

2023

דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר,
2023

מימון ישיר
מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

5

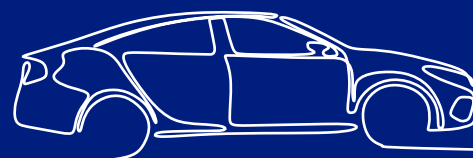
תוכן עניינים

פרק א' דוח הדירקטוריון

פרק ב' דוחות כספיים ביניים מאוחדים

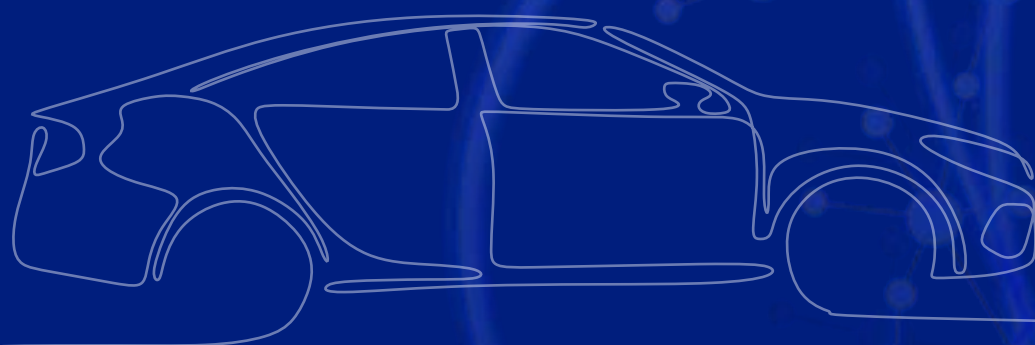
פרק ג' מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד'

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



פרק א' זוח הדירקטוריון

ליום 30 בספטמבר, 2023



דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר, 2023

דירקטוריון מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, הסוקר את עיקרי פעילות החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 (להלן: "תקופת הדוח") וליום 30 בספטמבר, 2023. דוח הדירקטוריון ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

היקפו של דוח הדירקטוריון הינו מצומצם, והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, שפורסם ביום 12 במרס, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-021430) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "הדוח התקופתי").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

1. מבוא

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

ביום 24 באוגוסט, 2020, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה וכתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), על פי תשקיף החברה. לפיכך החל מאותו מועד, החברה הפכה לחברה ציבורית ולתאגיד מדווח, כמשמעות מונחים אלו בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") (בהתאמה).

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

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה, ראו פרק א' לדוח התקופתי, וכן עדכון לו- תחום המשכנתאות, המבוצע על ידי החברה באמצעות מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברת הבת שבשליטתה של החברה (להלן: "החברה הבת"), כמפורט בנספח ב' המצורף לדוח זה כחלק בלתי נפרד הימנו. פעילות חברת המשכנתאות, מהווה החל מהרבעון השלישי של שנת 2023, מגזר בר דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה ובהתאם תחום פעילות בדוח זה.

לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו פרק א' לדוח התקופתי וכן 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 30 בספטמבר, 2023	ליום 30 בספטמבר, 2022	ליום 31 בדצמבר, 2022	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים לתקופה שבין יום 31.12.2022 לבין יום 30.09.2023
	באלפי ש"ח			
הלוואות ללקוחות	4,802,753	3,185,509	3,857,334	עיקר השינוי נובע מגידול בהיקף ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח ומוחזקות לפדיון ע"י החברה, בקיזוז פירעונות שוטפים של תיק ההלוואות הקיים.
הלוואות מיועדות למימוש	2,526,394	2,196,461	2,459,995	השינוי הינו עקב תוספת ההלוואות שיועדו למימוש בניכוי ההלוואות שהומחו בתקופת הדוח.
נכסים אחרים	419,618	431,301	424,879	השינוי לא מהותי
סה"כ נכסים	7,748,765	5,813,271	6,742,208	-
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדיים ואחרים	2,225,027	844,341	1,474,276	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מגידול בניצול אשראי לזמן קצר וארוך בסך של כ-751 מיליון ש"ח, בעיקר לאור הגידול בתיק ההלוואות של החברה הבת. גידול בסך של כ-635 מיליון ש"ח בתקופת הדוח מיוחס לחברה הבת כאמור.
אגרות חוב	3,863,653	3,432,690	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-849 מיליון ש"ח), אשר קיזזו את הגידול בסך יתרת אגרות החוב.
התחייבויות אחרות	375,878	372,820	417,659	עיקר השינוי נובע מתשלום מס הכנסה שוטף בגין שנת 2022 בסך של כ-97 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות	6,464,558	4,649,851	5,560,076	-
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,256,814	1,163,420	1,182,132	השינוי נובע מרווח שנרשם בתקופת הדוח בסך של כ-128 מיליון ש"ח, בקיזוז דיבידנדים ששולמו בתקופת הדוח בסך כולל של כ-63 מיליון ש"ח.
זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה	27,393	-	-	זכויות אלו נוצרו עקב השקעה של מנורה בחברת הבת בתקופת הדוח.
סה"כ התחייבויות והון	7,748,765	5,813,271	6,742,208	-

2.2 תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים:

סעיף	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	באלפי ש"ח				
2.2.1	296,764	340,046	893,960	1,019,299	הכנסות מפעילות מימון
2.2.2	(55,412)	(88,577)	(166,516)	(269,438)	הוצאות מימון, נטו
-	241,352	251,469	727,444	749,861	הכנסות, נטו
2.2.3	(36,058)	(53,138)	(76,535)	(169,780)	הוצאות הפסדי אשראי
-	205,294	198,331	650,909	580,081	סך הכל הכנסות בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
2.2.1	44,058	16,040	128,379	73,996	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
-	(43,042)	(19,186)	(124,950)	(73,627)	עלות מכירות רכבים ופרסום
-	1,016	(3,146)	3,429	369	רווח גולמי ממכירות רכבים ומפרסום
-	(59,735)	(70,421)	(170,098)	(217,213)	הוצאות מכירה ושיווק
-	(56,675)	(53,135)	(160,224)	(160,238)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	93	הכנסות אחרות
2.2.4	(116,410)	(123,556)	(330,322)	(377,358)	סך הוצאות
-	89,900	71,629	324,016	203,092	רווח תפעולי
-	89,900	71,629	324,016	203,092	רווח לפני מס
2.2.5	(34,512)	(26,686)	(121,704)	(75,115)	מסים על הכנסה
-	55,388	44,943	202,312	127,977	רווח נקי
-	-	44,912	-	127,946	בעלי מניות החברה
-	-	31	-	31	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	55,388	44,943	202,312	127,977	

2.2.1 הכנסות

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

הערות	השפעת השינוי כתוצאה מ:		שיעור השינוי	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	מחיר ושונות ¹	כמות		2022	2023	
				באלפי ש"ח		
עיקר השינוי נובע מעלייה בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק ע"י החברה, הגבוה בכ- 1.9 מיליארד ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מנגד, השפעת המחיר הינה עקב עלייה מתונה יותר בשיעור מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") אשר עלה ברבעון השלישי של שנת 2023, בשיעור של כ-0.8% לעומת עלייה של כ-1.2% בתקופה המקבילה אשתקד.	(16%)	41%	25%	158,793	199,196	הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
השינוי נובע מקיטון ביתרה הממוצעת של תיק ההלוואות ששווק עבור חברות כרטיסי האשראי, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בשיעור של כ-64%, לאור הקפאת שיווק הלוואות לכל מטרה ע"י החברה החל מחודש מרס 2020.	(1%)	(64%)	(65%)	4,515	1,594	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
הקיטון נובע מירידה בכמות עקב ירידה של כ-15% בהיקף העמדת הלוואות הרכב ברבעון השלישי, של שנת 2023 אל מול הרבעון המקביל אשתקד, כאשר היקף הלוואות שהומחו ו/או הועמדו לשווי הוגן ירד בשיעור נמוך יותר. הירידה בסעיף המחיר, הינה עקב ירידה בשיעור הרווחיות של עסקאות המחאת תיקי ההלוואות אל מול הרבעון המקביל אשתקד, לאור עלייה ברמת הריביות במשק ברבעון השלישי, של שנת 2023 אל מול הרבעון המקביל אשתקד.	(10%)	(7%)	(17%)	85,674	70,843	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מעלייה מהכרה בהכנסות מעמלות שההכרה בהכנסה בגין נדחתה בתקופות קודמות בקיזו ירידה בעמלה הממוצעת.	11%	-	11%	46,085	51,183	הכנסות מעמלות ²
עיקר השינוי הינו עקב הכרה בהכנסה משתנה בגין תיקי הלוואות להם החברה מעניקה שירותי תפעול.	ראו עמודת הערות		916%	1,696	17,230	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע ממספר הרכבים שנמכרו על ידי החברה ברבעון השלישי של שנת 2023 הנמוך בשיעור של כ-65%, ביחס לרבעון המקביל אשתקד. היקף הכנסות מפרסום לא מהותי לחברה.	ראו עמודת הערות		(64%)	44,059	16,040	הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום
			4%	340,822	356,086	

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 ההוגן והן בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת. למידע נוסף, ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

הערות	השפעת השינוי כתוצאה מ:		שיעור השינוי	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	מחיר ושונות ³	כמות		2022	2023	
				באלפי ש"ח		
עיקר השינוי נובע מעלייה בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק ע"י החברה, אשר היה גבוה בתקופת הדוח בכ-2.1 מיליארד ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. מנגד, השפעת המחיר הינה עקב עלייה מתונה יותר בשיעור המדד אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-3.2% לעומת עלייה של כ-4.4% בתקופה המקבילה אשתקד.	(17%)	49%	32%	478,753	630,939	הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
השינוי נובע מקיטון ביתרה הממוצעת של תיק ההלוואות ששווק עבור חברות כרטיסי האשראי, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בשיעור של כ-61%, לאור הקפאת שיווק הלוואות לכל מטרה ע"י החברה החל מחודש מרס 2020.	-	(61%)	(61%)	16,779	6,605	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
השינוי בסעיף המחיר, נובע מירידה ברווחיות שערך ההלוואות לשווי הוגן/המחאות שבוצעו בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד, לאור עליה ברמת הריביות במשק בתקופת הדוח, אל מול התקופה המקבילה אשתקד.	-	(61%)	(19%)	261,062	210,316	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.	(21%)	2%	9%	131,905	143,740	הכנסות מעמלות ⁴
העלייה בסעיף המחיר הינה עקב הכרה בהכנסות מעמלות שההכרה בהכנסה בגינן נדחתה בתקופות קודמות. מספר ההלוואות המנוהלות בתקופת הדוח נמוך בשיעור של כ-9% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, עקב פירעון טבעי של התיק המנוהל אשר החברה מעניקה לו שירותי תפעול.	417%	(9%)	407%	5,461	27,699	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע ממספר הרכבים שנמכרו על ידי החברה בתקופת הדוח הנמוך בשיעור של כ-46%, ביחס לרבעון המקביל אשתקד. היקף הכנסות מפרסום לא מהותי לחברה.			ראו עמודת הערות	128,379	73,996	הכנסות ממכירת רכבים ומפרסום
			7%	1,022,339	1,093,295	סך הכל הכנסות

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

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

2.2.2. הוצאות מימון נטו

בתקופת הדוח, הוצאות המימון נטו גדלו בשיעור של כ-62% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר לאור גידול בשיעור של כ-63% 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 בכ-51%; (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 בכ-4.65% (בתקופה שתחילתה בראשית שנת 2022 ועד ליום 30 בספטמבר, 2023).

ברבעון השלישי של שנת 2023, הוצאות המימון נטו של החברה גדלו בשיעור של כ-60% לעומת הרבעון המקביל אשתקד, זאת בעיקר לאור גידול בשיעור של כ-55% בהיקף ניצול האשראי אל מול הרבעון המקביל אשתקד.

2.2.3. הוצאות הפסדי אשראי

בתקופת הדוח, חל גידול מהותי בהיקף הוצאות הפסדי האשראי בשיעור של כ-122% לעומת התקופה המקבילה אשתקד עקב הגורמים העיקריים הבאים: (1) גידול בשיעור של כ-46% בגודל תיק ההלוואות הממוצע הנמצא בסיכון החברה; (2) עלייה בשיעור הפסדי האשראי לשיעור של כ-3.45% בתקופת הדוח, אל מול שיעור של כ-2.27% בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בשיעור הפסדי האשראי, נובע עקב גידול בשיעור ההלוואות שהגיעו לכשל אשראי בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בשיעור הפסדי האשראי של הלוואות הסולו חל גידול משמעותי יותר מאשר בשיעור הפסדי האשראי של הלוואות הרכב; (3) גידול משמעותי בשיעור ההפרשה הכללית בגין הלוואות החברה הנמדדות על בסיס עלות מופחתת. הגידול בשיעור זה נובע מגידול בשיעור הכשל של לקוחות החברה בתוספת התאמות לשיעור זה ביחס ל-12 חודשים הבאים. כמו כן, שיעור ההחזר (Recovery) בגין הלוואות הרכב הופחת במהלך תקופת הדוח.

ברבעון השלישי, של שנת 2023 חל גידול בשיעור של כ-47% בהיקף הוצאות הפסדי האשראי אל מול הרבעון המקביל אשתקד, לאור גידול בשיעור של כ-41% בתיק ההלוואות הממוצע הנמצא בסיכון החברה וכן העליה בשיעור הפסדי האשראי כאמור בפיסקה לעיל. עם זאת, יצוין כי שיעור הפסדי האשראי ברבעון השלישי, של שנת 2023 ירד באופן חד משיעור של 4.55% ברבעון השני, של שנת 2023 לשיעור של כ-3.12% בעיקר עקב ירידה חדה בשיעור הפסדי האשראי במגזר הלוואות הסולו.

לאור העלייה בסיכון, המתבטאת בשיעור הפסדי האשראי הגבוה יותר, ביצעה החברה ברבעון השלישי של שנת 2023 הקשחה משמעותית בתנאי החיתום בהלוואות בכלל ובהלוואות שאינן מגובות בטוחה בפרט.

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

הערכות החברה בדבר התמודדותה עם עליית הסיכון 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 1.41 לפרק א' שבדוח התקופתי ובסעיף 1.17 לנספח ב' לדוח זה (להלן: "גורמי הסיכון").

2.2.4 סך הוצאות

עיקר השינוי בהוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, בשיעור של כ- 14% בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מהגדלת היקף ההלוואות שהועמדו ללקוחות שהינו בהיקף של כ- 9% בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. לצורך תמיכה בהגדלת היקף פעילות העמדת ההלוואות כאמור, גדלו אף ההוצאות הישירות של החברה וכן החברה הגדילה את מצבת העובדים שלה.

עיקר השינוי בהוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, בשיעור של כ- 6% ברבעון השלישי של שנת 2023, ביחס לרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מהעסקת עובדים באגף ה-IT של החברה וכן הוצאות שיווקיות הנובעות מיישום התוכנית האסטרטגית של החברה.

2.2.5 מסים על הכנסה

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

2.3 מידע נוסף

להלן מידע נוסף ביחס לתיק ההלוואות של החברה בתחומי הפעילות שלה:

משכנתאות		הלוואות סולו		הלוואות רכב		
לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר						
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
באלפי ש"ח						
-	217,259	569,600	942,701	3,269,907	5,128,526	יתרת פתיחה
63,377	790,632	564,637	340,257	5,492,854	5,565,331	הלוואות שניתנו ללקוחות
(669)	(57,393)	(203,044)	(122,237)	(1,874,704)	(2,182,119)	הלוואות שנפרעו מלקוחות
445	41,714	82,341	103,073	394,367	484,301	הכנסות מימון מלקוחות
(420)	(30,600)	(47,654)	(69,272)	(224,974)	(333,828)	ריבית שנתקבלה מלקוחות
-	-	(148,425)	-	(2,808,375)	(3,563,740)	תמורה ממכירת תיק הלוואות
(29)	(838)	(13,002)	(68,538)	(41,902)	(101,210)	תנועה בהפרשה להפסדי אשראי
-	-	13,698	60	247,321	210,237	שערוך לשווי הוגן ורווח הון
-	-	10,880	4,861	1,870	-	רכישת הלוואות
62,704	960,774	829,031	1,130,905	4,456,364	5,207,498	יתרת סגירה

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתקופה שמיום 1 באוקטובר, 2023 ועד ליום 26 בנובמבר, 2023 העמידה החברה הלוואות בהיקף כולל של כ-907 מיליון ש"ח.

הריבית הממוצעת הנקובה בהלוואות תחום פעילות הרכב והסולו שהעמידה החברה בתקופת הדוח הינה בשיעור של כ-9.6% (צמוד מדד), לעומת שיעור של כ-8.6% (צמוד מדד) בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי בריבית נובע מהעלאת ריבית שביצעה החברה לאור עליית ריבית בנק ישראל ובהתאם מקורות המימון של החברה.

משכנתאות		הלוואות סולו		הלוואות רכב		
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר						
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
באלפי ש"ח						
100	654,541	837,580	1,106,180	3,852,795	5,396,075	יתרת פתיחה
63,277	336,361	202,275	86,408	1,999,314	1,789,071	הלוואות שניתנו ללקוחות
(669)	(35,384)	(83,322)	(54,614)	(673,464)	(730,370)	הלוואות שנפרעו מלקוחות
445	20,968	27,504	29,976	130,147	147,671	הכנסות מימון מלקוחות
(420)	(15,429)	(17,705)	(21,549)	(76,675)	(120,149)	ריבית שנתקבלה מלקוחות
-	-	(148,425)	-	(825,057)	(1,309,162)	תמורה ממכירת תיק הלוואות
(29)	(283)	(5,926)	(16,721)	(21,947)	(36,463)	תנועה בהפרשה להפסדי אשראי
-	-	14,396	16	71,251	70,825	שערוך לשווי הוגן ורווח הון
-	-	2,654	1,209	-	-	רכישת הלוואות
62,704	960,774	829,031	1,130,905	4,456,364	5,207,498	יתרת סגירה

הריבית הממוצעת הנקובה בהלוואות שהעמידה החברה ברבעון השלישי של שנת 2023 הינה בשיעור של כ-9.6% (צמוד מדד), לעומת שיעור של כ-8.6% (צמוד מדד) בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי בריבית נובע בעיקרו מהעלאת שיעור הריבית ללקוחות על ידי החברה, באופן הנמוך משמעותית משיעור עליית ריבית בנק ישראל.

2.4 תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות:

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר						רווח נקי (הפסד)
2022			2023			
משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות רכב	משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות רכב	
באלפי ש"ח						
(8,367)	13,016	193,727	(3,674)	(16,399)	140,892	

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

2.4.1 הלוואות רכב

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 אל מול התקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ-9% אשר הינו נמוך יותר מגידול בתיק הלוואות הרכב הממוצע לתקופה (בשיעור של כ-39%), לאור העלאת ריבית מתונה בהלוואות הרכב אותן היא מעמידה, כאשר עליית הריבית השפיעה באופן משמעותי יותר 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-46 מיליון ש"ח בהוצאות מגזר הרכב, אשר נובעות מהגידול בהיקף הלוואות שהועמדו בתקופת הדוח אל מול התקופה 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 אל מול התקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר מהגורמים המפורטים להלן: (א) עלייה בהיקף הלוואות 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 מרבוען לרבעון היקף העמדת הלוואות מגובות נדל"ן ע"י חברת המשכנתאות ובהתאם תיק הלוואות המוחזק על ידה, כך שחל שיפור ברווחיות חברת המשכנתאות במהלך תקופת הדוח מרבוען לרבעון אל מול הפסד בתקופה המקבילה אשתקד, אשר נבע ברובו מהוצאות הקמה של החברה.

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר						
2022			2023			
משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות רכב	משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות רכב	
באלפי ש"ח						
(3,667)	7,868	48,834	411	(3,516)	45,911	רווח נקי (הפסד)

להלן הסברים ביחס לשינוי בתוצאות הפעילות בתחומי הפעילות העיקריים של החברה ברבעון השלישי של שנת 2023, לעומת התקופה המקבילה אשתקד (תוצאות יתר הפעילויות אינן מהותיות):

2.4.4. הלוואות רכב

השינוי ברווחיות בתחום פעילות זה ברבעון השלישי של שנת 2023, אל מול הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מהסיבות שלהלן: (א) גידול בהוצאות הפסדי האשראי של החברה, ראו גם את סעיף 2.2.3 לעיל. מנגד הירידה ברווחיות קוזה עקב גידול בהכנסות הריבית וההצמדה של החברה, עקב החזקת תיק הלוואות הגדול יותר בכ-28%; (ב) גידול בהוצאות המימון של החברה, לאור סביבת הריבית הגבוהה יותר ששררה בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד וכן החזקת תיק הלוואות הגדול יותר בכ-1 מיליארד ש"ח בתקופת הדוח אל מול התקופה המקביל אשתקד; (ג) גידול בהיקף של כ-7 מיליון ש"ח בהוצאות מגזר הרכב, אשר נובעות מהגידול בהיקף ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד וכן השקעה משמעותית בפיתוח כלים טכנולוגיים חדשים לצורך יישום אסטרטגיית החברה בתחום זה.

2.4.5. הלוואות סולו

עיקר השינוי ברווחיות בתחום פעילות זה ברבעון נובע מביצוע עסקת המחאה של תיקי הלוואות סולו ברבעון המקביל אשתקד לעומת אי ביצוע עסקת המחאה ברבעון השלישי של שנת 2023.

2.4.6. משכנתאות

עיקר השינוי ברווחיות בתחום פעילות זה ברבעון השלישי של שנת 2023, הינו בהתאם למפורט בסעיף 2.4.3 לעיל.

2.5. נזילות

תזרים המזומנים

סעיף	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	באלפי ש"ח				
2.5.2	(503,987)	(601,615)	(878,449)	(662,468)	מזומנים, נטו שימשו לפעילות שוטפת
2.5.3	494,395	618,988	872,272	708,384	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון
2.5.4	(10,842)	(14,883)	(45,012)	(38,453)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
	(20,434)	2,490	(51,189)	7,463	גידול (קיטון) במזומנים לתקופה

2.5.1. כללי

ציון, 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 ארוך⁵:

	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	באלפי ש"ח				
	(503,987)	(601,615)	(878,449)	(662,468)	מזומנים, נטו שימשו לפעילות שוטפת
	533,337	609,846	885,799	749,033	נטרול פירעון אשראי לזמן קצר בעקבות גיוס אשראי לזמן ארוך, נטו
	-	-	98,245	-	נטרול פירעון אשראי לזמן קצר בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 1)
	-	29,655	-	29,655	נטרול פירעון אשראי לזמן קצר עקב הנפקת הון לזכויות מיעוט בחברת הבת המאוחדת
	29,350	37,886	105,595	116,220	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בנטרול תנועות באשראי לזמן ארוך

⁵ 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.

2.5.2. מזומנים נטו ששימשו לפעילות 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), הינו לא מהותי.

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 ומוסדיים, בניכוי פירעונות שוטפים במהלך התקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד בהיקף כולל של כ- 137 מיליון ש"ח. לצד זאת, בתקופת המקבילה אשתקד קיבלה החברה סך של כ-98 מיליון ש"ח בגין מימוש מרבית כתבי אופציה (סדרה 1). לפרטים נוספים, ראו דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2.5.4. מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

עיקר השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח אל מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מרכישת אוטו מגזין בע"מ בסך של כ-19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ובקיזוז 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, קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, וזאת בנוסף לעסקאות מכירת תיקי הלוואות של החברה לגופים שונים. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 1.35 לפרק א' בדוח התקופתי וכן באורים 4 ו-9 לדוחות הכספיים ביחס לעסקאות מכירת תיקי הלוואות של החברה.

2.6.2. מקורות המימון של החברה

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

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

להערכת החברה, היא 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 המחאה ברבעונים הבאים, מהוות מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה. התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הם עשויים להשתנות אף באופן מהותי, לרבות בשל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.41 לפרק א' שבדוח התקופתי.

2.7. הלוואות ומסגרות אשראי

לפירוט בדבר הסכמי האשראי המהותיים של החברה, ראו סעיף 1.35.9 בפרק א' לדוח התקופתי, סעיף 1.8.4 לנספח ב' לדוח זה וכן באור 4 לדוחות הכספיים.

2.8. היקפים ממוצעים

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2022	2023	2022	2023	
באלפי ש"ח				
30,736	1,236,676	95,346	1,098,230	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון בנקאיים
397,081	942,538	415,398	646,601	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון בנקאיים

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2022	2023	2022	2023	
באלפי ש"ח				
335,148	415,148	276,906	458,115	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון שאינם בנקאיים
3,228,267	4,143,652	2,823,170	4,057,753	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון שאינם בנקאיים

2.9. מגבלות והתחייבויות במסגרת נטילת אשראי

במסגרת קבלת הלוואות מתאגידי בנקאיים וגיוס חוב בשוק ההון, התחייבה החברה, בין היתר, לשמירה על אמות מידה פיננסיות ולהתחייבויות נוספות. ההתחייבויות המהותיות של החברה במסגרת נטילת אשראי מתאגידי בנקאיים ומגיוס חוב בשוק ההון, הינן כמפורט בבאורים 15 ו-16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, אשר צורפו לדוח התקופתי, ובבאור 4 לדוחות הכספיים.

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

עמידה ליום 30 בספטמבר, 2023	התחייבות פיננסית	
17.5%	שיעור ההון המוחשי של החברה מסך כל המאזן המוחשי, בכל עת שהיא, לא יפחת מ-12%.	א
כ-1,187 מיליון ש"ח	סך ההון המוחשי של החברה לא יפחת מ-425 מיליון ש"ח.	ב
שיעור החוב הפיננסי המשוקלל הינו כ-25% 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-73%, ברכבים חדשים הינו כ-80% ובהלוואות נדל"ן כ-42%	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-69 אלפי ש"ח	גובה ההלוואה הממוצע של החברה, לא יעלה על 100 אלפי ש"ח.	ה
כ-170 מיליון ש"ח	בכל מועד בדיקה, לחברה יהיה רווח נקי שלא יפחת מ-10 מיליון ש"ח ב-12 חודשים שיקדמו למועד הבדיקה.	ו

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

התחייבות פיננסית	עמידה ליום 30 בספטמבר, 2023*
א יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.	כ-17.4%
ב סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח.	כ-1,191 מיליון ש"ח
ג שיעור המימון הממוצע של הלוואות הרכב הכלולות במסגרת הלוואות המשועבדות לטובת אגרות החוב לא יעלה על 80%.	כ-78.5%
ד יחס ה-LTV בפועל לא יעלה על 96%.	כ-95.0%

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 1.35.9 בפרק א' לדוח התקופתי, באור 16 ג' לדוחות הכספיים, אשר צורפו לדוח התקופתי, וכן **נספח ב'** המצ"ב לדוח זה.

(* החישוב בוצע בהתאם למדיניות החשבונאית שישומה בדוחותיה הכספיים 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.

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

התחייבות פיננסית	עמידה ליום 30 בספטמבר, 2023*
א יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.	כ-17.4%
ב סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח.	כ-1,191 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-1.29

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ד'), ראו סעיף 1.35.9 בפרק א' לדוח התקופתי, באור 16ד' לדוחות הכספיים וכן **נספח ב'** המצ"ב לדוח זה.

(* החישוב בוצע בהתאם למדיניות החשבונאית שיושמה בדוחותיה הכספיים 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.

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

התחייבות פיננסית	עמידה ליום 30 בספטמבר, 2023*
א יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.	כ-17.4%
ב סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-470 מיליון ש"ח.	כ-1,191 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-1.29

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 1.35.9 בפרק א' לדוח התקופתי, באור 16ה' לדוחות הכספיים וכן **נספח ב'** המצ"ב לדוח זה.

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

במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח פרפורמה לאמת מידה.

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

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

התחייבות פיננסית	עמידה ליום 30 בספטמבר, 2023*
א יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.	כ-17.4%
ב סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-625 מיליון ש"ח.	כ-1,191 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-1.29

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 1.36.10 בפרק א' לדוח התקופתי, באור 16 לדוחות הכספיים וכן **נספח ב'** המצ"ב לדוח זה.

(* החישוב בוצע בהתאם למדיניות החשבונאית שיושמה בדוחותיה הכספיים של החברה נכון למועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'). אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') תיבדקנה, אך ורק, על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה נכון ליום 6 בדצמבר, 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 איזו מאמות המידה הפיננסיות, החברה תבדוק את אמות המידה בכל מקרה על פי מאזן ודוח רווח והפסד פרופורמה, במתכונת מקוצרת, הכוללת באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, כשהם ערוכים לפי כללי החשבונאות הקיימים.

במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח פרופורמה לאמת מידה.

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

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

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

התחייבות פיננסית	עמידה ליום 30 בספטמבר, 2023
א 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 מלש"ח. בהתאם לנוסחה לעיל, שיעור ההון העצמי המינימלי ליום 30 בספטמבר, הינו: 13.78%.	17.84%
ב סך ההון המוחשי של החברה לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח.	כ-183 מיליון ש"ח
ג שיעור המימון ממוצע של הלוואות ללקוחות - לא יעלה, בכל עת, על 75%.	60.84%
ד שיעור הלוואות הקצה אשר בהן יחס ה-LTV להלוואת קצה מסוימת עולה על 75% ועד 90%, והכל במועד העמדת הלוואת הקצה, לא יעלה על 15% מסך תיק הלוואות.	2.95%
ה גובה הלוואה ממוצעת בשעבוד ראשון לא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח ובשעבוד שני על 400 אלפי ש"ח	שעבוד ראשון – כ-768 אלפי ש"ח שעבוד שני – כ-332 אלפי ש"ח

2.10 היעדר בעיית נזילות בגין תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת

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

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

2.11 שעבודים

עקב השימוש בהלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בישראל, כמפורט בסעיף 2.7 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 שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג) וכן על פי הסכם מסגרת אשראי לגוף מוסדי.

בנוסף, לחברה הבת קיימות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וגוף מוסדי, אשר בהתאם אליהם נרשמו על כלל נכסי החברה הבת שעבודים שוטפים כלליים לטובת התאגידים הבנקאיים והגוף המוסדי כאמור. השעבודים האמורים, הינם בדרגה ראשונה ושווה (פרי-פסו) בין התאגידים הבנקאיים והגוף המוסדי האמור.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.35.9 בפרק א' לדוח התקופתי ובדוחות הכספיים אשר צורפו לדוח התקופתי וכן באור 4א', 4ב' ו-4ג' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2023 בקשר עם מסגרת האשראי שקיבלה החברה מאת גוף מוסדי.

2.12. ניהול ההון

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

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

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

3. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על עסקי החברה

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (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 הצבה של דירוג האשראי של מדינת ישראל 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 לגרור השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינת ישראל ובהתאם לכך, על פעילות החברה.

בעקבות המלחמה, בנק ישראל עדכן את תחזיתו בחודש אוקטובר 2023, 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 2.3% בשנת 2023 ובשיעור של 2.8% בשנת 2024 (בהשוואה להיקף צמיחה משוערת בשיעור של 3% בכל אחת מאותן שנים בהתאם לתחזית מחודש יולי 2023)⁶.

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.

⁶ ראו פרסום של בנק ישראל – התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023, קישור: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/c23-10-23/>

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 ובפרט בחודש נובמבר 2023, ניכרת עלייה בהיקפי העמדת הלוואות, אך עדיין להיקפים הנמוכים מבשגרה. במגזר הלוואות הרכב, עיקר הירידה נובעת, 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 הלוואות לכל מטרה בשעבוד נכס קיים והירידה בתחום זה, נובעת בעיקר מהקשחת התיאבון לסיכון של החברה 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 2023, החברה מעריכה, כי ההיקף הממוצע של העמדת הלוואות ליום עסקים יהיה נמוך בכ-26% לעומת ההיקף כאמור ברבעון השלישי של שנת 2023. להערכת החברה, הפגיעה במכירות בחודש אוקטובר 2023 עקב המלחמה, צפויה לפגוע ברווח הנקי של החברה בהיקף של כ-9 מיליוני ש"ח והפגיעה במכירות חודש נובמבר 2023 צפויה לפגוע ברווח הנקי של החברה בהיקף של כ-4 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 3 חודשים, בעיקר בהתאם לקבוע בחוק דחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) (חווה, פסק דין או תשלום לרשות), התשפ"ד-2023, לכ-5,662 הלוואות בעלות יתרת קרן של כ-651 מיליון ש"ח (מהווה כ-8.9% מתיק הלוואות של החברה נכון ליום 30 בספטמבר, 2023). יצוין, כי אין בדחיות אלו כדי לשנות באופן מהותי את מח"מ הנכסים המוחזק בידי החברה.
2. נקיטת הליכי גביה מופחתים ומותאמים מול הלקוחות בחודשים אוקטובר 2023 ונובמבר 2023, תוך התחשבות במצבו הפרטני של כל לקוח. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף הגידול של הלקוחות בפיגור נכון ליום 31 בדצמבר, 2023.
3. קושי רב יותר ביצירת קשר עם לקוחות לאור גיוס רחב למילואים וסיבות נוספות.

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 מתאגדים פיננסיים שונים, לא נרשמה הרעה משמעותית בשיעורי הכשל בתיק הלוואות המוחזק על ידי החברה, אך אין ביכולת החברה להעריך את השפעת האירועים הנ"ל על היקף הוצאות הפסדי האשראי של החברה לאור גורמי אי הוודאות המפורטים לעיל.

מבחינה חשבונאית, החברה לא הביאה בחשבון את השפעות הלחימה על ההפרשה הכללית להפסדי אשראי אותה מבצעת החברה בגין הלוואות הנמדדות לפי בסיס עלות מופחתת, לאור כך שעיתוי פרוץ המלחמה אינו מחייב התאמה מאחר ולא ניתן היה לחזות את התרחשותה בתום תקופת הדוח.

להלן גיול חובות החברה להלוואות ועסקאות ליסינג מימוני הנמדדות בעלות מופחתת בחלוקה מגזרית:

מוצר	תאור	ערך בספרים ליום 22 בנובמבר 2023 אלפי ש"ח	ערך בספרים ליום 30 בספטמבר 2023 אלפי ש"ח
רכב	אינן בפיגור	2,219,188	2,623,258
	הסדרים (*)	347,943	23,057
	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי	275,920	128,765
	הלוואות בכשל	210,833	187,724
	סה"כ	3,053,884	2,962,804
סולו	אינן בפיגור	827,044	970,852
	הסדרים (*)	5,784	4,334
	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי	76,944	30,892
	הלוואות בכשל	70,866	69,737
	סה"כ	980,637	1,075,815
משכנתאות	אינן בפיגור	1,073,294	961,690
	הסדרים (*)	188,000	-
	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי	19,919	16,342
	הלוואות בכשל	7,561	6,915
	סה"כ	1,288,774	984,947
אחר	אינן בפיגור	18,557	19,573
	הסדרים (*)	153	172
	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי	22	37
	הלוואות בכשל	1,610	1,598
	סה"כ	20,341	21,380

(*) עיקר סכום זה הינו דחיות של הלוואות שבוצעו ללקוחות לתקופה של עד 3 חודשים בהתאם לחוק דחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) (חזוה, פסק דין או תשלום לרשות), התשפ"ד-2023.

בהתאם למפורט לעיל, חל גידול בשתי קבוצות לקוחות עיקריות בתקופה שמאז ה-30 בספטמבר, 2023 לבין ה-22 בנובמבר, 2023:

1. גידול בדחיית תשלומים (הסדרים) – מתוך יתרת הלוואות בסך של כ-542 מיליון ש"ח המצויים בהסדרים בטבלה לעיל, סך של כ-511 מיליון ש"ח הינו דחיית חובות בעיקר עקב חוק דחיית המועדים האמור לעיל.

2. גידול ביתרת הלקוחות בפיגור שאינן בכשל אשראי – מרבית גידול זה נובע מכך שהחברה מצליחה לבצע גביה של חלק ניכר מסכומים אלו במהלך החודש והנתונים מוצגים לתאריך שהינו לפני סוף החודש, כאשר חברה טרם סיימה את הליך הגביה מול לקוחות אלו. יתרה מכך, בימים אלו החברה מפעילה גביה מותאמת למצב הלקוחות, כאשר קיים קושי בטווח הקצר לבצע גביה מלקוחות עקב אי זמינות (כגון משרתי מילואים) וכן, רגישות החברה למצב (כגון: משפחות נפגעי המלחמה) ועל כן, החברה מעריכה כי משך הגביה מתארך לעומת משך זמן גביית הלקוחות בשגרה. **לאור האמור לעיל, החברה מעריכה כי היקף הלקוחות בפיגור של 1-90 יום שאינם בכשל אשראי יהיה נמוך באופן מהותי עד ליום 30 בנובמבר, 2023 וביתר שאת עד ליום 31 בדצמבר, 2023 בהשוואה למצב ליום 22 בנובמבר, 2023.**

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, החברה מעריכה, כי ההוצאות התפעוליות שלה 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. רציפות תפקודית – על אף הפחתה מסוימת במצבת העובדים של החברה עקב גיוס מילואים וכן פגיעה בזמינות עובדים נוספים במהלך התקופה באופן חלקי, הרציפות התפקודית של החברה לא נפגעה והחברה הצליחה למלא את כל הפונקציות הנדרשות לפעילותה.

ה. סיכונים – החברה מנהלת את מערך הסיכונים שלה באופן שוטף, לרבות סיכוני 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 שבכוננת החברה לנקוט על מנת להתמודד עם השלכות. בין היתר, נבחנו הסיכונים המפורטים להלן:

1. סיכוני שוק וניילות - החברה בחנה בתקופה זו באופן מוגבר את צורכי הניילות 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 המחאה של תיקי הלוואות, גם בחודש אוקטובר 2023.
- השפעת הפחתת היקף העמדת ההלוואות המפורט בסעיף 2'א' הינה גדולה מההשפעה התזרימית השלילית הנובעת מדחיות התשלומים ללקוחות והעליה בשיעור הלקוחות שנכנסים לכשל כמפורט בסעיף 2'ב' לעיל.
- 2. סיכוני 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. סיכוני אבטחת מידע וסייבר - לאור עליה 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. סיכוני גולציה - 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. סיכוני שרשרת האספקה - החברה נמצאת בקשר מול ספקיה לטובת התאמות הנדרשות לאור המצב.

החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות, ההשפעות והשלכות הצפויות. להערכת החברה, ככל וימשכו השלכות השליליות על היקף העמדת ההלוואות של החברה והפסדי האשראי, הרווח הנקי של החברה ברבעון הרביעי, 2023 צפוי להיפגע באופן מהותי.

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, להימנעות 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, אירועים נוספים ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח, ראו באור 4 לדוחות הכספיים, וכן את המפורט להלן:

א. ביום 9 בפברואר, 2023, 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, התקשרו החברה הבת, 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: "הסכם 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 18 במאי, 2023, התקשרה חברת הבת עם קבוצת מנורה בתיקון להסכם מסגרת האשראי האמור, שעיקרו הסדרת מסגרת אשראי מוקטנת עד להתקיימות מלוא התנאים המוקדמים להעמדת אשראי כמקובל בהסכמים מעין אלו. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 21 במאי, 2023. (אסמכתא מס': 2023-01-045943) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 1 באוגוסט, 2023, התקשרה חברת הבת עם קבוצת מנורה בתיקון להסכם ההשקעה האמור, לאחר שהתקבל מאת הממונה על התחרות פטור מאישור להסדר כובל לפי סעיף 14 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, שעיקרו הסדרת מנגנון מכירת מניות קבוצת מנורה (ככל שתידרש לכך). לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 2 באוגוסט, 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-071995) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). 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 ישרי- 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 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).
- ה. 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).
- ו. 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).

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

- ז. ביום 12 באוקטובר, 2023, הודיעה החברה כי ביום 10 באוקטובר, 2023, חברת אנליסט אי.אמ.אס. - שרותי ניהול השקעות בע"מ החלה להיות בעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 12 באוקטובר, 2023. (מס' אסמכתא: 2023-01-094240) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ח. ביום 19 באוקטובר, 2023, התכנסה אסיפה כללית (מיוחדת) של בעלי המניות של החברה, 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, חידוש מינויו של מר יהושע אלון כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת (כהונה שנייה) של 3 שנים נוספות, שתחילתה ביום 18 בינואר, 2024, וכן אישור שלתנאי הכהונה בעבורם, והכל בהתאם לאמור בדוח הזימון. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מיום 19 בספטמבר, 2023 ומיום 19 באוקטובר, 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-085645 ו-2023-01-096409, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ט. 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 (להלן: "חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות") 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).

5. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק

5.1. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

5.2. מאזן הצמדה

ליום 30 בספטמבר 2023 מאוחד				סך הכל
ללא הצמדה		ריבית קבועה/ לא צמוד	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
ריבית משתנה				
באלפי ש"ח				
				נכסים פיננסיים
4,802,753	500,050	119,480	4,183,223	הלוואות ללקוחות ⁷
2,526,394	-	5	2,526,389	הלוואות מיועדות למימוש
419,618	-	298,173	121,445	נכסים אחרים
				התחייבויות פיננסיות
2,225,027	1,143,412	299,119	782,496	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,863,653	-	-	3,863,653	אגרות חוב
373,739	-	313,765	62,113	התחייבויות אחרות
1,286,346	(643,362)	(195,226)	2,122,795	נכסים, נטו

⁷ הלוואות ללקוחות - הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני והלוואות מיועדות למימוש (נכסי חוב לא סחירים).

5.3 מבחני רגישות למכשירים פיננסיים הכלולים הדוח הכספי:

מבחן רגישות לשינויים במדד:

רווח (הפסד) משינויים במדד					
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות)	עלייה		
0.2%	0.1%		0.1%	0.2%	
באלפי ש"ח					
(14,216)	(7,108)	7,107,848	7,108	14,216	הלוואות ללקוחות
(77)	(39)	38,636	39	77	אגרות חוב משניות מחברות ההנפקות
1,510	755	(755,114)	(755)	(1,510)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
1,291	646	(645,725)	(646)	(1,291)	אגרות חוב (סדרה ג')
1,642	821	(821,067)	(821)	(1,642)	אגרות חוב (סדרה ד')
2,231	1,116	(1,115,501)	(1,116)	(2,231)	אגרות חוב (סדרה ה')
2,250	1,125	(1,125,164)	(1,125)	(2,250)	אגרות חוב (סדרה ו')
(5,368)	(2,684)	2,683,913	2,684	5,368	נכסים, נטו

מבחן רגישות לשינויים בריבית שקלית צמודות מדד (*):

רווח (הפסד) משינויים בריבית					
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות)	עלייה		
1%	0.5%		0.5%	1%	
באלפי ש"ח					
130,249	77,009	7,107,848	(26,688)	(77,199)	הלוואות ללקוחות
282	157	38,636	(91)	(214)	אגרות חוב משניות מחברות ההנפקות
(16,531)	(8,152)	(755,113)	7,933	15,657	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
(8,126)	(4,036)	(645,725)	3,984	7,917	אגרות חוב (סדרה ג')
(9,115)	(4,530)	(821,067)	4,477	8,901	אגרות חוב (סדרה ד')
(42,824)	(21,103)	(1,115,501)	20,507	40,440	אגרות חוב (סדרה ה')
(28,432)	(14,086)	(1,125,164)	13,832	27,416	אגרות חוב (סדרה ו')
25,503	25,259	2,683,914	23,954	22,918	נכסים, נטו

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					
20,327	10,174	677,300	(9,130)	(18,313)	הלוואות ללקוחות
(10,909)	(5,428)	(1,143,412)	5,377	10,705	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(2,964)	(1,475)	(315,253)	1,461	2,909	הלוואה לז"א מבנקים ומוסדיים
6,454	3,271	(781,365)	(2,291)	(4,699)	התחייבויות, נטו

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

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

6. שינויים בדירקטוריון ובמצבת נושאי משרה בכירה

בתקופת הדוח לא היו שינויים בהרכב הדירקטוריון ובמצבת נושאי המשרה הבכירה של החברה.

7. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים בחברה, ראו תקנה 26 בפרק ה' לדוח התקופתי.

8. 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 ("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- לתאגידים בנקאיים/גופים מוסדיים, וזאת בהמחאה גמורה על דרך המכר ("עסקת המחאה").

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

תיק ההלוואות המומחה במסגרת עסקת המחאה הינו בהיקף העולה על 10% ("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 מייד, או לחילופין, לסווג עסקת המחאה שאינה עומדת במבחנים הכמותיים שלעיל כעסקה מהותית הטעונה דיווח מייד, וזאת לאחר בחינה של שיקולים איכותיים.

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

9. הפניית תשומת הלב

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

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

ערן וולף, מנכ"ל

דורון שנידמן,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 29 בנובמבר, 2023.

נספח א' - אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ושבמחזור (בידי הציבור), נכון ליום 30 בספטמבר, 2023:

סדרה	מועדי הנפקה	שווי נקוב				שווי בורסאי 30.09.23	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											
ג'	24 בדצמבר, 2020	500,000				645,725	שנתית קבועה בשיעור של 1.85%	תשלומי הקרן ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל); תשלומי הריבית ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל)	צמוד למדד שפורסם בחודש נובמבר 2020	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	-
	7 בפברואר, 2021	300,000	656,794	3,063	661,329						
	26 באפריל, 2021	122,000									
ד'	25 במאי, 2021	228,000				821,067	שנתית קבועה בשיעור של 1%	תשלומי הקרן ישולמו ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל) וביום 31 בינואר, 2026; תשלומי הריבית ישולמו ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל) וביום 31 בינואר, 2026	צמוד למדד שפורסם בחודש מאי 2021	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	-
	21 ביולי, 2021	304,481	848,661	1,418	851,930						
	17 בינואר, 2022	300,000									
	07 ביוני, 2022	300,000									
ה'	20 בדצמבר, 2021	275,058				1,115,501	שנתית קבועה בשיעור של 1%	תשלומי הקרן ישולמו ביום 31 ביולי 2024 וכן ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2031 (כולל); תשלומי הריבית ישולמו ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר 2022 וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2031 (כולל)	צמוד למדד שפורסם בחודש נובמבר 2021	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	-
	11 ביולי, 2022	346,000	1,285,755	2,149	1,217,664						
	22 באוגוסט, 2022	270,000									
	30 באוגוסט, 2022	85,000									
	24 בינואר, 2023	208,000									

סדרה	מועדי הנפקה	שווי נקוב			שווי בורסאי 30.09.23	שער הריבית הנקובה	מועדי תשלום	בסיס הצמדה קרן וריבית	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחייבות
		במועד ההנפקה	לתאריך המאזן	ריבית שנצברה						
באלפי ש"ח										
ו'	8 בדצמבר, 2022 24 בינואר, 2023 11 בספטמבר, 2023	386,903 300,107 430,000	1,154,330	-	1,132,730	1,125,164	שנתית קבועה בשיעור של 3.54%	צמוד למדד שפורסם בחודש נובמבר 2022	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	-
							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			

הנאמן למחזיקי אגרות החוב

רוניק פז 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-

דד	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).

עמידה בהוראות שטרי הנאמנות

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

נספח ב' לפרק א' לדוח הביניים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 (עדכון פרק תיאור עסקי החברה)

תחום הלוואות מגובות נדל"ן למגורים

1.1 מידע כללי על תחום הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים

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.

1.1.1 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 המשועבדת וכן שעבוד על פוליסת ביטוח חיים של הלווה. הלוואות אלו מועמדות לתקופות, מסלולי ריבית והצמדה ושיעורי מימון משתנים, אשר נבחרים מעת לעת.

1.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים האחרונות, לאור שינויי חקיקה ורגולציה בהם הסדרת הענף והדרישה לרישיון לצורך פעילות בו, מורגשת עליה 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 והוכפל⁸. 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.

⁸ דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של שנת 2021, שפורסם בחודש פברואר 2022 על ידי בנק ישראל.

נכון לחודש ספטמבר 2023, יתרת החוב לדיור במשק עומדת על כ-571 מיליארדי ש"ח, כאשר כ-96% מיתרת החוב כאמור הועמדה ע"י תאגידים בנקאיים בהתאם לנתוני בנק ישראל⁹. שיעור הצמיחה השנתי הממוצע ביתרת החוב לדיור בכלל השוק בשלוש השנים האחרונות (מסוף הרבעון השלישי של שנת 2020 ועד לסוף הרבעון השלישי של שנת 2023) עומד על כ-12%. הגורמים המשפיעים על היקף הביקוש בתחום הם משקי הבית המבקשים מענה למימון יחידות דיור חדשות, דיור קיים (משפרי הדיור), מימון חוב 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"ח¹⁰. עם הירידה כאמור חלה עליה בשיעורם של ממחזרי המשכנתאות, קרי-לווים שעל רקע קושי 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.

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.

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

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

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 1.37 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

1.1.4 **שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות**

העמדת הלוואות – בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023 העמידה חברת המשכנתאות הלוואות מגובות נדל"ן למגורים בהיקף של כ-789 מיליון ש"ח, אל מול היקף של כ-63 מיליון ש"ח

⁹ מקור המידע: אתר בנק ישראל, מידע סטטיסטי לפי נושאים – אשראי לדיור-יתרות.
¹⁰ מקור המידע: אתר בנק ישראל, מידע סטטיסטי לפי נושאים – אשראי לדיור-ביצועים וריביות.

בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 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	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סוג ריבית
	2022	2023	
2022	2022	2023	קבועה צמודה למדד
5.83%	5.39%	7.56%	קבועה לא צמודה
7.28%	6.75%	9.68%	משתנה בהתאם לריבית בנק ישראל
7.99%	6.85%	10.09%	

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתקופה שמיום 1 באוקטובר, 2023 ועד ליום 26 בנובמבר, 2023 העמידה חברת המשכנתאות הלוואות מגובות בנדל"ן למגורים בהיקף כולל של כ-139 מיליוני ש"ח, בריבית ממוצעת של 9.24%.

להלן פילוח סוגי הריבית הממוצעת בהלוואות מגובות בנדל"ן למגורים שבתיק הלוואות של חברת המשכנתאות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סוג ריבית
	2022	2023	
2022	2022	2023	קבועה צמודה למדד
5.83%	5.39%	7.56%	קבועה לא צמודה
7.28%	6.75%	9.68%	משתנה בהתאם לריבית בנק ישראל (*)
7.99%	6.85%	10.09%	

(*) 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 4.75%.

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 הלוואה הספציפית ושיעורי הריבית בשאר השוק.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	
2022	84.27%	76.82%	שעבוד ראשון
2023	89.03%	84.27%	
2022	15.73%	23.18%	שעבוד שני
2023	10.97%	15.73%	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	
2022	56.35%	60.84%	שיעור המימון
2023	52.23%	56.35%	

שיעור המימון (LTV) בתחום פעילות זה מחושב לפי המנה המתקבלת מיתרת ההלוואה 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).

יצוין, כי מאחר ושיעור המימון (LTV) הינו נכון לתאריך החתך הרלוונטי וההלוואות כאמור מועמדות לעיתים במספר פעימות, אזי שיעור זה נוטה לעלות לאחר תאריך החתך הרלוונטי בתיק שהינו בצמיחה מואצת, בדומה לתיק הלוואות של חברת המשכנתאות.

1.1.5 התפתחות בשוקים 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-9% 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 שבתקופה שבין חודשים ינואר 2023 לספטמבר 2023 היקף העמדת המשכנתאות עמד על כ-56 מיליארדי ש"ח, ירידה של מעל ל-42% ביחס לתקופה מקבילה אשתקד¹¹.

¹¹ אתר בנק ישראל, מידע סטטיסטי לפי נושאים- אשראי לדיוור-ביצועים וריביות.

היקף ההלוואה הממוצעת של הלוואות למטרת מגורים בתאגידים הבנקאיים צמח בשיעור שנתי ממוצע של כ-8% בשנים 2017-2022, כך שההלוואה הממוצעת הגיעה לשיא בחודש אוקטובר 2022 ועמדה על כ-1.05 מיליון ש"ח, בתקופה שבין חודשים ינואר 2023 לספטמבר 2023, לא היה שינוי מהותי בהיקף ההלוואה ממוצעת ביחס לשנת 2022 והיא עמדה על כ-960 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 יורדת¹².

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 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.

1.1.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- (א) מודלי חיתום מתקדמים - מודלים המסייעים לאופטימיזציה יעילה של תנאי ההלוואות והערכת הסיכון של חברת המשכנתאות ביחס לתמחור של כל הלוואה. מודלים אלו מיושמים בחברת המשכנתאות באמצעות מספר מנגנונים ממוכנים ומאובטחים, הכוללים, בין היתר, תהליך מובנה לזיהוי הלווה ותהליך סדור לזיהוי הבטוחות והערכת שווי ע"י שמאים מוסמכים. תהליכי החיתום מנוהלים על ידי צוות מיומן ומנוסה, תוך הקפדה על מודל האשראי של חברת המשכנתאות. כמו כן, קליטה יעילה וממוכנת של נתוני האשראי המתקבלים לגבי כל לווה ממאגר נתוני האשראי וכן באמצעות ממשקי הבנקאות הפתוחה, עשויים להוות גורם הצלחה קריטי בשנים הבאות.
- (ב) מקורות הון ואשראי בהיקפים נרחבים ובסיסי הצמדה ומח"מ התואמים לתחום הפעילות.
- (ג) שיתופי פעולה עם יועצי משכנתאות 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, במסגרתה מתקיים ממשק בין מערכות חברת המשכנתאות לבין יועצי המשכנתאות, המאפשרת ייעול בזמני העמדת הלוואות אלו.

¹² בהתאם להערכת החברה בהתאם לנתוני בנק ישראל.

(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 רכב¹³. להערכת חברת המשכנתאות, המיתוג של חברת האם צפוי לתרום גם להצלחת חברת המשכנתאות.

1.1.7 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.

1.1.8 תחליפים לשירות הניתן במסגרת תחום פעילות חברת המשכנתאות

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

1.2 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.

¹³ מחקר נכסיות מותג, מכון הגל החדש, יוני 2023.

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 יתרת תיק ההלוואות בתחום הפעילות למועדים הרלוונטיים:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2022	2023	
217,259	62,704	960,774	סך יתרה (באלפי ש"ח)
792,706	919,084	758,029	הלוואה ממוצעת ללווה (בש"ח)
8.04%	6.90%	8.97%	ריבית נקובה ממוצעת
8.35%	7.16%	9.37%	עלות ממשית ממוצעת¹⁴
6.9	7.1	8.1	מח"מ (בשנים) (*)

הגידול ביתרות ליום 30 בספטמבר, 2023 ביחס לשנת 2022, נובע מהתחלת הפעילות בסוף הרבעון השני של שנת 2022. העליה בשיעור הריבית, נובעת עקב עליה בעלות מקורות המימון של החברה, 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 1.4.2 להלן.

להלן ההיקף הממוצע של תיק ההלוואות הפעילות לתקופות הרלוונטיות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	
	באלפי ש"ח		
47,830	12,400	590,651	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.

לפירוט התפתחות היתרה של תיק ההלוואות בתחום הפעילות, ראו סעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון של חברת האם ליום 30 בספטמבר, 2023.

¹⁴ העלות הממשית הינה הריבית האפקטיבית בצירוף עמלות שנגבו מהלקוח. במסגרת זו, לא נלקחו בחשבון הוצאות חברת המשכנתאות בגין אותן הלוואות.

1.3 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

שיעור מכלל הכנסות החברה במאוחד			הכנסות			הלוואות מגובות נדל"ן למגורים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,	
2022	2022	2023	2022	2022	2023	
%			באלפי ש"ח			
0.27%	0.08%	4.28%	3,174	681	21,454	

1.4 לקוחות

1.4.1 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, בפיזור גאוגרפי רחב. מרבית לקוחות חברת המשכנתאות בתחום פעילות זה מגיעים אליה באמצעות ערוצי המכירה, קרי- יועצי משכנתאות ומתווכים 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	8.64%	8.64%
בין 120 ל-240 חודשים	10.85%	19.49%
בין 240 ל-360 חודשים	79.59%	99.08%
בין 360 ל-480 חודשים	0.92%	100%

1.4.2 פירעונות מוקדמים

שיעורי הפירעונות המוקדמים בגין הלוואות אשר העמידה חברת המשכנתאות בתחום פעילות זה ואשר מוחזקות על ידה במאזנה, הינם כ-1.2% בממוצע בתקופת הדוח (ו-0.5% 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 הנפוצה בתחום פעילות זה הינה תשלום של עד 6 חודשי ריבית, בהתאם להוראות חוק המשכון.

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

בהתאם למודל הנ"ל, מפרישה חברת המשכנתאות בגין כל 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 (מכפלת יתרת הלוואות שחברת המשכנתאות התחייבה להעמידן אך טרם העמידה וכן יתרת הלוואות שקיבלו אישורים עקרוניים מאת חברת המשכנתאות בהערכת חברת המשכנתאות להסתברות מימושן).

שלב ב' - במידה שחלה עלייה משמעותית בהסתברות לכניסה לכשל של הלוואה או שההלוואה הינה בפיגור תשלום של למעלה מ-60 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 שההלוואה הינה בפיגור תשלום של 90 ימים או יותר או הגיעה לכשל, חברת המשכנתאות מפרישה בגין הלוואה בקבוצה זו סכום המורכב ממכפלתם של הבאים: (1) שיעור ההפסד הצפוי בעת הכניסה לכשל של הלוואה ("Loss Given Default"); (2) יתרה נוכחית.

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

31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023	
באלפי ש"ח			
217,259	62,704	960,774	יתרת הלוואות שלא בפיגור
78	29	500	יתרות בפיגור עד 90 ימים
-	-	416	יתרות בפיגור מעל 90 ימים
217,337	62,733	961,690	סך יתרת הלוואות לפני הפרשה להפסדי אשראי
(78)	(29)	(916)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
217,259	62,704	960,774	יתרה בספרים

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

1.4.4 להלן שיעור הפסדי האשראי¹⁵ בגין לקוחות חברת המשכנתאות ביחס לתחום פעילות זה בהתאם למודל ההפרשה שתואר בסעיף 1.4.3 לעיל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שיעור הפסדי אשראי
	2022	2023	
	2022	2023	
באלפי ש"ח			
0.26% (*)	0.26% (*)	0.22%	

(*) יצוין, כי חברת המשכנתאות החלה להעמידה הלוואות רק ביום 30 ביוני, 2022, כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל, ולכן השיעורים הנ"ל הינם רק בגין התקופה שהחלה ועד לתקופות המצוינות בטבלה זו לעיל.

שיעורי הפסדי האשראי הנ"ל הינם ללא שינוי מהותי בין התקופות, לאור כך שעיקר ההלוואות המוחזקות על ידי חברת המשכנתאות הועמדו רק בשנת 2023. יתרה מכך, מרבית ההוצאה להפסדי אשראי המפורטת לעיל נובעת מהפרשה כללית (שלב א' בהתאם למפורט בסעיף 1.4.3 לעיל), לאור כך ששיעור ההלוואות המוחזקות על ידי חברת המשכנתאות אשר הגיעו לכשל הינו זניח נכון לתקופת הדוח.

1.5 שיווק והפצה

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

1.5.1 בגורת המפיצים (B2B) –

- (א) השתתפות בכנסים ואירועים מאורגנים של התאחדות יועצי המשכנתאות, חברות הפצה ויעוץ משכנתאות לרבות מתן חסות, הקמת עמדות ממותגות, רישום יועצי משכנתאות לשתי"פ ואיסוף מידע.
- (ב) השתתפות בפודקאסטים מקצועיים ופרסומם בערוצים השונים. ההשתתפות כוללת מתן חסויות, תשדירי פרסומת והתארחות בראיונות אצל גורמים שונים בענף.
- (ג) שיתופי פעולה בזירות תוכן בענף הנדל"ן והמשכנתאות באמצעות הצבת באנרים, פרסומים ואיסוף לידים. בין השתי"פים- סוכנויות תיווך, לוחות נכסים ועמודי ייעוץ משכנתאות.
- (ד) שתי"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.

¹⁵ בסעיף זה, "שיעור הפסדי אשראי" - היקף הוצאות הפסדי אשראי לתקופה הרלוונטית חלקי תיק ההלוואות הממוצע לתקופה הרלוונטית.

1.5.2 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.

1.6 תחרות

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

1.6.1 **תאגידיים בנקאיים** – רוב הפעילות בתחום הינה ע"י תאגידיים בנקאיים, השולטים בכ-96% מיתרת המשכנתאות במדינת ישראל¹⁶. התאגידיים 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.

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

1.6.3 **חברות מימון חוץ בנקאי** - מבין החברות המהוות תחרות ישירה על ידי מתן משכנתאות לפרטיים ולמגורים (ללא התייחסות לחברות המתמחות במשכנתאות מסחריות ועסקיות) ישנן כ-5 חברות גדולות בעלות בסיס הוני רחב על ידי בעלים או בורסאי (כללביט מימון בע"מ, טריא ישראל בע"מ, קרדיטו בע"מ, וויצ'ק בע"מ, קרדיט 360 בע"מ) ועוד מספר חברות קטנות ופרטיות (ביניהן קרגו פיננס בע"מ, קוואליטי סוכנות לביטוח (2017) בע"מ, קרדיט ליין 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 חיי העסקה ע"י מנהל תיק לקוח אישי, הלקוח נהנה מרמת שקיפות מלאה עד לשלב העמדת ההלוואה.

¹⁶ ראו הערת שוליים מספר 2 לעיל.

(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.

1.7 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.

1.8 מימון

1.8.1 נכון למועד הדוח, מימון פעילותה של חברת המשכנתאות הינו ממקורות עצמאיים, ממקורות בנקאיים (מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים) וממקורות חוץ בנקאיים (מסגרת אשראי מקבוצת מנורה).

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

מקור	בסיס הצמדה	שיעור ריבית					
		לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023		לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022			
		אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת		
הלוואות בריבית קבועה הצמדה למדד	מדד	3.79%	3.86%	0.00%	0.00%	3.31%	3.35%
הלוואות בריבית משתנה	פריים	7.23%	7.47%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

מקור	בסיס הצמדה	שיעור ריבית					
		לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023		לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022			
		אפקטיבית	ממוצעת	אפקטיבית	ממוצעת		
הלוואות בריבית משתנה	פריים	6.32%	6.51%	0%	0%	4.83%	4.93%

במסגרת נטילת אשראי מתאגידים בנקאיים וחוף בנקאיים, התחייבה חברת המשכנתאות לשמור על עמידה באמות מידה פיננסיות, המפורטות בבאור 4 לדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023. לפירוט בדבר תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות של חברת המשכנתאות, ראו סעיף 2.9 לדוח הדירקטוריון.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, וכן בסמוך לפני מועד פרסום דוח זה, חברת המשכנתאות עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור¹⁷.

¹⁷ בהקשר זה יצוין, כי גם נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 עמדה חברת המשכנתאות באמות המידה הפיננסיות.

1.8.4 הסכמי אשראי מהותיים בחברת המשכנתאות ליום 30 בספטמבר, 2023

סך האשראי אשר הועמד לחברת המשכנתאות, נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 הינו כ-791 מיליון ש"ח, והכל כמפורט להלן:

המלווה	סכום מסגרת האשראי/ היקף הלוואות נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 30 בספטמבר, 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
תאגידים בנקאיים	500,000	280,506	מסגרת אשראי שנתיות. בנוסף, מכוח מסגרת האשראי נלקחו הלוואות לזמן ארוך שיתרתן 96,170 אלפי ש"ח ונפרעות בין השנים 2023-2035.	פריים+0% - פריים+1% בגין האשראי לזמן קצר. לפירוט שיעורי הריבית הצמודה, ראו סעיף 1.8.2 לעיל.	307,133 אלפי ש"ח בתוספת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-33,695 אלפי ש"ח	חברת המשכנתאות רשמה לטובת התאגידים הבנקאיים 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 4ב' לדוחות הכספיים הרבעוניים ליום 30 בספטמבר, 2023.

המלווה	סכום מסגרת האשראי/ היקף ההלוואות נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	יתרת חוב ליום 30 בספטמבר, 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
מנורה	1,000,000 (מתוכם שלוש הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-420,000 אלפי ש"ח)	414,329 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 414,329 אלפי ש"ח אשר פרעו בשנים 2023-2038.	פריים+0% - פריים+1%. לפירוט שיעורי הריבית הצמודה, ראו סעיף 1.8.2 לעיל	הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 582,020 אלפי ש"ח	חברת המשכנתאות רשמה לטובת מנורה 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.	לפרטים אודות התחייבויות חברת המשכנתאות בקשר עם האשראי, לרבות אמות מידה פיננסיות, ראו באור 4ב' לדוחות הכספיים וכן סעיף 2.9 לדוח הדירקטוריון.

1.9 מיסוי

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 26 לדוחות הכספיים של חברת האם לשנת 2022. לחברת המשכנתאות, לא קיימות שומות מס, לאור כך שהחברה החלה את פעילותה העסקית רק בשנת 2021.

1.10 רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

אין לחברת המשכנתאות רכוש קבוע משמעותי. משרדי חברת המשכנתאות הינם בשכירות בבניין ברחוב אפעל 25, קריית 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.

1.11 נכסים לא מוחשיים

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

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

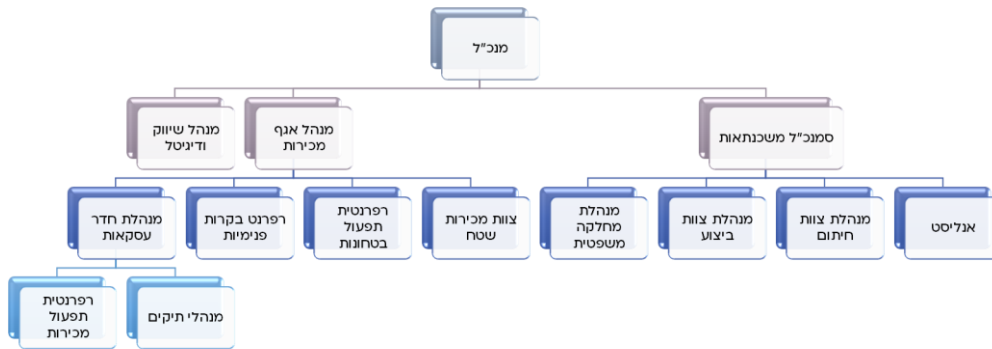
1.11.3 מערכת ה-ERP – קו מערכות היא המערכת המשמשת את חברת המשכנתאות לניהול הפיננסי של חיי הלוואה לרבות לוחות הסילוקין.

1.11.4 חברת המשכנתאות פיתחה עם הקמתה תשתית טכנולוגית מתקדמת, ומשקיעה רבות לצורך שמירה ופיתוח של תשתית זו. חברת המשכנתאות משקיעה בשדרוג הערוצים הדיגיטליים מול השותפים והיועצים של חברת המשכנתאות וכן בייעול אוטומציה של תהליכים תפעוליים. כמו כן, חברת המשכנתאות משדרגת 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.

1.11.5 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 1.17.3 להלן.

1.12.1 מבנה ארגוני

להלן המבנה הארגוני של חברת המשכנתאות:



1.12.2 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	30.09.2022	30.09.2023	
25	21	39	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 במישרין 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 1.31 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

1.13 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 1.1.3.

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

1.14.1 סילספורס (SalesForce)

חברת סילספורס 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.

1.14.2 קו מערכות בע"מ

מערכת פיננסית לניהול בפעילויות ניהוליות וכספיות לאורך חיי המשכנתה, משלב קדם הבקשה, הגשת הבקשה וביצוע ההלוואה בהיבטיה הפיננסיים דרך ניהול הלוואה שוטפת, גביה, פירעון וכיו"ב. 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, מחשבוני ותהליכי דיגיטל.

1.15 הליכים משפטיים

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

1.16 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 ומנהלי עסקאות.
- (ב) עם ביסוס ערוצי ההפצה, 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 וממשיק כאחד. בגזרת יועצי המשכנתאות – ביסוס הקשר עם היועצים / משרדי יועצי המשכנתאות המובילים באמצעות קמפיינים משותפים ויצירת מסלולי VIP מהירים; בגזרת המתווכים ומנהלי עסקאות – התקשרות עם פלטפורמה B2B2C (מדל"ן) על מנת לייצר מסע לקוח, לקבל חשיפה לקהלי היעד ולהנגיש סל מוצרים רלוונטי להם.

1.17 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:

1.17.1 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 החזר 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, 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 נכסים בעלי ריבית משתנה באשראי בעל ריבית משתנה ובעל מח"מ דומה ככל שניתן.
2. סיכון הצמדה – לחברת המשכנתאות עודף נכסים הצמודים למדד המחירים לצרכן על פני התחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן, כך שחברת המשכנתאות צופה כי עליה מתונה במדד המחירים לצרכן צפויה להשפיע לחיוב על תוצאותיה.
3. עלייה בשיעורי הריבית בשווקים ו/או בתשואות אגרות חוב ממשלתיות הצמודות למדד המחירים לצרכן – לחברת המשכנתאות מנגנון תמחור חודשי העוזר לה לצמצם את החשיפה שלה לשינויים בריבית השוק.

לפרטים נוספים אודות השפעת שינויים בריבית ובהצמדה על תוצאות חברת המשכנתאות בכללותה, ראו סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון של חברת המשכנתאות.

1.17.2 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 1.41 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

1.17.3 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 1.41 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

(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-703 מיליון ש"ח נכון ליום 30 בספטמבר, 2023) לצורך השגת גמישות בפעילות העסקית והפחתת סיכון הנזילות.

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

מידת השפעה 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)	
	V		ירידה במחירי הדיור	סיכונים ענפיים
	V		סיכונים רגולטוריים	
	V		סיכונים משפטיים	
V			סיכוני אבטחת מידע וסייבר	סיכוני חברה
	V		סיכון אשראי	
	V		הרעה במוסר התשלומים של לקוחות	
	V		תפעולי לרבות הונאות ומעילות	
	V		סיכוני מערכות מידע והמשכיות עסקית	
	V		מוניטין	
	V		סיכוני ציוד 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 השפעה 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.

פרק ב'
זוחות כספיים
ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2023



מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

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

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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

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

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

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

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
8,572	29,008	16,035	נכסים שוטפים
1,987	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
2,007	1,702	2,037	פקדונות
79,813	63,507	82,684	צדדים קשורים ובעלי עניין
38,887	36,108	37,633	חייבים ויתרות חובה
743,290	637,731	916,147	מלאי רכבים
13,598	11,131	33,082	חלויות שוטפות של הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
3,541	4,486	1,439	חלויות שוטפות אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
891,695	783,673	1,089,057	ישיר הנפקות
2,226,354	2,001,442	2,270,343	הלוואות מיעדות למימוש
3,114,044	2,547,778	3,886,606	נכסים לא שוטפים
233,641	195,019	256,051	הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
-	2,863	-	הלוואות מיעדות למימוש לזמן ארוך
78,196	72,469	81,362	פקדונות
90,223	84,098	99,304	רכוש קבוע
618	1,727	17,659	נכסים בלתי מוחשיים
88,829	105,862	26,469	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
2,269	2,647	3,214	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
12,389	13,249	13,531	ישיר הנפקות
3,950	2,444	5,169	נכסים פיננסיים
3,624,159	3,028,156	4,389,365	מסים נדחים
6,742,208	5,813,271	7,748,765	
1,086,089	460,512	1,143,412	התחייבויות שוטפות
241,688	181,468	291,710	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
963,437	1,019,220	727,804	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
63,086	41,845	65,713	חלויות שוטפות של אגרות חוב
254,756	234,979	212,766	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
10,354	9,047	9,367	זכאים ויתרות זכות
3,251	1,469	4,673	התחייבויות בגין חכירה
2,622,661	1,948,540	2,455,445	ישיר הנפקות
146,499	202,361	789,905	התחייבויות לא שוטפות
2,704,704	2,413,470	3,135,849	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
23,562	23,258	4,735	אגרות חוב
54,459	53,028	52,746	מסים נדחים
8,191	9,194	25,878	התחייבויות בגין חכירה לזמן ארוך
2,937,415	2,701,311	4,009,113	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
2,957	2,957	2,957	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
628,809	628,809	628,809	הון מניות
25,961	21,700	32,994	פרמיה על מניות
524,405	509,954	592,054	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
1,182,132	1,163,420	1,256,814	יתרת רווח
-	-	27,393	
1,182,132	1,163,420	1,284,207	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,742,208	5,813,271	7,748,765	סך הכל הון
			הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
			29 בנובמבר, 2023
אורן שקדי	ערן וולף	דורון שנידמן	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,192,749	296,764	340,046	893,960	1,019,299	הכנסות מפעילות מימון
(223,615)	(55,412)	(88,577)	(166,516)	(269,438)	הוצאות מימון, נטו
969,134	241,352	251,469	727,444	749,861	הכנסות מפעילות מימון, נטו
(110,862)	(36,058)	(53,138)	(76,535)	(169,780)	הוצאות הפסדי אשראי
858,272	205,294	198,331	650,909	580,081	סך הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
164,401	44,058	16,040	128,379	73,996	הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום
(159,894)	(43,042)	(19,186)	(124,950)	(73,627)	עלות מכירות רכבים ופרסום
4,507	1,016	(3,146)	3,429	369	רווח (הפסד) גולמי ממכירות רכבים ומפרסום
249,510	59,735	70,421	170,098	217,213	הוצאות מכירה ושיווק
224,125	56,675	53,135	160,224	160,238	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	(93)	הכנסות אחרות
473,635	116,410	123,556	330,322	377,358	
389,144	89,900	71,629	324,016	203,092	רווח לפני מסים על ההכנסה
144,687	34,512	26,686	121,704	75,115	מסים על ההכנסה
244,457	55,388	44,943	202,312	127,977	רווח נקי ורווח כולל
					סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:
244,457	55,388	44,912	202,312	127,946	בעלי מניות החברה
-	-	31	-	31	זכויות שאינן מקנות שליטה
244,457	55,388	44,943	202,312	127,977	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
83.44	18.73	15.20	69.27	43.28	רווח נקי בסיסי
82.79	18.55	15.20	68.47	43.28	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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								
1,182,132	-	1,182,132	524,405	-	25,961	628,809	2,957	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
127,977	31	127,946	127,946	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(62,590)	-	(62,590)	(62,590)	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
(525)	-	(525)	-	-	(525)	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
7,558	-	7,558	-	-	7,558	-	-	תשלום מבוסס מניות
29,655	27,362	2,293	2,293	-	-	-	-	הנפקת הון מניות בחברה מאוחדת
<u>1,284,207</u>	<u>27,393</u>	<u>1,256,814</u>	<u>592,054</u>	<u>-</u>	<u>32,994</u>	<u>628,809</u>	<u>2,957</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)

סך הכל הון	יתרת רווח	כתבי אופציות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח						
956,007	413,576	28,052	8,910	502,738	2,731	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
202,312	202,312	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(105,934)	(105,934)	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
98,245	-	(28,051)	-	126,070	226	מימוש כתבי אופציות
-	-	(1)	-	1	-	חילוט כתבי אופציות
(118)	-	-	(118)	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
12,908	-	-	12,908	-	-	תשלום מבוסס מניות
<u>1,163,420</u>	<u>509,954</u>	<u>-</u>	<u>21,700</u>	<u>628,809</u>	<u>2,957</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)

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								
1,225,216	-	1,225,216	562,712	-	30,738	628,809	2,957	יתרה ליום 1 ביולי, 2023 (בלתי מבוקר)
44,943	31	44,912	44,912	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(17,863)	-	(17,863)	(17,863)	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
(236)	-	(236)	-	-	(236)	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
2,492	-	2,492	-	-	2,492	-	-	תשלום מבוסס מניות
29,655	27,362	2,293	2,293	-	-	-	-	הנפקת הון מניות בחברה מאוחדת
<u>1,284,207</u>	<u>27,393</u>	<u>1,256,814</u>	<u>592,054</u>	<u>-</u>	<u>32,994</u>	<u>628,809</u>	<u>2,957</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סך הכל הון	יתרת רווח	כתבי אופציות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח						
1,140,706	491,517	-	17,423	628,809	2,957	יתרה ליום 1 ביולי, 2022 (בלתי מבוקר)
55,388	55,388	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(36,951)	(36,951)	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
4,277	-	-	4,277	-	-	תשלום מבוסס מניות
<u>1,163,420</u>	<u>509,954</u>	<u>-</u>	<u>21,700</u>	<u>628,809</u>	<u>2,957</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)

סך הכל הון	יתרת רווח	כתבי אופציות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח						
956,007	413,576	28,052	8,910	502,738	2,731	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
244,457	244,457	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(133,628)	(133,628)	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
98,245	-	(28,051)	-	126,070	226	מימוש כתבי אופציות למניות
-	-	(1)	-	1	-	חילוט כתבי אופציות
17,169	-	-	17,169	-	-	תשלום מבוסס מניות
(118)	-	-	(118)	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
<u>1,182,132</u>	<u>524,405</u>	<u>-</u>	<u>25,961</u>	<u>628,809</u>	<u>2,957</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

244,457	55,388	44,943	202,312	127,977
---------	--------	--------	---------	---------

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(338,688)	(85,674)	(70,843)	(261,062)	(210,316)
17,051	4,277	2,256	12,790	7,033
11,899	3,403	3,809	8,900	10,802
23,972	6,082	7,320	16,340	20,783
-	-	-	-	(93)
(125)	181	(100)	23	(365)
223,615	55,412	88,577	166,516	269,438
(642,940)	(158,793)	(199,196)	(478,753)	(630,939)
67,345	27,637	53,138	53,917	169,780
144,687	34,512	26,686	121,704	75,115
(493,184)	(112,963)	(88,353)	(359,625)	(288,762)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

3,716,288	973,482	1,309,162	2,956,800	3,563,740
(8,538,407)	(2,264,866)	(2,211,840)	(6,120,868)	(6,696,220)
2,942,404	761,914	826,690	2,090,183	2,376,231
(15,080)	(2,654)	(1,209)	(12,750)	(4,861)
846,864	2,766	(549,440)	221,747	34,695
(6,601)	143	(7,678)	8,596	(19,808)
(13,373)	188	6,630	(10,594)	1,254
(497)	(780)	(124)	(192)	(30)
9,148	294	1,354	6,043	2,579
20,436	3,359	7,480	(805)	9,031
8,007	13,769	381	4,058	73,599
(1,030,811)	(512,385)	(618,594)	(857,782)	(659,790)

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

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה עבור:

(114,037)	(15,850)	(31,422)	(103,357)	(193,202)
1,810	-	-	1,810	-
(53,352)	(13,161)	(60,635)	(35,833)	(120,693)
391,233	94,984	152,437	274,026	471,886
225,654	65,973	60,380	136,646	157,991
(1,053,884)	(503,987)	(601,624)	(878,449)	(662,584)

מסים ששולמו
מסים שהתקבלו
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023

מבוקר					בלתי מבוקר					אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>									
-	-	-	-	322	תמורה ממכירת רכוש קבוע									
(9,973)	(2,761)	(2,970)	(6,015)	(8,818)	רכישת רכוש קבוע									
(33,173)	(8,247)	(11,317)	(19,416)	(29,864)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים									
1,800	-	-	901	2,007	משיכת פקדונות משועבדים לטובת אגרת החוב, נטו									
(1,628)	166	(596)	(1,456)	(2,100)	מכירת (רכישת) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן									
(19,026)	-	-	(19,026)	-	דרך רווח או הפסד, נטו									
(62,000)	(10,842)	(14,883)	(45,012)	(38,453)	רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (ראה נספח ב')									
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>									
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>									
(133,628)	(36,951)	(17,863)	(105,934)	(62,590)	חלוקת דיבידנד									
98,245	-	-	98,245	-	מימוש כתבי אופציות									
118,000	-	573,805	100,000	877,805	קבלת הלוואות לזמן ארוך									
(114,951)	(17,382)	(44,817)	(97,455)	(200,870)	פרעון הלוואות לזמן ארוך									
(7,907)	(1,991)	(2,650)	(5,838)	(7,714)	פרעון התחייבות בגין חכירה									
1,667,144	662,999	435,014	1,283,269	921,043	הנפקת אגרות חוב									
(582,704)	(112,280)	(354,156)	(400,015)	(848,945)	פרעון אגרות חוב									
-	-	29,655	-	29,655	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת									
1,044,199	494,395	618,988	872,272	708,384	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון									
60	-	9	-	116	<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>									
(71,625)	(20,434)	2,490	(51,189)	7,463	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>									
80,197	49,442	13,545	80,197	8,572	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>									
8,572	29,008	16,035	29,008	16,035	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>									
					<u>נספח א' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן</u>									
65,035	52,606	1,992	60,268	5,379	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	-	-	2,538	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)									
(632)	-	-	(632)	-	רכוש קבוע									
(5,337)	-	-	(5,337)	-	נכסים בלתי מוחשיים									
(23,872)	-	-	(23,872)	-	מוניטין									
699	-	-	699	-	מסים נדחים									
7,578	-	-	7,578	-	התחייבות בגין אופצית מכר, נטו									
(19,026)	-	-	(19,026)	-										

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצנת ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

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 כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם או בישראל. להלן ההשפעה העיקרית על החברה נכון למועד הדוח:

ירידה בהיקפי העמדת הלוואות חדשות על ידי החברה

כתוצאה מהאמור לעיל חלה ירידה משמעותית בהיקף העמדת הלוואות על ידי החברה, בכלל מגזרי הפעילות, החל מיום 8 באוקטובר 2023, כאשר עם התקדמות הרבעון ובפרט בחודש נובמבר חלה עלייה בהיקפי העמדת הלוואות, אך עדיין להיקפים הנמוכים מבשגרה. בחודש אוקטובר, 2023 היקף העמדת הלוואות ליום עסקים ירד בכ-47% לעומת היקף העמדת הלוואות היומי ברבעון השלישי, 2023 ובחודש נובמבר, 2023 החברה מעריכה כי היקף העמדת הלוואות יהיה נמוך בכ- 26% לעומת היקף הממוצע ברבעון השלישי, 2023. ירידה זו, אם תימשך, עשויה להשפיע באופן מהותי לרעה על תוצאותיה העסקית של החברה.

הפרשה להפסדי אשראי

לאחר תקופת הדיווח, בעקבות המלחמה ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ביצעה החברה דחיות רבות של תשלומי לקוחות, לצורך הקלה תזרימית על הלקוחות, בשיעור שאינו מהותי לחברה. לצד זאת, עקב הקלות בגביה מול לקוחות שביצעה החברה וכן לאור הרעה חזויה במצב הכלכלי במדינה, לאור האמור בבאור זה, החברה מעריכה כי בדוחותיה הכספיים לשנת 2023 יהיה עליה להגדיל את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים וכן ירשם גידול בהיקף הוצאות הכוללות להפסדי אשראי, עניין שישפיע 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 מתאגידים פיננסיים שונים, לא נרשמה הרעה משמעותית בתיק הלוואות המוחזק על ידי החברה, אין ביכולת החברה להעריך את השפעת האירועים הנ"ל על היקף הוצאות הפסדי האשראי של החברה.

ניזלות ואמות מידה פיננסיות

בעקבות המלחמה שפרצה לאחר תקופת הדיווח, 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, החברה החלה את הרבעון הרביעי, 2023 עם מסגרות אשראי פנויות בהיקף של כ-1.8 מיליארד ש"ח, דבר אשר מבטיח לה ניזלות מספקת להבטחת פעילותה העסקית בטווח הקצר.

הוצאות תפעוליות

לאור הירידה בהיקף העמדת הלוואות האמורה 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, החברה מעריכה כי הוצאות התפעוליות שלה ירדו ברבעון הרביעי, 2023. בנוסף, החברה נערכת להפחתת הוצאות יזומה במהלך שנת 2024 לצורך התמודדות עם תרחישים של פגיעה במצב הכלכלי במדינה והמשך ירידה בהיקף העמדת הלוואות בעקבותיו.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה של החברה (למעט ההשפעות שפורטו לעיל), בין היתר לאור התנודתיות החרפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעילות של החברה וכן, ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

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

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

ב. 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 לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך התיקון צפוי להשפיע על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים 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 ביניים מאוחדים של החברה.

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' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים 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 מסים 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 ביניים מאוחדים של החברה.

באור 3: - מגזרי פעילות

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

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

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

החל מרבעון שלישי לשנת 2023, הפך מגזר המשכנתאות למגזר בר-דיווח.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות	משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב	
<u>בלתי מבוקר</u>						
<u>אלפי ש"ח</u>						
						<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023</u>
630,939	-	1,806	41,714	103,073	484,346	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
6,605	-	227	-	6,378	-	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
210,316	-	19	-	60	210,237	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
143,740	-	265	1,925	3,705	137,845	הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
27,699	-	6	-	335	27,358	הכנסות ממכירת רכבים
73,996	-	-	-	-	73,996	
1,093,295	-	2,323	43,639	113,551	933,782	סה"כ הכנסות מחיצוניים
-	(7,500)	7,500	-	-	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>1,093,295</u>	<u>(7,500)</u>	<u>9,823</u>	<u>43,639</u>	<u>113,551</u>	<u>933,782</u>	סה"כ הכנסות
<u>203,092</u>	-	<u>10,265</u>	<u>(4,737)</u>	<u>(26,024)</u>	<u>223,588</u>	רווח (הפסד) מגזרי

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות (*)	משכנתאות (*)	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
478,753	-	1,579	445	82,342	394,387	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022
16,779	-	417	-	16,362	-	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
261,062	-	43	-	13,516	247,503	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
131,905	-	141	236	2,161	129,367	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
5,461	-	10	-	733	4,718	הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
128,379	-	-	-	-	128,379	הכנסות ממכירת רכבים
1,022,339	-	2,190	681	115,114	904,354	סה"כ הכנסות מחיצוניים
-	(3,185)	3,185	-	-	-	הכנסות בין-מגזריות
1,022,339	(3,185)	5,375	681	115,114	904,354	סה"כ הכנסות
324,016	-	3,702	(10,799)	20,846	310,267	רווח (הפסד) מגזרי

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות	משכנתאות	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
199,196	-	536	20,968	29,976	147,716	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023
1,594	-	55	-	1,539	-	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
70,843	-	2	-	16	70,825	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
51,183	-	208	1,217	1,415	48,343	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
17,230	-	1	-	85	17,144	הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
16,040	-	-	-	-	16,040	הכנסות ממכירת רכבים
356,086	-	802	22,185	33,031	300,068	סה"כ הכנסות מחיצוניים
-	(2,500)	2,500	-	-	-	הכנסות בין-מגזריות
356,086	(2,500)	3,302	22,185	33,031	300,068	סה"כ הכנסות
71,629	-	3,208	838	(5,627)	73,210	רווח (הפסד) מגזרי

סה"כ	התאמות	פעילויות אחרות (*)	משכנתאות (*)	הלוואות סולו	הלוואות לרכישת רכב	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
158,795	-	676	445	27,506	130,168	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022
4,515	-	109	-	4,406	-	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
85,674	-	27	-	14,214	71,433	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
46,085	-	6	236	785	45,058	הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
1,695	-	3	-	194	1,498	הכנסות ממכירת רכבים
44,058	-	-	-	-	44,058	
340,822	-	821	681	47,105	292,215	סה"כ הכנסות מחיצוניים
-	(2,500)	2,500	-	-	-	הכנסות בין-מגזריות
340,822	(2,500)	3,321	681	47,105	292,215	סה"כ הכנסות
89,900	-	2,602	(4,733)	12,643	79,388	רווח (הפסד) מגזרי

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 הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
338,688	-	52	-	13,243	325,393	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
178,904	-	385	258	3,032	175,229	הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
11,801	-	13	-	909	10,879	הכנסות ממכירת רכבים
164,401	-	-	-	-	164,401	
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

(* סווג מחדש - החל מהרבעון השלישי לשנת 2023 מגזר "פעילויות אחרות" פוצל לאור הפיכת מגזר "משכנתאות" למגזר בר-דיווח. בהתאם לכך סווגו מחדש מספרי השוואה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022 וכן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. אשראי מתאגידים בנקאיים בחברה

ביום 1 בינואר, 2023 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 200 מיליון ש"ח מבנק א', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק א' הינה 1,100 מיליון ש"ח.

ביום 28 בפברואר, 2023 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 50 מיליון ש"ח מבנק ה', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ה' (כולל יתרת קרן הלוואה לזמן ארוך) הינה 250 מיליון ש"ח.

ביום 6 במרס, 2023 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 50 מיליון ש"ח מבנק ו', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ו' הינה 200 מיליון ש"ח.

ביום 25 ביוני, 2023 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 200 מיליון ש"ח מבנק ג', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת לחברה מבנק ג' הינה 450 מיליון ש"ח, ובנוסף קיימת הלוואה לזמן ארוך מחוץ למסגרת.

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.

כלל מסגרות האשראי שניתנו לחברה מתאגידים בנקאיים ליום 30 בספטמבר, 2023 הסתכם לסך של כ-2,554 מיליון ש"ח. מתוכו סך האשראי שנוצל על ידי החברה מתוך כלל מסגרות האשראי שניתנו לחברה מתאגידים הבנקאיים הסתכם לסך של כ- 926 מיליון ש"ח.

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

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

1. שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה מסך כל המאזן המוחשי לא יפחת, בכל עת שהיא מ- 12%.
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.
4. לעניין חישוב היחס הפיננסי בסעיף 3 לעיל, החוב הפיננסי מחושב בניכוי יתרת אגרות החוב של החברה, ובהתאם, יתרת הלוואות מחושבת בניכוי סכום הלוואות המשועבדות בשעבוד ספציפי לטובת אגרות החוב (להלן - ההלוואות המשועבדות).
5. 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.
6. גובה הלוואה הממוצע של החברה, לא יעלה על 100 אלפי ש"ח.
7. 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 לשיטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), בהתאם לשיטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') בעקבות החלוקה, בהתאם לשיטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') בעקבות החלוקה, ובהתאם לשיטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') בעקבות החלוקה.

אי עמידה בהתניות הפיננסיות לעיל יהוו עילה להעמדה לפירעון מיידי. ליום 30 בספטמבר, 2023 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. 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 30 בספטמבר, 2023.

ביום 22 במרס, 2023 חתמה נדל"ן ומשכנתאות, על מסגרת אשראי בבנק ג' בגובה של כ-150 מיליון ש"ח. ביום 29 ביוני, 2023 אושרה לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 50 מיליון ש"ח מבנק ג', כל שסך מסגרת האשראי המאושרת לנדל"ן ומשכנתאות מבנק ג' הינה 200 מיליון ש"ח, ליום 30 בספטמבר, 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 ההלוואות המבוטחות בשעבוד שני חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-18%.
- ב. שיעור נזק האשראי השנתי הספציפי לא יעלה בכל עת על 2.5%.
- ג. שיעור המימון הממוצע לא יעלה בכל עת על 75%.

נכון ליום 30 בספטמבר, 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 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 קיימים 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 להלוואות קצה מסוימת עולה על 75% ועד 90%, והכל במועד העמדת הלוואות הקצה, לא יעלה על 15% מסך תיק ההלוואות.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 נדל"ן ומשכנתאות עומדת באמות המידה הנ"ל.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ביום 10 למאי, 2023 חתמה נדל"ן ומשכנתאות על תיקון להסכם מימון מול חברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ לתקופת הביניים שעד למילוי התנאים המתלים וכניסת הסכם המימון לתוקף. בהתאם לתיקון להסכם המימון, 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 חברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ 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 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.

ג. 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 הלואות מתוך מסגרת האשראי האמורה מותנת בתנאים מתלים, בין היתר, עמידה ביחסים פיננסיים מסוימים ויצירת שעבדים על הלואות רכב. כמו כן, החברה התחייבה, כי לאחר יצירת השעבדים 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 הלואות נדל"ן במועד הבדיקה הרלוונטי עולה על 5% מסך תיק ההלוואות, יחס ה-LTV של תיק ההלוואות נדל"ן לא יעלה על 75%.
 4. יחס ה-LTV של תיק ההלוואות רכבים לא יעלה על 80%.
 5. יחס ה-LTV של תיק ההלוואות 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 30 בספטמבר, 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 ההלוואות 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) ו-10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;
 5. ככל שקיימים שעבדים 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 ההלוואות שתועמדה (ככל שתועמדה) לחברה מכוח מסגרת האשראי וביצוע החלוקה לא יביא להיווצרות איו מהן, והכל מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה;
 7. במועד ההחלטה על החלוקה ובסמוך לאחר ביצוע החלוקה, החברה איננה במצב של חדלות פירעון (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018);
 8. החלוקה עומדת בהוראות כל דין.

כמו כן, התחייבה החברה, כי לא תפרע הלוואות אשר ניתנו לה מאת מי מבעלי השליטה בה קודם להלוואות שתועמדה (ככל שתועמדה) לחברה מכוח מסגרת האשראי, אלא אם (1) התקיימו כל התנאים המפורטים בסעיפים קטנים א' ו-ד' ו-ז' לעיל (בשינויים המחויבים); (2) הן נחותות בפירוק להלוואות שתועמדה (ככל שתועמדה) לחברה מכוח מסגרת האשראי; ו-ג) ייחתמו לגביהן כתבי נחיתות הקובעים את תנאי פירעונן. עוד התחייבה החברה בהסכם המסגרת, כי היא לא תעמיד הלוואות לבעל ענין בה ו/או לא תבצע עסקאות עם בעל ענין בה ו/או לא תשלם דמי ניהול מכל מין וסוג שהוא לבעל ענין בה, למעט (א) תשלום דמי ניהול ועמלה בגין ערבות לישיבאי. 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 30 בספטמבר, 2023 סך האשראי שנוצל על ידי החברה מתוך מסגרת האשראי שניתנה לחברה מגוף מוסדי הסתכם לסך של כ- 80 מיליון ש"ח.

ד. הסכמי המחאות ואיגוח תיקי הלוואות

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

גוף נמחה	סוג ההלוואות שהומחו	יתרת הלוואות שהומחו	הפנייה לבאור
		מיליוני ש"ח	
בנק מזרחי	הלוואות רכב	1,498 (*)	ד'1 (1)
ישראכרט	הלוואות רכב	584	ד'2 (2)
ישיר הנפקות 19	הלוואות רכב	315	ד'3 (3)
ישיר הנפקות 20	הלוואות רכב	281	ד'4 (4)
ישיר הנפקות 16	הלוואות רכב	232	ד'5 (5)
כלל	הלוואות רכב	364	ד'6 (6)
	סך הכל	3,274	

(*) סכום זה הינו 90% מיתרת הלוואות, בהתאם לאמור בבאור ד'1 (1) להלן.

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

1. המחאה לבנק מזרחי

ביום 4 בינואר, 2023, ביום 27 במרס, 2023, ביום 30 במאי, 2023, ביום 28 ביוני, 2023, וביום 29 באוגוסט, 2023, ביצעה החברה המחאות של תיקי הלוואות לבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן – בנק מזרחי).

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

במסגרת ההסכמים נושאת החברה 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 המחאה פיקדון בבנק מזרחי בסכום השווה ל- 10% מיתרת הקרן הכוללת של הלוואות המועברות. הפיקדון נושא ריבית והצמדה הזזה לתשואה של מזרחי על תיק הלוואות והוא ייפרע מדי חודש על ידי בנק מזרחי לחשבון החברה במקביל לקצב פירעון תיק הלוואות. בהתאם, במועד החתימה על כל אחד מהסכמי המחאה, גרעה החברה 90% מתיק הלוואות כנגד קבלת תמורת המחאה כאמור.

2. המחאה לישראכרט

ביום 22 בינואר, 2023 וביום 18 באפריל, 2023 חתמה החברה על הסכם המחאה עם ישראכרט (מימון בע"מ (להלן – ישראכרט), לפיו המחאה החברה לישראכרט ביום 29 בינואר, 2023 וביום 23 באפריל, 2023, בהתאמה, בהמחאה זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב, וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן – תיק הלוואות).

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ההמחאה הינה כחלק ממזכר הבנות לא מחייב שנחתם עם ישראלכרט 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 המחאה ותפעול ו-תיק הלוואות, בהתאמה). ביום 28 בפברואר, 2023 בהתאם להסכם המחאה ותפעול, גרעה החברה את תיק הלוואות במלואו כנגד קבלת תמורת ההמחאה. לשם רכישת תיק הלוואות, נטלה ישיר הנפקות 19 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן - ההלוואה), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק הלוואות האמור), והכול כמפורט להלן:

א. ההלוואה 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 המחאה ותפעול, 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 המחאה ותפעול, 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 המחאה ותפעול. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם המחאה ותפעול, 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 המחאה ותפעול", בהתאמה). ביום 26 ביולי, 2023, בהתאם להסכם המחאה ותפעול, גרעה החברה את תיק הלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק הלוואות, נטלה ישיר הנפקות 20 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 אוקטובר 2031, בגין תיק הלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד ונושאת ריבית משתנה.

ב. בהתאם להסכם המחאה ותפעול, רכשה ישיר הנפקות 20 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 ותפעול, החברה תעניק לישיר הנפקות 20 שירותי תפעול בקשר עם תיק הלוואות כנגד תשלום דמי תפעול מדי חודש. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם המחאה ותפעול. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם המחאה ותפעול, 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 הלוואות" ו-"הסכם המחאה ותפעול", בהתאמה). במסגרת העסקה, הונפקה אגרת חוב עיקרית המגובה, בין היתר, בתזרים המזומנים הנובע מתיק הלוואות למשקיעים מוסדיים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהיקף של כ-234 מיליון ש"ח ע.ג. (להלן: "מחזיקי אגרת החוב העיקרית" ו-"אגרת החוב העיקרית", בהתאמה), והכול כמפורט להלן:

א. אגרת החוב העיקרית מדרגת בדירוג Aa2.il ע"י חברת מידרוג בע"מ.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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 (להלן - "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). (למלווה באגרת החוב המשנית).

ו. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, החברה תעניק ליסיר הנפקות 16 שירותי תפעול בקשר עם תיק ההלוואות כנגד תשלום דמי תפעול בשיעור של 0.5% מהשינוי ביתרת הקרן של תיק ההלוואות ברבעון הרלבנטי ביחס לרבעון שקדם לו. 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, כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל סל אג"ח לא סחיר והלוואות מותאמות (ביחד להלן - הרוכשות).

ביום 27 בספטמבר, 2023, בהתאם להסכם המחאה 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 ההלוואות).

ה. הרחבת אגרות חוב (סדרה ה')

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.

ו. הרחבת אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 24 בינואר, 2023 וביום 11 בספטמבר, 2023 הנפיקה החברה למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כ-300 מיליון אגרות חוב, וכ- 430 מיליון אגרות חוב, בהתאמה, (סדרה ו') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 24 בינואר, 2023 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ- 296 מיליון ש"ח, וסך התמורה המיידית הכוללת (נטו) שהתקבלה ביום 11 בספטמבר, 2023 (בגין ההנפקה כאמור) הסתכמה לסך של כ- 435 מיליון ש"ח.

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

באור 4: -

אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ז. הקצאה פרטית וחידוש תקופה של ניירות ערך מסחריים לא סחירים

ביום 4 ביוני, 2023 התקשרה החברה בהסכמים עם משקיעים (להלן - "הרוכשים") להקצאה פרטית של 180 מיליון ש"ח ע.ג. של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (להלן - נע"מ 3) לא סחירים, נושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.7% לתקופה של 12 חודשים (להלן - "תקופת הנע"מ"). תקופת הנע"מ ניתנת להארכה בהסכמה משותפת של הצדדים (כל אחד מהרוכשים ביחס לעצמו והחברה) בתקופות נע"מ נוספות (קרי, שנה נוספת) ועד לתקופה כוללת של כ-4 שנים נוספות.

ביום 6 ביוני, 2023 פרסמה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") דוח דירוג של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) לדרוג P-1.ii. ביום 8 ביוני, 2023 בוצעה הקצאה פרטית כאמור לרוכשים.

ביום 23 באוקטובר, 2023 חודשה תקופת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (להלן - נע"מ 1) לתקופה נוספת של 12 חודשים החל מיום 30 בנובמבר, 2023 ועד ליום 30 בנובמבר, 2024.

ח. 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.

באור 5: -

התחייבויות תלויות והתקשרויות

בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות כנגד החברה

במהלך השנים 2015, 2016, 2019 ו-2020 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 נדחית 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 במהלך שבע השנים הקודמות לאישור הבקשה דנן. 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 כרוע הארוכה של החברה ועל כן יש לראות בשתייהן כמלוות בהתאם להגדרת חוק תאגיד עזר.

באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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

לאחר ניסיון הליך גישור שלא נשא פרי, ביום 24 בנובמבר, 2020, הורה בית המשפט לפתוח את התיק לעיון היועץ המשפטי לממשלה, באמצעות פרקליטות מחוז מרכז (אזרחי), מאחר שהמבקשים טענו בבקשת האישור לתנאי מקפח בחוזה אחיד.

ביום 12 באפריל, 2021, הודיע היועץ המשפטי לממשלה (באמצעות הפרקליטות) כי נכון לעת הזו, לא נמצא מקום למסור תגובה. זאת, בין היתר, מאחר והטענות לתנאי מקפח בחוזה אחיד עלו בקשר עם שאלת תחולתו של החוק על הלוואות הרלוונטיות. היועץ המשפטי לממשלה ביקש לשמור על זכותו לבחון הגשת עמדה אם יקבע בית המשפט כי החוק חל על הלוואות. עוד נטען בהודעה, כי על פני הדברים לשם בחינת הגשת עמדה יש לבחון את התשתית העובדתית בנוגע למהות שיתוף הפעולה עם מקס – ובכלל זה מי המלווה, מי קבע את תנאי ההלוואה וכו'. לטענת בא כוח היועץ המשפטי לממשלה במסגרת בחינה זו יש מקום אף לקבל את עמדת מקס.

ביום 23 במאי, 2022, הגישו המבקשים בקשת ערעור על החלטת בית המשפט מיום 16 במרס, 2022, בדבר דחיית בקשת האישור ותיבתם האישית של המבקשים. ביום 3 באוקטובר, 2022, קבע בית המשפט צו לסיכומי טענות וכן קבע הסדר ביחס לדרכי שמיעת הערעורים. ביום 5 במרס, 2023, המערערים הגישו את סיכומי טענותיהם כמשיבים וכן סיכומי תשובה בערעורם, במאוחד. ביום 23 במרס, 2023, החברה הגישה סיכומי תשובה בערעורה. ביום 17 באפריל, 2023, התקיים דיון בערעור האמור.

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

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים של החברה, בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את סיכויי התביעה להתקבל ו/או להידחות.

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 ההלוואה. לטענת המבקש, שיעור העלות הממשית המופיע במסמכי ההתקשרות אינו מגלם בתוכו במלואו את הרכיבים המוגדרים כ"תוספת" בחוק אשראי הוגן כמו "עמלת השיווק" אותה החברה גובה.

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

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

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

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

ביום 24 ביולי, 2018, אישר בית המשפט את הבקשה המאוחדת וקבע, כי הקבוצה תכלול את כל מי שנטל או פרע הלוואה מהחברה בתקופה שתחילתה שבע שנים לפני הגשתה של הבקשה וסופה באותו היום (קרי- מיום 7 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.

באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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 המחלף 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 הציג 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 במרס, 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, רו"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.

עוד המליץ בית המשפט כי במקביל להמשך ניהול ההליך, הצדדים יחזרו להליך הגישור. בהתאם נקבעה ישיבת גישור ליום 28 בפברואר, 2023, אשר התקיימה במועדה והליך הגישור עודנו נמשך.

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

הבקשה 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. לאחר שהתקיימו מספר ישיבות גישור, בית המשפט הורה לצדדים למצות את הליך הגישור ולעדכן את בית המשפט עד ליום 15 באוקטובר, 2023. נוכח פסיקה האחרונה בעניין תקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל (סדרי דין במצב חירום מיוחד), התשנ"א-1991 והצווים שפרסם שר המשפטים בשל מצב הלחימה, הצדדים טרם עדכנו את בית המשפט בדבר מיצוי הליך הגישור.

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

באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

4. ביום 18 באוגוסט, 2020, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שהחברה מפצלת את הריבית הנגבית במסגרת הלוואות שהיא מעמידה ללקוחותיה לריבית נקובה בהסכם ההלוואה ולעמלת פתיחת תיק שמהווה לכאורה "ריבית מוסווית", שהיא אינה רשאית לגבותה, וכן כי עמלת פתיחת התיק הינה לכאורה בסך גבוה יותר מן הסך המותר לגבות על פי תקנות הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות (החרגת סוגי עסקאות אשראי מתחולת החוק והחרגת הוצאות מגדר "תוספת"), התשע"ט-2019 (להלן בפסקה זו – "התקנות").

יצוין, כי הבקשה לאישור עוסקת בעילות ונושאים דומים אשר מתנהלים בבית המשפט במסגרת הבקשה המאוחדת כמפורט בסעיף 2 (להלן בפסקה זו - "הבקשה המאוחדת"). עילות הבקשה הנטענות, הינו, בין היתר, הפרת התקנות, הטעיה לפי חוק הגנת עשיית עושר שלא משפט והפרת חובה חקוקה.

המבקש עתר לאישור התובענה כייצוגית ביחס ללקוחות החברה שנטלו ממנה הלוואה החל מיום 25 ביולי, 2018 (קרי- יום לאחר המועד שבו אושרה הבקשה המאוחדת כייצוגית בסעיף 2 לעיל), אשר שילמו ו/או ישלמו עד למועד אישור הבקשה (ככל שתאושר) לחברה עמלת פתיחת תיק או תשלום חד פעמי אחר בשם דומה (להלן-"הקבוצה"). במסגרת הבקשה נטען, כי אין ביכולת המבקש לאמוד את גודל הקבוצה וגודל הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה.

הסעדים המבוקשים הינם, בין היתר: (1) מתן החזר לחברי הקבוצה בגין התשלום שנגבה בעת פתיחת תיק (בצירוף ריבית והצמדה); (2) מתן צו מניעה שאוסר על החברה להמשיך לפצל לכאורה את הריבית שהחברה גובה בגין הלוואות שהיא מעמידה ללקוחותיה לריבית נקובה ולריבית שלכאורה מכונה "עמלת פתיחת תיק" או תשלום חד פעמי אחר בשם דומה, כמו גם אוסר לגבות את התשלום בגין פתיחת תיק בסכום הגבוה מן הסכום הנקוב בתקנות.

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 7 בפברואר, 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.

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי

א. להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

2022	2023	
אלפי ש"ח		
(109,830)	(162,646)	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
(76,535)	(169,780)	הפרשה במשך התקופה
22,618	10,294	חובות אבודים
26,739	16,762	מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה *
<u>(137,008)</u>	<u>(305,370)</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)

2022	2023	
אלפי ש"ח		
(111,036)	(261,403)	יתרה ליום 1 ביולי (בלתי מבוקר)
(36,058)	(53,138)	הפרשה במשך התקופה
8,421	2,328	חובות אבודים
1,665	6,843	מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה *
<u>(137,008)</u>	<u>(305,370)</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)

2022	
אלפי ש"ח	
(109,830)	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
(110,862)	הפרשה במשך השנה
43,516	חובות אבודים
14,530	מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה *
<u>(162,646)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

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

ב. להלן חלוקת הוצאות הפסדי אשראי לפי בסיסי המדידה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		הוצאות הפסדי אשראי הלוואות שסווגו לעלות מופחתת הלוואות שסווגו לשווי ההוגן
	2022	2023	2022	2023	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח				
100,826	29,982	40,608	63,208	142,151	
10,036	6,076	12,530	13,327	27,629	
<u>110,862</u>	<u>36,058</u>	<u>53,138</u>	<u>76,535</u>	<u>169,780</u>	

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

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

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

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

לשנה		ל-9 החודשים שהסתיימו		ל-3 החודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 31	ל-3 החודשים שהסתיימו	ל-9 החודשים שהסתיימו	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
בדצמבר	בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	2022	2023	
2022	2022	2023	2022	2023		
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר				
		אלפי ש"ח				
	1.79%	2.44%	3.01%	1.77%	2.79%	שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות לרכישת רכב
	4.51%	5.04%	5.69%	4.03%	7.75%	שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות סולו
	0.19%	0.71%	0.15%	0.47%	0.22%	שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות משכנתאות
	2.33%	2.98%	3.12%	2.27%	3.45%	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 א'1) ו-א'2) להלן.

ה. 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.

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

ליום 30 בספטמבר, 2023

הלוואות מגזר הרכב:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	34,999	2,623,258	1.33%	אינן בפיגור
לא	1,709	23,057	7.41%	הלוואות בהסדר
לא	7,442	128,765	5.78%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	89,705	187,724	47.79%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>133,855</u>	<u>2,962,804</u>	<u>4.52%</u>	סך הכל

הלוואות מגזר הסולו:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	41,482	970,852	4.27%	אינן בפיגור
לא	517	4,334	11.93%	הלוואות בהסדר
לא	11,077	30,892	35.86%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	57,655	69,737	82.67%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>110,731</u>	<u>1,075,815</u>	<u>10.29%</u>	סך הכל

הלוואות מגזר המשכנתאות:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	500	961,690	0.05%	אינן בפיגור (**)
לא	150	16,342	0.92%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	266	6,915	3.85%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>916</u>	<u>984,947</u>	<u>0.09%</u>	סך הכל

הלוואות - אחרים:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	3	19,573	0.02%	אינן בפיגור
לא	22	172	12.79%	הלוואות בהסדר
לא	11	37	29.73%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	592	1,598	37.05%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>628</u>	<u>21,380</u>	<u>2.94%</u>	סך הכל

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

ליום 30 בספטמבר, 2022

הלוואות מגזר הרכב:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	22,590	2,320,351	0.97%	אינן בפיגור
לא	633	11,553	5.48%	הלוואות בהסדר
לא	4,595	80,491	5.71%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	26,848	58,440	45.94%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>54,666</u>	<u>2,470,835</u>	<u>2.21%</u>	סך הכל

הלוואות מגזר הסולו:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	12,877	736,048	1.75%	אינן בפיגור
לא	646	5,702	11.33%	הלוואות בהסדר
לא	6,530	19,625	33.27%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	28,274	34,680	81.53%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>48,327</u>	<u>796,055</u>	<u>6.07%</u>	סך הכל

הלוואות מגזר המשכנתאות: (*)

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	29	108,485	0.03%	אינן בפיגור (**)
	<u>29</u>	<u>108,485</u>	<u>0.03%</u>	סך הכל

הלוואות - אחרים: (*)

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	10	33,902	0.03%	אינן בפיגור
לא	40	414	9.66%	הלוואות בהסדר
לא	26	41	63.41%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	881	996	88.45%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>957</u>	<u>35,353</u>	<u>2.71%</u>	סך הכל

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

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%	אינן בפיגור
לא	887	14,498	6.12%	הלוואות בהסדר
לא	4,668	86,047	5.42%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	34,528	82,884	41.66%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>69,485</u>	<u>2,901,937</u>	<u>2.39%</u>	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%	אינן בפיגור
לא	565	5,287	10.69%	הלוואות בהסדר
לא	8,212	23,766	34.55%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	31,238	38,985	80.13%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>56,992</u>	<u>935,462</u>	<u>6.09%</u>	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%	אינן בפיגור (**)
	<u>78</u>	<u>276,493</u>	<u>0.03%</u>	סך הכל

הלוואות - אחרים: (*)

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
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
	<u>691</u>	<u>30,971</u>	<u>2.23%</u>	סך הכל

(*) 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 30 בספטמבר, 2022 וכן ליום 31 בדצמבר, 2022.

(**) ההפרשה לירידת ערך בגין קבוצה זו, הינה גם בגין מסגרות אשראי מאושרות שטרם הועמדו וכן אישורים עקרוניים, אשר החברה מעריכה כי ימומשו.

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

1. 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.

סך הכל	הפסד אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (שלב 3)	הפסד אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר (שלב 2)	הפסד אשראי חזויים ל-12 חודשים (שלב 1)	
אלפי ש"ח				
162,646	97,800	25,620	39,226	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר) שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
113	(8,436)	(6,213)	14,762	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
41,568	(4,569)	54,931	(8,794)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו (* נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
96,588	124,293	(27,271)	(434)	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)
(31,290)	(12,086)	(7,642)	(11,562)	
35,745	4,960	7,083	23,702	
305,370	201,962	46,508	56,900	יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר) שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
109,830	81,235	8,848	19,747	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
(53,451)	(44,319)	(4,987)	(4,145)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו (* נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
17,164	(1,956)	21,625	(2,505)	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)
41,619	49,866	(7,968)	(279)	
(19,928)	(6,748)	(4,000)	(9,180)	
41,774	7,011	7,918	26,845	
137,008	85,089	21,436	30,483	יתרה ליום 1 ביולי, 2023 (בלתי מבוקר) שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
261,403	162,239	45,487	53,677	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
(3,689)	(1,781)	(1,324)	(584)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו (* נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
9,078	(2,104)	12,562	(1,380)	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר)
34,537	44,589	(9,888)	(164)	
(8,662)	(3,068)	(2,411)	(3,183)	
12,703	2,087	2,082	8,534	
305,370	201,962	46,508	56,900	

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

סך הכל	הפסד אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (שלב 3)	הפסד אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר (שלב 2)	הפסד אשראי חזויים ל-12 חודשים (שלב 1)	
אלפי ש"ח				
111,036	72,350	12,597	26,089	יתרה ליום 1 ביולי, 2022 (בלתי מבוקר) שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
(10,479)	(8,942)	(900)	(637)	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
9,584	(531)	11,903	(1,788)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
18,776	22,312	(3,422)	(114)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו *
(6,007)	(2,192)	(1,482)	(2,333)	נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
14,098	2,092	2,740	9,266	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)
137,008	85,089	21,436	30,483	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר) שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
109,830	81,235	8,848	19,747	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
(8,757)	(4,293)	(2,123)	(2,341)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
6,686	(876)	10,148	(2,586)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו *
33,261	36,175	(2,411)	(503)	נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
(60,293)	(50,429)	(2,501)	(7,363)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)
81,919	35,988	13,659	32,272	
162,646	97,800	25,620	39,226	

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

ז. היקף ההלוואות ועסקאות ליסינג מימוני המובטחות בשעבוד כלי רכב ליום 30 בספטמבר, 2023 הינו כ- 5,173 מיליון ש"ח (כ-4,475 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2022 וכ-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.

ח. 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	
אלפי ש"ח				
181,221 *	154,077	(139,490)	293,567	ליום 30 בספטמבר, 2023 (בלתי מבוקר) הלוואות לרכישת רכב
-	13,827	(61,475)	75,302	הלוואות סולו
9,560 **	6,649	(266)	6,915	משכנתאות
-	1,027	(729)	1,756	פעילויות אחרות
190,781	175,580	(201,960)	377,540	סך הכל

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

שווי בטחונות	אלפי ש"ח		ערך בספרים ברוטו	ערך בספרים נטו	הפרשה לירידת ערך
	ערך בספרים	הפרשה לירידת ערך			
יום 30 בספטמבר, 2022 (בלתי מבוקר)					
78,956 (*)	55,848	(50,458)	106,306		הלוואות לרכישת רכב
-	8,154	(33,631)	41,785		הלוואות סולו
-	130	(999)	1,129		פעילויות אחרות
<u>78,956</u>	<u>64,132</u>	<u>(85,088)</u>	<u>149,220</u>		סך הכל
ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)					
112,329 (*)	81,888	(61,003)	142,891		הלוואות לרכישת רכב
-	9,807	(35,973)	45,780		הלוואות סולו
-	127	(824)	951		פעילויות אחרות
<u>112,329</u>	<u>91,822</u>	<u>(97,800)</u>	<u>189,622</u>		סך הכל

במהלך תקופת הדיווח, הקטינה החברה את שיעור ההחזר ("Recovery") בגין הלוואות הרכב המוחזקות על ידה, לאור ירידה בשיעורי המימוש של הרכבים המשמשים כבטוחה להלוואות שניתנו ללקוחות החברה.

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

באור 7: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

31 בדצמבר, 2022		30 בספטמבר, 2022		30 בספטמבר, 2023		נכסים פיננסיים: אג"ח משני - הלוואות ללקוחות חלויות שוטפות של הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מבוקר		בלתי מבוקר				
						התחייבויות פיננסיות:
אלפי ש"ח						
83,312	91,888	97,070	106,329	46,499	51,632	חלויות שוטפות של הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
788,541	743,290	679,581	637,731	975,650	916,147	חלויות שוטפות של הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
<u>3,318,308</u>	<u>3,114,044</u>	<u>2,714,973</u>	<u>2,547,778</u>	<u>4,163,715</u>	<u>3,886,606</u>	
<u>4,190,161</u>	<u>3,949,222</u>	<u>3,491,624</u>	<u>3,291,838</u>	<u>5,185,864</u>	<u>4,854,385</u>	
202,098	241,688	180,317	181,468	312,543	291,710	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
139,594	146,499	195,544	202,361	757,822	789,905	חלויות שוטפות של אגרות חוב
992,358	963,437	1,040,198	1,019,220	749,451	727,804	
<u>2,539,052</u>	<u>2,704,704</u>	<u>2,329,049</u>	<u>2,413,470</u>	<u>2,958,006</u>	<u>3,135,849</u>	אגרות חוב
<u>3,873,102</u>	<u>4,056,328</u>	<u>3,745,108</u>	<u>3,816,519</u>	<u>4,777,822</u>	<u>4,945,268</u>	

באור 7: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

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

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

נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 החברה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

30 בספטמבר, 2023			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
2,270,343	26,468	2,243,875	-
256,051	36,054	219,997	-
7,919	7,919	-	-
13,531	13,531	-	-
<u>2,547,844</u>	<u>83,972</u>	<u>2,463,872</u>	<u>-</u>

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

30 בספטמבר, 2022			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
2,001,442	39,512	1,961,930	-
195,019	69,933	125,086	-
10,664	10,664	-	-
13,249	13,249	-	-
<u>2,220,374</u>	<u>133,358</u>	<u>2,087,016</u>	<u>-</u>

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

31 בדצמבר, 2022			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
2,226,354	35,805	2,190,549	-
233,641	59,786	173,855	-
10,539	10,539	-	-
12,389	12,389	-	-
<u>2,482,923</u>	<u>118,519</u>	<u>2,364,404</u>	<u>-</u>

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

באור 7: - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

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

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

מכשירים פיננסיים		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
181,443	118,519	יתרה ליום 1 בינואר
2,949	297	סך הרווח שהוכר ברווח או הפסד *
1,622	2,305	רכישות
(52,656)	(37,149)	מימושים
<u>133,358</u>	<u>83,972</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר
		(* מתוכו:
		סך הרווח לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
2,949	297	
מכשירים פיננסיים		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
149,975	96,062	יתרה ליום 1 ביולי
811	(731)	סך הרווח (הפסד) שהוכר ברווח או הפסד *
-	597	רכישות
(17,428)	(11,956)	מימושים
<u>133,358</u>	<u>83,972</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר
		(* מתוכו:
		סך הרווח (הפסד) לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
811	(731)	
אלפי ש"ח		
181,443		יתרה ליום 1 בינואר, 2022
1,157		סך הרווח שהוכר ברווח או הפסד *
1,793		רכישות
(65,874)		מימושים, נטו
<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
1,157		

באור 8: - הכנסות מפעילות מימון, נטו

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
642,940	158,795	199,196	478,753	630,939	הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות (*)
20,416	4,515	1,594	16,779	6,605	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות (**)
338,688	85,674	70,843	261,062	210,316	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
178,904	46,085	51,183	131,905	143,740	הכנסות מעמלות
11,801	1,695	17,230	5,461	27,699	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
1,192,749	296,764	340,046	893,960	1,019,299	סך הכנסות מפעילות מימון
(223,615)	(55,412)	(88,577)	(166,516)	(269,438)	הוצאות מימון, נטו
<u>969,134</u>	<u>241,352</u>	<u>251,469</u>	<u>727,444</u>	<u>749,861</u>	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
243,480	58,974	49,104	195,260	198,761	כנסות הפרשי הצמדה למדד בגין תיק ההלוואות של החברה
4,075	1,117	630	3,866	2,423	הכנסות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב משניות שמחזיקה החברה
(171,074)	(41,502)	(34,294)	(138,207)	(140,016)	הוצאות הפרשי הצמדה למדד בגין האשראי שלקחה החברה
<u>76,481</u>	<u>18,589</u>	<u>15,440</u>	<u>60,919</u>	<u>61,168</u>	הכנסות הפרשי הצמדה, נטו

(**) הכנסות משיווק ומתן ערבויות נובעות לחברה מכוח שני הסכמי שיתופי פעולה כדלקמן:

1. הסכם שיתוף פעולה עם מקס

בהמשך לאמור בבאור 30 א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בדבר הסכם שיתוף הפעולה עם מקס, יתרת הלוואות שהועמדו במסגרת ההסכם נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 הינה כ- 3 מיליון ש"ח.

2. הסכם שיתוף פעולה עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ (להלן-כאל)

בהמשך לאמור בבאור 30 ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בדבר הסכם שיתוף הפעולה עם כאל, יתרת הלוואות שהועמדו במסגרת ההסכם נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 הינה כ- 67 מיליון ש"ח.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
302,780	73,294	130,172	216,859	371,841
340,160	85,501	69,024	261,894	259,098
<u>642,940</u>	<u>158,795</u>	<u>199,196</u>	<u>478,753</u>	<u>630,939</u>

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

ג. להלן פירוט הכנסות מעמלות לפי בסיסי מדידה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
71,643	19,627	20,043	53,121	51,200
44,209	10,863	14,193	33,077	40,465
115,852	30,490	34,236	86,198	91,665
<u>63,052</u>	<u>15,595</u>	<u>16,947</u>	<u>45,707</u>	<u>52,075</u>
<u>178,904</u>	<u>46,085</u>	<u>51,183</u>	<u>131,905</u>	<u>143,740</u>

הכנסות מעמלות הקמה
הלוואות המסווגות לשווי הוגן
הלוואות המסווגות לעלות מופחתת
סך הכנסות מעמלות הקמה

עמלות אחרות

באור 9: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

א. הסכמי המחאות תיקי הלוואות

להלן ריכוז של עסקת המחאה של תיק הלוואות שביצעה החברה לאחר תאריך הדיווח לגופים נמחים שונים:

גוף נמחה	סוג ההלוואות שהומחו	יתרת הלוואות שהומחו	הפנייה לבאור
		מליוני ש"ח	
בנק מזרחי	הלוואות רכב	278	9א' (1)
	סך הכל	278	

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

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

1. המחאה לבנק מזרחי

ביום 30 באוקטובר, 2023, ביצעה החברה המחאה של תיק הלוואות לבנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן - בנק מזרחי).

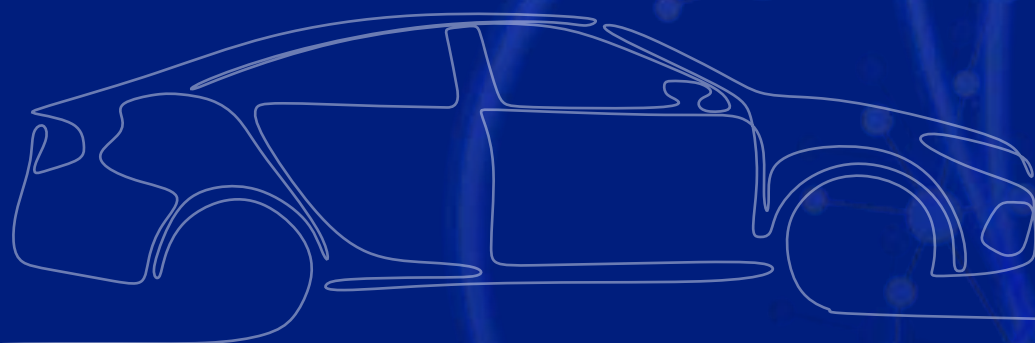
בהתאם להסכמים שנחתמו, המחתה החברה, לבנק מזרחי בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, 90% מתזרימי המזומנים של תיקי הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות).

ב. דיבידנד שהוכרז

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.

פרק ג'
מידע כספי ופרז
לפי תקנה 38ד'

ליום 30 בספטמבר, 2023



מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה
ליום 30 בספטמבר, 2023

תוכן העניינים

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

לכבוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד' נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
2,697	22,387	10,709	מזומנים ושווי מזומנים
1,987	-	-	פקדונות
8,348	1,743	4,838	צדדים קשורים ובעלי עניין
74,255	63,363	74,401	חייבים ויתרות חובה
38,887	36,108	37,633	מלאי רכבים
738,195	634,807	854,878	חלויות שוטפות של הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
13,598	11,131	33,082	חלויות שוטפות אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
3,541	4,486	1,439	ישיר הנפקות
881,508	774,025	1,016,980	
2,226,354	2,001,442	2,270,343	הלוואות מיועדות למימוש
			נכסים לא שוטפים
2,901,880	2,487,998	2,987,101	הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני
233,641	195,019	256,051	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
1,539	4,034	1,539	הלוואה לזמן ארוך לצד קשור
-	2,863	-	פקדונות
77,411	71,897	76,175	רכוש קבוע
57,481	53,032	63,810	נכסים בלתי מוחשיים
618	1,727	11,672	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
88,829	105,862	26,469	אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
2,269	2,647	3,214	ישיר הנפקות
12,389	13,249	13,531	נכסים פיננסיים
76,239	57,965	186,892	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברה מוחזקת, נטו לרבות מוניטין
3,452,296	2,996,293	3,626,454	
6,560,158	5,771,760	6,913,777	
			התחייבויות שוטפות
930,793	424,565	862,906	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
240,317	181,468	246,211	חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי
963,437	1,019,220	727,804	חלויות שוטפות של אגרות חוב
58,362	40,171	61,980	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
252,030	232,134	207,674	זכאים ויתרות זכות
10,267	9,047	8,247	התחייבויות בגין חכירה
3,251	1,469	4,673	ישיר הנפקות
2,458,457	1,908,074	2,119,495	
			התחייבויות לא שוטפות
129,791	202,361	324,882	הלוואה מתאגיד בנקאי
2,704,704	2,413,470	3,135,849	אגרות חוב
22,583	22,213	3,952	מסים נדחים
8,191	9,194	23,672	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
54,300	53,028	49,113	התחייבויות בגין חכירה לזמן ארוך
2,919,569	2,700,266	3,537,468	
			הון
2,957	2,957	2,957	הון מניות
628,809	628,809	628,809	פרמיה על מניות
25,961	21,700	32,994	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
524,405	509,954	592,054	יתרת רווח
1,182,132	1,163,420	1,256,814	
6,560,158	5,771,760	6,913,777	

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

29 בנובמבר, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אורן שקדי
סמנכ"ל כספים

ערן וולף
מנהל כללי

דורון שנידמן
יו"ר הדירקטוריון

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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,195,260	298,583	320,361	896,464	983,160	הכנסות מפעילות מימון
(222,204)	(55,237)	(76,236)	(166,312)	(246,109)	הוצאות מימון, נטו
973,056	243,346	244,125	730,152	737,051	הכנסות מפעילות מימון, נטו
(110,784)	(36,029)	(52,855)	(76,506)	(168,942)	הוצאות הפסדי אשראי
862,272	207,317	191,270	653,646	568,109	סך הכל הכנסות בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
153,271	41,243	12,994	120,181	63,734	הכנסות ממכירת רכבים
(151,605)	(40,965)	(16,619)	(118,661)	(66,764)	עלות המכר מכירת רכבים
1,666	278	(3,625)	1,520	(3,030)	רווח (הפסד) גולמי ממכירת רכבים
242,504	59,223	66,559	165,986	205,162	הוצאות מכירה ושיווק
219,191	55,692	50,590	156,045	154,948	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	(93)	הכנסות אחרות
461,695	114,915	117,149	322,031	360,017	
402,243	92,680	70,496	333,135	205,062	רווח תפעולי
(10,359)	(2,302)	606	(7,632)	(1,577)	רווחי (הפסדי) חברה מוחזקת
391,884	90,378	71,102	325,503	203,485	רווח לפני מסים על ההכנסה
147,427	34,990	26,190	123,191	75,539	מסים על ההכנסה
244,457	55,388	44,912	202,312	127,946	רווח נקי ורווח כולל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

244,457	55,388	44,912	202,312	127,946
---------	--------	--------	---------	---------

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(338,688)	(85,674)	(70,843)	(261,062)	(210,316)
17,051	4,277	2,256	12,790	7,033
11,718	3,356	3,488	8,777	10,295
22,624	5,689	6,610	15,451	18,921
-	-	-	-	(93)
(125)	181	(123)	23	(392)
222,204	55,237	76,236	166,312	246,109
(640,024)	(158,348)	(178,228)	(478,308)	(589,225)
67,267	26,968	52,855	53,248	168,942
147,427	34,990	26,190	123,191	75,539
10,359	2,302	(606)	7,632	1,577
(480,187)	(111,022)	(82,165)	(351,946)	(271,610)

שערוך הלוואות לשווי הוגן
שינויים בקרן הון בשל תשלום מבוסס מניות
פחת בגין רכוש קבוע
הפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים
רווח הון ממכירת רכוש קבוע
הוצאות (הכנסות) שונות בגין התחייבות בגין חכירה
הוצאות מימון, נטו
הכנסות ריבית והצמדה על הלוואות שניתנו
שינוי בהפרשה להפסדי אשראי
מסים על ההכנסה
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

3,716,288	973,482	1,309,162	2,956,800	3,563,740
(8,320,162)	(2,201,589)	(1,875,479)	(6,057,491)	(5,905,588)
2,940,422	761,885	791,306	2,090,154	2,318,838
(13,373)	188	6,630	(10,594)	1,254
(15,080)	(2,654)	(1,209)	(12,750)	(4,861)
692,300	(33,181)	(382,924)	185,800	(83,028)
(3,652)	(939)	(4,804)	6,131	(11,096)
(6,274)	(812)	(210)	331	3,510
9,148	294	1,354	6,043	2,579
18,639	3,509	6,470	448	10,022
8,752	13,510	(1,082)	4,496	69,925
(972,992)	(486,307)	(150,786)	(830,632)	(34,705)

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

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

(113,924)	(15,850)	(31,394)	(103,357)	(193,109)
1,810	-	-	1,810	-
(52,950)	(13,168)	(50,884)	(35,840)	(108,334)
389,483	94,564	137,010	273,698	442,593
224,419	65,546	54,732	136,311	141,150
(984,303)	(476,395)	(133,307)	(843,955)	(37,219)

מזומנים נטו שימשו לפעילות שוטפת של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
-	-	-	-	322	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(9,892)	(2,698)	(2,920)	(5,952)	(8,690)	רכישת רכוש קבוע
(28,292)	(6,898)	(9,425)	(16,670)	(25,250)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
1,800	-	-	901	2,007	משכת פקדונות משועבדים לטובת אגרת החוב, נטו
(1,628)	166	(596)	(1,456)	(2,100)	מכירת (רכישת) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
(75,855)	-	(30,000)	(54,855)	(110,000)	דרך רווח או הפסד, נטו
(1,500)	-	-	(4,000)	(249,233)	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	-	-	249,233	מתן הלוואה לצד קשור
					פירעון הלוואה לצד קשור
<u>(115,367)</u>	<u>(9,430)</u>	<u>(42,941)</u>	<u>(82,032)</u>	<u>(143,711)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(133,628)	(36,951)	(17,863)	(105,934)	(62,590)	חלוקת דיבידנד
98,245	-	-	98,245	-	מימוש כתבי אופציות
100,000	-	153,805	100,000	378,805	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(114,951)	(17,382)	(36,742)	(97,455)	(192,136)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(7,901)	(1,991)	(2,362)	(5,838)	(7,351)	פירעון התחייבות בגין חכירה
1,667,144	662,999	435,014	1,283,269	921,043	הנפקת אגרות חוב
<u>(582,704)</u>	<u>(112,280)</u>	<u>(354,156)</u>	<u>(400,015)</u>	<u>(848,945)</u>	פירעון אגרות חוב
<u>1,026,205</u>	<u>494,395</u>	<u>177,696</u>	<u>872,272</u>	<u>188,826</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
60	-	9	-	116	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(73,405)	8,570	1,457	(53,715)	8,012	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>76,102</u>	<u>13,817</u>	<u>9,252</u>	<u>76,102</u>	<u>2,697</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>2,697</u>	<u>22,387</u>	<u>10,709</u>	<u>22,387</u>	<u>10,709</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					<u>נספח א' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן</u>
64,783	52,606	(3,248)	60,268	598	הכרה (גריעה) בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות
7,578	-	-	7,578	-	בגין חכירה
					אופציות 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 ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2022.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. 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 לצורכיה, 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 30 ביוני, 2023 החברה לא העמידה אשראי לנדל"ן ומשכנתאות.

ב. השקעה במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ

ביום 28 בפברואר, 2023 השקיעה החברה בנדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברה בת של החברה, סך של 50 מיליון ש"ח בתמורה ל- 50 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

ביום 13 בספטמבר, 2023 השקיעה החברה בנדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברה בת של החברה, סך של 30 מיליון ש"ח בתמורה ל- 30 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

ג. הסכם השקעה במימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ

ביום 16 במרס, 2023 חתמה החברה על הסכם השקעה מול נדל"ן ומשכנתאות וחברת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ במסגרתו תשקיע החברה עד סך כולל של 510 מיליון ש"ח ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ תשקיע עד סך כולל של 90 מיליון ש"ח באופן הדרגתי במועדים בהם תבצע החברה קריאות לכסף, בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה.

ביום 9 באוגוסט, 2023 קיבלה החברה את אישור הממונה על התחרות וכן את אישור הממונה על נותני שירותים פיננסים 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 4 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 4: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

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

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

ליום 30 בספטמבר, 2023



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ערן וולף - 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 ביטחון סביר 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 לדרישות הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (להלן: "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

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

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

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

אני, ערן וולף, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של **מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ** (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2022 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 29 בנובמבר, 2023

ערן וולף – מנהל כללי

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

אני, אורן שקדי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מימון ישיר מקבוצת **ישיר (2006) בע"מ** (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו 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 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) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2022 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 29 בנובמבר, 2023