חמו לדמי ניהול בסך של 75,193 ש"ח (להלן בסעיף (3) זה: "**הסכם ההעסקה**" ו-"**דמי הניהול**"), בהתאמה) והוצאות רכב בסך 10,530 ש"ח. דמי הניהול החודשיים והוצאות הרכב הינם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש ינואר בכל שנה בה יועסק בחברת הבת, כאשר מדד הבסיס הינם המדד הידוע בעת עדכון השכר האחרון.

בהתאם להסכם ההעסקה, נכלל מר חמו בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה כמקובל בחברת הבת וקיבל מחברת הבת כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה. כמו כן, מר חמו, זכאי למענק שנתי בגין שנת 2023, בגובה של עד 650 אלפי ש"ח, בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות (כמפורט להלן). הזכאות לבונוס הינה בגין 10% מהרווח הנקי של החברה הבת, אוטו מגזין בע"מ, ועד לבונוס מקסימלי של 650 אלפי ש"ח. בנוסף, כחלק מהחתימה על הסכם רכישת אוטו בידי החברה בחודש ינואר, 2022 מר חמו זכאי למענקים הבאים: (1) מענק חתימה בגובה 1,000 אלפי ש"ח (2) מענק התמדה בגין השנים 2022-2023 בגובה 2,000 אלפי ש"ח.

תקופת העסקתו של מר חמו הינה בלתי מוגבלת, כאשר כל צד רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיומו בהודעה מראש בת 90 יום, כאשר החברה יכולה לעשות זאת רק החל מחודש ינואר, 2027. חברת הבת תהיה זכאית לסיים את העסקתו של מר חמו לאלתר במקרה של סיום יחסי העבודה בשל "סיבה" המצדיקה שלילת פיצויי פיטורין על פי דין. כמו כן, התחייב מר חמו, כי לא יתחרה בחברת מגזין אוטו בע"מ לתקופה בת 12 חודשים ממועד סיום העסקתו (קרי- לא יעסוק בין כשכיר ובין כעצמאי בין בשכר ובין שלא בתחום פעילותה של חברת אוטו מגזין בע"מ).

(4) מר **שמואל בר חן** מכהן כסמנכ"ל המכירות של החברה במשרה מלאה. נכון למועד הדיווח, בהתאם להסכם העסקתו, על תיקונו, אשר האחרון בהם מיום 1 באפריל, 2021, זכאי מר בר חן לשכר בסיס חודשי בסך של 71,203 ש"ח (להלן בסעיף (4) זה: "**הסכם ההעסקה**" ו-"**השכר החודשי**"), בהתאמה). השכר החודשי יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע בעת עדכון השכר האחרון. מר בר חן זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות הפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה בת 30 ימים, דמי הבראה, ימי מחלה וחופשות מיוחדות, והכל כמקובל בחברה.

בהתאם להסכם ההעסקה, תעמיד החברה לרשות מר בר חן, רכב מנהלים (לרבות תשלום אחזקתו, הוצאות בגינו וגילום שווי השימוש בו), טלפון נייד (לרבות גילום שווי השימוש בו) וכן החזר הוצאות בקשר עם מילוי תפקידו כמקובל בחברה. כמו כן, בהתאם להסכם ההעסקה, נכלל מר בר חן בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה כמקובל בחברה וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה.

כמו כן, מר בר חן, זכאי למענק שנתי בגין שנת 2023, בגובה של עד 900 אלפי ש"ח, בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות (כמפורט להלן) וביעדים אישיים, כאשר 80% מהבונוס ישולם בגין עמידה ביעדי הרווחיות אשר נקבעים מדי שנה, בהתאם לתוכנית העסקית של השנה ו-20% ישולמו כנגד עמידה ביעדים האישיים. הזכאות לבונוס הינה החל מתשואה להון של 10%, כאשר הבונוס המקסימלי בהתאם לחוזה ישולם במידה והחברה תגיע בדוחותיה הכספיים לרווח נקי של 190 מיליון ש"ח. יצוין, כי המענק בשנת 2023 כולל גם מענק בשיקול דעת בסך של 3 משכורות.

תקופת העסקתו של מר בר חן 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 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). החל מיום 1 בפברואר, 2024 משמש מר שמוליק בר חן כמנכ"ל החברה הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חלף תפקידו הקודם.

(5) מר **כפיר אמדו** מכהן כסמנכ"ל אשראי ולקוחות של החברה במשרה מלאה. נכון למועד הדיווח, בהתאם להסכם העסקתו, על תיקונו, אשר האחרון בהם מיום 1 באפריל, 2021, זכאי מר אמדו לשכר בסיס חודשי בסך של 63,764 ש"ח (להלן בסעיף (5) זה: "**הסכם ההעסקה**" ו-"**השכר החודשי**", בהתאמה). השכר החודשי יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש אוגוסט בכל שנה בה יועסק בחברה, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע בעת עדכון השכר האחרון. מר בן חן זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות הפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה בת 30 ימים, דמי הבראה, ימי מחלה וחופשות מיוחדות, והכל כמקובל בחברה.

בהתאם להסכם ההעסקה, תעמיד החברה לרשות מר אמדו, רכב מנהלים (לרבות תשלום אחזקתו, הוצאות בגינו וגילום שווי השימוש בו), טלפון נייד (לרבות גילום שווי השימוש בו) וכן החזר הוצאות בקשר עם מילוי תפקידו כמקובל בחברה. כמו כן, בהתאם להסכם ההעסקה, נכלל מר אמדו בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה כמקובל בחברה וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה.

כמו כן, מר אמדו, זכאי למענק שנתי בגין שנת 2023, בגובה של עד 725 אלפי ש"ח, בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות (כמפורט להלן) וביעדים אישיים, כאשר 80% מהבונוס ישולם בגין עמידה ביעדי הרווחיות אשר נקבעים מדי שנה, בהתאם לתוכנית העסקית של השנה ו-20% ישולמו כנגד עמידה ביעדים האישיים. הזכאות לבונוס הינה החל מתשואה להון של 10%, כאשר הבונוס המקסימלי בהתאם לחוזה ישולם במידה והחברה תגיע בדוחותיה הכספיים לרווח נקי של 190 מיליון ש"ח. יצוין, כי המענק בשנת 2023 כולל גם מענק בשיקול דעת בסך של 6 משכורות.

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 תנאי האופציות שהונפקו לנושאי המשרה בחברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 ביולי, 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-123411) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) לרבות דוח זימון לאסיפה כללית ומיוחדת של בעלי המניות מיום 27 ביולי, 2021 לרבות תוצאותיה מיום 2 בספטמבר, 2021 (אמסכתאות מס': 2021-01-058642 ו- 2021-01-144204, 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 2023 גמול דירקטורים (לרבות החזר הוצאות) בסך כולל של כ-693 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, החל ממועד רישום ניירות ערך של החברה למסחר בבורסה והפיכתה לחברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) (וכל עוד לא יוחלט אחרת כנדרש על פי דין), משולם לדירקטורים המכהנים בחברה, גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום המפורט הקבוע 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 07 בינואר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-002890) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

עסקאות עם בעלי שליטה

(תקנה 22)

עסקאות החברה עם בעלי שליטה בחברה

לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה מיום 16 באוגוסט, 2020, בדבר אימוץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה, כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים") ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

1. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")

לפרטים אודות עסקאות עם בעלי שליטה שבתוקף בתקופת הדוח, ראו סעיפים 8.4.1, 8.4.4 ו-8.4.6 בפרק 8 לתשקיף.

לפרטים אודות פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים בחברה הנמנים על בעלי השליטה בה, ראו תקנה 29א להלן.

2. עסקאות אחרות

לפרטים אודות עסקאות אחרות שבתוקף בתקופת הדוח, ראו סעיפים 8.4.3, 8.4.8 ו-8.4.9(ב) בפרק 8 לתשקיף וכן באור 28ג' לדוחות הכספיים. לעניין עדכון הסכם השכירות, בין היתר, עם חברה בת של בעלת השליטה בחברה, כמפורט בסעיף 8.4.7 לתשקיף וכן עדכון הסכם שכירת חניות עם חברת בת של בעלת השליטה בחברה כמפורט בסעיף 8.4.10 לתשקיף, נכון למועד זה, ראו באור 28ג' לדוחות הכספיים. ההסכמים האמורים בסעיפים 8.4.8-8.4.9 לתשקיף, אינם פעילים נכון למועד הדיווח.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

(תקנה 24)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה, ראו דיווח מידי מיום 7 בינואר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-002890) (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 31 בינואר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-009772) (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 31 בינואר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-009772) (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

מען רשום:
מספר טלפון:
מספר פקס:
כתובת דואר אלקטרוני:

דירקטוריון החברה

(תקנה 26)

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתיבות	חברות או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה		
1	דורון שנידמן	022682140	24.9.1966	הנורית 24, הרצליה	לא	לא	לא	ישראלית	כן	י"ר הדירקטוריון בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון בישיר 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 שנידמן ואחיין של גב' שרה שנידמן
2	משה (מוקי) שנידמן	053906764	8.3.1956	הרכס 9, סביון	לא	לא	לא	ישראלית	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 ובישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ. מכהן כדירקטור באדגר השקעות ופיתוח בע"מ ובנימה שפע ישראל בע"מ.	13.11.2006	השכלה אקדמאית חלקית	מכהן כדירקטור במ.ש. אחדות אחזקות בע"מ, בש.ש אחדות אחזקות בע"מ ובמשה שנידמן - שירותי ניהול בע"מ.	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 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	מכהן כדירקטור בקוצ'יק יזמות ניהול וייעוץ בע"מ וביוסי קוצ'יק - מירב פרסי צדוק, אסטרטגיה תקשורתית בע"מ, מכהן כדירקטור בלתי תלוי בדיפלומט אחזקות בע"מ. מכהן כיו"ר ועד מנהל בבית יגאל אלון, כחבר בוועדה המייעצת בקרן ווקסנר, כחבר הוועד המנהל במכון הישראלי לדמוקרטיה וכחבר במועצה הציבורית בעמותה 121. כיהן כיו"ר הוועד המנהל של מרכז רבין עד שנת 2021.	בוגר מדעי המדינה ויחסים בינלאומיים מהאוניברסיטה העברית בירושלים, ומוסמך במנהל ציבורי מהאוניברסיטה העברית בירושלים	01.01.2012	דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון בצור שמיר אחזקות בע"מ. מכהן כסגן יו"ר דירקטוריון בביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ. מכהן כדירקטור 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	יוסי קוצ'יק	3

בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	השכלה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	נתינות	מענו להמצאת כתבי בי-דין	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם הדירקטור	
לא	משמש כיועץ עסקי ושותף מנהל בקרן להשלמת הון לימי נדל"ן סיגמא סיטי נדל"ן, מכהן כדירקטור בנורסטאר הולדינגס אינק (חברה זרה), ישרס חברה להשקעות בע"מ, 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 בעמדא – עמותה לנפגעי דמנציה. כיהן כדירקטור בחברת איי אי אס החזקות בע"מ, בחברת נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ, בחברת אפריקה מגורים בע"מ ובחברת בי אס די קראון בע"מ.	בוגר כלכלה (מורחב) ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב	18.12.2006	אין	כן	לא	לא	ישראלית	ויצמן 42, פתח תקווה	31.08.1949	030233654	שמואל מאיר מסנברג	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	לא	לא	לא	ישראלית	קהילת ונציה 7, תל אביב-יפו	03.10.1953	052046349	בצלאל לבנה	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 משירות 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	סמנכ"לית כספים קופת חולים מאוחדת, חברת ועד מנהל במרכז להעצמת האזרח ובאופרה ישראל (בהתנדבות), כיהנה כמנכ"לית המשרד לשוויון חברתי, בבנק EBRD וכיו"ר פרום לתעסוקת בעלי מוגבלויות (בהתנדבות).	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, ועדת תגמול והוועדה לאכיפה מנהלית פנימית	ישראלית וספרדית	לויטן 8, תל אביב-יפו	26.9.1980	040531915	יעל הרשקו מבורך	6
לא	חבר בעמותת מט"ע, יו"ר הפרויקט הלאומי לקהילה האתיופית בישראל בע"מ ויו"ר מרכז החדשנות במועצת שער הנגב. יו"ר הדירקטוריון בחברת כפרית תעשיות (1993) בע"מ, כיהן כדירקטור בחברות מפעלי נייר חדרה וכדירקטור בחברת ריט-1 בע"מ.	תואר ראשון בהנדסת מכונות מהטכניון, תואר שני בהנדסת חומרים מאוניברסיטת בן גוריון ותואר שלישי בהנדסת מאוניברסיטת IIT בשיקגו	18.11.2020	אין	כן	כן	יו"ר ועדת ביקורת, יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יו"ר ועדת תגמול ויו"ר הוועדה לאכיפה מנהלית פנימית	ישראלית	איזק שטרן 16 תל אביב-יפו	05.09.1950	050080878	יצחק שריר	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	יהושע אלון	8

עיסוק בחמש שנים האחרונות	השכלה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	בעל עניין בחברה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	תאריך תחילת כהונה	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם נושא המשרה הבכירה	
<p>כיהן עד ליום 31 בדצמבר, 2023 כמנכ"ל החברה, וכדירקטור במימון ישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ (חברה מחוסלת מרצון), מימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ, 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.</p> <p>אוטו מגזין בע"מ ומימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ.</p>	<p>תואר ראשון (B.A) ושני (M.A) בכלכלה, מאוניברסיטת תל אביב</p>	לא	לא	כיהן עד ליום 31 בדצמבר, 2023 כמנכ"ל החברה.	1.11.2006	24.1.1962	057443541	ערן וולף	1

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 בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
ערן גולן	022728562	7.7.1967	20.8.2017	מנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר 2024, י"ר דירקטוריון מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, ובמימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ, 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. אוטו מגזין בע"מ, דירקטור בטרייד מוביל פתרונות מימון בע"מ ואלדן מימון בע"מ.	כן	לא	תואר ראשון במנהל עסקים (B.A) מהמכללה למנהל ותואר שני בניהול (M.S.M) מאוניברסיטת בוסטון.	משנה למנכ"ל, סמנכ"ל שיווק, אשראי וכלכלה בחברה, מנכ"ל מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ מנכ"ל קארויזי מערכות בע"מ (מוזגה לחברה), דירקטור באוטו מגזין בע"מ, טרייד מוביל פתרונות מימון בע"מ ואלדן מימון בע"מ.

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 בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
אורן שקדי	025460155	7.11.1973	1.8.2010	<p>סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי פיננסי ואחראי על סיכוני שוק בחברה, דירקטור במימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ, 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. ובמימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ.</p> <p>מנכ"ל במימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ, 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.</p>	לא	לא	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (B.A) מאוניברסיטת תל אביב ותואר שני מוסמך במנהל עסקים (M.B.A) מאוניברסיטת תל אביב. בעל רישיון לראיית חשבון מטעם מועצת רואי חשבון בישראל.	<p>סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי פיננסי ואחראי על סיכוני 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, 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, ובמימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ.</p> <p>מנכ"ל מימון ישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ (חברה מחוסלת מרצון), מימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ, מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ, 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.</p>

עיסוק בחמש שנים האחרונות	השכלה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	בעל עניין בחברה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	תאריך תחילת כהונה	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם נושא המשרה הבכירה	
סמנכ"ל טכנולוגיות ופרויקטים בחברה. במסגרת תפקידה, אחראית על עולמות הסייבר בארגון ועושה זאת באמצעות אנשי מקצוע בתחום. בעלת ניסיון של מעל 15 שנה, מעורבת בתהליכי ניהול הסיכונים וקבלת החלטות על ניהול סיכון סייבר, קביעת מדיניות סייבר, תקציב ואישור תוכנית עבודה לתחום הסייבר.	תואר במדעי המדינה (B.A), מהמכללה האקדמית תל אביב-יפו.	לא	לא	סמנכ"ל טכנולוגיות ופרויקטים בחברה.	1.1.2008	9.3.1973	025254145	רונית בן דוד פטר	4
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 ליכטנשטיין	5
סמנכ"ל מכירות בחברה ודירקטור באוטו מגזין בע"מ, כיהן כסמנכ"ל ודירקטור בקארוויז מערכות בע"מ (מוזגה לחברה).	תואר ראשון במנהל עסקים מהמכללה למנהל ותואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה הפתוחה.	לא	לא	כיהן עד ליום 31 בינואר, 2024 כסמנכ"ל מכירות בחברה. החל מיום 1 בפברואר 2024 מכהן כסמנכ"ל חברת הבת, מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ.	1.1.2017	21.7.1976	033089715	שמוליק בר חן	6
מנהל מערך מכירות בחברה.	תואר ראשון בכלכלה (B.A) מאוניברסיטת בר אילן.	לא	לא	סמנכ"ל מכירות בחברה החל מיום 1.2.2024.	1.2.2024	29.8.1982	065660557	אדם שבו	7
יועצת משפטית, סמנכ"ל ניהול סיכונים ומנהלת תפעול בחברה, יועצת משפטית בחברות הבת.	תואר ראשון במשפטים (LL.B), מהקריה האקדמית אונג.	לא	לא	יועצת משפטית וסמנכ"ל ניהול סיכונים. יועצת משפטית בחברות הבת.	1.1.2017	10.12.1980	040315525	עו"ד לירז חקמון	8
סמנכ"ל גביה ושירות לקוחות בחברה ודירקטור במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ.	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	9

עיסוק בחמש שנים האחרונות	השכלה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	בעל עניין בחברה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	תאריך תחילת כהונה	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם נושא המשרה הבכירה	
מבקרת פנימית בחברה, מבקרת פנימית בצור שמיר, באדגר השקעות ופיתוח 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, ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ ונימה שפע ישראל בע"מ (החלה לכהן בנימה שפע ישראל בע"מ - 01/2021).	1.12.2016	14.2.1981	040953614	ליאת צאן-גזית	10
סמנכ"ל שיווק בחברה ודירקטורית באוטו מגזין בע"מ. סמנכלית 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 ודירקטורית באוטו מגזין בע"מ.	1.8.2021	24.9.1974	011431889	שרית באלט רדין	11

עיסוק בחמש שנים האחרונות	השכלה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	בעל עניין בחברה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	תאריך תחילת כהונה	תאריך לידה	מספר תעודת זהות	שם נושא המשרה הבכירה	
<p>מנהל כספים בחברה, סמנכ"ל כספים במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, דירקטור ומנכ"ל במימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ, 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, 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.</p> <p>דירקטור במימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ, ובמימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ.</p>	<p>מוסמך במנהל עסקים (M.B.A), אוניברסיטת בר אילן. תואר ראשון (B.A) בחשבונאות ובכלכלה, אוניברסיטת בר אילן. בעל רישיון לראיית חשבון מטעם מועצת רואי חשבון בישראל.</p>	לא	לא	<p>מנהל כספים בחברה. דירקטור ומנכ"ל במימון ישיר הנפקות (סדרה 6) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 11) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 12) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 13) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 14) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 15) בע"מ, 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.</p> <p>דירקטור במימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 5) בע"מ, במימון ישיר הנפקות (סדרה 7) בע"מ ובמימון ישיר הנפקות (סדרה 8) בע"מ.</p>	18.3.2012	17.7.1983	039253067	שמעון בן ארצי	12

מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

(תקנה 26)

נכון למועד דוח זה, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

רואי חשבון של התאגיד

(תקנה 27)

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, מדרך מנחם בגין 144, תל אביב-יפו.

שינויים בתזכיר או בתקנון ההתאגדות

(תקנה 28)

לא היו שינויים בתקנון החברה בשנת הדיווח.

המלצות והחלטות הדירקטוריון

(תקנה 29)

1. לפרטים אודות חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 1.5.1 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.
2. ביום 19 באוקטובר, 2023, אישרה אסיפה כללית (מיוחדת) של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הנושאים כדלקמן: (1) חידוש מינויו של מר יצחק שריר כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת (כהונה שנייה) של 3 שנים נוספות, שתחילתה ביום 19 בנובמבר, 2023; (2) חידוש מינויו של מר יהושע אלון כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת (כהונה שנייה) של 3 שנים נוספות, שתחילתה ביום 18 בינואר, 2024; (3) אישור תנאי הכהונה של מר איציק שריר ומר שי אלון. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 19 בספטמבר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085645) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). האסיפה אישרה את הנושאים שעל סדר היום. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 19 באוקטובר, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-096409) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
3. ביום 21 בפברואר, 2024, אישרה אסיפה כללית (מיוחדת) של בעלי המניות של החברה, את התקשרות החברה עם מר ערן גולן בהסכם העסקה במסגרתו יכהן כמנכ"ל החברה, בתוקף החל מיום 1 בינואר, 2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 21 בפברואר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-015766) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

החלטות החברה

(תקנה 29א(3))

ביטוח, פטור ושיפוי

לפרטים אודות מתן כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, ראו סעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף. להלן פרטים אודות תנאי פוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה בכובעם כדירקטורים, שהינה בתוקף בתאריך הדוח: גבול כיסוי האחריות הינו בסך של עד 25,000,000 דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר בתקופת הביטוח. (א) הפרמיה השנתית הינה בסך של כ-104,406 דולר ארה"ב.

(ב) ההשתתפות העצמית של החברה בלבד הינה 50,000 דולר ארה"ב, ולמעט תביעות ניירות ערך בהן ההשתתפות הינה בסך 100,000 דולר ארה"ב.

ביום 15 באוגוסט 2021, אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 את חידוש ההתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה (ובכלל זה דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ומנכ"ל החברה). לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 15 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-065461) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 10 בנובמבר 2021, אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 את עדכון היקף הכיסוי הביטוחי בפוליסה וכן את תוקפה כך שפוליסת הביטוח תהא בגבולות אחריות של 25 מיליוני דולר ארה"ב. בהתאם להחלטת ועדת התגמול כאמור לעיל, הפוליסה תהא ניתנת לחידוש מדי שנה ועד שלוש שנים בסך הכל, ממועד אישורה כאמור, בין אם על ידי הארכת תוקף הפוליסה המתוארת לעיל ובין אם על ידי התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות חדשה ובלבד שוועדת התגמול תאשר כי אין שינוי מהותי בתנאי הפוליסה החדשה ביחס לתנאי הפוליסה נשוא דיווח זה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 10 בנובמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-096061) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 תוקפה של פוליסת הביטוח לעיל הינה עד ליום 17 בספטמבר, 2024 ועלותה לחברה כ-113 אלף דולר.

ערן גולן
מנהל כללי

דורון שנידמן
יו"ר הדירקטוריון

17 במרס, 2024

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

ליום 31 בדצמבר, 2023



דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה חמישה תהליכי בקרה מהותיים לדיווח הכספי והגילוי:

- (1) ELC - בקרות ברמת הארגון;
- (2) בקרות על תהליך הסגירה של דיווח כספי;
- (3) ITGC - בקרות בסביבת מערכות המידע;
- (4) בקרות על תהליך העמדת הלואות 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, 2023 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(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 2023 (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 במישור 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: 17 במרס, 2024

ערן גולן – מנהל כללי

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(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 2023 (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, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך: 17 במרס, 2024