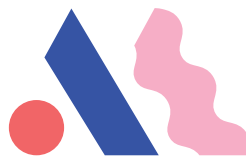




מיכמן מימון



דוחות כספיים

2023

תוכן עניינים

1-א	פרק א' – תיאור עסקי החברה	
2-א	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	
2-א	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	1
2-א	תחום פעילות	2
5-א	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	3
6-א	חלוקת דיבידנדים	4
10-א	חלק שני - מידע אחר	
10-א	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד	5
10-א	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	6
18-א	חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד	
18-א	תחום מתן אשראי	7
18-א	מידע כללי על תחום הפעילות	7.1
24-א	מוצרים ושירותים	7.2
25-א	פילוח הכנסות	7.3
25-א	לקוחות	7.4
29-א	ניהול סיכוני תיק אשראי	7.5
33-א	גבייה	7.6
34-א	שיווק והפצה	7.7
34-א	תחרות	7.8
36-א	חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה	
36-א	הון אנושי	7.9
37-א	הון חוזר	7.10
38-א	מימון	7.11
39-א	הסכמי אשראי מהותיים ליום 31 בדצמבר 2023	7.12
42-א	מיסוי	7.13
43-א	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	7.14
60-א	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	7.15
61-א	הליכים משפטיים בתחום הפעילות	7.16
61-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית	7.17
62-א	דיון בגורמי סיכון	7.18
	פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
1-ב	2023	
3-ב	חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה	
14-ב	חלק ב' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולים	
17-ב	חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי	
	נספח א' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה	

1-ג

פרק ג' – דוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023

1-ד

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

1-ה

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

פרק א' - תיאור עסקי החברה

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המצורף בפרק ב' לדוח זה.	"דוח הדירקטוריון"
דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים בפרק ג' לדוח זה.	"דוחות כספיים"
פקודת השטרות [נוסח חדש].	"הפקודה"
תשקיף להשלמה (אשר משמש גם כתשקיף מדף), נושא תאריך 3 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-014283) כפי שהושלם במסגרת ההודעה המשלימה הנושאת תאריך 3 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-014766), אשר תוקפו הוארך עד ליום 2 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2023-01-021217) המובא בדוח זה על דרך ההפניה, ואשר הוארך בשנית עד ליום 2 באוגוסט 2024. ¹	"התשקיף"
נותני שירותי אשראי בעלי רישיון למתן אשראי שניתן מרשות שוק ההון, ביטוח וחסכון.	"חברות מימון"
חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000.	"חוק איסור הלבנת הון"
חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993.	"חוק אשראי הוגן"
חוק החברות, תשנ"ט-1999.	"חוק החברות"
חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018.	"חוק חדלות פירעון"
חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות, התשנ"ג-1993.	"חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות"
חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016.	"חוק הפיקוח"
חוק הריבית, תשי"ז-1957.	"חוק הריבית"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	"חוק ניירות ערך"
חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016.	"חוק נתוני אשראי"
חוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018.	"חוק צמצום השימוש במזומן"
צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), התשע"ח-2018.	"צו איסור הלבנת הון"
רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון.	"רשות שוק ההון"

¹ בהתאם לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חרבות ברזל) (אישורים רגולטוריים, עיצומים כספיים ובדיקות מתקני גז), התשפ"ד-2023 ובהתאם לצו הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה - חרבות ברזל) (אישורים רגולטוריים, עיצומים כספיים ובדיקות מתקני גז) (הארכת התקופה הקובעת והארכת תקופת ההארכה), התשפ"ד-2024.

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

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1 מיכמן מימון בע"מ מתכבדת בזאת להגיש את תיאור עסקי התאגיד הסוקר את תיאור התאגיד והתפתחות עסקיו. החברה התאגדה בישראל ביום 8 בינואר 2015, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות. עובר למועד דוח זה, בעל השליטה בחברה הינו מר יניב ביטון (להלן: "בעל השליטה").

1.2 החל מיום 9 בפברואר 2021 רשומות מניות החברה למסחר בבורסה ובהתאם, מאותו מועד, הפכה החברה לחברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות.

2 תחום פעילות

2.1 כללי

החברה בעלת רישיון למתן אשראי – מורחב (מספר רישיון: 59639) ובעלת רישיון למתן שירות בנקסי פיננסי – מורחב (מספר רישיון: 60756) שניתנו מרשות שוק ההון. החברה מעמידה מימון למטרות עסקיות, תוך התמקדות במימון ליזמי נדל"ן למגורים כנגד שעבוד בטוחות נדל"ן (שעבודים מדרגה ראשונה ומדרגה שניה). החברה אינה עוסקת בתחום הליווי הפיננסי ובמסגרת זאת, נכון למועד פרסום דוח זה, אינה מסתמכת על חשבונות עודפים מפרוייקטים כמקור החזר. מתן הלוואות מגובות נדל"ן מהווה, למועד הדוח, כ-35% מסך תיק האשראי של החברה. הואיל ואשראי בעסקאות אלו הינו במח"מ ארוך יותר מאשר מתחומי המימון האחרים של החברה, נערכת החברה לכך גם ביחס להסכמים מול ספקי המימון שלה.

בנוסף, מעניקה החברה מימון, כנגד קבלת ביטחונות שונים, בין היתר, כגון: ניירות ערך, כלי תחבורה, ערבויות אישיות ובעלים וכן ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים.

בחלק מעסקאותיה, החברה זכאית לתוספת ערך בגין הלוואות אלו.

כמו כן, לחברה פעילות מצומצמת, הולכת וקטנה, של מימון על דרך של ממסרים דחויים של צדדים שלישיים (לרבות באמצעות חברות מימון) המוסבים לטובת החברה. לפרטים אודות התפלגות סוגי הבטחונות ביחס לתיק האשראי של החברה ראו סעיף 2.2 לפרק ב' להלן.

החל משנת 2022 החלה החברה במהלך של טיוב תיק האשראי והפיכתו לתיק איכותי יותר, המגובה ביטחונות מטריאליים לצד הגדלת מח"מ התיק. החברה פועלת כל העת להקטנת המסחר בממסרים דחויים מצדדים שלישיים ביחס ליתרת תיק האשראי ונכון למועד תאריך הדוח מהווים ממסרים דחויים מצדדים שלישיים כ- 9.3% מתיק האשראי של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2 להלן. לאור כך, במרבית עסקאות המימון של החברה קיימת זהות בין הלקוח לבין מושך הממסר.

הקיטון המשמעותי במסחר בממסרים דחויים מצדדים שלישיים התאפשר אודות למספר גורמים וביניהם, בין היתר, גיוס לקוחות איכותיים בעלי איתנות פיננסית גבוהה מתחומי פעילות מגוונים, הרחבת תמהיל סוגי המימון והעסקאות שהחברה צד להן, כניסה לתחומי מימון עם לקוחות בעלי איתנות פיננסית גבוהה יחסית אשר כוללים בטוחות מסוגים שונים, וכפועל יוצא, הגדלה משמעותית של שיעור הביטחונות ביחס לתיק האשראי והקטנת החשיפה של החברה.

בנוסף, החברה מעמידה אשראי המגובה בממסרים דחויים של מקבל האשראי (אשראי "סולוי"). עסקאות אלו עשויות להיות מגובות בערבויות מצדדים שלישיים. נכון למועד הדוח עומד סך האשראי סולו שמעמידה החברה ללקוחותיה על כ-90.7% מסך תיק האשראי.

כמו כן, החברה בוחנת בכל העת אפשרויות שונות לכניסה לעולם הפינטק ושימוש בפלטפורמות דיגיטליות ומוצרים נלווים באופן שיתמוך בשיפור התהליכים ובמגוון השירותים שמספקת החברה ללקוחותיה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה טרם החלה בפעילות פינטק, כך שלא חל שינוי באופן העמדת שירותיה.

בנוסף, החברה מעניקה חסות לאיגוד החדשנות ולחברות סטארט-אפ בתחום הפינטק. במסגרת פעילות זו, התקשרה החברה עם חברת "Open finance" אשר זכתה במקום הראשון בתחרות לחברות סטארט-אפ שקיים האיגוד כאמור, בכדי להטמיע ולפתח מערכת CRM, המספקת שירותי ניהול לקוחות, כמפורט בסעיף 2.2 להלן, לרבות הפקת חיתוכים ומידע עדכני אודות תיק האשראי בכלל וביחס לכל לקוח ספציפי, מח"מ ממוצע ועוד.

2.2 מיכמן דיגיטל

החברה יזמה ופיתחה את 'מיכמן דיגיטל' – מערכת CRM, המספקת שירותי ניהול לקוחות, שמטרתה להפוך את חווית הלקוח ואת התהליכים הפנימיים לדיגיטליים ויעילים מקצה לקצה (להלן: "המערכת"). החברה מיישמת מערכת הוליסטית זו, המבוססת על טכנולוגיות מתקדמות הכוללת, בין היתר, מענה מיחשובי בקשר עם לקוחות החברה (CRM) ובמסגרתה מנוהלים תהליכי שיווק, איסוף מידע וחיתום, לרבות הפקת חיתוכים ומידע עדכני אודות תיק האשראי בכלל וביחס לכל לקוח ספציפי, מח"מ ממוצע ועוד.

באמצעות המערכת ניתן לנהל תהליך דיגיטלי הכולל בחובו, בין היתר, הפניה ראשונית של הלקוח דרך תהליך 'הכר את הלקוח', חיתום ואישור האשראי באופן תהליכי, מדורג, מבוקר ומתועד.

המערכת מאפשרת קבלת החלטות אשראי מהירות בהתבסס על חיתום מתקדם ומידע עשיר, בד בבד עם תהליכים פנימיים יעילים, שיפור הבקרה הפנימית, מדרגי סמכויות ודוחות ניהוליים.

2.3 תשקיף מדף

ביום 2 בפברואר 2021, פרסמה החברה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף (נושא תאריך 3 בפברואר 2021) אשר הוארך ע"י הרשות לניירות ערך בשנה נוספת, עד ליום 2 בפברואר 2024 ("תשקיף מדף") (מס' אסמכתא: 2023-01-021217). תוקפו של תשקיף המדף הוארך בשנית עד ליום 2 באוגוסט 2024.² תשקיף המדף של החברה מאפשר לחברה להנפיק לציבור ניירות ערך שונים, על פי דוחות הצעת מדף מכוחו.

2.4 הנפקת ניירות ערך

2.4.1 ביום 22 ביוני 2021 השלימה החברה הנפקה לציבור של 100 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-103911) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

2.4.2 ביום 10 בפברואר 2022 השלימה החברה הנפקה לציבור של 122,430,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 8 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-016495) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

2.4.3 ביום 10 באוגוסט 2022 השלימה החברה הנפקה לציבור של 54,975,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. בדרך של הרחבת סדרה סחירה על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 8 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-100348) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

2.4.4 ביום 5 בפברואר 2024 השלימה החברה הנפקה של 60 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.נ. בדרך של הרחבת סדרה סחירה למשקיעים מוסדיים ופרטיים. לפרטים נוספים

² ראה ה"ש 1.

אודות ההנפקה הפרטית ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-010363) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

2.5 רכישות עצמיות של מניות ואיגרות חוב החברה

לפרטים אודות הרכישות העצמיות של איגרות חוב של החברה ושל מניות החברה ראו סעיפים 1.4.5 ו-1.4.6 לפרק ב' להלן.

2.6 קבלת רישיונות למתן שירותי אשראי

ביום 14 בדצמבר 2022 קיבלה החברה חידוש רישיונות מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן: "המפקח") רישיון מורחב למתן אשראי, מספר 59639, ורישיון מורחב למתן שירות בנקס פיננסי, מספר 60756, שהתקבלו בהתאם להוראות חוק הפיקוח לצורך מתן אשראי. תוקפן של הרישיונות ניתן עד ליום 31 בדצמבר 2027. בנוסף, העניק המפקח היתר שליטה בנותן שירותים פיננסיים לבעל השליטה בחברה, מר יניב ביטון, במסגרתו הותר לבעל השליטה להחזיק באמצעי שליטה ולשלוט בחברה, בכפוף לתנאים שנקבעו בהיתר.

2.7 השליטה בחברה

לפרטים אודות השליטה בחברה כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, ראו תקנה 21א לפרק ד' להלן.

3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

בשנתיים האחרונות לא בוצעו השקעות בהון החברה וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת שנעשתה על ידי בעל עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה פרט לאמור להלן:

תאריך	סוג העסקה	שם בעל העניין	כמות מניות* (רגילות)	כמות אופציות*	סכום העסקה (תמורה)	מחיר למניה/מחיר מימוש אופציה
10.01.2022	רכישת מניות מחוץ לבורסה	יניב ביטון (בעל שליטה) ³	7,030	-	11.04 מיליון ₪	1,570.48 ₪ למניה אחת
10.01.2022	הענקת אופציות	יניב ביטון (בעל השליטה) העניק אופציות ללאומי פרטנס חתמים בע"מ ⁴	-	810	-	2,129 ₪ מחיר מימוש לאופציה
21.2.2022	הקצאה פרטית לשני ניצעים ⁵	-	8,057	-	14.1 מיליון ₪	1,750 ₪ למניה אחת
23.2.2022	הקצאה פרטית לשלושה ניצעים ⁶	-	3,374	-	5.9 מיליון ₪	1,750 ₪ למניה אחת
31.3.2022	הקצאה פרטית של אופציות למבטחים מוסד לבטוח סוציאלי של העובדים בע"מ (בניהול מיוחד) וקרן מקפת	-	-	127,500	-	230 ₪ מחיר מימוש לאופציה בכפוף להתאמות

³ מר יניב ביטון, בעל השליטה בחברה, רכש 7,030 מניות רגילות של החברה משגיב ביטון שהינו אחיו ומי שהיה, עובר למועד הרכישה כאמור, בעל עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 10 בינואר 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-005284) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

⁴ מר יניב ביטון, בעל השליטה בחברה, העניק 810 אופציות לתקופת מימוש בת 24 חודשים ללאומי פרטנס חתמים בע"מ.

⁵ לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-021097).

⁶ לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית ראו דיווח מידי של החברה מיום 23 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-022309).

					מרכז לפנסיה ותגמולים א.ש. בע"מ (בניהול מיוחד) ⁷	
284 ש"ח מחיר מימוש לאופציה בכפוף להתאמות		4,220			הקצאה פרטית לניצע אחד ⁸	31.8.2022
213 ש"ח מחיר מימוש לאופציה בכפוף להתאמות		6,000			הקצאה פרטית לניצע אחד ⁹	23.5.2023
0.01 ש"ח למניה.	781.8 ש"ח	-	78,180	דורון ספיר	מימוש אופציות	22.6.2023

* יוער כי ניירות ערך שהוקצו לפני 16 במרץ 2022 הינם לפני חלוקת מניות ההטבה שביצעה החברה ביחס של 1 ל-10 ולפיכך יש להכפילם פי 10.

** יוער כי במהלך השנתיים האחרונות ביצעה החברה רכישות עצמיות של ניירות ערך של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.4.5 ו-1.4.6 לדוח הדירקטוריון.

3.1 רכישות עצמיות של ניירות ערך של החברה

לפרטים אודות רכישות עצמיות של ניירות ערך של החברה ראו סעיפים 1.4.5 ו-1.4.6 לדוח הדירקטוריון להלן.

4 חלוקת דיבידנדים

ביום 18 ביוני 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך 6,500 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 4 ביולי 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-071562) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

4.1 מגבלות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנדים

למועד הדוח, אין לחברה כל מגבלות חיצוניות עיקריות העשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנדים בעתיד והכל למעט עיקרי המגבלות כמפורט להלן:

4.1.1 מגבלות מכוח הסכמים עם הבנקים

מגבלות מכוח התחייבויות שנקבעות בהסכמים עם בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי"), בנק דיסקונט לישראל בע"מ ("בנק דיסקונט") ובנק מזרחי טפחות בע"מ ("בנק מזרחי"). לפרטים אודות מגבלות כאמור ראו סעיף 7.9 להלן.

4.1.2 מגבלות מכוח שטרי הנאמנות של החברה (סדרות א' ו-ב')

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה אשר צורף לדיווח המידי של החברה מיום 20 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-103911) ולשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') אשר צורף לדיווח המידי של החברה מיום 8 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-016495) (להלן ביחד: "שטרי הנאמנות"),

⁷ הקצאת האופציות נעשתה במסגרת הסכם הלוואה בין מבטחים מוסד לבטוח סוציאלי של העובדים בע"מ (בניהול מיוחד) וקרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים א.ש. בע"מ (בניהול מיוחד), להן הוקצו, בהתאמה, 98,175 ו-29,325 אופציות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-040324) המובא בדוח זה על דרך ההפניה. נכון למועד פרסום הדוח פקעו האופציות.

⁸ לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית ראו דיווח מידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-090849).

⁹ לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית ראו דיווח מידי של החברה מיום 23 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054885).

להלן עיקרי מגבלות החברה לפיהן תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בכפוף למגבלות המצטברות הבאות:

(1) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) מתחת ל- 50 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) שפורסמו עובר למועד החלוקה;

(2) החברה לא תבצע חלוקה כל עוד מתקיים בדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו, שקדמו למועד קבלת ההחלטה על החלוקה, אחד או יותר מסימני האזהרה הקבועים בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות הדוחות. על אף האמור, ככל שיתקיים סימן האזהרה הקבוע בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות הדוחות בלבד, החברה תוכל לבצע חלוקה במקרה בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בסימן אזהרה זה כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה;

(3) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) מתחת לשיעור של 19.5%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה;

(4) לא תבוצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מן הרווח הנקי השנתי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים. לעניין חישוב השיעור האמור תילקחנה בחשבון חלוקות שבוצעו על בסיס רווח נקי בדוחות רבעוניים של אותה שנה קלנדרית כך שסך החלוקות על בסיס דוחות כספיים של שנה מסוימת לא יעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים לאותה שנה (להלן: "סכום החלוקה המרבי"). ביצעה החברה חלוקה ביחס לרווח בשנה מסוימת בסכום הנמוך מסכום החלוקה המרבי (הפער בין סכום החלוקה בפועל בשנה מסוימת לסכום החלוקה המרבי ייקרא להלן: "הסכום המשלים"), יגדל הסכום שתהא רשאית לחלק החברה על בסיס הדוחות הכספיים בשנה העוקבת, בגובה הסכום המשלים וזאת בתנאי שביחס לשנה העוקבת כאמור, קיים רווח נקי והחברה עומדת בכל המגבלות המפורטות בשטרי הנאמנות;

(5) החברה אינה נמצאת בהפרה של אמות המידה הפיננסית המפורטות בשטרי הנאמנות במועד הבדיקה האחרון שקדם לחלוקה;

(6) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטרי נאמנות ונכון לערב השלמת החלוקה, לא קיימת הפרה צפויה של אילו מהתחייבויותיה המהותיות של החברה על פי שטרי נאמנות;

(7) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

מגבלות מכוח הסכם ההלוואה עם חברות מקבוצת איילון ("איילון")

4.1.3

(1) לא מתקיים אירוע הפרה (מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי או המתנה, ככל שקיימות) ולא יארע אירוע הפרה (מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי או המתנה,

ככל שקיימות) כתוצאה מביצוע התשלום, ובכלל זאת החברה עומדת בכל היחסים הפיננסיים על פי תנאי הסכם הלוואה בינה לבין איילון.

(2) סכום הדיבידנד בכל שנה קלנדארית לא יעלה על 50% (חמישים אחוזים) מסכום "הרווח" (כהגדרתו בחוק החברות) של החברה בשנה הקלנדארית שקדמה לה, כפי שמשקף מהדוחות הכספיים המבוקרים השנתיים של הלווה. מובהר, כי הרווח לעניין זה הינו הרווח שנצבר ב- 12 (שנים עשר) החודשים שקדמו למועד המאזן של הדוח הכספי האחרון שפורסם לפני החלוקה, בהפחתת סכומי חלוקות קודמות מרווחי 12 (שנים עשר) החודשים האמורים, וכי הרווח לעניין זה אינו כולל רווחי שערך כלשהם.

(3) לאחר ביצוע הדיבידנד, ההון העצמי של הלווה לא יפחת מ-60,000,000 ₪.

(4) לאחר ביצוע הדיבידנד, יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת מ-19.5%.

4.1.4 מגבלות מכוח הסכם הלוואה עם חברות מקבוצת עמיתים ("עמיתים")

(1) לא מתקיים אירוע הפרה (מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי או המתנה, ככל שקיימות) ולא יארע אירוע הפרה (מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי או המתנה, ככל שקיימות) כתוצאה מביצוע התשלום, ובכלל זאת החברה עומדת בכל היחסים הפיננסיים על פי תנאי הסכם הלוואה בינה לבין עמיתים.

(2) סכום הדיבידנד בכל שנה קלנדארית לא יעלה על 50% (חמישים אחוזים) מסכום "הרווח" (כהגדרתו בחוק החברות) של החברה בשנה הקלנדארית שקדמה לה, כפי שמשקף מהדוחות הכספיים המבוקרים השנתיים של הלווה. מובהר, כי הרווח לעניין זה הינו הרווח שנצבר ב-12 (שנים עשר) החודשים שקדמו למועד המאזן של הדוח הכספי האחרון שפורסם לפני החלוקה, בהפחתת סכומי חלוקות קודמות מרווחי 12 (שנים עשר) החודשים האמורים, וכי הרווח לעניין זה אינו כולל רווחי שערך כלשהם.

(3) לאחר ביצוע הדיבידנד, ההון העצמי של הלווה לא יפחת מ-100,000,000 ₪.

(4) לאחר ביצוע הדיבידנד, יחס ההון העצמי למאזן (כולל חוב נחות מעמיתים) - לא יפחת מ-20%.

(5) לאחר ביצוע הדיבידנד, יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל חוב נחות מעמיתים): (1) ביחס לדו"חות הכספיים שתאריך המאזן שלהם חל בתקופה שעד שנתיים ממועד חתימת ההסכם עם עמיתים לא יפחת מ-8.5%; (2) ביחס לדו"חות הכספיים שתאריך המאזן שלהם חל בתקופה שלאחר תום שנתיים ממועד חתימת ההסכם עם עמיתים, החל מיום 31/03/2024 לא יפחת מ-11%.

4.2 מדיניות חלוקת דיבידנדים

נכון למועד הדוח לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנדים.

4.3 יתרת רווחים לחלוקה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה, כהגדרתם בחוק החברות, הינה 90,654 אלפי ₪.

חלק שני – מידע אחר

5 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד (באלפי ש"ח)*

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
108,280	137,600	הכנסות מימון
30,044	44,426	הוצאות מימון
78,236	93,174	הכנסות מימון, נטו
5,395	10,052	הוצאות חובות מספקים ואבודים
6,556	6,401	הוצאות מכירה שיווק
16,764	21,728	הוצאות הנהלה וכלליות
294	424	עלות תשלום מבוסס מניות
12,993	(4,245)	הוצאות (הכנסות) אחרות
36,234	58,814	(הפסד) רווח בתקופה לפני מס
8,616	14,998	מיסים על הכנסה
27,618	43,816	(הפסד) רווח נקי
27,618	43,816	(הפסד) רווח כולל
782,938	692,506	סך הנכסים
674,515	554,265	סך ההתחייבויות

*למידע כספי נוסף, ולהסברים בדבר תוצאותיה הכספיות של החברה, ראו הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה המצורפים לדוח זה.

6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד¹⁰

להלן יתוארו, למיטב ידיעת החברה, המגמות ההתפתחויות והאירועים העיקריים בסביבה המאקרו כלכלית בה פועלת החברה שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או על התפתחות עסקיה בתחום בו היא פועלת (אשר אין כל ודאות כי לא יחול בהם שינוי, לרבות שינוי מהותי):

6.1 הפעילות הריאלית המקומית ושוק העבודה

¹⁰ תיאור הסביבה המאקרו כלכלית בישראל והגורמים החיצוניים מבוסס על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו באתר האינטרנט של בנק ישראל, <https://www.boi.org.il>. למען הסר ספק, מובהר כי, המידע והנתונים המפורטים בדוח זה, הינם נתונים שהתפרסמו באופן פומבי אשר ביחס אליהם/או נכונותם/או מהימנותם, לא נערכה בדיקה עצמאית על ידי החברה והיא לא פנתה לקבלת אישור להכללתם בדוח השנתי הזה.

¹¹ אתר בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה והשנייה של 2023: <https://boi.org.il/publications/regularpublications/monetary-policy-reports/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%9E%D7%93%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%98%D7%A8%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A8%D7%90%D7%A9%D7%95%D7%A0%D7%94-%D7%94%D7%9E%D7%93%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%98%D7%A8%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A9%D7%A0%D7%99%D7%94-%D7%A9%D7%9C-2023>

במחצית הראשונה של שנת 2023 נצפתה פעילות ערה במשק, בסמוך לקו המגמה של טרום משבר הקורונה. האבטלה התמתנה ושיעור התעסוקה המשיך לשהות ברמה שמבטאת תעסוקה מלאה. עם זאת, נראו סימנים לירידה בביקוש לעובדים, בפרט במגזר הטכנולוגיה העילית.

הרבעון השלישי של 2023 התאפיין בהאטה מסוימת של הפעילות. בתחילת הרבעון הרביעי של 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", והשפעותיה ניכרו הן בצד ההיצע והן בצד הביקוש: ירידה בצריכה השוטפת; היעדרות עובדים ממקומות העבודה בשל גיוס למילואים וסגירת מוסדות חינוך; פגיעה משמעותית בענפי הבנייה והחקלאות, וכן בענפי התיירות, הבידור והפנאי. מגבלות ההיצע לצד הירידה המשמעותית של הביקוש בתחילת המלחמה באו לידי ביטוי בירידה של הצריכה הפרטית בכרטיסי אשראי ובירידה משמעותית של היקף הפדיון במגזר העסקי.

פגיעות משמעותיות נצפו בענפי שירותי המזון והבינוי. עם זאת, בהמשך הרבעון ניכרה התאוששות בפעילות: ההוצאה בכרטיסי אשראי שבה לרמתה בשגרה, ורמת הניידות במשק השתפרה מאוד. סקרי הבזק של הלמ"ס הצביעו גם הם על שיפור לא מבוטל בתעסוקה בכל הענפים שנבחנו, במיוחד על רקע פתיחה מחודשת של מערכת החינוך; בסיום שנת 2023, נרשמה התאוששות בשיעור המשרות הפנויות בחלק מענפי המשק, שירד משמעותית עם פרוץ המלחמה.

6.2 הכלכלה העולמית

במחצית הראשונה של שנת 2023 המשיכה הפעילות הכלכלית הגלובלית בקצב מתון יחסית. החשש ממיתון חריף באירופה פחת ונרשמה התאוששות בפעילות הכלכלית בסין, גם אם בקצב מתון מההערכות המוקדמות. סביבת האינפלציה בעולם מוסיפה להיות גבוהה, אך היא מצויה במגמת התמתנות. תרמו לכך הקלה בשיבושים בשרשרות האספקה ובמחירי התובלה, לצד ההוזלה במחירי האנרגיה. במדינות רבות נותרה אינפלציה הליבה ברמה גבוהה. במקביל נמשך תהליך ההידוק המוניטרי מצד בנקים מרכזיים בעולם, אך קצב העלאות של שיעורי הריבית התמתן.

במחצית השנייה של שנת 2023 האטו הבנקים המרכזיים את קצב העלאות הריבית, וכעת בהתאם לנתוני תחזית בנק ישראל, נראה כי מחזור העלאות הריבית הגיע לסיומו, בין היתר, על רקע ההתמתנות הנמשכת באינפלציה: תוואי הריבית הצפוי על פי השווקים ירד במידה משמעותית, ועל פיו צפויות מספר הורדות ריבית במהלך שנת 2024.

עם זאת, גם בסיום המחצית השנייה לשנת 2023 רמות האינפלציה בגושים העיקריים נותרו גבוהות מיעדי הבנקים המרכזיים העיקריים, וזאת בעיקר בגלל המשכם של לחצי ביקוש בענפי השירותים. הפעילות הכלכלית במדינות המובילות התמתנה, וברקע נמשכה החולשה בסקטור התעשייה הגלובלי ובסחר העולמי. בשווקים רשמו מדדי המניות המובילים בעולם עליות חדות, בהובלת מניות הטכנולוגיה הגדולות. עם זאת, המסחר אופיין בתנודתיות על רקע חוסר הוודאות הגבוה, שנבע, בין היתר, מהמשכה של מדיניות מוניטרית מהדקת וחשש מהשלכותיה על הפעילות הריאלית והפיננסית.

במהלך חודש פברואר 2024, לאחר מועד הדוח, הודיעה חברת הדירוג מודייס (Moody's) על הורדת דירוג האשראי של ישראל מ-A1 ל-A2 עם תחזית המשך שלילית ואפשרות להורדת דירוג נוספת,

ביו היתר, על רקע החשש מהתפתחות מלחמה בחזית הצפונית. בשלב זה החברה איננה יכולה להעריך את ההשלכות שעשויות להיות לכך על שוק האשראי בכלל ועל עסקי החברה בפרט.

6.3 סביבת האינפלציה

המחצית הראשונה של שנת 2023 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה שחרגה מהגבול העליון של יעד יציבות המחירים. האינפלציה השנתית עמדה בחודש ינואר על 5.4% ובחודש מאי על שיעור של 4.6%. בהסתכלות על 6 החודשים האחרונים של שנת 2023, וביתר שאת על 3 החודשים האחרונים של שנת 2023, ניתן לראות כי קצב האינפלציה מתמתן, בפרט במחירי המוצרים הסחירים. האינפלציה בישראל נמוכה בהשוואה לרוב הכלכלות המפותחות בעולם, בסביבת הרביע התחתון של מדינות ה-OECD.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 התמתנה האינפלציה השנתית בהדרגה. בתחילת מרץ 2024 ירד קצב האינפלציה השנתי ל- 2.5% (עפ"י מדד חודש פברואר 2024). על פי דוח המדיניות המונית נראה כי המלחמה לא הובילה לעליית האינפלציה בטווח המיידי. מדד דצמבר 2023 אשר פורסם בחודש ינואר 2024 העלה כי קצב האינפלציה עמד על 3% בשנת 2023. משמעות הדבר הינה כי קצב האינפלציה נכנס לתחום יעד יציבות המחירים הקבוע בחוק בנק ישראל, וזאת על רקע המדיניות המונית המרסנת. הוועדה המונית מעריכה כי קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה: השפעות המלחמה והתפתחותה על הפעילות במשק, המגבלות על הפעילות בענף הבנייה, פיחות בשקל וההתפתחויות הפיסקליות.

יוער כי למועד הדוח החברה לא נטלה מקורות מימון צמודי מדד ולא העמידה ללקוחותיה אשראי צמוד מדד.

6.4 המדיניות המונית וסביבת הריבית

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023, הוועדה המונית המשיכה בתהליך ההידוק המונית במטרה להחזיר את האינפלציה ליעדה, תוך בחינת מכלול ההתפתחויות הכלכליות בארץ ובעולם. במהלך תקופה זו העלתה הוועדה את שיעור הריבית משיעור של 3.25% לשיעור של 4.75%, בארבע פעימות: שתי פעימות של 0.50 נקודות אחוז ושתי פעימות נוספות של 0.25 נקודות אחוז. בחודש יולי 2023 נותרה הריבית ללא שינוי.

במהלך המחצית השנייה של 2023 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי ברמה מרסנת של 4.75%. ביום 1 בינואר 2024 החליטה הוועדה המונית להפחית את הריבית ב-0.25 נקודות אחוז, ל- 4.5%. עד לפרוץ המלחמה, בראשית אוקטובר 2023, פעלה המדיניות בסביבה של מגמת פיחות בשער החליפין, על רקע גידול אי-הוודאות לגבי ההשפעות של ההצעות לשינויי החקיקה על הכלכלה, לצד אינפלציה הגבוהה מהיעד. בחלק השני של המחצית, על רקע המלחמה שהחלה ב- 7 לאוקטובר 2023, התמקדה המדיניות המונית תחילה בייצוב השווקים הפיננסיים, בפרט שוק המט"ח, ובהפחתת אי הוודאות. זאת לצד שמירה על יציבות המחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית.

בהחלטת הריבית אשר פורסמה על ידי בנק ישראל ביום 26 בפברואר 2024¹², נכתב כי האינדיקטורים לפעילות הכלכלית במשק מצביעים על שיפור הדרגתי בפעילות, זאת לאחר התכווצות משמעותית בפעילות העסקית עם פרוץ המלחמה. התנודתיות בשווקים התמתנה והשווקים הפיננסיים מתפקדים כראוי. מידת אי-הוודאות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים גדולה מאוד, וזו משליכה גם לגבי מידת הפגיעה בפעילות ופרמיית הסיכון של המשק עודנה שווה ברמה גבוהה.

6.5 התייחסות לעמדת סגל חשבונאית מס' 8-99 של רשות ניירות ערך - השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי

6.5.1 אינפלציה

להערכת החברה, במהלך שנת 2023 ולמועד פרסום הדוח, לאינפלציה ולהמשך עליית המדד לא הייתה ולא צפויה להיות השפעה ישירה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה מאחר וכאמור לעיל, כל מקורות המימון וכל האשראי המועמד על ידי החברה ללקוחותיה אינם צמודי מדד.

יחד עם זאת, מרבית לקוחות החברה, חשופים להשפעות של עליית אינפלציה או של סביבת אינפלציה גבוהה, המובילה בסבירות גבוהה גם לעליית הריבית במשק, וכפועל יוצא להתייקרות עלויות מימון ועליית מחירי סחורות וחומרי גלם, אשר עלולים להוביל לקיטון בביקושים לאשראי במשק וכן לקשיים תזרימיים אצל לקוחות כאמור וכתוצאה מכך להביא לגידול בסיכון תיק האשראי של החברה.

בהקשר זה יש לציין כי, באופן כללי, פעילות החברה רגישה למצב הכלכלי במשק. להרעה במצב הכלכלי במשק עשויה להיות השפעה צולבת על החברה, כאשר מחד, האטה בהיקף הפעילות הכולל במשק עלולה להביא לצריכת אשראי נמוכה יותר והרעה במצבם של לקוחות החברה, באופן שבסופו של דבר עלול להוביל לגידול בסיכון תיק האשראי של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות. כמו כן, במצב של האטה כלכלית ישנן פחות עסקאות ופחות דרישה למימון. זאת ועוד, במצב כאמור הסיכון וחוסר הוודאות עולים: כאשר הסיכון עולה, החברה שמרנית יותר באישור עסקאות מימון וכך גם הבנקים (אשר אשראי הניתן על ידם למשק משפיע על היקפי הפעילות העסקית של המשק). לכן, במצב זה שבו בכל המשק ישנן פחות עסקאות ופחות דרישה למימון, עלולה להיות האטה גם בפעילות החברה;

מאידך, הרעה במצב הכלכלי יכולה להוות גם הזדמנות להגדלת פעילות החברה, שכן בתקופות משבר קיים קושי לגורמים רבים ליטול מהמערכת הבנקאית אשראי חדש בהיקפים גדולים, דבר אשר עשוי לייצר, לפחות בטווח הקצר, הזדמנות לגופים הפועלים

¹² הוועדה המוניטרית החליטה ב-26/02/2024 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5% | בנק ישראל - הבנק המרכזי של ישראל (boi.org.il)

בשוק האשראי החוץ בנקאי, כדוגמת החברה, להגדיל את היקף פעילותן. לקוחות מסוג זה ממשיכים, בדרך כלל, לעבוד עם החברה גם במחזור הצמיחה הבא לאחר ההאטה.

6.5.2 ריבית

לעליית שיעור הריבית במשק ו/או לשמירה על סביבת ריבית גבוהה לאורך זמן ארוך עלולה להשפיע לרעה על פעילות החברה, סיכון האשראי שלה, רווחיה, תזרימי המזומנים שלה, תוצאותיה הכספיות ולהשפיע על תמחור עסקאות האשראי של החברה. בנוסף, כאמור, פרט לאיגרות החוב (סדרות א' ו- ב') של החברה וכן החוב הנחות לעמיתים ולאיילון (כמפורט בסעיף 7.11 להלן) חלק מן מקורות המימון של החברה מושפעים משינויים בשיעור הריבית של בנק ישראל.

יחד עם זאת כאמור לעיל, לצורך הפחתת חשיפת הכנסות החברה לשינויים מהסוג האמור נוהגת החברה להתאים מעת לעת את גובה הריבית הנגבית על ידה מלקוחותיה בהתאם לשינויים בגובה ריבית בנק ישראל. לפיכך, לאור העובדה שחלקו של תיק האשראי של החברה הינו קצר מועד (כ- 50% מתיק האשראי נפרע בתוך 120 ימים), במקרה של עליית ריבית במשק, האשראי שתספק החברה ללקוחותיה, לאחר עליית הריבית כאמור, יתומחר בקשר עם שיעור הריבית החדש במשק.

בנוסף, ההון העצמי של החברה, הלוואות הנחותות ממשקיעים מוסדיים ואגרות החוב (סדרות א' ו- ב') שהנפיקה החברה, אשר משמשות גם הן כמקורות מימון עבור החברה, אינם מושפעים משינויים בשיעורי הריבית של בנק ישראל וזאת על מנת לצמצם את החשיפה לתנודתיות השוק.

החברה בוחנת באופן שוטף את הרכב תיק האשראי שלה, את הרכב מקורות המימון שלה ואת השפעות עליית הריבית על פעילותה ותוצאותיה. להערכת החברה, אין בשמירה על סביבת ריבית ואינפלציה גבוהות לאורך זמן כדי להשפיע על יכולותיה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות בהגיע מועד פירעון ו/או על יכולותיה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהן היא נדרשת לעמוד.

הערכות והנחות החברה המפורטות בסעיפים 6.5.1 ו- 6.5.2 לעיל בדבר השפעות עתידיות של עליית האינפלציה ושל עליית הריבית ו/או של שמירה על סביבות ריבית ואינפלציה גבוהות לאורך זמן על פעילותה ותוצאותיה הכספיות של החברה, וכן על היקף ורמת הסיכון בתיק האשראי שלה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד זה בהתאם למידע שמתקבל מהמדיניות המוניטרית של בנק ישראל ולתחזיותיו כפי שהן ידועות למועד פרסום דוח זה. שינויים במדיניות המוניטרית של בנק ישראל ו/או גורמים אחרים אשר אינם בשליטת החברה, אשר עשויים להביא לשינוי בשיעור ריבית בנק ישראל ו/או בשיעור האינפלציה במשק, ו/או לשינויים במבנה מקורות המימון של החברה ו/או לשינויים בתמהיל תיק האשראי של החברה עלולים להביא לתוצאות שונות באופן מהותי מהערכות החברה.

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 חלה התמתנות בקצב צמיחת האשראי בקרב העסקים הבינוניים והקטנים, ובאשראי לעסקים זעירים אף נרשמה ירידה. זרם המשכנתאות החדשות הצטמצם במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 ושיעורי הריבית עלו. כמו כן, במהלך המחצית הראשונה ירדו מדדי המניות בישראל וניכר כי אלה משקפים ביצועי חסר לעומת מדדי המניות בעולם. בנוסף, במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 גדל במידת מה הסיכון של עסקים בענף האשראי החוץ בנקאי והנדל"ן בשל המשך ההידוק של המדיניות המוניטרית והאטת הביקושים בענף. זאת ועוד, חוסר ודאות סביב שינויי החקיקה לגבי מערכת המשפט בישראל והשלכותיהם על תפקודו של המשק הגדיל את התנודתיות במחירי הנכסים הפיננסיים.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 מדדי המניות בישראל רשמו ברבעון השלישי של 2023 עליות שערים, ובכך בלטו ביחס למגמה העולמית. אי הוודאות הגדולה בימים הראשונים של המלחמה באה לידי ביטוי בירידות חדות של מחירי הנכסים הפיננסיים – מניות, אג"ח תאגידיות ואג"ח ממשלתיות – בהתגברות התנודתיות של המחירים ובירידה של רמת הנזילות. מרבית ההשפעות התפוגגו לאחר זמן קצר, אך התנודתיות בשווקים נותרה גבוהה, וכמוה גם פרמיית הסיכון של המדינה.

לנוכח המלחמה בישראל הודיעו שתיים מחברות הדירוג המובילות כי הן מכניסות את דירוג האשראי של ישראל ל"מעקב שלילי", וחברת הדירוג S&P החליטה להוריד את תחזית הדירוג, בפברואר 2024 חברת הדירוג מודייס (Moody's) הורידה את הדירוג בדרגה אחת (A2). במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 עלתה מעט יתרת האשראי רק עבור העסקים הגדולים והבינוניים – בהמשך למגמה שהחלה לפני פרוץ המלחמה. לאחר פרוץ המלחמה הודיעה הוועדה המוניטרית על תוכנית מוניטרית ממוקדת לשם הקלת תנאי האשראי לעסקים קטנים וזעירים שנפגעו כתוצאה מהמלחמה.

6.7 בנק ישראל – תחזית חטיבת המחקר לשנים 2024 – 2025

חטיבת המחקר של בנק ישראל פרסמה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 שלוש תחזיות בצמידות להודעות הריבית בחודשים ינואר, אפריל ויולי 2023. התחזית שפורסמה בחודש אפריל 2023 חרגה מהתחזיות הרבעוניות השגרתיות וכללה שתי תחזיות שונות על בסיס שני תרחישים הנוגעים לתהליכי החקיקה הנוגעים לרפורמה במערכת המשפט. בתרחיש הראשון, המחלוקת סביב שינויי החקיקה לגבי מערכת המשפט מיושבת באופן שאינו משפיע על הפעילות הכלכלית מכאן ואילך, ואילו התרחיש השני מציג ניתוח של השלכות כלכליות אפשריות במידה ששינויים חקיקתיים ומוסדיים ילוו בעלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, בפגיעה ביצוא, ובירידה בהשקעות המקומיות ובביקוש לצריכה הפרטית. בחודש יולי פורסמה תחזית הנשענת על ההנחה כי המחלוקת סביב שינויי החקיקה לגבי מערכת המשפט מיושבת באופן שאינו משפיע על הפעילות הכלכלית מכאן ואילך. על פי תרחיש זה שיעור האינפלציה לעמוד על 2.4% בשנת 2024 ועל 2% בשנת 2025. על פי הערכת חטיבת המחקר, הסיכון המרכזי לתחזית הוא התממשות תרחישבו שינויים חקיקתיים ומוסדיים ילוו בעלייה נוספת בפרמיית הסיכון של המשק, פיחות השקל, פגיעה ביצוא ובירידות בהשקעות המקומיות ובביקוש לצריכה הפרטית.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 פרסמה חטיבת המחקר שלוש תחזיות מן המניין בצמידות להודעות הריבית בחודשים יולי 2023, אוקטובר 2023 וינואר 2024. נוסף עליהן פורסמה תחזית נוספת שלא מן המניין בנובמבר 2023, עם התבהרות מסוימת של אי הוודאות ששררה בעת העריכה של תחזית אוקטובר, אשר פורסמה רק כשבועיים לאחר פרוץ המלחמה. על פי התחזית שפורסמה בראשית ינואר התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024, כמו בתחזית נובמבר, וב- 5% בשנת 2025 - כך שפער התוצר צפוי להיסגר בשנה זו. בשנים 2024 ו-2025 שיעור האבטלה הרחבה בגילאי העבודה העיקריים (25 – 64) צפוי לעמוד בממוצע על 5.3% ו- 3.2%, בהתאמה. האינפלציה השנתית במהלך ארבעת הרבעונים של שנת 2024 צפויה לעמוד על 2.4%, ובמהלך 2025 – על 2%.

השפעות חקיקה על פעילות החברה

בשנים האחרונות עובר ענף האשראי החוץ בנקאי תהליך אסדרה מוגבר, ובהתאמה, נכנסים לתוקף חוקים רבים (לרבות דרישות רישוי) אשר משפיעים, בין היתר, על יכולתם של שחקנים חדשים להיכנס לתחום וכן גורמים להיפלטות מהתחום של שחקנים ותיקים אשר בקשתם לרישיון קבוע נדחתה על ידי רשות שוק ההון. בשנת 2022 לאור האירועים שאירעו בחברות בענף האשראי החוץ בנקאי וחקירות רשות ניירות ערך בעניינן, פורסמו על ידי רשות ניירות ערך דרישות גילוי והבהרות ביחס לגילוי הנדרש על ידי חברות האשראי החוץ הבנקאיות בנושאים, בין היתר, ניהול סיכונים אשראי וסיכונים תפעוליים והוצאות להפסדי אשראי.

להערכת החברה, הגברת הרגולציה בתחום האשראי החוץ בנקאי, תחזק את המוניטין של כלל שוק האשראי החוץ בנקאי, וכן עשויה להשפיע לחיוב על הגופים הפועלים בתחום בכלל, ועל פעילות החברה בפרט. כמו כן, להערכת החברה, השינויים הרגולטורים המאפשרים, בין היתר, את הגדלת היצע האשראי החוץ בנקאי על ידי גיוס חוב באמצעות אג"ח, וכן המגמות השונות הניכרות בשנים האחרונות בענף, וביניהן, קושי של עסקים קטנים ובינוניים בקבלת מימון מתאגידים בנקאיים והארכת תקופת האשראי הנהוגה בין חברות בישראל והאטה בפעילות הכלכלית במשק, עשויים להגביר את הצורך במציאת מקורות מימון, וכתוצאה מכך, להגדיל את הביקוש לאשראי חוץ בנקאי במשק, בעיקר בקרב חברות קטנות ובינוניות.

לפרטים על אודות החקיקה החלה על החברה נכון למועד הדוח, והשפעתה על פעילות החברה, ראו סעיף 7.14 להלן.

התפתחויות ביציבות המערכת הפיננסית 6.8

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023 גדל במידת מה הסיכון של עסקים בענף הנדל"ן והבינוי בשל המשך ההידוק של המדיניות המוניטרית והאטת הביקושים בענף. בנוסף, חוסר ודאות סביב שינויי החקיקה לגבי מערכת המשפט בישראל והשלכותיהם על תפקודו של המשק הגדיל את התנודתיות במחירי הנכסים הפיננסיים.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2023, בהקשר של הסיכונים הפיננסיים, ראוי להדגיש במיוחד את ענף הבינוי והנדל"ן, שעוד ערב המלחמה התמודד עם הוצאות מימון גדלות ועם ירידה משמעותית בביקוש, לצד מגמה מתונה של ירידת מחירים. עם פרוץ המלחמה נסגרו חלק מאתרי

הבנייה בשל היעדרות של העובדים הפלסטינים. האשראי לענף הבינוי והנדל"ן מהווה כ- 38% מסך האשראי הבנקאי וכ- 44% מיתרת האג"ח התאגידיות הסחירות, ועל כן ליכולת ההתמודדות של חברות הבנייה עם הוצאות המימון הגבוהות לצד הירידה בהכנסותיהן יש השפעה חשובה על ביצועיה של המערכת הפיננסית.

6.9 ענף הנדל"ן בישראל³

בחודש דצמבר נרכשו 6,088 דירות (כולל בסבסוד ממשלתי). ירידה של 15% בהשוואה לדצמבר 2022. זהו שיעור ירידה מתון בהשוואה לאלו שנרשמו בחודשיים הראשונים למלחמה. בהשוואה היסטורית של חודשי דצמבר זוהי הרמה הנמוכה ביותר של עסקאות לפחות מאז תחילת שנות האלפיים. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי עמד מספר העסקאות בשוק החופשי בחודש דצמבר על 5,531, ירידה של 18% בהשוואה לדצמבר 2022. בהשוואה לחודש הקודם נרשם גידול של 39% במספר עסקאות אלו.

מכירות הקבלנים בחודש דצמבר הסתכמו ב- 2,782 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, גידול של 3% בהשוואה לדצמבר 2022, זאת לאחר ירידות חדות בחודשיים הראשונים למלחמה. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי ב- 2,255 דירות, ירידה מתונה של 2% בהשוואה לדצמבר 2022.

בניתוח מכירות הקבלנים בשוק החופשי לפי פרק הזמן הצפוי לקבלת הדירה נמצא כי שיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", עמד על 60%, שיעור הנמוך משמעותית ב- 11 נקודות אחוז, בהשוואה לדצמבר 2022. בהשוואה לחודש הקודם לא חל שינוי משמעותי בשיעור זה.

רכישות תושבי החוץ (נכללים בתוך סגמנט המשקיעים) הסתכמו בחודש דצמבר ב- 127 דירות, ירידה של 26% בהשוואה לדצמבר אשתקד. במקביל נמכרו בחודש זה 26 דירות ע"י תושבי חוץ, כך שנטו רכישות תושבי החוץ הסתכמו בחודש דצמבר ב- 101 דירות, כ- 2% בלבד מסך העסקאות בחודש זה.

מכירות המשקיעים בחודש דצמבר הסתכמו ב- 1,081 דירות, ירידה חדה של 30% בהשוואה לדצמבר 2022. בחודש זה נבלמה הירידה ב"מלאי" הדירות בידי משקיעים, כאשר זה נותר ללא שינוי לאחר ירידה רצופה ב"מלאי" החל מחודש דצמבר 2021. עם זאת סך מלאי הדירות שנגרע מהחודש שקדם להעלאת המס ועד תום 2023 עומד על כ- 5 אלף דירות בלבד.

6.10 השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

לפרטים אודות השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה ראו סעיף 1.2 לפרק ב' להלן. יצוין כי המידע המובא לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והוא מבוסס על הערכות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד פרסום דוח זה, ביחס לפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל בכלל ובתחום פעילות החברה, בפרט אשר לא נבחנו על ידי החברה. אין

³ סקירת ענף הנדל"ן למגורים, משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, נובמבר 2023.

כל ודאות כי המצב המתואר בסעיפים 6.1 עד 6.11 ימשיך במגמות כפי שתוארו לעיל. כפי שתואר לעיל, עסקי החברה מושפעים מרמת הפעילות הכלכלית במשק ומהאינדקס האטומים הכלכליים במשק, ואין כל ודאות כי השינוי בהם בעתיד יישקף את המגמה הנוכחית אשר מתוארת לעיל. הנהלת החברה עוקבת מקרוב אחר ההתפתחויות ומגמות במשק על מנת להיערך, ככל שניתן, לצמצם את ההשפעה שלילית מלוויים חדשים במצב סיכון גבוה עקב המצב בשוק.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד

7 תחום מתן אשראי

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מעמידה מימון למטרות עסקיות, תוך התמקדות בהעמדת הלוואות מגובות בבטחונות נדל"ן (שעבודים מדרגה ראשונה ומדרגה שניה), המועמדות על ידי החברה במרביתן ליזמי נדל"ן, תוך התמקדות ביזמי נדל"ן למגורים לצורך פעילותם העסקית השוטפת. החברה אינה עוסקת בתחום הליווי הפיננסי ובמסגרת זאת, נכון למועד פרסום דוח זה, אינה מסתמכת על חשבונות עודפים מפרוייקטים כמקור החזר.

בנוסף, מעניקה החברה מימון, כנגד קבלת ביטחונות שונים, בין היתר, כגון: ניירות ערך, כלי תחבורה, ערבויות אישיות ובעלים, ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים.

בחלק מעסקאותיה בגין העמדת מימון כנגד שעבוד בטוחות נדל"ן ובגין העמדת מימון כנגד קבלת ביטחונות מסוגים שונים המפורטים לעיל, החברה זכאית לתוספת ערך בגין הלוואות אלו.

בנוסף, החברה מעמידה אשראי המגובה בממסרים דחויים של מקבל האשראי (אשראי "סולו"). עסקאות אלו עשויות להיות מגובות בערבויות מצדדים שלישיים.

בנוסף, לחברה פעילות מצומצמת, הולכת וקטנה, של מימון על דרך של ממסרים דחויים של צדדים שלישיים (לרבות באמצעות חברות מימון) המוסבים לטובת החברה.

לפרטים אודות פילוח סך החובות המגובים בבטחונות לפי סוג בטוחה ליום 31 בדצמבר 2023 ראו סעיף 2.2 לפרק ב' להלן.

7.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

כאמור, פעילות מתן האשראי לעסקים קטנים ובינוניים בישראל מאופיין בריכוזיות גבוהה יחסית מבחינת השחקנים הפועלים בתחום הפעילות. הפעילות בענף, כמו גם היקף הפעילות של תחום המימון החוץ בנקאי, הולכת וגדלה, בעיקר בשנים האחרונות וזאת, בין היתר, לאור ההכרה מצד הרגולטור ובקרב הציבור בחשיבותה ותרומתה של המערכת החוץ בנקאית הן מבחינה כלכלית והן מבחינה חברתית למשק הישראלי ככלל, ולעסקים קטנים בפרט.

הצמיחה נובעת, בנוסף, מהמהירות, היעילות, המקצועיות והפישוט הבירוקרטי הטמון בשירותים הניתנים על ידי גורמים שאינם חלק מהמערכת הבנקאית, כדוגמת החברה, ושביכולתם להציע תנאים תחרותיים בהעמדת אשראי, לרבות בכל הנוגע לבטוחות הנדרשות מהלווה, ככל שנדרשות.

גורם נוסף להתגברות התחרות בשנים האחרונות הינו הגידול שחל בהיקף גיוסי האג"ח על ידי חברות מתחום הפעילות של החברה וכתוצאה מכך צמיחה בהיקף האשראי שמציעים גורמים חוץ בנקאיים, מחד, והוזלת עלויות גיוס האשראי מאידך.

זאת ועוד, האסדרה שהוחלה בקשר לתחום זה הינה גורם נוסף המחולל תחרות מול המערכת הבנקאית, בין היתר באמצעות חוק הפיקוח אשר הסדיר את פעילות החברות שנותנות אשראי וחוק אשראי הוגן. למידע נוסף בקשר עם הרחבת האסדרה הרגולטורית ראו סעיף 7.11 להלן.

7.1.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

החברה פועלת בתחום מתן פתרונות אשראי לעסקים בישראל, בין היתר, מכוח רישיון מורחב למתן אשראי ורישיון מורחב למתן שירותים בנקסיים פיננסיים שניתן לה על פי חוק הפיקוח, אשר מסדיר את פעילות החברה בתחום הפעילות.

לפירוט אודות הרגולציה החלה על תחום פעילות החברה ובדבר שינויי חקיקה תלויים ועומדים בתחום פעילותה של החברה והשלכת אימוצם (ככל שיאומצו) על פעילות החברה, ראו סעיף 7.14 להלן.

7.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

להערכת החברה, המצב הפיננסי במשק הישראלי, יחד עם הגברת דרישות הרגולציה החלות על תאגידים בנקאיים ביחס להלימות הון, ותנאי האשראי המסחריים הארוכים במשק, יגבירו את הצורך במקורות מימון חוץ בנקאיים וכפועל יוצא, להערכת החברה, היקף הפעילות בתחום מתן האשראי החוץ בנקאי לעסקים קטנים ובינוניים בישראל ילך ויגדל.

בנוסף, התפתחות ענף המימון החוץ בנקאי ושיפור תדמיתו בקרב לקוחות פוטנציאליים, הנובעים מההסדרה הרגולטורית הענפה שנעשתה ועודנה נעשית, מהגדלת שקיפות הפעילות בתחום ומרישום של מספר שחקנים בתחום הפעילות למסחר בבורסה בתל אביב, מובילים לקוחות קיימים וחדשים לפנות לחברות הפועלות בתחום מתן האשראי לעסקים קטנים ובינוניים, וביניהן לחברה, ומגדילים את היקף פעילות התחום.

החברה רואה בשיפור תדמיתו של ענף האשראי החוץ בנקאי, חלק משמעותי מאסטרטגיית הצמיחה שלה. לצורך כך, פעלה החברה ועודנה פועלת לאורך שנות פעילותה מול לקוחותיה בשקיפות מקסימאלית, בהגינות וביושר, בדגש על שיפור השירות ללקוח ותוך שימוש במנגנוני פיקוח יעילים.

בנוסף, בעת האחרונה ניכרת מגמה של פניה מצד עסקים גדולים לאפיקי המימון החוץ בנקאי כאלטרנטיבה למימון הבנקאי, בעוד שבעבר הפניה לאפיקים אלו נעשתה בעיקר על ידי עסקים קטנים ובינוניים. יצוין כי אין כל ודאות כי מגמה זו תמשך בעתיד.

סביבת ריבית ואינפלציה

להערכת החברה, שמירתן של הריבית והאינפלציה ברמה גבוהה לאורך זמן, עלולה להקשות על צמיחה בתיק האשראי של החברה ולהותיר את רמת הסיכון בתיק האשראי של החברה כפי שהיא, אשר יחד עם קושי בגיוס מקורות לפעילותה, עלולים להביא לקיטון בהיקפי תיק האשראי ללקוחות, לגידול בהוצאות להפסדי אשראי ולקיטון בכמות המתחרים בתחום. להרחבה ראו סעיפים 6.5.1 ו- 6.5.2 לעיל.

החברה סבורה כי קיטון בכמות המתחרים, ככל שיתרחש, עשוי ליצור עבור החברה ומתחריה הגדולים הזדמנויות להגדיל את היקף פעילותן גם בתנאי השוק הנוכחיים וכי גודל תיק האשראי ללקוחות, היקף ההון העצמי והמוניטין של החברה בתחום, יקנו לחברה יתרון על פני מרבית מתחורותיה.

פרשת יונט קרדיט וגבוי אחזקות

בדו"ח היציבות הפיננסית שפרסם למחצית השנייה של שנת 2022, סקר בנק ישראל את פרשות קריסתן של שתי חברות אשראי חוץ בנקאי הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.⁹

בסיכומו של ניתוח מצא בנק ישראל כי קריסת החברות לא נתפסה על-ידי המשקיעים כאינדיקציה לכשל רוחבי, שמסכן את ענף האשראי החוץ-בנקאי כולו, אלא לכל היותר כבעלת השלכות מסוימות על רמת התחרות בענף זה.

החברה סבורה כי הפרשות של קריסת החברות משקפות התממשות של הסיכון התפעולי של החברות הפועלות בענף (להבדיל מהתממשות של סיכון אשראי).

בחברה הסיכון התפעולי מופחת היות והחברה פועלת במטה החברה בלבד, ומקיימת הליך חיתום פנימי קפדני.

החברה סבורה כי המשך סביבת ריבית ו/או אינפלציה גבוהה והמשך הסנטימנט השלילי מצד חלק מהגורמים המממנים בשוק ההון עלולים להמשיך לפגוע בטווח הקצר בגישה לחברות בתחום האשראי החוץ בנקאי, לרבות החברה, לגיוסים בשוק ההון בהיבטי ביקוש ורמות מחיר ובכך לפגוע ביכולת גיוון מקורות המימון שלהן ובחלק מהמקרים גם ביכולתן להגדיל את היקף תיקי האשראי שלהן. יחד עם זאת, נכון למרץ 2024, החברה הרחיבה את סדרת אג"ח א', וכן חידשה את הסכם המימון מול עמיתים. לפרטים נוספים ראו סעיפים 2.4 לעיל וסעיף 1.4.7 לפרק ב' להלן.

הערכות והנחות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של המשך סביבת ריבית ו/או אינפלציה גבוהה, כמו גם השפעות הסנטימנט השלילי כלפי החברות

⁹ <https://www.boi.org.il/media/q5rju5rk/ח101-היציבות-הפיננסית-למחצית-השנייה-של-2022-3.pdf>

הפועלות בתחום האשראי החוץ בנקאי, לרבות החברה, על יכולת גיוס מקורות של החברה והיקף תיק האשראי שלה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד זה בהתאם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל ולתחזיותיו כפי שהן ידועות למועד פרסום דוח זה ועל פי פרסומים של חברות מידע עסקי. שינויים במדיניות המוניטרית של בנק ישראל ו/או גורמים אחרים אשר אינם בשליטת החברה, עלולים להביא לתוצאות שונות באופן מהותי מהערכות החברה.

התפתחות בהיקף פעילות החברה

7.1.4

ביום 31.12.2021 סך האשראי (נטו) שהעמידה החברה ללקוחותיה עמד על סך של כ- 342,207 אלפי ש"ח, ביום 31.12.2022 על סך של כ- 750,791 אלפי ש"ח, וביום 31.12.2023 על סך של כ- 652,994 אלפי ש"ח. יצוין כי, בין היתר, לאור הסיבות המאקרו כלכליות שהוזכרו לעיל ולהלן, פעלה החברה בתקופת הדוח ובמשנה זהירות, לצמצום יזום בתיק האשראי של החברה, תוך הקטנת סיכון האשראי של תיק האשראי של החברה.

בשנת 2022 הגידול בתיק הלקוחות מאופיין בגידול מגוון ורוחבי, וזאת כתוצאה מיוזמת החברה להרחיב את נפח התיק בכל ענפי המשק ולשמור על פיזור אשראי מקסימלי.

במהלך שנת 2023, במקביל לצמיחת הפעילות בתחום מימון מגובה נדל"ן, הגדילה החברה את היקפי האשראי הניתנים ללקוחות גדולים המאופיינים ביציבות, איתנות פיננסית יחסית ופיזור גאוגרפי רחב של פרויקטים למגורים. במסגרת האסטרטגיה העסקית גדל היקף האשראי הניתן ליזמי נדל"ן לדירות למגורים המגובה בביטחונות מסוג משכנתא מדרגה ראשונה ושנייה. במקביל, המשיכה מגמת ירידה בפעילות מימון של חברות מימון וניכיונות ממסרים של צדדי ג', ונכון ליום 31.12.2023 חלקה של יתרת תיק האשראי מעסקאות צדדים שלישיים (לרבות חברות מימון) קטן משמעותית ומהווה כ- 9.3% מסך התיק. לפרטים נוספים בקשר עם אסטרטגיית החברה ראו סעיף 7.18 להלן.

יצוין כי לא ניתן להסיק מהאמור לעיל כי מגמת הגידול שצוינה תימשך גם בשנת 2024 או בכלל.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

7.1.5

(1) הון עצמי ומקורות גיוס חיצוניים

היכולת לגייס אשראי חיצוני הינה גורם בעל דרגת חשיבות עליונה לחברות בתחום הפעילות של החברה. ככל שהונה העצמי של חברת מימון גדול יותר, או לחילופין שיש ביכולתה את האפשרות לגייס מקורות מימון בתנאי מימון נוחים, כך יתאפשר לחברה להגדיל את מסגרת תיק לקוחותיה תוך שמירה על איכות תיקי ההלוואות.

(2) זמינות השירות

היכולת להגיב מהר לצרכי לקוחות הינה קריטית לחברה הפועלת בענף האשראי החוץ בנקאי, ואשר מכוונת ללקוחות כחלופה למערכת הבנקאית. בחברה מועסקים

צוות של עובדים בעלי ידע וניסיון המאפשרים להם לנתח ולבחון כל עסקה במיומנות ולייצר מענה מהיר ללקוחותיה. יכולות אלו מאפשרות לחברה להשלים עסקאות להעמדת הלוואות תוך זמן קצר וביעילות מרבית.

(3) מערך חיתום אשראי איכותי

ניהול מערך חיתום האשראי על ידי החברה הינו בליבת פעילותה, כאשר הסיכון העיקרי העומד בפני החברה הוא העדר יכולת לפרוע את האשראי אשר הועמד ללקוחותיה. החברה מבצעת ניתוח אשראי מקצועי, וזאת באמצעות צוות מנוסה ומיומן ותוך הקפדה על פיזור סיכונים בתיק האשראי, יישום בקרות מובנות, הטמעת נהלי קליטת לקוחות קפדניים ובדיקת עסקאות קפדנית. להערכת החברה, ניסיונה, אשר נצבר במהלך שנות פעילותה, בכל הנוגע לבקרות שוטפות של הרכב תיק האשראי של החברה, מסייע לחברה לקיים מערך ניהול חיתום אשראי איכותי וקפדני.

תהליך חיתום האשראי כולל, בין היתר, ביצוע הערכות וניתוחים של הלקוחות, באמצעות מגוון רחב של מסמכים פיננסיים ואחרים הנמסרים על ידי הלקוחות, בהתאם לדרישת החברה וכן נאספים ממקורות שונים, זאת בהתאם למדיניות ונהלי אשראי סדורים. אשראי זה נבחן ועובר אישור של עד ארבע רמות שונות, בהתאם להיקף ולמורכבות המימון.

אחת למספר חודשים מבצע צוות המורכב מסמנכ"ל מנהל סיכונים ראשי, סמנכ"ל יעוץ משפטי, קצינת הציות וסמנכ"ל כספים בקרה על מספר תיקים במדגם מייצג לפי סוגי האשראי והלקוחות. בין היתר, נבחנים תהליך קליטה ורישום הלקוח, ניתוח האשראי ואישורו, קבלת המסמכים ושמירתם, בטוחות וכל הקשור באשראי הספציפי שהועמד.

(4) קבלת ביטחונות כנגד העמדת המימון

חברת מימון המעמידה אשראי, בעיקר במח"מ בינוני או ארוך, ובגודל שאינו זניח ביחס לתיק האשראי שלה, רצוי שתצמצם את הסיכון באמצעות קבלת ביטחונות. במסגרת שינוי האסטרטגיה העסקית במהלך שנת 2023, בה בין היתר, הוארך מח"מ ההלוואות והוגדלה החשיפה להלוואה ממוצעת, החברה מקבלת ביטחונות כנגד האשראי שמעמידה, אשר מחזקים ומאפשרים את יכולת החזר החוב. לפרטים נוספים בקשר עם קבלת ביטחונות החברה ופילוגם ראו סעיף 2.2 לפרק ב' להלן.

(5) מוניטין

יצירת מוניטין מהווה גורם הצלחה קריטי בתחום פעילות החברה לאור סוג הפעילות, השירות ואופייה. החברה פועלת בתחום מתן פתרונות אשראי לעסקים בישראל מזה שנים ארוכות, הינה מוכרת בשוק ובקרב גורמי הרגולציה הפעילים בתחום כחברה אמינה ומקצועית ונהנית ממגוון לקוחות.

(6) לקוחות חוזרים²

שביעות רצון הלקוחות מהשירות שקיבלו ובחירתם של לקוחות לשוב ולהשתמש בשירותי החברה הינו גורם הצלחה קריטי בתחום. לחברה מאגר לקוחות חוזרים שמהווה את שלד פעילותה.

7.1.6 מחסומי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

(1) חובת רישוי ורגולציה

בשנים האחרונות עובר תחום הפעילות תהליך נרחב של אסדרה, לרבות חסמים רגולטוריים ובכלל אלה קבלת רישיון של רשות שוק ההון, לצורך מתן אשראי. כמו כן, חלות על החברה הוראות דין שונות, ביניהן חובות דיווח, גילוי ורישום. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.14 להלן. כמו כן, לפרטים נוספים בדבר רישיונות מורחבים למתן אשראי שהתקבלו אצל החברה, ראו סעיף 2.1 לעיל.

(2) הון עצמי ראשוני ויכולת גיוס הון זר

תחום פעילות המימון דורש הון חוזר רב שעיקרו אמצעים נזילים. כדי לפעול באופן יעיל, על חברת מימון להיות בעלת מנוף פיננסי גבוה. לשם יצירת תיק אשראי משמעותי ומפוזר, נדרש הון עצמי ראשוני רב ויכולת גיוס הון חיצוני גבוהה ויעילה.

(3) מוניטין

כמפורט בסעיף 7.1.5(5) לעיל, לחברה מוניטין אשר נבנה לאורך שנות פעילותה, המתבסס בין היתר, על אמינות, יעילות ושירות, וכן עקב היותה חברה ציבורית עם שקיפות מוגברת. כמו כן, לקוחות החברה מאופיינים ברמת נאמנות גבוהה, וכן לחברה יש רשת קשרים נרחבת עם גורמים בתחום הפיננסיים אשר מהווים כממליצים, בין השאר בשיטת "מפה לאוזן" בהתבסס על מוניטין החברה. חברה חדשה בתחום אשר נטולת מוניטין עלולה בתחילת דרכה להיתקל בקשיים בגיוס לקוחות חדשים.

(4) הקמת מערך חיתום ומתודיקות של עבודה

לצורך מתן אשראי נדרש ביסוס מתודיקות של עבודה חיתומית וניסיון עשיר בתחום הפעילות על מנת להעריך את מפת הסיכונים ממתן אשראי ועד לפירעונו הסופי.

7.1.7 מחסומי היציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

(1) עמידה בהתחייבויות שניתנו למממנים והחזר מלוא המימון שניתן לחברה.

(2) עמידה בהתחייבויות שניתנו ללקוחות החברה, לצורך השלמת העמדת ההלוואות שהועמדו ופירעונן.

² "לקוח חוזר" הינו לקוח שביצע יותר מ-2 עסקאות במשך תקופה של 12 חודשים.

7.1.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חלף השירותים הניתנים על ידי החברה במסגרת פעילותה בתחום המימון, יכולים לקוחות החברה לפנות לתאגידים בנקאיים, גופים מוסדיים ולנותני שירותי אשראי מתחרים לצורך קבלת אשראי בדרכים שונות.

יחד עם זאת, קבלת מימון מתאגידים בנקאיים או מגופים מוסדיים כרוכה בפרוצדורה ארוכה יותר שאינה מתאימה בהכרח לכל הזדמנות עסקית, דבר המהווה יתרון יחסי לחברה, כגוף המפעיל מנגנון יעיל ומהיר.

כחלק מאסטרטגיית החברה להתמודדות עם התחרות, מבליטה החברה את יתרונה היחסי בפרמטרים השונים: מקצועיות, טיב השירות, היחסים האישיים, ניסיון וידע נצבר, זמינות, מומחיות בהתאמת עסקאות לצורכי הלקוח והחברה וכן גמישות עסקית הנובעת מאיתנותה הפיננסית. לפרטים נוספים אודות תחרות, ראו סעיף 7.8 להלן.

7.1.9 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים בעניין מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו ראו סעיף 7.8 להלן.

7.2 מוצרים ושירותים

החברה מעניקה אשראי עסקי למטרות שונות. בשנים האחרונות חל גידול בשיעור ההלוואות המגובות בשעבודים על נכסי נדל"ן בתיק האשראי של החברה. החברה מעניקה מימון מגובה נדל"ן, בין היתר, ליזמי נדל"ן ולחברות לצורך מטרות עסקיות, לרבות לטובת הפעילויות הבאות: (1) הלוואות גישור כחוב בכיר לצורך רכישת נדל"ן; (2) השלמת הון לצורך מימון רכישת נדל"ן ו/או פרויקטים בתחום הנדל"ן; (3) מימון לפעילות הון חוזר ו/או לפעילות השקעה מגובה בבטוחות נדל"ן.

במהלך שנת 2023, המשיכה החברה לגדול בתחום מימון יזמי נדל"ן ובכוונתה להמשיך ולהגדיל את פעילותה בתחום, תוך בחינה שוטפת של הסביבה העסקית הכוללת במשק ושל ענף הנדל"ן בפרט, תוך בחינה שוטפת של התפתחויות בענף הנדל"ן. עיקר פעילות החברה בתחום, ממוקדת בהעמדת אשראי מגובה בשעבוד מדרגה ראשונה ומדרגה שנייה ליזמי נדל"ן. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1 לפרק זה לעיל.

החברה שואפת להמשיך להגדיל את היקפי האשראי כנגד בטחונות קשיחים מסוגים שונים כדוגמת נדל"ן, ניירות ערך סחירים, שעבודים שוטפים, כלי תחבורה וכו', כחלק מהקטנת הסיכון בתיק האשראי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סך האשראי המגובה בביטחונות קשיחים בתיק האשראי של החברה עומד על כ- 288,374 אלפי ש"ח המהווים כ- 43.8% מסך תיק האשראי של החברה לעומת כ- 277,500 אלפי ש"ח, אשר היוו כ- 37% מסך תיק האשראי ביום 31 בדצמבר 2022.

כמו כן, במסגרת תחום הפעילות, פועלת החברה גם מול חברות מימון אשר פועלות בשווקים זהים או דומים לשווקים בהם פועלת החברה וכן מימון ממסרים דחויים של צדדים שלישיים. לחברה

ניסיון רב בתחום היות והחברה פועלת בתחום זה מזה שנים רבות. כחלק מהשינויים החלים בענף, הכוללים שינויי גולציה ורישוי, וכן סביבה עסקית שונה משנים עברו, החליטה החברה לצמצם את פעילותה מול חברות מימון וכנגד מימון ממסרים דחויים מצדדים שלישיים.

לאור החלטת החברה על צמצום הפעילות אל מול חברות מימון וכנגד ממסרים דחויים מצדדים שלישיים, ליום 31 בדצמבר 2023, עמד היקף האשראי שהועמד לחברות מימון וכנגד ממסרים מצדדים שלישיים מתוך סך האשראי שהעמידה החברה על כ-9.3% לעומת כ-25% ליום 31 בדצמבר 2022 וכ-29% ליום 31 בדצמבר 2021. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2023, היוו ההכנסות מהאשראי שהועמד על ידי החברה לחברות מימון 12.51% מסך ההכנסות של החברה לעומת כ-18% מסך ההכנסות של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 וכ-48% ליום 31 בדצמבר 2021.

בנוסף, החברה מעמידה אשראי "סולו", כנגד ממסרים עצמיים. עסקאות אלו עשויות להיות מגובות בערבויות אישיות ובערבויות מצדדים שלישיים. נכון למועד הדוח, עומד סך האשראי סולו שמעמידה החברה ללקוחותיה על כ-90.7% מסך תיק האשראי.

החברה תמשיך לפעול לטייב את תיק האשראי שלה, הכל לרבות תוך המשך שמירה על רמות סיכון נמוכות ככל הניתן ועיבוי בטחונות בתיק האשראי של החברה.

תחזיות והערכות החברה ביחס להיקף פעילותה בתחומי המימון של חברות המימון ושל יזמי הנדל"ן בשנה הקרובה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותן בפועל עלולה שלא להתרחש או להתרחש באופן שונה מהותית מהנחזה על ידי החברה, וזאת, בין היתר, כתוצאה מהתקיימות או שינוי באיזה מבין הגורמים הבאים (אחד או יותר): (א) שינוי במגמת התפתחות שוק המימון החוץ בנקאי בישראל; (ב) שינויים במגמת שוקי הנדל"ן והתשתיות בישראל; (ג) שינויים מאקרו כלכליים לרבות הימשכות עליית הריבית ו/או האינפלציה במשק אשר עלולים לפגוע בעלות המקורות של החברה או ביכולתה לגוון את מקורות המימון שלה; (ד) שינוי בתמחור שירותי החברה ו/או המרווח המימוני כתוצאה מתחרות בעסקיה; (ה) ירידה באיכות העסקאות המגיעות לפתחה של החברה באופן שלא יעמדו בקריטריונים שלה לבדיקות אשראי; (ו) התממשות של איזה מבין גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.18 להלן.

7.3 פילוח הכנסות

התפלגות הכנסות לפי סוגי ערוצים:

הכנסות ליום	הלוואות מגובות בנדל"ן, ציוד, והלוואות שאינן מגובות	אשראי לקוחות כנגד ממסרים דחויים	אשראי באמצעות חברות מימון כנגד ממסרים דחויים
31.12.2022	47%	35%	18%
31.12.2023	73%	15%	12%

7.4 לקוחות

7.4.1 כללי

נכון ליום 31.12.2023 לחברה מאגר המונה כ- 1,562 לקוחות (קרי, לקוחות שביצעו עסקאות עם החברה בעבר), מתוכם כ- 964 לקוחות פעילים (קרי לקוחות שביצעו עסקאות עם החברה במהלך 18 החודשים שקדמו למועד הדוח). נכון ליום 31.12.2023 תיק האשראי עצמו מורכב מכ- 315 לקוחות.

על לקוחותיה של החברה נמנים תאגידים, עוסקים מורשים, יחידים ואחרים הפועלים בענפים שונים במשק. למנהלי החברה ניסיון רב שנים בתחומים הנ"ל, היכרות מעמיקה עם ענפים אלה, תקופות האשראי המקובלות, זהות הגורמים הפועלים וחוסנם הכלכלי. כל אלו מאפשרים ניהול סיכונים מושכל ביחס להתקשרויות בעסקאות באותם ענפים.

לקוחות החברה מאופיינים ברמת נאמנות גבוהה יחסית (קרי, שיעור הלקוחות החוזרים גבוה מאוד¹⁰), אשר נובעת בעיקרה ממקצועיות החברה, גמישות עסקית, מתן מענה מותאם לצרכי הלקוח והחברה ומהירות תגובה.

להלן יובא פירוט אודות התפלגות המכירות של החברה בין לקוחות קבועים ללקוחות חוזרים:

שיעור לקוחות חוזרים	שיעור לקוחות מזדמנים	נכון ליום
72%	28%	31.12.2022
90%	10%	31.12.2023

להערכת החברה ולאור האמור בסעיף 7.3.1 זה לעיל, שיעור התפלגות הלקוחות החוזרים צפוי להישמר גם בשנת 2024.

יובהר כי המידע המובא לעיל בקשר עם הצפי לשמירה על שיעור הלקוחות החוזרים של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות הנהלת החברה. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל נתונים שאינם בידיעת החברה.

לקוחות מהותיים 7.4.2

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות החברה, בין היתר, נוכח פיזור תיק הלקוחות, והעובדה כי לקוחות החברה פועלים במגוון ענפי תעסוקה שונים. יחד עם זאת, לחברה קיים לקוח שהכנסות החברה ממנו מהוות 12.3% מסך הכנסות החברה לשנת 2023. ההכנסות הינן הכנסות ריבית על אשראי והכנסה חד פעמית כתוצאה מתוספת ערך לה זכאית החברה המהווה את מרבית ההכנסות לשנת 2023 מלקוח זה,

¹⁰ ראה הייש 9 לעיל.

כחלק מהסכם ההתקשרות למתן אשראי מגובה נדליין לטובת פעילות השקעה של הלקוח. הכנסה בגין תוספת הערך טופלה בדוח הכספי כמכשיר פיננסי נפרד.

7.4.3 פיזור תיק לקוחות והמחאות לגביה

במהלך שנת 2023 פעלה החברה, ועודנה פועלת, לשיפור תיק האשראי וייצובו באמצעות גיוס לקוחות בעלי איתנות פיננסית גבוהה יחסית, תוך קבלת בטחונות קשיחיים כנגד העמדת המימון. מהלך זה צמצם בשנת הדיווח את כמות לקוחות החברה.

7.4.4 טבלת פיזור עשרת הלקוחות הגדולים במונחי היקף אשראי (ברוטו):

ליים 31 בדצמבר 2022 שיעור מכלל הכנסות החברה	ליים 31 בדצמבר 2023 שיעור מכלל הכנסות החברה	לקוח
5.81%	5.74%	1
2.64%	3.86%	2
2.49%	3.67%	3
2.26%	2.94%	4
2.14%	2.65%	5
2.11%	2.47%	6
2.01%	2.45%	7
1.90%	2.30%	8
1.89%	2.21%	9
1.84%	2.12%	10

* יוער כי מיספור הלקוח לא בהכרח מעיד כי הלקוח זהה בכל הטבלאות.
** יוער כי לאור השינוי העסקי בתמהיל לקוחות החברה, מרבית לקוחות החברה הינם גם מושכי הממסרים ולפיכך הטבלה שלהלן מתייחסת הן לפיזור עשרת הלקוחות הגדולים של החברה והן לעשרת מושכי הממסרים הגדולים של החברה.

7.4.5 טבלת התפלגות יתרות לקוחות, מסך לקוחות והמחאות לגביה ברוטו, לפי ענף פעילות:

ליים 31 בדצמבר 2022 שיעור מסך תיק הלקוחות	ליים 31 בדצמבר 2023 שיעור מסך תיק הלקוחות	ענף פעילות
21.88%	56.48%	נדליין
12.52%	16.68%	מסחר ויבוא
17.95%	14.60%	פיננסים וביטוח (**)
6.1%	6.02%	תחבורה ולוגיסטיקה
32.36%	3.47%	שירותי עסקיים אחרים
7.02%	2.00%	תעשייה וחרושת
-	0.32%	אנרגיה
2.18%	0.25%	מלונאות ופנאי
-	0.18%	חקלאות

(* יוער כי לאור העובדה כי מרבית לקוחות החברה הינם גם מושכי הממסרים אזי הטבלה שלהלן מתייחסת הן לפיזור עשרת הלקוחות הגדולים של החברה והן לעשרת מושכי הממסרים הגדולים של החברה.)

(** ענף הפיננסיים כולל לקוחות שהינם חברות מימון. יצוין, כי המחאות שנמסרו לחברה על ידי חברות מימון, נמסרו מלקוחותיהם של חברות המימון העוסקים בענפי פעילות שונים ומגוונים באופן המגדיל את הפיזור הכולל.)

7.4.6 טבלת פילוח זמני פירעון – מח"מ תיק הלקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2022 שיעור מצטבר מיתרת התיק	ליום 31 בדצמבר 2022 שיעור נפרע מיתרת התיק	ליום 31 בדצמבר 2022 ימים לפירעון	ליום 31 בדצמבר 2023 שיעור מצטבר מיתרת התיק	ליום 31 בדצמבר 2023 שיעור נפרע מיתרת התיק	ליום 31 בדצמבר 2023 ימים לפירעון*
26%	26%	0-30	19.26%	19.3%	0-30**
47%	21%	31-60	29.82%	10.6%	31-60
64%	17%	61-120	49.66%	19.8%	61-120
72%	8%	121-180	64.20%	14.5%	121-180
85%	13%	181-365	84.11%	19.9%	181-365
100%	15%	365<	100%0.00%	15.9%	365<
**	**	חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי	**	**	חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי

(* "ימים לפירעון" – מספר הימים שנותרו מיום 31 בדצמבר 2023 (או 31 בדצמבר 2022, לפי העניין) ועד למועד החוזי לפירעון החוב.

(** בגין חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי – ליום 31 בדצמבר 2023 כולל סך של 3,840 אלפי ₪, ליום 31 בדצמבר 2022 סך של 3,600 אלפי ₪.

משך החיים הממוצע של תיק האשראי ליום 31.12.2022 הינו כ- 0.58 שנים. משך החיים הממוצע של תיק האשראי ליום 31.12.2023 הינו כ- 0.57 שנים.

משך החיים הממוצע של תיק האשראי מחושב לפי ממוצע משוקלל של החלק הנפרע מיתרת התיק לטווח הימים לפירעון. לפי חישוב זה משך החיים הממוצע של תיק הלקוחות שיתרתו נטו ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 652,994 אלפי ₪ עומד על תקופה של כ- 7 חודשים.

החברה ממשיכה באופן שוטף לנסות ולהגדיל את היקפי פעילותה במקביל לחיתום אשראי וניהול סיכונים קפדניים ופועלת ועושה כמיטב יכולתה על מנת שהרחבת הפעילות ומעגל הלקוחות לא תבוא על חשבון איכות הלקוחות. בשנת 2023 המשיכה החברה במדיניותה לשיפור איכות הלקוחות, באמצעות אסטרטגיית חשיפה ללקוחות חדשים בעלי איתנות פיננסית גבוהה יותר ופוטנציאל סיכון נמוך יותר. בהקשר זה יצוין כי טיוב הלקוחות מוריד את המרווח של תיק האשראי.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 שיעור מסך הלקוחות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 שיעור מסך הלקוחות	סעיף
25%	9.3%	ממסרים מצדדים שלישיים
75%	90.7%	ממסרים עצמיים

7.4.7 טבלת גיול יתרות לקוחות ברוטו (*) שלא נפרעו במועד החוזי המקורי

נתונים כספיים נכון ליום 31.12.2023

מס' ימים**	0-30	31-60	61-120	121-180	181-365	>365	סכום כולל
סה"כ אלפי ש"ח	1,496	931	4,819	2,971	4,400	444	15,061

100%	2.95%	29.22%	19.72%	32.00%	6.18%	9.93%	שיעור מסה"ב
------	-------	--------	--------	--------	-------	-------	-------------

נתונים כספיים נכון ליום 31.12.2022

מס' ימים**	0-30	31-60	61-120	121-180	181-365	>365	סכום כולל
סה"כ אלפי ש"ח	4,277	2,299	3,694	1,220	3,342	403	15,235
שיעור מסה"ב	28.08%	15.09%	24.25%	8.01%	21.94%	2.64%	100%

*"לקוחות" – לעניין זה, לקוחות שמועד פירעון השיקים שמסרו לחברה חלף. חלק משיקים אלו הינם כבטוחה מעבר ליתרת החוב של לקוחות ולפיכך לא הופקדו/נמשכו במועד הפרעון, ולפיכך קיים פער ביתרת הלקוחות לעניין זה ליתרת הלקוחות כפי שאלו מופיעים בדוחות הכספיים של החברה.

**"מספר ימים" – מספר ימים בפיגור ממועד פירעון השיק מקורי לרבות פיגור בגין 4 ימי סליקה.

למידע נוסף אודות הפרשה לחובות מסופקים ראו באור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

7.5 ניהול סיכוני תיק אשראי

על מנת להקטין את הסיכונים בתחום הפעילות, החברה מנהלת מערך בחינת סיכוני אשראי באופן שוטף המורכב מוועדות אשראי בדרגים שונים ומצוות מנוסה ומיומן. עיקרו של המערך הינם הקפדה על פיזור סיכונים בתיק האשראי, בדיקות קפדניות של הלקוחות ושל הבטוחות, לפי העניין, ובקורות שוטפות של תיק האשראי של החברה, כמפורט להלן.

7.5.1 מדיניות אשראי ותפקידיה

ביום 13 מרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצות הנהלת החברה, את מדיניות האשראי של החברה. מדיניות האשראי כוללת, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: (1) הרכבי ועדות בהתאם למדרג סמכויות והקוורום הנדרש לכינוסן; (2) סוגי ענפים בהם אינה רשאית החברה להתקשר, או רשאית להתקשר תחת מגבלות; (3) כללי פיזור ברמת לקוחות וחייבים; (4) מח"מ תיק האשראי; (5) כללים בדבר ביטחונות וניהולם; (6) מערך בקורות; (7) הסדרת דיווחים ומועדי העברתם לאורגנים בחברה.

אחת לשנה לפחות, נבחנת מדיניות האשראי מחדש ומובאת לאישור מחדש ו/או לעדכון בדירקטוריון החברה. האחראי ליישומה של מדיניות האשראי הינו סמנכ"ל מנהל סיכונים ראשי.

7.5.2 כללים לפי תחומי פעילות

המדיניות קובעת כללים נפרדים לאשראי מגובה נדל"ן, אשראי סולו, אשראי כנגד ביטחונות קשיחים, מימון ממסרים סחירים וכיו"ב.

7.5.3 כללים לגבי ביטחונות

בנוסף, המדיניות קובעת כללים לגבי הביטחונות לעסקאות. כך למשל, לגבי אשראי מגובה נדל"ן נקבע כי שווי הבטוחות ובחינתם יתבצע על פי שמאות עדכנית על פי תקן

19 המיועדת לחברה. שיעור מימון (LTV) בעסקאות נדל"ן מגובות בבטוחות מדרגה ראשונה לא יעלה על 75%, ביחס לשווי הבטוחות ובגין עסקאות נדל"ן מגובות בבטוחות מדרגה שנייה שיעור המימון (LTV) לא יעלה על 85% ביחס לשווי הבטוחות. בטוחות כדוגמת מקבץ גדול של רכבים בחנו על פי מחיר (שווי שוק ומחירון מקובל לפי סוג הבטוחה) שוק בניכוי שיעור בטחון בשיעור של 30%, ואם נדרש שיעור שונה, על פי החלטת הגורם המוסמך לאישור האשראי, ביחד עם סמנכ"ל יעוץ משפטי. יצוין כי כאשר החברה מקבלת החלטה להעמדת אשראי סולו, החברה שומרת לעצמה את האפשרות לחזק את יכולת החזר הפירעון בבטוחות שונות, בהתאם לתנאים המסחריים מול הלקוח. חריגות מהנ"ל, יאושרו בהמלצת הגורם המוסמך לאישור האשראי, ובהתאם למדרג סמכויות ועדות האשראי.

מדרג סמכויות 7.5.4

המדיניות קובעת מידרג לאישור אשראי לפי היקפו. ככלל, אשראי עד 1 מיליון ₪, במסמכות סמנכ"ל תפעול או סמנכ"ל מנהל סיכונים ראשי, מ- 1 מיליון ₪ עד 4 מיליון ₪ בסמכות סמנכ"ל תפעול וסמנכ"ל ניהול סיכונים, עד 9 מיליון ₪ - באישור סמנכ"ל מנהל סיכונים ראשי והמנכ"ל, מעל 9 מיליון ₪ ועד 30 מיליון ₪ - בסמכות ועדת האשראי וכפוף לאישור המנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה. מעל 30 מיליון ₪ - באישור ועדת הדירקטוריון.

הרכב ועדות האשראי 7.5.5

על חברי ועדת אשראי נמנים: יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל, סמנכ"ל מנהל סיכונים ראשי, סמנכ"ל כספים וסמנכ"ל יעוץ משפטי. חבריה ממונים על ידי הדירקטוריון (מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון) והמנכ"ל (חברי הנהלת החברה).

סמנכ"ל מכירות ואנשי מכירות החברה, מאחר שקיימת השפעה מתוקף מנגנוני התגמול שלהם, מוזמנים לוועדות האשראי לצורך הצגה בלבד ואינם שותפים לקבלת ההחלטות. בנוסף לכך, מגנון התגמול של אנשי המכירות אינו משפיע על סיכון האשראי של החברה.

כללי פיזור 7.5.6

ככלל, המדיניות קבעה גבולות אשראי ללקוח בודד שלא יעלה על 8% מתיק האשראי הכולל של החברה, ולקבוצת לוויים שלא יעלה על 10% התיק האשראי הכולל, וכן הלאה.

כללי דיווח 7.5.7

המדיניות קובעת כללי דיווח להנהלה ולדירקטוריון, הן אחת לרבעון והן אחת לשנה. בנוסף נקבעו כללים לדיווחים בגין אירועים מהותיים או חריגים שידווחו לסמנכ"ל מנהל סיכונים ראשי ולמנכ"ל. אירועים שפוטנציאל הנזק שלהם לחברה עולה על 5 מיליון ש"ח ידווחו לאלתר לדירקטוריון החברה.

ניהול סיכונים 7.5.8

הנהלת החברה רואה בחיתום אשראי מושכל את המפתח להצלחתה של החברה. תחום חיתום האשראי בחברה הינו הבסיס לפעילותה והחברה משקיעה משאבים רבים בשמירה על פיזור הסיכונים בתיק האשראי שלה על מנת למזער את הסיכונים הכרוכים בפעילותה.

טרם קבלת לקוח נהגת החברה לבצע בדיקות מקדימות מעמיקות, בהתאם לאופיו וטיבו של הלקוח ולסוג המימון המבוקש, אשר עשויות לכלול, בין היתר: ביקור והתרשמות בבית העסק של הלקוח, אימות פרטי הלקוח, בחינה יסודית של דוחותיו הכספיים של הלקוח, בדיקת מצבת ההתחייבויות העדכנית של הלקוח ביחס לפעילות מול הגופים המממנים אותו, בחינת האיתנות הפיננסית של הלקוח ובעלי השליטה בו, בחינת צבר פרויקטים בביצוע ותחזיות עתידיות, בדיקת הלקוח בחברות המספקות מידע עסקי ובחינה של גודל הלקוח, תחום והיקף פעילותו וכיו"ב.

מול לקוחות קיימים מבצעת החברה בחינות תקופתיות על מנת לזהות אם חלו שינויים ברמת הסיכון וצמצום ואצל חייבים של לקוחות אלה. תנאיה המסחריים של ההתקשרות, נגזרים ממספר קריטריונים, הכוללים, בין היתר, את רמת הסיכון הפוטנציאלית המיוחסת ללקוח להערכת החברה המבוססת על, תקופת ההיכרות של החברה עם הלקוח והיקף פעילותו עם החברה, רמת הבטוחות המועמדות על ידי הלקוח ואיתנותו הפיננסית וכן על משך תקופת האשראי והעלות התפעולית הצפויה לחברה כתוצאה מהעסקה והאלטרנטיבות העומדות בפני הלקוח. בעסקאות מימון כנגד קבלת ממסרים דחויים של צדדים שלישיים קריטריון נוסף המשפיע על תנאיה המסחריים של ההתקשרות, מגולם באפשרות של החברה להיפרע, מעבר למושך הממסר, גם מהלקוח. בהקשר זה, ככל שמדובר בלקוח בעל חוסן כלכלי משמעותי יותר כך עולה ערכה של הבטוחה מבחינת החברה.

לאחר השלמת הערכת החברה לגבי איתנותו הפיננסית של הלקוח, מתאימה החברה ללקוח, כתנאי להעמדת האשראי, מערך בטחונות ייעודי ללקוח, כגון: שעבוד נכסי נדל"ן, שעבוד ניירות ערך, שעבוד כלי תחבורה ואחרים, ערבויות וכיו"ב.

מטבע הדברים, החברה בוחנת באופן שוטף את המדיניות ונהלי העבודה הנגזרים ממנה לכל תחום פעילות, ועורכת בהם שינויים והתאמות בהתאם לצורך. יודגש כי המדיניות המפורטת יחד כאמור, עם הנהלים הפרטניים בכל תחום פעילות מתארים מגוון רחב של בדיקות. בפועל, לצורך אמידת סיכון האשראי של לקוח מסוים, ייתכן ויופעלו רק חלק מהבדיקות, בין היתר בהתאם למאפייני הלקוח, ובעסקאות מימון כנגד קבלת ממסרים דחויים גם בהתאם למאפייני המושך וכן הנחיות הנהלת החברה.

איתור לקוח

7.5.9

החברה סבורה כי שלב איתור הלקוח הינו אבן דרך חשובה בתהליך חיתום העסקה. כחלק ממאמצי השיווק שלה, בוחרת החברה לאילו לקוחות לבצע פניה להצעת שירותיה, ובכך מצמצמת את קהל היעד שלה ללקוחות איכותיים יותר. לפירוט אודות דרכי השיווק ואיתור לקוחות ראו הפירוט הניתן בסעיף 7.5 זה להלן.

7.5.10 אישור קליטת לקוח חדש

כאמור, טרם קבלת לקוחות חדשים נהגת הנהלת החברה לבצע מספר בדיקות מקדימות, ביניהן אימות פרטי הלקוח, בחינת המוניטין של הלקוח, ביקור והתרשמות בבית העסק של הלקוח, בדיקת רקע במאגרי מידע פנימיים וחיצוניים וכן קיום ברור עם גורמים שונים ככל ונדרש.

בטרם או לאחר המפגש הראשוני עם הלקוח כאמור לעיל, נערכת בדיקת רקע על הלקוח בשלושה רבדים שונים אשר עשויה לכלול את כל הפירוט שלהלן:

(1) אמצעים גלויים ופורמאליים - שימוש במנועי חיפוש אינטרנטיים, מספרי טלפון, מפות, בנק ישראל, מאגרי נתונים (כגון: D&B, מאגרים משפטיים, בדיקת תלונות אל מול רשויות המס, תיקים במשטרה, עבירות של הלבנות הון, הוצאות דוח מרשם החברות ו/או המשכונות, בדיקת שעבודים וכו').

(2) אמצעים בלתי פורמאליים - יצירת קשר עם גורמים קשורים מהענף אשר לחברה היכרות מעמיקה איתם לצורך החלפת רשמים וחוות דעת אודות הלקוח הפוטנציאלי.

(3) דרישות נוספות – החברה מבקשת מהלקוח למסור מידע פיננסי על פעילותו, לרבות, דוחות כספיים, מאזני בוחן, דוחות מע"מ, ביטוח לאומי, תדפיסי בנקים ועוד.

תוצאות הבחינה הראשונית הן אלו אשר תובלנה לקבלת החלטה עקרונית האם לקבל את הלקוח הפוטנציאלי כלקוח של החברה או לאו. יודגש כי לרוב, תוצאות ההתרשמות הראשונית, בצירוף פרמטרים נוספים עליהם יורחב בהמשך, הם אלה שיובילו גם לקביעת שיעור העמלה שתשולם על ידי הלקוח, במידה והחברה תבחר להתקשר איתו.

7.5.11 קבלת החלטה ופתיחת תיק לקוח

לאחר שלב הבחינה הראשונית מתקבלת החלטה על ידי החברה האם להתקשר עם הלקוח או לאו. ככל שמוחלט להתקשר עם הלקוח, אזי מתקיימים מספר תהליכים שמטרתם זיהוי הלקוח, לרבות שאלון הכרת לקוח (KYC) בהתאם לנהלי החברה ובהתאם להוראות חוק וצו איסור הלבנת הון, תוך מתן דירוג פנימי לרמת הסיכון בחשיפות של ביצוע הלבנת הון (בהתאם להוראות צו איסור הלבנת הון וחוזרי רשות שוק ההון), חיזוק הביטחונות שיש לחברה וכן קבלת האישורים הפורמאליים הדרושים על מנת להתקשר עם הלקוח.

7.5.12 בטוחות

אמצעי נוסף להבטחת פירעון האשראי והקטנת הסיכון שבגביה, הינו קבלת בטוחות לטובת החברה מהלקוח ו/או מצדדים שלישיים, לפי העניין, לרבות מבעלי השליטה בתאגיד הלווה. לרוב, הבטוחות כאמור משמשות להבטחת כלל ההתחייבויות של הלווה הקיימות במועד החתימה וכפי שיהיו מעת לעת.

נוהל פנימי של החברה מגדיר בין היתר סוגי נכסים לשעבוד בקשר לבטוחות נדל"ן, גובה ההלוואה ביחס לשווי הנכס ואופן חישוב שווי הנכס למטרת בטוחה. בתוך כך, בעסקה מגובה נכס נדל"ן קיימת דרישה להצגת שמאות תקן 19 ערוכה על ידי שמאי מוסמך המופנית לידי החברה, וכללים על בסיסם ניתן לחרוג מהדרישה.

החברה בוחנת מעת לעת את שווי הבטוחות ביחס לשווי המימון שניתן ללקוחותיה, ובמידת הצורך מבוצעות התאמות, כגון חיזוק הבטוחות, פירעון חלקי של המימון.

7.5.13 בדיקת לקוחות שוטפת

במסגרת ניהול הסיכונים, בוחנת החברה באופן שוטף וסדור את התנהלות הלקוחות ופעילותם. ועדת האשראי מתכנסת באופן סדיר על מנת לבקר את תיקי האשראי של לקוחות וחייבים ספציפיים של החברה. החברה מבצעת באופן שוטף בחינה של התנהלות הלקוח במסגרת עסקיו.

7.5.14 בקרת תיק לקוחות

החברה שואפת ליצור פיזור בכל הפרמטרים של תיק האשראי שלה: לקוחות, תחומי הפעילות בהם פועלים הלקוחות, אזורים גיאוגרפיים, ימי אשראי וסכומי האשראי. החברה פועלת מתוך הבנה כי הסתמכות על מספר לקוחות גדול מקטינה את הסיכון לקיום חובות אבודים משמעותיים לחברה. בנוסף, פיזור העסקאות בין לקוחות משווקים שונים, יכולה להשפיע גם היא על הקטנת הסיכון לחברה, שעשוי לנבוע מחשיפה מוגברת לתהליכים מאקרו כלכליים בענפים שונים. בהקשר זה מבצעת ועדת האשראי באופן שוטף בקרה של תיק האשראי הכולל של החברה. בנוסף לפיזור הלקוחות כאמור, נבחנים על ידי ועדת האשראי באופן שוטף, בין היתר, המח"מ הכולל של תיק האשראי של החברה, הפרשות ותנאים מאקרו כלכליים וענפיים של לקוחות החברה.

7.6 גבייה

על אף כל הצעדים שנוקטת החברה כאמור לעיל, הרי שמעת לעת נתקלת החברה בקשיים להיפרע מלקוחותיה. במקרים בהם מתעורר קושי בפירעון אשראי, לעיתים נדרשת החברה לנקוט בפעולות נוספות על מנת להשלים את הליך גביית החוב. החברה פועלת לגבייתו של חוב החל ממועד היווצרו, תחילה בדרך של פניה ללקוח או לחייב בנסיבות העניין. ככל שהבעיה לא נפתרה מול הלקוח או החייב, לפי שיקול דעת החברה, הטיפול בגביית החוב יועבר לעורכי דין חיצוניים, אשר ינקטו בכלל הפעולות האפשריות על פי דין לגביית החוב או החלק המקסימלי הניתן לגבות ממנו, בהתאם לנסיבות העניין ולמתווה המוסכם מול הנהלת החברה. לפרטים אודות תקופת פיגור מוגדרת לפתיחת הליכי גבייה, ראה באור 2ט' לפרק ג' להלן.

טבלת שיעור הוצאות החובות המסופקים והאבודים ממחזור הפעילות השנתית:

שנה	חוב ששווג כחוב מסופק/אבוד (אלפי ₪)	שיעור מסך הממסרים הדחויים שנוכו
2022	5,395	0.19%

0.50%	10,052	2023
-------	--------	------

7.7 שיווק והפצה

שיטת גיוס הלקוחות המרכזית של החברה היא באמצעות קשרים עסקיים של עובדי החברה, "חבר מביא חבר" דרך לקוחות וספקים של לקוח קיים. בשיטה זו, נהנית החברה ממוניטין ומניסיונם של החברה, המוכרים בתחום פעילות זה מזה שנים רבות.

בנוסף, החברה מפרסמת ומקדמת את שירותיה באמצעי המדיה השונים. בין היתר, החברה מפעילה אתר אינטרנט המכיל אינפורמציה אודות פעילות החברה, צוות העובדים והשירותים אותם החברה מעניקה ללקוחותיה. אתר האינטרנט משמש למיתוג החברה מול לקוחות חדשים, שמירה על לקוחות קיימים ולצורך חשיפה למגזרים חדשים. בנוסף נעשה פרסום ברשת המדיה, פעילות ברשתות החברתיות, פעילות תוכן, מדיה והשתתפות בכנסים מקצועיים.

כמו כן, פועלת החברה באמצעות מערך שיווק שבראשו עומד סמנכ"ל מכירות ובאמצעות מנהלי מכירות מנוסים לגיוס לקוחות באמצעות פנייה ללקוחות פוטנציאליים ומוצעים להם שירותי החברה. יצוין כי לרוב הפניה נעשית לאחר ניתוחים אשר מבצעת החברה בהם נבחנים, בין השאר, הענף בו פועל הלקוח המיועד, גודלו ומידת סיכון האשראי הגלום באותו הלקוח.

בנוסף, החברה מקבלת בקשות למימון באמצעות יועצים מקצועיים אשר מלווים את לקוחותיה, כגון: עורכי דין, רואי חשבון, כלכלנים, שמאי מקרקעין ועוד.

יובהר כי לחברה אין תלות בצינורות השיווק שלה המפורטים לעיל, ואובדנם אינו צפוי להשפיע לרעה באופן מהותי על תוצאות החברה וכן לא תגרם לחברה תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפם.

7.8 תחרות

ענף האשראי העסקי מאופיין במספר שחקנים מצומצם ונמצא, להערכת החברה, במגמת קיטון. התחרות בשוק נסובה סביב כמה פרמטרים מרכזיים וביניהם בין היתר, מוניטין, איכות השירות וגובה הריבית.

בהיבט המוניטין, נהנית החברה מן המוניטין שצברו מנהליה הבכירים, הפועלים בשוק זה שנים ארוכות ונהנים מניסיון רב ומהיכרות רחבה עם מרבית הגורמים הפועלים בתחום. באשר להיבט איכות השירות, החברה נהנית מקהל לקוחות נאמן וקבוע בשל איכות השירות המוענקת על ידי החברה בכל הקשור למתן שירות ללקוח וקבלת החלטות בפרק זמן קצר.

להערכת החברה, יתרונותיה הנובעים בין היתר, מההון האנושי שמרכיב את החברה, מהונה העצמי, יכולתה לגייס הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים, עקב היותה חברה ציבורית, בעלת רישיונות למתן אשראי – מורחב ולמתן שירות בנכס פיננסי - מורחב שניתנו מרשות שוק ההון, יעילותה והידע הצבור, מאפשרים לחברה להתמודד עם המתחרים בשוק המימון ולהציע שירות מהיר המתאים לצרכי החברה, ללקוחותיה הקיימים וללקוחות פוטנציאליים.

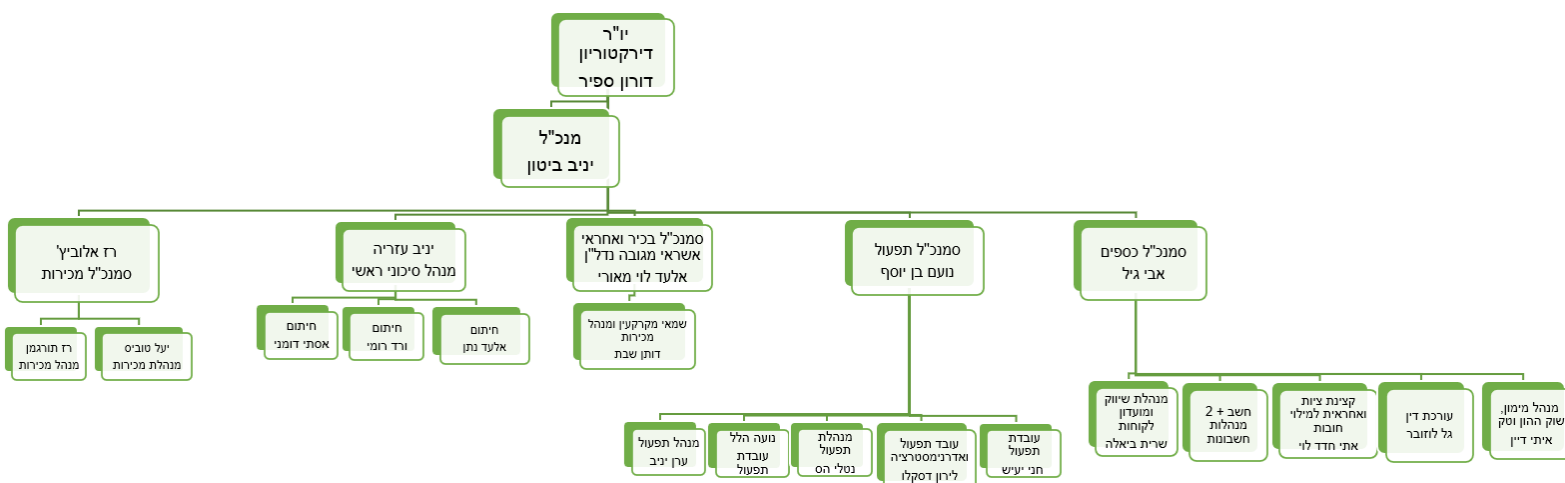
למיטב ידיעת החברה, על מתחריה הבולטים בענף נמנים חברות אחרות העוסקות בתחום הפעילות של החברה כגון, קבוצת אחים נאוי בע"מ, קבוצת פנינסולה בע"מ, אמפא קפיטל בע"מ, יעקב פיננסיס בע"מ וכן חברות נוספות. המתחרים יכולים להיבדל בסוג השירותים ו/או המוצרים שהם נותנים ללקוחותיהם.¹²

¹² אחיו של בעל השליטה הינו בעלים ומנכ"ל חברה פרטית העוסקת במתן אשראי ושרותים בנכס פיננסי. לחברה אין כל קשרים עסקיים עם חברה זו, במישרין או בעקיפין.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

7.9 הון אנושי

7.9.1 תרשים מבנה ארגוני



* להערכת הנהלת החברה התשתית הארגונית הקיימת מאפשרת לחברה להגדיל ולטייב את היקף האשראי והלקוחות ללא צורך בהשקעות ו/או תשומות נוספות משמעותיות.

בעבר, לחברה הייתה תלות במר יניב ביטון, דירקטור ומנכ"ל החברה, שהינו גם בעל השליטה בחברה. מר יניב הינו בעל ניסיון רב ומוניטין בתחום הפעילות של החברה ומהווה דמות מפתח בניהול ופעילות החברה. לפיכך, עזיבתו של מר ביטון הייתה עלולה לפגוע בפעילות החברה ובפיתוחה. כיום, כאשר פעילות החברה התרחבה לתחומים נוספים והחברה גייסה כוח אדם איכותי מקצועי, בעלי ידע וניסיון רלוונטי בתחום האשראי, הרי שפעילות החברה מבוזרת בין גורמים רבים, ולפיכך קטנה תלות החברה בבעל השליטה.

7.9.2 אימונים והדרכות

החברה מקיימת מעת לעת הכשרות והדרכות מקצועיות לעובדיה, בין היתר, בנושאי דרישות הרגולציה והמאסדרים החלות על החברה, וזאת על מנת להביא לשיפור במיומנותם ובמקצועיותם של העובדים, וכן על מנת להבטיח את עמידת החברה בדרישות כאמור.

7.9.3 מצבת העובדים של החברה

מספר עובדים ליום 31 בדצמבר 2021	מספר עובדים ליום 31 בדצמבר 2022	מספר עובדים ליום 31 בדצמבר 2023
17	26	24

*יצוין כי החברה מתקשרת בהסכמים לקבלת שירותים מנותני שירותים חיצוניים, ובכלל זה, בתחום המיחשוב והמכירות. החברה מעסיקה חלק מעובדיה באמצעות חשבונית.

7.9.4 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

ככלל, תנאי העסקה של עובדי החברה מוסדרים בחוזים אישיים, המשתנים בין עובד לעובד, ואשר נקבעים לכל עובד בהתאם לכישוריו, השכלתו, תפקידו וכיו"ב. ההסכמים האישיים של העובדים מסדירים תנאי שכר, חופשה, הבראה, תקופת הודעה מוקדמת, פיצויי פיטורין, ימי מחלה, הפרשות לקופות וקרנות, הטבות נוספות וכן התחייבות לסודיות ולאי-תחרות.

7.9.5 שינויים מהותיים במצבת נושאי המשרה בתקופת הדוח

(1) ביום 15 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר ראובן קפלן כדירקטור בחברה. תחילת כהונתו של מר קפלן כדירקטור בחברה נכנסה לתוקף החל מ- 02/10/2022, המועד בו אישרה רשות שוק ההון, הביטוח והחיסכון כי אין מניעה למינויו.

(2) ביום 12 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של מר דורון ספיר ומר יניב ביטון כדירקטורים בחברה לתקופת כהונה נוספת ואת מינויו של גברת שירה קולמן גולובינסקי וגברת שריתה להבי כדירקטוריות חיצוניות בחברה לתקופה בת שלוש שנים החל ממועד תום כהונתן.

(3) לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של בעלי עניין ונושאי המשרה בחברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה.

7.9.6 מדיניות תגמול

ביום 29 בנובמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול ביחס לנושאי המשרה בחברה. בנוסף, ביום 15 בספטמבר 2022 וביום 11 במאי 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את עדכון מדיניות התגמול בקשר עם ביטוח דירקטורים ונושאי משרה ועדכוני תקרת שכר לנושאי משרה בחברה, בהתאמה.

לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול של החברה ראו סעיף 8.4 לתשקיף וכן דיווח מידי של החברה בדבר תוצאות האסיפה הכללית של החברה מיום 28 בספטמבר 2022 ומיום 11 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2022-01-121567 ו- 2023-01-050622, בהתאמה) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

7.10 הון חוזר

רכיבי ההון החוזר של החברה כוללים בעיקר אשראי ללקוחות נטו בניכוי אשראי מנותני אשראי חיצוניים. ליום 31.12.2022 היה לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 223,942 אלפי ₪. ליום 31.12.2023 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 151,214 אלפי ₪.

למועד הדוח מומנה פעילות החברה באמצעות הונה העצמי, מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות נחותות ובכירות מתאגידים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות א' ו-ב') שהנפיקה החברה (כל מקורות המימון שלעיל יקראו להלן וביחד: "מקורות המימון"). החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות המוטלות עליה מכוח ההלוואות השונות שהועמדו לטובתה.

ככלל, לחברה מסגרות אשראי מגורמים בנקאיים וחוץ בנקאיים, אשר מתחדשות באופן קבוע. הריבית על מסגרות האשראי משולמת באופן שוטף. למועד הדוח, כנגד סך האשראי שניתן לחברה על ידי הגורמים המממנים, עומדת כבטוחה יתרת הממסרים שנוכו על ידי החברה ומופקדים אצל אותו גורם מממן ברגע נתון. בנוסף, לעיתים מעמיד בעל השליטה בחברה ערבויות אישיות להבטחת חובות החברה.

כמו כן, גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות א' ו-ב'). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח זה, דוח הצעת המדף שפורסם ביום 20 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-103911), דוח הצעת המדף שפורסם ביום 8 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-016495), דוח הצעת המדף שפורסם ביום 9 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-082185) ודוח הקצאה פרטית שפורסם ביום 4 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010639) המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

בנוסף, החברה האריכה את תוקף הסכם החוב הבכיר עם עמיתים ועדכנה את תנאי המימון. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4.7 לפרק ב' להלן.

במקרה של כשל חוב של החברה מול ספקי אשראי שלה, ממסרים שקיבלה החברה והועברו לידי ספקי האשראי של החברה לא יהיו ברי מימוש על ידי שאר נושי החברה.

טבלת פילוח מקורות המימון של החברה (באלפי ₪):

שנה	סה"כ הון	מקורות בנקאיים ומוסדיים	מקורות שאינם בנקאיים	אגרות חוב	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2021	57,691	117,248	107,723	85,000	367,662
ליום 31 בדצמבר 2022	108,423	318,390	101,334	209,645	737,792
ליום 31 בדצמבר 2023	138,241	116,460	211,760	152,494	616,955

טבלת שיעורי ריבית ממוצעת ואפקטיבית בהתאם לסוג האשראי בגין הלוואות לחברה נכון ליום

31.12.2023

מקור	סוג הריבית	ריבית ממוצעת (משוקללת)	ריבית אפקטיבית (משוקללת)
הלוואות לזמן קצר:			
מקורות שאינם בנקאיים	משתנה לא צמודה	9.19%	9.19%
מקורות בנקאיים	משתנה לא צמודה	8.14%	8.14%
הלוואות לזמן ארוך:			
מקורות שאינם בנקאיים	קבועה לא צמודה	5.13%	5.13%
מקורות בנקאיים	-	-	-

*ציון כי לאור העובדה שהריבית על האשראי משולמת באופן שוטף, ההפרש בין הריבית הממוצעת לריבית האפקטיבית הינו זניח.

7.12 הסכמי אשראי מהותיים ליום 31.12.2023

טבלת הסכמי אשראי ממעניקי אשראי לחברה, וכן אגרות חוב שהנפיקה החברה:

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ₪)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 31.12.2023 (אלפי ₪)	ניצול קו בפועל סמוך פרסום הדוח (אלפי ₪)	שיעור הריבית לדוח	ערבונות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
תאגיד בנקאי א'	11.02.2021	90,000	69,966	57,000	פריים + 1.96%	ערבות בעל השליטה, ושעבוד זכויות החברה כלפי החייבים אליה	<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידי הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> החברה לא תשלם לזמן מבעלי המניות או למי מבעלי שליטה בחברה, ו/או לבן משפחה של מי מהם ו/או שטרי הון אשר החברה הוציאה ו/או תוציא לטובתם ו/או מתוך או על חשבון הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לחברה על ידי מי מהמאמרים לעיל, או בקשר אליהם, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. לא יבוצע שינוי בשליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, אלא בהסכמת הבנק בכתב ומראש. לא יבוצע, לא יתחייב לבצע ולא ינקטו הליכים כלשהם לביצוע מיוזם עם תאגידים אחרים או פיצול, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. לא יחול שינוי מהותי בסוג הפעילות העסקית של החברה ובפעילות העסקית של חברות בשליטה (ככל שיהיו), וכן לא תוסט פעילות החברה ופעילות חברות בשליטה (ככל שיהיו) לפעילויות בתחומי סיכון חדשים ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש. החברה לא תשלם ולא תתחייב לשלם מהחברה (מרווחיה או מהונה או מכל מקור שהוא) דיבידנדים (כהגדרתם בחוק החברות) או ריבית או דמי ניהול או דמי פיצוי או דמי שיפוי או דמי יעוץ או סכומי כסף או שווי כסף לבעלי מניותיה או לבעלי שליטה בה ו/או לבן משפחה של מי מהם, ו/או לחברות או תאגידים אשר מי מבעלי מניותיה בעלי עניין בהם ו/או לצד ג' כלשהו שיבוא במקום מי מהנ"ל או מטעמו, והכל בלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. החברה לא תרכוש ולא תיתן מימון לרכישה ולא תתחייב לרכוש או לתת מימון לרכישה של מניות החברה, בכל אופן וצורה שהם רבות ומבלי לגרום מכלליות האמור על ידי מתן ערבות, בין במישרין ובין בעקיפין, בידי החברה או בידי חברה בת שלה או בידי תאגיד אחר בשליטה (ככל שיהיו), מבלי שתקבל את הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב. החברה לא תעמיד ולא תתחייב להעמיד בכל צורה שהיא לבעלי המניות או למי מבעלי השליטה ו/או לבן משפחה של מי מהם ו/או לתאגידים בשליטת מי מהם ו/או לצד ג' אחר שיבוא במקום או מטעמם, אשראי כלשהו ו/או סיוע בקבלת אשראי, ולא תיצור ערבויות לטובתם, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב. <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מידי.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, לאמנות מידה פיננסיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל- 20% מסך המאזן המוחשי של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה עומד על כ- 26.84% מסך המאזן המוחשי של החברה. על אף האמור לעיל, חלוקת דיבידנד תתאפשר בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק. הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הרווח הנקי השנתי של החברה חיובי. בכל עת יהיו מופקדים בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה שיקים וטורות של לקוחות המקובלים על הבנק, אשר סכומם הכולל הנו לפחות 150% מסכום היתרה הבלתי מסולקת של האשראי שהועמד לנו בפועל. לא יופקד בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה סך שיקים או שטרות של מושך בודד אשר שעורם עולה על 4% מסך השיקים או השטרות המופקדים. סך השיקים או שטרות של מושך בודד מסך השיקים שבידי החברה לא יעלה על 5%. סך השיקים שאינם שחירים (שיקים "למוטב בלבד"), לא יעלה על 30% מסך השיקים המופקדים. סכומם הכולל של השיקים שהוסבו לטובת החברה על ידי חברות מימון אחרים, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים. <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמנות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>
תאגיד בנקאי ב'	24.03.2021	40,000	30,000	30,000	פריים + 1.8%	ערבות בעל השליטה, ושעבוד זכויות החברה כלפי החייבים אליה	<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידי הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יחדש, יישלל או יחול שינוי לרעה בתנאים של וישיון החברה למתן אשראי חוץ בנקאי. החברה לא תשלם במועד לבנק סכום כלשהו שיגיע לו ממנה על חשבון האשראי או החובות. תקום לנושה כלשהו של החברה עילה להקדמת פירעון חובותיו או להעמדתם לפירעון מידי. תחול הפרה של תנאי ההסכם, או שיתברר שהצהרה כלשהי בהסכם האשראי אינה נכונה. נסיבות, אירוע או מצבים כלשהם אשר לדעת הספק עשויים לפגוע באופן מהותי בשווי החברה. חלה הרעה מהותית לדעת הספק במצב הכלכלי או בכוסר ההחזר הכספי של החברה או בעל השליטה בה. יווצרו מצבים או תנאים אשר לדעת הבנק יקמו סיכוי סביר שהחברה לא תעמוד בתשלומיה כלפיה. <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מידי.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, לאמנות מידה פיננסיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא משיעור השווה ל- 20% מסך המאזן המוחשי של החברה, כאשר מסך המאזן ינוכו מזומנים מנייים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סכום ההון העצמי המוחשי של החברה עומד על כ- 27.63% מסך המאזן המוחשי של החברה.

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ₪)	ניצול קו בפועל ליום 31.12.2023 (אלפי ₪)	ניצול קו בפועל למועד פירוס הדוח (אלפי ₪)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערביות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
							<p>10. חלוקת דיבידנד תבצע בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק.</p> <p>11. חיס השיקים המופקדים בחשבון החברה יהיה בשיעור של 150% ממסגרת האשראי בהתאם לחלוקה הבאה: שיקים דחויים סחירים בשיעור של 120%, שיקים לא סחירים בשיעור של 30%, וזאת בכפוף לכך שסך השיקים המוסבים של חברות מימון שיופקדו בחשבון החברה בבנק לא יעלה על שיעור של 30% מסך השיקים המופקדים בבנק.</p> <p>12. סך השיקים ו/או השטרות ממושך בודד, לא יעלה, בכל עת, על 5%, מסך השיקים ו/או השטרות שבידי החברה ו/או במערכת הבנקאית והחוף בנקאית.</p> <p>13. לא יופקדו בחשבון הבנק, בכל עת, שיקים ממושך בודד, בשיעור העולה על 4%, ללא אישור הבנק מראש ובכתב.</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2022, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>
תאגיד בנקאי ג'	08.07.2021	18,000	16,454	4,000	פריים + 1.75%	ערבות בעל השליטה, ושעבוד זכויות החברה כלפי החייבים אליה	<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידי הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> כל הלוואות הבעלים כפי שהם ו/או יהיו בעתיד יחשבו ויהיו תמיד נחוצים ונדחים אחרי האשראים ולא ישולמו ולא יוחזרו לבעלים ולא ייפרעו להם אלא לאחר קבלת אישור הבנק לכך בכתב ומראש. החברה לא תיתן ולא תתחייב לתת לבעלים ו/או לצד ג' כלשהו בכל אופן וצורה שהן, הלוואות או אשראי כלשהם מהחברה ו/או סיוע כלשהו מהחברה לקבלת הלוואות ו/או אשראי (למעט אשראי הניתן ללקוחות החברה במהלך העסקים הרגיל במסגרת פעילותה של החברה כנותנת שירותי אשראי). החברה לא תשלם ולא תתחייב לשלם מהחברה (מרווחיה או מהונה או מכל מקור שהוא) דיבידנדים (כהגדרתם בחוק החברות) או ריבית או דמי ניהול או דמי פיצוי או דמי שיפו או דמי יעוץ או סכומי כסף או שווי כסף לבעלים. החברה לא תרכוש ולא תיתן מימון לרכישה ולא תתחייב לרכוש או לתת מימון לרכישה של מניות החברה, בכל אופן וצורה שהם לרבות ומבלי לגרום מכלליית האמור על ידי מתן ערבות, בין במישרין ובין בעקיפין, בידי החברה או בידי חברה בת שלה או בידי תאגיד אחר בשליטתה (ככל שהיא/ו), מבלי שתקבל את הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב. החברה תמשיך להחזיק ברישיון למתן אשראי מורחב מאת רשות שוק ההון, ביטוח וחסינות לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 במשך כל תקופת מתן האשראי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מיד. <p>החברה התחייבה, בין היתר, לאמות מידה פיננסיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסכים השווה ל- 20% מסך המאזן המנוכה של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סכום ההון העצמי המוחשי של החברה עומד על כ- 27.86% מסך המאזן המנוכה של החברה. חלוקת דיבידנד תבצע בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק. הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הרווח הנקי השנתי של החברה חיובי. בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה יופקדו שיקים דחויים שהתקבלו על ידי החברה מאת הלווים בסכום כולל שלא יפחת בכל עת מסך השווה ל- 150% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראי. לצורך בחינה זו יילקחו בחשבון, בין היתר, אך ורק שיקים אשר עומדים בתנאים המפורטים להלן: <ol style="list-style-type: none"> הסכום הכולל של חייב (מושך) בודד שהופקד בחשבון לא יעלה על 4% מסך השיקים המופקדים. סך השיקים שנתקבלו בידי החברה בגין הלוואות סולו לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים. סך השיקים שאינם סחירים (שיקים "למוטב בלבד"), לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים. סכומם הכולל של השיקים שהוסבו לטובת החברה על ידי חברות מימון אחרים, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים. סך השיקים המופקדים אשר נמסרו לחברה בקשר עם עסקאות סולו ו/או אשר הוסבו לחברה על ידי חברות מימון אחרים ו/או שאינם סחירים לא יעלה על 30% מסך היתרה לסילוק של האשראי בבנק. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.
ספק א'	13.02.2019	115,000	78,975	66,210	10.4%	ערבות בעל השליטה	<p>נקבעו מצבים של פירעון מידה באחד מהמצבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> החברה לא תעמוד בכל התחייבויותיה לפי ההסכם. חל שינוי מהותי במצבה של החברה באופן שמעמיד בספק את אפשרותה לעמוד בהתחייבויותיה, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי של הספק. החברה, החייבים על פי השטרות או הערבים לחברה על פי ההסכמים יפרו או לא יקיימו תנאי כל שהוא מתנאי ההתחייבות מיום 13 בפברואר 2019 או כל התחייבות אחרת הנובעת מהשטרות או התחייבות שהחברה או הערבים התחייבו או יתחייבו כלפי הספק. אם יתברר כי הצהרה כלשהי שנתנה החברה לספק אינה נכונה או מדויקת. אם תקבל החברה החלטת מירוק מרצון, או יוצא נגד החברה או הערבים צו פירוק או ימחק שמה של החברה או הערבים מפנקס כלשהו המתנהל על פי כל דין או עומד להימחק. אם ימונה מנכ"ס נכסים או יינתן צו קבלת נכסים על חלק או על כל רכוש החברה או הערבים. אם יוטל עיקול או תינתק פעולת הצהרה לפועל או פעולה דומה על חלק מרכוש החברה או הערבים או על בטוחה מהבטחות שנמסרו על ידי מי מהם. אם יראה לספק על פי שיקול דעתו הבלעדי כי חל שינוי בשליטה על החברה או הערבים לגבי המצב ביום התימת ההתחייבות הזו. אם תפסיק החברה או הערבים לפרוע את חובותיהם לאחרים או לנהל את עסקיהם. אם יראה לספק לפי שיקול דעתו הבלעדי ו/או מנסיבות העניין יעלה כי החברה או הערבים לא ירצו או לא יוכלו לקיים את התחייבותם לפי ההסכם ביניהם. אם לפי שיקול דעתו של הספק ולפי הערכתו הבלעדית חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות שניתנו להבטחת פירעון סכום האשראי או ביכולת הפירעון של הערבים להסכם או חותמי השטרות. אם תידרש החברה או הערבים לפרוע מוקדם של חובות שהחברה או הערבים חייבים לנושים אחרים. <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מיד. אין התחייבות לשמירה על אמות מידה פיננסיות.</p>
ספק ב'*** (חוב נחות)	9.12.2021	20,000	20,000	20,000	8.9%	ערבות בעל שליטה	<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידי הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> אם יתברר כי הצהרה כלשהי או מצג כלשהו שניתנו או שיינתנו על ידי החברה אינם מלאים או נכונים. אם החברה תהפוך לחברה פרטית. אם החברה קיבלה החלטה ביחס לשינוי מבנה של החברה, ללא קבלת הסכמת הספק מראש ובכתב. אם יינקטו נגד החברה הליכי מימוש (חדלות פירעון) כלשהם. אם החברה החלה לעסוק ו/או להיות מעורבת באופן כלשהו בפעילות בתחום פעילותה השוטפת במועד התימת הסכם הלוואה. אם החברה, הפסיקה לנהל את עסקיה לתקופה העולה על 15 (חמישה עשר) ימים רצופים. אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה. <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מיד.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, לאמות המידה הפיננסיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> סך ההון העצמי של החברה על בסיס דו"חותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיה נכון למועד הדו"חות האמורים, לא יפחת בכל עת מסך של 48,000,000 ₪. יחס הון עצמי למאזן של החברה, על פי דו"חותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיו נכון למועד הדו"חות האמורים, לא יפחת מ- 17.5%. הסכום המצטבר של סכום השיקים הדחויים המהווים חלק מתיק הלוואה והמשכומים על ידי ישות משפטית אחת בתוספת היתרה הבלתי מסולקת של כל התחייבויות קבוצת הלקוח כלפי החברה לא יעלה בכל עת על 5% מתיק האשראי ללקוחות. <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ₪)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 31.12.2023 (אלפי ₪)	ניצול קו בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ₪)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערביות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
ספק ג'*** חוב נחות)	31.3.2022	30,000	30,000	30,000	8.9%	ערבות בעל השליטה + שעבוד שלילי	<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידי הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> אם החברה לא תשלם סכום כלשהו מהסכומים המובטחים או כל סכום אחר המגיע לספק הקבוע לתשלומו, וההפרה לא תוקנה תוך 5 ימי עסקים. אם ייערך שינוי כלשהו במסמכי ההתאגדות של החברה אשר יש בו כדי להשפיע לרעה על זכויות הספק ע"פ מסמכי האשראי, ללא קבלת הסכמת הספק בכתב ומראש. אם החברה תהפוך לפרטית. אם יחול שינוי שליטה או שינוי מבנה ללא קבלת הסכמה מראש של הספק. אם החברה תעסוק בתחום שאינו תחום פעילותה השוטפת במועד חתימת ההסכם. אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה. אם החברה תפסיק לנהל את עסקיה. <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימה עילה לפירעון מיידי.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, לאמות המידה הפיננסיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> סך ההון העצמי של החברה על בסיס דוחות הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיו נכון למועד הדוחות האמורים, לא יפחת, בכל עת, בהתעלם מחובות נחותים, מסך של 48,000,000 ₪. יחס הון עצמי למאזן כולל חוב נחות, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיו נכון למועד הדוחות האמורים, לא יפחת מ-17.5%. הסכום המצטבר של השיקים הדחויים המהווים חלק מתיק האשראי ללקוחות והמשוכים על ידי ישות משפטית אחת בתוספת היתרה הבלתי מסולקת של כל ההתחייבויות של אותה ישות משפטית כלפי החברה לא יעלה בכל עת על 5% מתיק האשראי ללקוחות. <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>
ספק ג'*** אשראי בכיר)	31.3.2022	120,000	120,000	120,000	פריים + 1.8% - פריים + 2.50%	ערבות בעל השליטה + שעבוד חשבון החברה אצל הספק	<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידי הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> אם ייערך שינוי כלשהו במסמכי ההתאגדות של החברה אשר יש בו כדי להשפיע לרעה על זכויות הספק ע"פ מסמכי האשראי, ללא קבלת הסכמת הספק בכתב ומראש. אם החברה תהפוך לפרטית. אם יחול שינוי שליטה או שינוי מבנה ללא קבלת הסכמה מראש של הספק. אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי של החברה. והוא לא הוסר בתוך 30 ימים. אם החברה תפסיק לנהל את עסקיה. אם החברה הודיעה כי אינה יכולה לפרוע איזה מחובותיה, או כי לא יהיה ביכולתה לפרוע את חובותיה המהותיים, כסדרם ובמועדם, או לנהל את עסקיה. אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה. <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימה עילה לפירעון מיידי.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, לאמות המידה הפיננסיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> סך ההון העצמי של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיה נכון למועד הדוחות האמורים, לא יפחת כל עת, מסך של 70,000,000 ₪. היחס בין ההון העצמי המוחשי של החברה, למאזן המוחשי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיו נכון למועד הדוחות האמורים, לא יפחת מ-20%. הסכום המצטבר של השיקים הדחויים המהווים חלק מתיק האשראי ללקוחות והמשוכים על ידי ישות משפטית אחת בתוספת היתרה הבלתי מסולקת של כל ההתחייבויות של אותה ישות משפטית כלפי החברה לא יעלה בכל עת על 5% מתיק האשראי ללקוחות. <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>
אג"ח (סדרה א')	22.6.2021	214,975 ****	-	-	3.8%	ללא בטוחות, אך כפוף לאמות מידה פיננסיות ולדירוג אג"ח	<p>לפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה לרבות אמות פיננסיות והתחייבויות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.</p>
אג"ח (סדרה ב')	14.02.2022	122,430	-	-	3.95%	ללא בטוחות, אך כפוף לאמות מידה פיננסיות ולדירוג אג"ח	<p>לפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה לרבות אמות פיננסיות והתחייבויות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.</p>

** לפרטים נוספים אודות הסכמי הלוואה, ראו דיווח החברה מיום 12 בדצמבר 2021 (מסי' אסמכתא: 2021-01-178461).
 *** לפרטים נוספים אודות הסכמי הלוואה, ראו דיווח החברה מיום 31 במרץ 2022 (מסי' אסמכתא: 2022-01-040324).
 **** כולל הנפקת אגרות חוב (סדרה א') עפ"י דוח הצעת המדף של החברה מיום 8 באוגוסט 2022 ועל פי דוח הקצאה פרטי מיום 4 בפברואר 2024. לפרטים ראו סעיף 7.8 לעיל.

7.12.1 לפרטים נוספים אודות הסכמי האשראי המהותיים שבהם התקשרה החברה המפורטים לעיל, ראו באור 11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

7.12.2 לפרטים אודות הלוואה על דרך שטר הון שהועמדה לחברה על ידי בעל השליטה ופרעונה ראו סעיף 1 לתקנה 22 לפרק ד' להלן.

- 7.12.3 תוכניות העבודה של החברה משקפות גידול בתיק האשראי של החברה, יחד עם שמירה על התניות הפיננסיות של החברה אליהן התחייבה החברה במסגרת התקשרויותיה מול גופים שונים המהווים חלק ממקורות האשראי של החברה.
- 7.12.4 ליתרת הממסרים הדחויים המנוכים אצל ספקי האשראי של החברה ראו באור 2.א.17 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים בפרק ג' המצורף לדוח זה.
- 7.12.5 יוער כי במסגרת ההתקשרות עם ספקי האשראי כאמור בטבלה לעיל, נדרשת החברה להפקיד אצל ספקי האשראי ממסרים דחויים של לקוחותיה ביחס כיסוי של 100% לאשראי שהתקבל מהם.
- 7.12.6 5 מספקי האשראי של החברה המוזכרים בטבלה שלעיל הינן חברות ציבוריות והיתר חברות פרטיות. כמו כן, חלק ממסגרות האשראי שקבלה החברה אינן מובטחות וניתנות לשינוי לפי שקול דעת ספקי האשראי או של החברה.
- 7.12.7 החברה פועלת מול מספר ספקי אשראי ואינה תלויה בספק ספציפי.
- 7.12.8 סך כל מסגרות האשראי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינן 600,494 אלפי ₪ מתוכן מנוצל סך של 525,908 אלפי ₪.
- 7.12.9 החברה מעריכה כי בשנה הקרובה היא תידרש לגייס מקורות מימון נוספים, בין היתר לצורך שימור תיק האשראי וצמיחתו.
- 7.12.10 למועד הדוח, כל ההלוואות אשר נלקחו מבנקים בישראל הינן הלוואות לטווח קצר. אשראי לטווח קצר מועמד לחברה כהלוואות On call או כמסגרות אשראי. למועד הדוח 29% מהאשראי המנוצל בפועל על ידי החברה הועמד לה בדרך של הלוואות, On call ו- 71% בדרך של מסגרות אשראי.
- 7.12.11 להלן פירוט טבלאי בקשר עם מסגרות אשראי מובטחות ושאינן מובטחות (שהמממן אינו מחויב בהעמדתן):

יום 31 בדצמבר 2023		
אשראי מנוצל בפועל (מיליוני ₪)	אשראי העומד לרשות החברה (מיליוני ₪)	
322,494	322,494	מסגרות אשראי מחייבות
203,000	278,000	מסגרות אשראי לא מחייבות
525,908	600,494	סה"כ

יצוין כי, לחברה קיימות מסגרות מנותני שירותים פיננסיים למתן אשראי (חוץ בנקאי). החברה מנצלת מסגרות אשראי אלה בהתאם לצרכים השוטפים ולצורך שמירה על גיוון מקורות האשראי שלה.

7.13 מיסוי

7.13.1 מיסוי עקיף – מוסד פיננסי

החל מתאריך 1 באוקטובר 2021 מסווגת החברה כ"עוסק מורשה" באופן רטרואקטיבי עד לקבלת החלטה ועמדה סופית על ידי רשות המיסים באשר לסיווג כולל של הפעילות הענפית שבה פועלת החברה.

לפרטים נוספים ופרטים אודות דיני המס הרלוונטים לחברה ראו באור 16 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה המצורפים בפרק ג' לדוח זה להלן.

7.14 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

במסגרת פעילותה, כפופה החברה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד רשויות החוק השונות. בכלל כך, בכל הנוגע להעמדת אשראי, החברה כפופה לדינים השונים החלים עליה, לרבות, חוקים, תקנות וצווים, וכן לאסדרה ולהנחיות שנקבעות על ידי רשות שוק ההון או מאסדרים אחרים. להלן יוצגו עיקרי דינים אלה:

7.14.1 חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (להלן: "חוק הפיקוח")

ביום 1 ביוני 2017 נכנס לתוקף חוק הפיקוח ביחס למי שעיסוקו במתן אשראי, וביום 1 באוקטובר 2018 נכנס החוק לתוקף למי שעיסוקו במתן שירותים בנקסיים פיננסיים. חוק הפיקוח מסדיר את פעילות שוק האשראי החוץ בנקאי. בין היתר, קובע החוק דרישות רישיון לעוסקים במתן שירותים פיננסיים (לרבות היתרים לבעלי שליטה ובעלי עניין), הגבלות על ניהול העסקים בתחום וחובות דיווח שיחולו על נותני השירותים.

לצורך יישום הוראות החוק נקבע כי הממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון יהיה המפקח על נותני השירותים הפיננסיים ומוקנות לו סמכויות אסדרה, פיקוח, אכיפה ובירור מנהלי נרחבות, לרבות הטלת עיצומים כספיים. כמו כן, אחראי המפקח על ניהול מרשם של בעלי רישיון/המשך עיסוק למתן שירותים פיננסיים.

תכלית חוק הפיקוח הינה לתת מסגרת רגולטורית לתחום מתן השירותים הפיננסיים החוץ בנקאיים, ולאפשר את פתיחת התחרות בתחום האשראי החוץ מוסדי (בנקים וחברות ביטוח) תוך מתן כלים מתאימים לחברות האשראי החוץ בנקאי (כדוגמת החברה), תוך שימת דגש על ציבור הצרכנים ומניעת שימוש בענף זה בידי גורמים עבריינים למטרות שאינן כשרות.

בהתאם לחוק הפיקוח, החל מיום 1 ביוני 2017 נדרשים (ככלל) גופים שעוסקים במתן אשראי כדרך עיסוק, להחזיק ברישיון למתן אשראי. הרישיון נחלק לרישיון בסיסי, להיקף פעילות נמוך, ולרישיון מורחב, להיקף פעילות גדול יותר, כפי שנקבע בחוק הפיקוח.

עוד קובע חוק הפיקוח כי לא יהיה אדם בעל עניין בנותן שירותים פיננסיים שהוא תאגיד, אלא על פי היתר שנתן המפקח ועל פי התנאים שנקבעו בו. לעניין סעיף זה בלבד "בעל עניין בנותן שירותים פיננסיים" הינו כל אחד מאלה: (1) מי שמחזיק ביותר מ-10% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בנותן שירותים פיננסיים; ו- (2) מי שמחזיק אמצעי שליטה בשלושה נותני שירותים פיננסיים או יותר, ובלבד שההחזקה בכל אחד מנותני השירותים הפיננסיים היא של יותר מ-5% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בו;

קבלת רישיון מחייבת עמידה בתנאים המפורטים בחוק הפיקוח, ובכלל זה, בין היתר, דרישה של הון עצמי מינימאלי ועמידה בתנאי יושר ויושרה. זאת, לרבות של נושאי המשרה בתאגיד, בעלי עניין, בעלי שליטה, מינוי מנכ"ל, דירקטוריון שמונה 3 חברים לפחות, מינוי רואה חשבון מבקר וכן דיווחים לרשות שוק ההון. כמו כן, לצורך קבלת רישיון נדרש היתר החזקת אמצעי שליטה לבעלי השליטה בתאגיד בעל הרישיון וכן היתר החזקה לבעלי עניין.

ביום 14 בדצמבר 2022 קיבלה החברה מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן: "המפקח") חידוש רישיון למתן אשראי – מורחב (רישיון מספר: 59639) וחידוש רישיון למתן שירות בנכס פיננסי – מורחב (רישיון מספר: 60756), שהתקבלו בהתאם להוראות חוק הפיקוח לצורך מתן אשראי. תוקפן של הרישיונות ניתן עד ליום 31 בדצמבר 2027. במקביל להענקת הרישיונות, העניק המפקח היתר שליטה בנותן שירותים פיננסיים לבעל השליטה בחברה, מר יניב ביטון, במסגרתו הותר לבעל השליטה להחזיק באמצעי שליטה ולשלוט בחברה, ולא יעביר את השליטה לאחר אלא אם יינתן לנעבר היתר מן המפקח והכל בהתאם להוראות סעיף 26 לחוק שירותים פיננסיים (להלן: "רישיון מורחב").

החברה סבורה כי לרישיון המורחב עשויה להיות השפעה חיובית על תחום הפעילות שלה וכן על מעמדה בתחום הפעילות. זאת בין היתר לאור הערכת החברה, כי הגברת הדרישות הרגולטוריות בתחום תוביל לייצוב ולחיזוק תחום הפעילות שבו עוסקת החברה באופן כללי, להגברת השקיפות ושיפור דרכי ההתנהלות בו, להגדלת היקף הפעילות של החברה וכן זמינות למקורות אשראי אשר יוזילו את עלות גיוס האשראי של החברה ובכך עשויים להביא להגדלת רווחיותה.

ביום 28 באוגוסט 2019 פרסמה רשות שוק ההון את נוהל רישוי שירותים פיננסיים מוסדרים (נוהל רישוי שפורסם במקור במועד מוקדם יותר ותוקן מספר פעמים עד לפרסומו הסופי כאמור), במסגרתו קבעה את הכללים וההוראות שיחולו בקשר להגשת בקשת רישיון (לבעלי רישיון שנדרשים לחדש את הרישיון או בעלי אישור המשך עיסוק על מנת להשלים את בקשת הרישיון שהגישו) ובכלל זה הגשת הצהרות, מסמכים, תיאור הפעילות העסקית של החברה, תיאור התכנית העסקית של החברה והתייחסות למגוון נהלים הנוגעים באופן הפעילות של החברה.

ביום 13 במאי 2021 פרסמה רשות שוק ההון דרישת מסמכים נוספים לבקשת רישיון למתן שירות בנכס פיננסי כהגדרתו בסעיף 11א לחוק הפיקוח מסוג ניהול תשלום - שירות בנכס פיננסי שבו נשמר ומנוהל נכס פיננסי בחשבון ייעודי המנוהל עבור לקוח מסוים, באופן שמאפשר העברת הנכס הפיננסי לחשבון אחר.

תכלית חוק הפיקוח הייתה כאמור לתת מענה להעדר האסדרה בתחום מתן השירותים הפיננסיים החוץ-בנקאיים, ועל מנת למגר פעילות גורמים בלתי לגיטימיים שפעלו בענפים אלה, וכמו כן, לפתח את התחרות באשראי החוץ מוסדי (בנקים וחברות ביטוח) תוך מתן כלים מתאימים לחברות האשראי החוץ בנקאי כדוגמת החברה. משכך, החברה סבורה כי הגברת הרגולציה בתחום פעילותה תטיב עם פעילות החברה תוך יצירת מסגרת תחרותית מובנית בין גופים מוסדרים והרחבת אפשרויות הפעילות של החברה, במובן זה שהדרישות

לקבלת רישיון וסמכויות הרגולטור, כאמור לעיל, יכול ויביאו להפסקה בפעילותם של מתחרים, בסדרי גודל קטנים, ובכך תוכל החברה להגדיל את היקף פעילותה.

על רקע התחולה הרחבה של חוק הפיקוח, הותקנו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) (הוראת שעה), התשע"ט-2018 (להלן: "הוראת השעה"), אשר פוטרות מחובת רישוי גופים מסוימים, שפעילותם נכללת בהגדרת "מתן אשראי" או בהגדרת "מתן שירות בנכס פיננסי" שבחוק הפיקוח, שהמחוקק מצא שתכליות קביעת חובת הרישוי אינן חלות בקשר אליהם. הוראת השעה הוחלפה בתקנות קבע – תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי), תשפ"ג-2022, שהחילו רציפות בהוראות פטור ממועד סיום תחולת הוראת השעה ביום 31 בדצמבר 2021.

בשנים האחרונות פורסמו בתקשורת מספר הליכי אכיפה שניהלה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, כנגד נותני שירותים פיננסיים, בעיקר בקשר עם הליך אי התנגדות של רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון למינוי נושאי משרה בנותן שירותים פיננסיים או קבלת היתר החזקת אמצעי שליטה או תיקונו לפני שינוי בהחזקות בעל מניות שמחייב קבלת היתר כאמור או תיקון שלו, לצד הליכים נוספים, שהסיכון שנבע מכך הוא הטלת עיצום כספי.

החברה מחילה מדיניות ונהלים שנועדו לתת מענה לדרישות הוראות הדין, ופועלת בהתאם לייעוץ משפטי בכל הנוגע ליישום הוראות כאמור, מקום בו הן רלוונטיות לפעילותה. החברה מקפידה להתעדכן בהוראות המפקח, ובהתאם לעמוד בהוראות חוק הפיקוח והחוזרים המפורסמים על ידי המפקח.

יצוין כי המידע המובא לעיל לעניין השפעתו האפשרית של חוק הפיקוח והרישיון המורחב על פעילות החברה ועל תחום הפעילות של החברה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות הנהלת החברה במועד הדוח בהתבסס על ניסיון העבר ועשוי להשתנות בשל, בין היתר, הוראות יישום ספציפי של החוק ותקנות מכוחו, אופן ההתמודדות של שאר השחקנים בשוק עם הוראות החוק ושינויים חיצוניים אחרים בסביבה הרגולטורית או במצב השוק.

7.14.2 חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000 והצווים מכוחו (להלן: "חוק איסור הלבנת הון") וחוק המאבק בטרור, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק המאבק בטרור")

חוק איסור הלבנת הון, לרבות הצווים מכוחו, קובעים הוראות על מנת למנוע הלבנת הון בישראל, הן באופן ישיר והן באמצעות מוסדות פיננסיים לסוגיהם, ובין היתר, אוסר על עשיית פעולה ברכוש שמקורו בעבירה פלילית במטרה להסתיר את מקורו ואת זהות בעליו. החוק הטיל לראשונה על הסקטור הפרטי תפקיד אקטיבי המחייב את המוסדות הפיננסיים לפעול לזיהוי ואימות זהות הלקוחות ולדווח לרשויות במקרים הנחשדים כקשורים לפעילות לדבר עבירה. בהתאם לאמור, הוחלו צווי איסור הלבנת הון על מוסדות פיננסיים שונים.

ביום 15 במרץ 2018 נכנס לתוקפו צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירות בנכס פיננסי ונותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), התשע"ח-2018, כפי שתוקן ביום 14 במרץ 2021 (להלן: "הצו"). בעיקרו נועד התיקון לצו להכפיף תחתיו גם בעלי רישיון למתן שירות בנכס פיננסי. כמו כן, הצו מרחיב את החובות החלות על נותני שירותי אשראי לעניין חוק איסור הלבנת הון, וחל, בין היתר, על מי שעוסק במתן אשראי, ובכלל זה מתן הלוואות.

מכוח חוק איסור הלבנת הון והצו, חלות על החברה שתי חובות עיקריות: (א) זיהוי, דיווח וניהול רישומים אודות עסקאות – על החברה חלות חובות דיווח שונות בדבר ביצוע עסקאות וכן חובות שונות הנוגעות, בין היתר, לאופן זיהוי הלקוחות, אימות פרטים ושמירת מסמכים; (ב) אחראי חובות התאגיד לפי סעיף 8 לחוק איסור הלבנת הון – בהתאם לדרישות חוק איסור הלבנת הון, מכהנת בחברה קצינת ציות, האחראית למילוי חובות איסור הלבנת הון בחברה, אשר במסגרת תפקידה ותחומי אחריותה פועלת לקיום החובות המוטלות על החברה מכוח חוק איסור הלבנת הון והצווים מכוחו, לצורך קיום החובות ולהטמעת הדרישות העולות מהחוקים, הצווים והתקנות בנהלי העבודה בחברה.

ביום 8 בדצמבר 2020 נכנס לתוקפו חוזר "התקשרות מרחוק עם מקבל שירות באופן מקוון", שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון, שמסדיר את האפשרות לבצע זיהוי, אימות והצהרת נהנה של מקבל שירות באמצעות טכנולוגיות לזיהוי באופן מקוון.

ביום 14 בנובמבר 2021 נכנס לתוקפו תיקון לצו איסור הלבנת הון במסגרת צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירות בנכס פיננסי ונותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור) (תיקון), התשפ"א-2021, שחל גם על מתן שירות בנכס פיננסי, בדומה להוראות שהוחלו בצו, ואולם הוא לא הוביל לשינוי מהותי ביחס להוראות הצו הקודם החלות על החברה.

ביום 9 בדצמבר 2021 המפקח פרסם חוזר בנושא "ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים", שמטרתו להנחות את נותני השירותים הפיננסיים באימוץ גישה מבוססת סיכון על מנת לאפשר להם להתמודד באפקטיביות עם סיכונים הלבנת הון ומימון טרור. זאת, בין היתר, על ידי גיבוש מדיניות ונהלים בנושא, מינוי אחראי למילוי החובות בנושא זה, הקצאה יעילה של משאבי נותן השירותים הפיננסיים בהתאם לסיכונים שזוהו וקביעת נהלים לקיום בקרה שוטפת וליישום תקין ואפקטיבי של הליך הכרת הלקוח. בנוסף לכך, החוזר החיל הקלה בדרישה לחתימת מקור של מבקש השירות על הצהרת נהנה ועל הצהרת בעל שליטה בעת ביצוע זיהוי פנים אל פנים בהתאם לסעיף 6 לצו איסור הלבנת הון.

ביום 8 בדצמבר 2020 נכנס לתוקף חוזר "התקשרות מרחוק עם מקבל שירות באופן מקוון", שפרסמה רשות שוק ההון, המסדיר את האפשרות לבצע זיהוי, אימות והצהרת נהנה של מקבל שירות באמצעות טכנולוגיות לזיהוי באופן מקוון.

ביום 8 בנובמבר 2021 פורסמה טיוטה לתיקון החוזר שנכנסה לתוקף במועד פרסומה זה, למעט סעיף 12 לטיטה לתיקון החוזר (הסעיף המקביל להוראה 422 שפורסם ביום 8 בדצמבר 2020) שעניינו בדיווח למפקח.

ביום 24 באפריל 2023 רשות שוק ההון פרסמה נוסח סופי לחוזר, במסגרתו, בין היתר, נכנס לתוקף סעיף 12 לחוזר, לפיו יש לפנות למפקח בבקשת אי התנגדות לביצוע זיהוי מקוון (טרם התיקון נדרש היה לדווח למפקח על ביצוע זיהוי מקוון, כלומר מדובר במעבר ממתכונת של דיווח למתכונת של הגשת בקשת אי התנגדות). הוראות החוזר המתוקן נכנסו לתוקף במועד פרסומו למעט סעיף 12 שהוראותיו נכנסו לתוקף ביום 24 ביוני 2023.

ביום 20 ביולי 2023 רשות שוק ההון פרסמה קובץ שאלות ותשובות בנושא איסור הלבנת הון לסקטור נותני שירותים פיננסיים מוסדרים במסגרתו הנחתה הרשות אודות אופן הדיווח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור מכוח האסדרה הקיימת.

החברה מתאימה עצמה להנחיות דיווח כאמור.

7.14.3 קריאת הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור ורשות שוק ההון לסקטור הפיננסי

ולציבור בצל מלחמת "חרבות ברזל"

לאור מצב החירום שהוכרז והמלחמה המתנהלת במדינת ישראל, ביום 11 באוקטובר 2023 פרסמה הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור הנחיות לסקטור הפיננסי המדווח בנוגע להגברת העירנות לפעילות פיננסית בלתי חוקית ועדכון הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור, במקביל להעברת הדיווח למשטרת ישראל, לעניין פעילות בעלת סיכון פוטנציאלי למימון טרור. פעולות אלה כוללות, בין היתר, כל פעולה ברכוש, או ניסיון לביצוע פעולה, שיש בה כדי לקדם או לממן ביצוע של עבירת טרור חמורה, לסייע לביצוע עבירת טרור חמורה או לתגמל בעבור ביצוע של עבירה.

ביום 17 באוקטובר 2023 פרסמה רשות שוק ההון מכתב פיקוחי לנותני שירותים פיננסיים בדבר "מלחמת חרבות ברזל - היערכות נותני שירותים פיננסיים", ובו, בין היתר, הנחתה למשנה זהירות שנדרשים נותני השירותים הפיננסיים להפעיל בתקופה זו, בין היתר בקשר עם מעקב אחר שינוי בדפוסי הפעילות של לקוחות קיימים, לרבות הסטת פעילות ובחינת תאימות לפעילות הלקוח בפועל לזו שתוארה בהליך הכרת הלקוח ובחינת הצורך בדיווח בלתי רגיל ככל שנדרש, ובכלל זאת בחינת מדיניות איסור הלבנת הון של הגופים ואופן יישומה בקשר לסיכונים הייחודיים האמורים וביצוע בקרה מוגברת, לרבות ביצוע הליך זיהוי נוסף לפעילויות מסוימות.

כמו כן, נדרשו נותני השירותים הפיננסיים לשמור על רציפות עסקית והמשך מתן שירות ככל הניתן, לנהל בהקפדה יתרה את מכלול הסיכונים הנגזרים ממצב המלחמה ולבחון מחדש את מדיניות החברה בנושא איסור הלבנת הון.

החברה נערכה להתמודדות עם השפעות המצב הכללי והשפעות הלחימה על החברה, עקב דרישות הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור ורשות שוק ההון, על ידי דיונים שקיימה בחברה, חידוד נהלים ועוד.

7.14.4 תיקון מס' 228 לפקודת מס חדש [נוסח הכנסה]

החל מיום 28 בנומבר 2019 הוחלה חובה מכוח תיקון מס' 228 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], לצד תקנות מס הכנסה (תקנות לעניין חלפני כספים) (הוראת שעה), התשע"ט-2018, על דיווח לרשות המיסים, על ידי מי שחייב ברישיון לפי חוק הפיקוח.

חובות הדיווח הגם שהנן בלתי תלויות בדיווחים לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור, דומות במהותן לדיווחים לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור בפרטים הכלולים בהם ובאופיים, ואולם הדיווח נדרש במועדים שונים מאלה שבהם נדרשים הדיווחים של הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור. ככלל, על כל פעולה המוגדרת בסעיף 141א(א) (לפקודה) החייבת בדיווח נדרש דיווח.

החברה מוסרת דיווחים בהתאם להוראות התיקון לפקודה, בתיאום עם נציגי רשות המיסים.

7.14.5 תזכיר חוק איסור הלבנת הון (מתן סמכות פיקוח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על נותני שירותים פיננסיים), התשפ"ג-2022

ביום 28 במרץ 2022 פורסם תזכיר חוק איסור הלבנת הון (מתן סמכות פיקוח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על נותני שירותים פיננסיים), התשפ"ג-2022, במסגרתו הוצע לתקן את חוק איסור הלבנת הון באופן שיקנה לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור סמכות פיקוח מקבילה על נותני שירותים פיננסיים בהיבטי איסור הלבנת הון ומימון טרור, על מנת להבטיח פיקוח הולם על סקטור נותני השירותים הפיננסיים בהתאם לרמת הסיכון, כפי שהוגדר בתזכיר החוק, בפעילותם כאמור.

בהתאם לתזכיר, צוין כי מתן סמכות פיקוח מקבילה תאפשר הגברת הפיקוח על נותני שירותים פיננסיים, תוך ניצול מומחיות רשות איסור הלבנת הון ומימון טרור בתחום זה, לצד ההיכרות הרוחבית המעמיקה שלה עם הסקטורים השונים ועם מתכונת ביצעו ביקורות בתחום איסור הלבנת הון, בשים לב לכך שבמהלך שנות פעילותה, פיתחה הרשות מומחיות מיוחדת באיתור טיפולוגיות של הלבנת הון ומימון טרור, וסייעה לרגולטורים השונים ביישום מדיניות פיקוח מבוססת סיכון בהתאם להנחיות הבין לאומיות.

התזכיר אפוא נועד לתגבר את הפיקוח על הסקטור של נותני השירותים הפיננסיים תוך שהוצע כי הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור תבצע פיקוח זה, תוך נקיטת הצעדים הנדרשים על מנת להבטיח חיץ בין המידע המצוי בידי הרשות כגוף מודיעיני לבין התפקיד שמוצע שהרשות תמלא בפיקוח על נותני השירותים הפיננסיים, ועל מנת ליצור תיאום בין שני הגורמים המפקחים.

ביום 6 בפברואר 2023 הוגשה הצעת חוק פרטית "הצעת חוק איסור הלבנת הון (תיקון) – מתן סמכות פיקוח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על נותני שירותים פיננסיים), התשפ"ג–2023" במטרה לקדם את המטרות האמורות לעיל. נכון למועד זה, לא חל שינוי בחוק, ועל רקע האקלים החקיקתי התנודתי, לא ידוע המועד בו יחודש הדיון בו. על רקע האמור, החברה אינה צופה כי לתזכיר חוק זה או להצעת החוק האמורה, יהיו השפעה מהותית על פעילות החברה, מה גם, שממילא, החברה מפעילה מדיניות ונהלים לצורך ציות להוראות איסור הלבנת הון, יהא המפקח אשר יהא לעניין זה.

7.14.6 חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 (להלן: "חוק האשראי הוגן")

חוק אשראי הוגן, או בשמו המקורי חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות, התשנ"ג-1993, חל על הלוואות, כהגדרתן בחוק אשראי הוגן, הניתנות ללווה יחיד וכן לתאגיד מסוג התאגידים שיקבע שר המשפטים. נכון למועד הדוח, שר המשפטים טרם קבע סוגי תאגידים כאמור.

חוק אשראי הוגן, נועד להגן על הצרכנים בשוק האשראי ולהגביר את התחרות בשוק האשראי, על ידי קביעת מספר הגנות ללווים כהגדרתו בחוק אשראי הוגן (כגון דרישת הכתב, תיעוד הסכמתו המפורשת של הלווה, חובות גילוי רחבות וכן סנקציות מנהליות ופליליות) וכן באמצעות קביעת שיעור העלות המרבית של האשראי (הכוללת את הריבית) וריבית פיגורים מקסימלית.

מתן הלוואה בשיעורי ריבית החורגים מהשיעורים לעיל, חושפת את המלווה, בין היתר, לעיצומים כספיים בסכומים משמעותיים וכן מקנה לבית המשפט סמכויות שונות לרבות ביטול חוזה הלוואה וסעדים נוספים. כמו כן, נקבעה תקרת "ריבית פלילית", שהיא ריבית בנק ישראל בתוספת 30%, אשר חריגה ממנה תחשב לעבירה פלילית.

חוק אשראי הוגן קובע מספר הוראות המסייגות את תחולתו בנסיבות מסוימות. בין היתר, נקבע כי ההוראות ביחס להגבלת שיעור עלות הריבית לא יחולו על הלוואה שהסכום שקיבל הלווה בפועל עולה על 1,197,707.36 ש"ח או על הלוואה צמודת מדד.

בתקנות הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות (החרגת סוגי עסקאות אשראי מתחולת החוק והחרגת הוצאות מגדר "תוספת"), תשע"ט-2019, נקבע, בין היתר, כי חוק אשראי הוגן לא יחול על: (א) חוזה להעמדת ערבות, למעט על רכיב העמדת אשראי לצורך כיסוי חוב שנוצר עקב מימוש הערבות האמורה; או (ב) הלוואה שמתקיימים בה שני אלה: (1) היא ניתנה במשותף ליחיד ולתאגיד, שאינו מסוג התאגידים שקבע שר המשפטים לפי סעיף 15 לחוק אשראי הוגן; (2) היא ניתנה שלא לשימוש אישי, ביתי או משפחתי.

בנושא אופן חישוב העלות הממשית של האשראי קיימת פסיקה של בתי המשפט (הגם שחלק מהנושאים הנידונים בהקשר זה כפופים לערעור בבית המשפט העליון) לעניין כללים בקשר עם אופן חישוב העלות הממשית של האשראי ואופן הכללת הוצאות בחישוב זה.

החברה מעריכה כי לחוק אשראי הוגן לא תהיה השלכה מהותית על פעילותה, בשים לב לכך שהיא מעמידה אשראי ליחידים באופן זניח ביחס להיקף הפעילות הכולל שלה.

7.14.7 **תיקון 21 לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות")**

חוק הבנקאות אוסר על מי שאינו תאגיד בנקאי לעסוק בקבלת פיקדונות כספיים ובמתן אשראי כאחת. ביום 1 בדצמבר 2015 נכנס לתוקפו תיקון לחוק הבנקאות, במסגרתו תוקן סעיף 21 לחוק הבנקאות (ייחוד פעולות לתאגידים בנקאיים), באופן המאפשר לתאגיד, שאינו תאגיד בנקאי, להנפיק תעודות התחייבות (כהגדרתן בסעיף 35א לחוק ניירות ערך) לצורך שיפור יכולות מתן האשראי לעסקים הקטנים ולמשקי הבית, שהם לרוב הגופים הנוטלים אשראי במסגרת מימון חוץ בנקאי.

ביום 30 ביוני 2022, התקבל על ידי הכנסת תיקון מספר 28 לחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 (להלן: "התיקון") אשר פורסם ברשומות ביום 5 ביולי 2022. במסגרת התיקון הוסרו מרבית המגבלות הקבועות בחוק הבנקאות שחלו עד למועד התיקון אשר הוטלו על חברות אשראי חוץ בנקאי ביחס לגיוס חוב מהציבור באמצעות הנפקת אגרות חוב. במסגרת זו נקבעו ההוראות כדלקמן:

(א) תאגיד אשראי חוץ בנקאי שחלות לגבי פעילותו הוראות לעניין הלימה בין ההון העצמי שלו ובין התחייבויותיו, ולעניין נזילות, שנתן מאסדר לשם פיקוח על יציבות התאגיד, יהא רשאי לגייס עד 15 מיליארד ₪ מהציבור באמצעות תעודות התחייבות (ולרבות ניירות ערך מסחריים כהגדרתם בתיקון).

יצוין, כי נכון למועד דוח זה טרם קבע המאסדר, כהגדרתו בחוק הבנקאות, הוראות כאמור ולפיכך הוראת ס"ק זה אינה חלה על החברה.

(ב) תאגיד אשראי חוץ בנקאי שאינו עומד בתנאי ס"ק א לעיל, יהא רשאי לגייס עד 5 מיליארד ₪ מהציבור באמצעות תעודת התחייבות.

(ג) מתן אפשרות לתאגיד כאמור בס"ק א לעיל לגייס את החוב גם באמצעות ניירות ערך שהתחייבות התאגיד לשלם למחזיק סכום כסף בגינם היא במועד מוקדם משנה אך שאינו מוקדם ממאתיים ושבעים ימים מיום ההצעה, ואשר אינם ניתנים למימוש או להמרה לניירות ערך אחרים.

בנוסף, בוטלו המגבלות שהוחלו בעבר מכוח הסעיף כדלקמן: (1) מקבל האשראי הוא יחיד או תאגיד, ואם הוא תאגיד- אזי, שהכנסתו השנתית בשנה שקדמה למתן האשראי לא עלתה על סך של 400 מיליון ₪; (2) תעודות ההתחייבות מדורגות במועד ההנפקה בדירוג BBB- או Baa3 ומעלה; (3) האשראי הניתן אינו אשראי למטרות דיור שפרעונו מובטח על ידי אחד מאלה: (א) רישום משכנתא; (ב) התחייבות לרישום משכנתא שבשלה נרשמה הערת אזהרה; (ג) מישכון זכויות לגבי מקרקעין, הרשום לפי חוק המשכון, התשכ"ז-1967; (4) האשראי שניתן אינו אשראי שפרעונו מובטח על ידי אחד מהמפורטים בסעיף קטן 3 לעיל על דירת מגורים.

משמעותו של תיקון זה לגבי החברה, היא כי לא חלות עליה מגבלות בקשר ליכולתה לגייס חוב מן הציבור באמצעות הנפקת אגרות חוב עד לסך של 5 מיליארד ש"ח. להערכת החברה תיקון זה יאפשר לחברה לגוון את מקורות האשראי שלה בשים לב לצרכיה ותנאי השוק.

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

ביום 12 באפריל 2019 נכנס לתוקפו חוק נתוני אשראי. מטרתו של חוק זה הינה לקבוע הסדר כולל לשיתוף בנתוני אשראי, ובו הוראות לעניין איסוף נתוני אשראי ממקורות המידע הקבועים בחוק, שמירתם במאגר מידע מרכזי המופעל בידי בנק ישראל ומסירת נתוני אשראי ממנו ללשכות אשראי לשם עיבודם והעברתם, בין השאר לנותני אשראי, תוך שמירה על עניינם של הלקוחות ועל פרטיות הלקוחות שהנתונים מתייחסים אליהם ומניעת פגיעה בהם במידה העולה על הנדרש. מטרת החוק הינה הגברת התחרות בשוק האשראי הקמעונאי, הרחבת הנגישות לאשראי, צמצום ההפליה במתן אשראי והפערים הכלכליים ויצירת בסיס מידע לא מזוהה שישמש את בנק ישראל לשם ביצוע תפקידיו.

לצד ההסדר הכולל לשיתוף בנתוני אשראי האמור לעיל, חוק זה נועד לקבוע הסדר לעניין איסוף, ניהול והחזקה, דרך עיסוק, של נתוני אשראי על יחידים לרבות בפעילותם כעוסקים, לשם מסירתם לאחר.

במסגרת המגבלות של חוק זה נדרשות פעולות מקדימות לקבלת חיווי אשראי אודות לקוח ואישורו של הלקוח לקבלת דוח אשראי אודותיו, במתכונת ובאופן הקבועים בחוק נתוני אשראי.

נכון למועד הדוח, החברה אינה נעזרת במאגר שירותי המידע שהוקם במסגרת חוק נתוני אשראי על מנת לקבל החלטה אם לתת שירות ללקוח מסוים. ככל שיחול שינוי, תפעל החברה בהתאם לחובות ולכללים מכוח חוק זה, לרבות התקנות שמכוחו.

7.14.9 חוק לצמצום השימוש במזומן, תשע"ח-2018 (להלן: "החלה"ב)

בחודש מרץ 2018, אושר החלה"ב, אשר המגבלות בחלה"ב על שימוש במזומן נכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2019, והמגבלות על שימוש בממסרים נכנסו לתוקף ביום 1 ביולי 2019. ביום 1 באוגוסט 2022 נכנס לתוקפו צו לצמצום השימוש במזומן (תיקון התוספת הראשונה לחוק), התשפ"ב-2021.

החלה"ב מתווה מדיניות לצמצום והגבלת השימוש במזומן כאמצעי תשלום במשק הישראלי וזאת באמצעות הגבלת שימוש במזומן, הגבלת השימוש בשיקים וקידום השימוש באמצעים אלקטרוניים, כאשר ייעדו המרכזי הינו מלחמה ב"הון השחור", מלחמה בפשיעה הכלכלית ובהלבנת ההון והרחבת המקורות העומדים לרשות הממשלה למימוש יעדיה.

על פי החלה"ב, בין היתר, מוגבל השימוש במזומן מסכומים מסוימים. כמו כן, חלות המגבלות הבאות לעניין שימוש בממסרים: מושך הממסר אינו רשאי לכתוב "ממסר

פתוח" או ממסר "מוסב על החלק". כמו כן, לבנק אסור לפרוע (1) ממסר ללא ששם הנפרע נקוב בו ("ממסר פתוח"); (2) ממסר מוסב בסכום העולה על 10,000 ₪ אם לא נקובים בו שמות המסב והנסב ומספר הזהות של המסב; (3) ממסר בסכום העולה על 10,000 ₪ אשר הוסב יותר מפעם אחת, וזאת למעט באחד מהמקרים שלהלן: (א) לאחר ההיסב הראשון, הממסר הועבר לבעל רישיון נותן שירותי אשראי (גוף פיננסי מפקח כדוגמת החברה) לשם פירעונו; (ב) אם ההיסב השני הוא לגוף פיננסי מפקח; (ג) הסבה שלישית (לאחר היסב שני לגוף פיננסי מפקח), שנעשית פעם אחת בלבד לגוף פיננסי מפקח אחר.

במסגרת חוק ההסדרים מוצע לתקן את סעיף 2(ז) לחלה"ב, כך שהאיסור על מתן הלוואות במזומן יחול גם על גוף פיננסי מפקח וזאת בסכום המגבלה הקבועה בחלה"ב על מתן הלוואות במזומן, קרי 6,000 ₪ ללקוח. להערכת החברה, פעילותם של נותני שירותים פיננסיים אשראי קטנים רבים אשר מעניקים ללקוחותיהם שירותי מזומן עלולה להיפגע בצורה משמעותית כתוצאה מהתיקון המוצע.

כפי שצוין לעיל, החלה"ב החריג גופים פיננסיים מפקחים כדוגמת החברה מהמגבלות ביחס לממסרים אשר הוסבו יותר מפעם אחת, ועל כן נכון למועד דוח זה, אין למגבלות ההסבה שצוינו לעיל השפעה מהותית על פעילותה של החברה.

7.14.10 חוק הריבית, התשי"ז-1957 (להלן: "חוק הריבית") וצו הריבית (קביעת שיעור הריבית המקסימאלי), התש"ל-1970 (להלן: "צו הריבית")

מכוח חוק הריבית והמגבלות שנקבעו בו, נקבעה בצו הריבית ריבית מקסימלית עבור מילווה צמוד ערך בלבד, קרי מלווה אשר הינו צמוד מדד או צמוד לעליית מחירו של כל דבר אחר.

בהתאם לצו הריבית העדכני, שיעור הריבית על מלווה צמוד-ערך עומד על 13% ושיעור ריבית הפיגורים עומד על 17%.

הואיל והעסקאות אותן מבצעת החברה אינן צמודות למדד המחירים לצרכן או לכל מדד אחר, סבורה החברה כי חוק הריבית לא חל על העסקאות המבוצעות על ידי החברה.

7.14.11 פקודת השטרות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת השטרות")

הוראות פקודת השטרות נוגעות לליבת המסחר בממסרים דחויים שכן ממסר דחוי הינו שטר המקיים את המאפיינים הקבועים בפקודה. הפקודה מגדירה מי הוא אוחז כשורה, מושך הממסר, ומסדירה את הליך הסבת הממסר לאדם אחר, כך שהזכויות הנלוות לממסר יועברו למוסב.

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

בחודש ספטמבר 2019 נכנס לתוקפו חוק חדלות פירעון הכולל הוראות שונות אשר שמות דגש על שיקום תאגידיים וחיביים כערך מרכזי. עם זאת ומנגד, קובע חוק חדלות פירעון

הוראות שמטרתן הגדלת שיעור החוב שייפרע לנושים והשאת ערך נכסי החייב תוך הקטנת הפגיעה שתיגרם לנושים כתוצאה מחדלות הפירעון של החייב.

עד לחקיקת חוק חדלות פירעון, דיני חדלות הפירעון התבססו על פקודות מנדטוריות ארכאיות אשר הוסדרו בחקיקה מיושנת שאינה מעודכנת ומפוזרת אשר תוקנה מפעם לפעם במהלך השנים והושלמה באמצעות פסיקות של בתי המשפט, אל גם כל זאת לא הביא להסדרה כוללת ואחידה של התחום ונוצרה אי ודאות רבה. חדלות פירעון נועד לתקן האת המצב המתואר באמצעות קודיפקציה של דיני חדלות פירעון באופן מקיף ושלם של כלל דיני חדלות הפירעון החלים על יחידים ותאגידים.

להערכת החברה, חוק חדלות פירעון עלול להגביל את יכולת החברה להיפרע מחייבים, להקטין את היקף שיעור ההחזר המתקבל מחייביה ובכך להגדיל את שיעור החובות המסופקים. על אף האמור, צופה החברה כי תמשיך ותשפר את מנגנון הבדיקה והסינון של לקוחותיה באופן אשר יקטין את החשש מהצורך בפתיחת הליכים מכח חוק חדלות פירעון, ואת ההשפעה הצפויה של החוק האמור על יכולת החברה להיפרע מחייבים.

7.14.13 תקנות ההוצאה לפועל (הוראת שעה – חרבות ברזל) (סדרי דין בלשכות ההוצאה לפועל), התשפ"ד-2023

ביום 7 באוקטובר 2023, לאור הנסיבות ובעקבות מלחמת חרבות ברזל, הודיע שר המשפטים על מצב חירום מיוחד בהתאם לסמכות הקבועה בתקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל (סדרי דין במצב חירום מיוחד), תשנ"א-1991 (להלן: "**תקנות מצב חירום**").

בהתאם לתקנות מצב חירום, במהלך התקופה צומצמה הפעילות בלשכות ההוצאה לפועל והיקף הפעילות השתנה מעת לעת בהתאם למצב ולנסיבות.

תוקפו של מצב החירום הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2023, ולאחר מכן חתם שר המשפטים על תקנות ההוצאה לפועל (סדרי דין בלשכות ההוצאה לפועל) (חרבות ברזל) (הוראת שעה), התשפ"ד-2023, לפיהן בתום מצב החירום מערכת ההוצאה לפועל תחזור ככלל לשגרת עבודה רגילה. עם זאת, בהתאם לתקנות אלה, יינתנו הקלות בדרגות שונות לחייבים בהוצאה לפועל, וזאת עד ליום 31 לינואר 2024.

7.14.14 חוק דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (חוזה, פסק דין או תשלום לרשות), תשפ"ד-2023 (להלן: "חוק דחיית מועדים")

ביום 18 באוקטובר 2023 פורסם חוק דחיית מועדים, שנועד להתמודד עם המצב החרגי והקיצוני של מלחמת "חרבות ברזל", שהשפיע משמעותית על מספר קבוצות אוכלוסייה הזכאיות לדחיית מועד, כהגדרת המונח "זכאי לדחיית מועד" בסעיף 1 לחוק דחיית מועדים, והביא לכך שהם אינן מנהלות שגרת חיים רגילה ואינן יכולות לקיים את התחייבויותיהן המשפטיות במועד, באמצעות הענקת פתרון משפטי מוסדר לדחיית

מועדים בחוזה, בפסק דין או לתשלום לרשות ציבורית לגורמים אלו, בהתאם לצרכים כפי שהיו ידועים במועד האסדרה האמורה.

בהתאם להסדר שנקבע בחוק, דחיית המועדים חלה ביחס לחיובים אותם נדרשים הזכאים להסדיר במהלך התקופה הקובעת, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק, היינו מיום 7 באוקטובר 2023, עד 7 בנובמבר 2023. חיובים כאמור נדחים לתקופת הדחייה, שהינה 30 ימים, כהגדרתה בסעיף 2 לחוק.

סעיף 6 לחוק מסמיך את שר הביטחון, בהסכמת שר המשפטים ושר האוצר ובהתייעצות עם שר הפנים ובאישור וועדת החוץ והביטחון של הכנסת, להאריך את התקופה הקובעת ואת תקופת הדחייה.

ביום 2 בנובמבר 2023, פורסמה טיוטת צו דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל)(חוזה, פסק דין או תשלום לרשות) (הארכת התקופה הקבועת ותקופת הדחייה), התשפ"ד-2023 (להלן: "טיטת צו דחיית מועדים"), שלפיה הוצע להאריך את התקופה הקבועת בחודש ימים, עד ליום 7 בדצמבר 2023, ובהתאמה גם את תקופת הדחייה, כך שתאורך מ-30 ימים ל-60 ימים או עד ליום 31 בדצמבר 2023, לפי המוקדם.

יובהר כי ההארכה האמורה תחול על כלל קבוצות הזכאים שהוגדרו כאמור בחוק, וכן תחול על כלל סוגי החיובים, כמפורט בסעיפים 2-4 לחוק דחיית מועדים.

ביום 7 בנובמבר 2023, פורסמה התקנה אשר מאריכה את התקופה הקובעת, כך שתחול בין ה-7 באוקטובר 2023 ועד 7 בדצמבר 2023, עם אפשרות הארכה. זאת, באמצעות הענקת פתרון משפטי מוסדר לדחיית מועדים בחוזה, בפסק דין או תשלום לרשות ציבורית לגורמים אלו, בהתאם לצרכים כפי שהיו ידועים במועד האסדרה האמורה.

החברה פועלת בהתאם להנחיות החוק והצו בתקופת המלחמה.

7.14.15 חוק שירות מידע פיננסי, התשפ"ב-2021 (להלן: "חוק שירות מידע פיננסי")

ביום 14 ביוני 2022 נכנס לתוקפו חוק שירות מידע פיננסי, למעט מספר הוראות חקיקה שתכנסנה לתוקפן בהדרגה, החל מהמועד האמור.

חוק שירותי מידע פיננסי נחקק על רקע המלצות הוועדה להגברת התחרותיות בשירותים בנקאיים ופיננסיים נפוצים. חוק זה כאמור, מבוסס על האסדרה האירופית בנושא, בהתאם לעקרונות שנקבעו ב- PSD2.

החוק האמור יחליף את פרק י"א 1 לחוק הפיקוח כדבר חקיקה עצמאי, שבו הוסדרה כלל הפעילות הכלולה במתן שירות מידע פיננסי, הן מצד הגופים שייטנו את השירות והן מצד הגופים הפיננסיים שבהם מרוכז מידע פיננסי של לקוחות, וכן תועבר סמכות הפיקוח על הפעילות האמורה, לרשות ניירות ערך.

שירות מידע פיננסי שהחוק מבקש להסדירו, הוא שירות מקוון שבמסגרתו אוסף נותן שירות המידע הפיננסי, בעצמו או באמצעות נותן שירות מידע פיננסי אחר, מידע פיננסי על אודות הלקוח שנמצא בידי גופים פיננסיים שמהם מקבל לקוח שירות פיננסי, ונותן על בסיסו שירות ללקוח, לרבות העברת המידע לנותן שירות מידע פיננסי אחר. איסוף כאמור של המידע הפיננסי נעשה מכוח גישה של נותן השירות למידע הפיננסי על אודות הלקוח שנמצא בידי מקור המידע באמצעות מערכת מקוונת שדרכה מחויב מקור מידע לתת גישה למידע הפיננסי.

מעבר לחובת הרישוי לעסוק במתן שירות מידע פיננסי והוראות שונות שיחולו על כל גוף כאמור, החוק מבקש להסדיר גם את החובות שיוטלו על גופים פיננסיים, דוגמת החברה, לעניין פעילותם כמקורות מידע המחזיקים במידע פיננסי על אודות לקוחות, שעל בסיסו ניתן שירות מידע פיננסי על ידי נותני שירות מידע פיננסי. החוק מטיל על מקורות מידע חובה לאפשר לנותני שירות מידע פיננסי לקבל גישה מקוונת למידע פיננסי של לקוח, בכפוף להסכמתו של הלקוח, באמצעות מערכת ממשק למידע פיננסי.

החובה על מקור מידע שהוא בעל רישיון למתן אשראי לאפשר גישה מקוונת למידע כאמור לנותני שירות מידע פיננסי, תכנס לתוקפה ביום 14 בנובמבר 2024. בהתאם להוראות החוק, יוכל מקור מידע לקבל היתר מהרשות המפקחת עליו, חלף הרישיון הנדרש, לצורך מתן שירותי מידע פיננסי, בכפוף לסלי המידע המותרים להעברה כאמור בחוק בהקשר זה.

רשות ניירות ערך פרסמה מספר חוזרים והוראות הנוגעות בקבלת רישיון למתן שירותי מידע פיננסי, וכן רשות שוק ההון פרסמה הוראות הנוגעות בקבלת היתר לשמש כנותן שירותי מידע פיננסי.

במועד זה, החברה אינה רואה השפעה מהותית של חוק שירות מידע פיננסי על פעילותה, בשים לב לכך שאינה פונה בבקשה לקבלת רישיון או היתר לשמש כנותן שירותי מידע פיננסי.

7.14.16 דוח מבקר המדינה מחודש מאי 2022, בנושא משטר איסור הלבנת הון בישראל

במהלך חודש מאי 2022 פורסם דוח מבקר המדינה בנושא משטר איסור הלבנת הון בישראל. כאמור בדוח, ממצאיו מעידים על פערים במבנה של משטר איסור הלבנת הון בישראל, וזאת עקב ביזור סמכויות, היעדר גורם מתכלל בעל סמכות מחייבת כלפי הרגולטורים ואי - הימצאות מידע עדכני, נרחב וחיוני בידי רגולטור אף שהוא נמצא בידי הרשות לאיסור הלבנת הון. בדוח הומלץ כי מומלץ כי כלל הרגולטורים יפעלו כל אחד במסגרת סמכותו, בתיאום עם משרד המשפטים ותוך היעזרות ברשות לאיסור הלבנת הון לנוכח הידע הייחודי שהיא מחזיקה למיפוי הליקויים בתחום של איסור הלבנת הון בישראל, תוך שיתוף הציבור בכך, ולהציע את מכלול התיקונים הדרושים בתחום זה בגישה מבוססת סיכון, תוך שקילת משמעויות הרגולציה הכרוכה בנושא בד בבד עם הצורך לעמוד בסטנדרטים הבין - לאומיים, וכן לפעול להקצאת המשאבים כנדרש באופן שיבטיח משטר אפקטיבי ויעיל למניעת הלבנת הון בישראל.

המלצות דוח מבקר המדינה כפי שפורטו לעיל מתכתבות עם הצעת חוק איסור הלבנת הון (מתן סמכות פיקוח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על נותני שירותים פיננסיים), התשפ"ג-2003, לפיו, כדי להבטיח פיקוח הולם על סקטור הנש"פים בהתאם לרמת הסיכון בפעילותם, מוצע להקנות לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור סמכות פיקוח מקבילה לסמכות המפקח על שירותים פיננסיים מוסדרים, על נש"פים בהיבטי איסור הלבנת הון ומימון טרור. על פי התזכיר, מתן סמכות פיקוח מקבילה כאמור תאפשר הגברת הפיקוח על נש"פים, תוך ניצול מומחיות רשות איסור הלבנת הון בתחום זה, לצד ההיכרות הרחבתית המעמיקה שלה עם הסקטורים השונים ועם מתכונת ביצוע ביקורות בתחום איסור הלבנת הון.

למועד פרסומו של דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת אימוצה של הצעת החוק (ככל שתאומץ), על פעילותה.

חוזרים והנחיות נוספים של רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון

חוזר יושר ויושרה 7.14.17

חוזר יושר ויושרה נכנס לתוקף ביום 9 ביולי 2018 ועודכן ביום 18 ביולי 2022. החוזר קובע אמות מידה, שיקולים ונסיבות, שיובאו בחשבון בבחינת יושרו ויושרתו של גורם מפוקח במסגרת ביצוע תפקידו ובהפעלת סמכויותיו המנויות של המפקח על נותני שירותים פיננסיים בבואו להעניק רישיונות לגופים המבקשים לעסוק במתן שירות פיננסי, להעניק היתרי שליטה או אחזקה לגורמים הנדרשים לקבל היתרים כאמור וכן להתנגד למינויו של נושא משרה או להורות על הפסקת כהונתו של נושא משרה.

נוהל בקשת היתר להחזקת אמצעי שליטה בנותן שירותים פיננסיים 7.14.18

ביום 9 ביולי 2018 פורסם נוהל בקשת היתר להחזקת אמצעי שליטה בנותן שירותים פיננסיים. לפי סעיף 26 לחוק הפיקוח לא ישלוט אדם בנותן שירותים פיננסיים שהוא תאגיד ולא יהיה בו בעל עניין, אלא אם כן יש בידו היתר שנתן המפקח על נותני שירותים פיננסיים, ובהתאם לתנאי ההיתר.

מטרתו של נוהל זה לקבוע הוראות לעניין הגשת בקשה לקבלת היתר לשליטה או להחזקת אמצעי שליטה, לרבות המסמכים שיוגשו במסגרת בקשה כאמור.

נוהל לאי התנגדות למינוי נושא משרה בנותן שירותים פיננסיים 7.14.19

ביום 9 ביולי 2018 פורסם נוהל לאי התנגדות למינוי נושא משרה בנותן שירותים פיננסיים. לפי סעיף 31 לחוק הפיקוח לא ימונה אדם לנושא משרה בנותן שירותים פיננסיים, אלא מי שמתקיימים בו התנאים הקבועים בסעיף האמור. לפי סעיף 32 לחוק הפיקוח, נותן שירותים פיננסיים ימסור הודעה למפקח על כוונתו למנות אדם כנושא משרה, 60 ימים לפחות לפני תחילת כהונתו כנושא משרה.

מטרתו של נוהל זה לקבוע הוראות לעניין הגשת בקשה למינוי נושא משרה בנותן שירותים פיננסיים, לרבות המסמכים שיוגשו במסגרת בקשה כאמור, בשים לב לכך כי למפקח קיימת סמכות לדרוש מסמכים נוספים הדרושים לדעתו לשם בחינת הבקשה.

חוזר גילוי בחוזה הלוואה 7.14.20

ביום 9 במאי 2019 נכנס לתקופו חוזר גילוי בחוזה הלוואה שעודכן ביום 6 במאי 2019. מטרת חוזר זה להסדיר את אופן הצגת הפרטים שאותם נדרש נותן שירותי אשראי לגלות ללווה (הנכלל תחת הוראות חוק אשראי הוגן), לפי חוק אשראי הוגן באופן מלא במסגרת חוזה ההלוואה, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 3(ב) לחוק אשראי הוגן, על מנת להבטיח כי בפני לווה המתקשר עם נותן שירותי אשראי בחוזה הלוואה, יהיו מוצגים באופן ברור הפרטים העיקריים הנדרשים לצורך הבנת מלוא התחייבויותיו וזכויותיו לפי החוזה.

חוזר שמירת מסמכים 7.14.21

ביום 21 ביוני 2021 נכנסו לתוקף הוראות חוזר שמירת מסמכים הקובע חובת תיעוד ושמירה לנותני השירותים הפיננסיים ביחס לכל מסמך הקשור לעסקה, לרבות מסמכים דיגיטליים, וזאת למשך שבע שנים ממועד סיום העסקה. חובה זו תאפשר, בין היתר, לשחזר כל עסקה בודדת הן לצורכי ביקורת ואכיפה על ידי רשות שוק ההון והן לצורכי נותן השירותים הפיננסיים עצמו. בנוסף נקבעה חובה לשמור גם את קבצי ה-Log לפרק הזמן האמור שבהם מתועדות כל הפעולות המתבצעות במערכת המידע הממוחשבת. ביום 29 במאי 2022 חל תיקון של חוזר זה על ידי הרחבת הגדרת נותן שירותים פיננסיים והגדרת עסקה, כך שהחוזר יחול גם על פעילות נותן שירותים פיננסיים אשר מוסדרת בחוק שירות מידע פיננסי.

חוזר הוראות לניהול אשראי צרכני 7.14.22

ביום 25 באוגוסט 2021 נכנס לתוקפו חוזר "הוראות לניהול אשראי צרכני" שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון בקשר עם מתן אשראי צרכני כהגדרתו בחוזר. עיקרי הוראות החוזר מסדירות את תפקידי דירקטוריון והנהלת החברה בקשר עם התווית אסטרטגיה לניהול אשראי צרכני, פיקוח ובקרה אחר יישומה, קביעת מדיניות אשראי צרכני (לרבות לעניין העמדת אשראי, שיווק אשראי צרכני, שיווק יזום של אשראי צרכני וגביית חובות), ווידוא יישום, הטמעה וניהול מעקב אחר ציות למדיניות שנקבעה ולהוראות החוזר, וכן הוראות שונות בקשר להמחאת זכות לקבלת אשראי של בעלי רישיון.

חוזר דיווחי אשראי 7.14.23

ביום 17 בנובמבר 2022 פרסמה רשות שוק ההון חוזר דיווחי אשראי, שנועד לקבוע הוראות לעניין דרישה לדיווחים על פעילות אשראי שחלה על בעלי רישיון למתן אשראי. חוזר זה נועד לתת מענה למספר תכליות ובכללם הגנה ושמירה על עניינם של לקוחות של נותני השירותים הפיננסיים, יצירת סביבה אמינה, בטוחה ויציבה למתן השירותים, וכן קידום

התחרות בתחום השירותים הפיננסיים והגברת הנגישות לשירותים אלו, זאת באמצעות יצירת מסגרת דיווחים מוסדרת וקבועה לרשות שוק ההון. חוזר זה יחייב בהעברת מידע, בין השאר, לעניין גובה הריבית הנגבית בהלוואות, למה היא מיועדת, היקף הפעילות של נותן שירותים פיננסיים ועוד. הדיווחים עצמם יחייבו בהתאמות רלוונטיות לשאיבת הנתונים וחילול הדיווח המורכב שמבוקש על ידי הרשות בחוזר.

חוזר ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים 7.14.24

ביום 29 במאי 2022 פרסמה רשות שוק ההון את חוזר "ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים", במסגרתו נקבעו הנחיות לאימוץ הליכי ניהול סיכונים אשר יסייעו לנותני השירותים הפיננסיים להתמודד באפקטיביות עם הסיכונים השונים להם הם חשופים, או עשויים להיות חשופים. זאת, בין היתר, על ידי גיבוש מדיניות ותהליכי עבודה לניהול סיכונים, מינוי מנהל סיכונים, הקצאה של משאבים נאותים לניהול הסיכונים וקביעת שגרות דיווח אשר יגבירו את יכולתם בזיהוי, מדידה, ניטור, ניהול ודיווח של הסיכונים אליהם הם חשופים או עשויים להיות חשופים.

תאריך תחילתו של חוזר זה נקבע ליום 29 בנובמבר 2023, אך בשל מלחמת "חרבות ברזל" ומתוך מטרה להקל על נותני שירותים פיננסיים, נקבע כי מועד כניסת החוזר לתוקפו יחול ביום 29 בפברואר 2024, זאת למעט גופים שפועלים או מבקשים לקבל אישור לפעול כנותני שירות מידע פיננסי כהגדרתם בחוק שירותי מידע פיננסי, שעליהם חל החוזר מיום פרסומו.

ביום 28 לאוגוסט 2028 פרסמה רשות שוק ההון, טיוטת חוזר ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים, ובמסגרתה הוצע לתקן את החוזר האמור באופן שיחול, בין היתר, על בעלי רישיון למתן אשראי מורחב (כדוגמת החברה), וכן על בעלי אישור לפעול כיוזם תשלומים, כך שתחולת הוראות החוזר לעניין בעל רישיון מורחב למתן אשראי, ייכנסו לתוקף ביום 1 במאי 2024.

ביום 21 בפברואר 2024 רשות שוק ההון פרסמה תיקון לחוזר ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים, והאריכה את מועד תחילת החוזר, כך שהוראותיו לעניין בעל רישיון מורחב למתן אשראי (כדוגמת החברה), ייכנסו לתוקף ביום 1 ביולי 2024, חלף יום 1 במאי 2024.

נכון למועד זה, החברה נערכת מבעוד מועד לתיקוף הוראות החוזר על החברה, שיחולנו כאמור ביום 1 ביולי 2024.

חוזר ניהול סיכונים סייבר בנותני שירותים פיננסיים 7.14.25

ביום 29 במאי 2022 פרסמה רשות שוק ההון את חוזר "ניהול סיכונים סייבר בנותני שירותים פיננסיים" (להלן בסעיף זה: "החוזר"), במסגרתו נקבעו עקרונות להגנה מפני סיכונים סייבר בנותני שירותים פיננסיים שפעילותם העסקית היא עתירת טכנולוגיה ומתבצעת, במלואה או בחלקה, באופן מקוון, והכל כדי להבטיח את קיום התהליכים

העסקיים והפעילות התקינה של נותני השירותים הפיננסיים וכן להבטיח שמירה על סודיות, שלמות וזמינות של מערכות המידע ונכסי המידע של נותני השירותים הפיננסיים ושל לקוחותיהם. החוזר נכנס לתוקף ביום 29 במאי 2023.

ביום 28 באוגוסט 2023 פורסמה טיוטת חוזר ניהול סיכוני סייבר בנותני שירותים פיננסיים (תיקון), ובמסגרתה הוצע לתקן את החוזר באופן שהוראותיו יחולו גם על פעילות יוזם תשלומים. נכון למועד זה טרם פורסם התיקון האמור.

נכון לפרסום מועד דוח זה, החברה אומנם אינה נכללת תחת תנאי התחולה, אולם היא פועלת להתאמת הפרקטיקה הנהוגה בחברה לאור הוראות החוזר, בשים לב למאפייניה של החברה וצרכיה בהיבטי ניהול סיכוני סייבר ואבטחת מידע.

חוזר לנותני שירותי מידע פיננסי 7.14.26

ביום 29 במאי 2022 פרסמה רשות שוק ההון "חוזר לנותני שירותי מידע פיננסי". חוזר זה בא על רקע חקיקת חוק שירותי מידע פיננסי, התשפ"ב-2021, הקובע כי בעל רישיון למתן שירותי פיקדון ואשראי, בעל רישיון למתן אשראי ובעל רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי יהיו פטורים מקבלת רישיון מאת רשות ניירות ערך כנותן שירותי מידע פיננסי, ויוכלו לפעול כנותני שירותי מידע פיננסי לאחר קבלת אישור מהמפקח על נותני שירותים פיננסיים מוסדרים (רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון). חוזר זה כולל הוראות לעניין אופן קבלת האישור כאמור, וכן הוראות לעניין פעילות נותן שירותים פיננסיים כנותן שירותי מידע פיננסי.

לצד האמור, יצוין, כי בסעיף 4 לחוזר זה, הנוגע ב"שמירת, החזקת וקבלת המידע הפיננסי", נקבעה הוראת תחולה נוספת, לפיה, נותן שירותים פיננסיים ינהג במידע פיננסי שהתקבל אצלו, במסגרת פעולתו כנותן שירותי מידע פיננסי או כגוף פיננסי, באופן בו הוא נוהג במידע רגיש, כהגדרתו בחוזר ניהול סיכוני סייבר, ויפעל בהתאם להוראות החלות עליו בעניין ניהול סיכוני סייבר.

כאמור, נכון למועד זה, החברה אינה מבקשת לפעול כנותן שירותי מידע פיננסי, ומשכך אינה רואה השפעה מהותית של החוזר על פעילותה.

חוזר דיווחי אשראי 7.14.27

ביום 17 בנובמבר 2022 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון את חוזר דיווחי אשראי. חוזר זה נועד לתת מענה למספר תכליות ובכללם הגנה ושמירה על עניינם של לקוחות של נותני השירותים הפיננסיים, יצירת סביבה אמינה, בטוחה ויציבה למתן השירותים, וכן קידום התחרות בתחום השירותים הפיננסיים והגברת הנגישות לשירותים אלו, וזאת באמצעות יצירת מסגרת דיווחים מוסדרת וקבועה לרשות. חוזר זה מחייב בהעברת מידע באופן דו שנתי, בין השאר, לעניין גובה הריבית הנגבית בהלוואות, למה היא מיועדת, היקף הפעילות של נותן שירותים פיננסיים ועוד. הדיווחים עצמם מחייבים התאמות רלוונטיות

לשאיבת הנתונים וחילול הדיווח המורכב שמבוקש על ידי הרשות בחוזר. הדיווח הראשון על בסיס החוזר יבוצע עד ליום 31 במרץ 2024 ויכלול נתונים ביחס לשנת 2023.

7.14.28 חוזר הסדרת אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים במסגרת בירור תלונות ציבור וחוזר טיפול בתלונות ציבור

ביום 29 בנובמבר 2022 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון את חוזר "הסדרת אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים במסגרת בירור תלונות ציבור" ואת חוזר "טיפול בתלונות הציבור". מטרת החוזרים היא לקבוע את אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בפניות ציבור, המתבררות באמצעות המפקח על נותני שירותים פיננסיים, ולקבוע את אופן ההתנהלות של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בתלונות ציבור, המוגשות אליהם באופן ישיר. החוזרים נועדו להעלות את איכות השירות הניתן ללקוחות והכל לצורך שמירה והגנה על עניינם, ותוך הגברת שקיפות ונגישות המידע. בין היתר, נקבעו בחוזרים דרישות למינוי ממונה פניות ציבור ייעודי ולקביעת מדיניות, אשר במסגרתה יקבעו חובות הדירקטוריון וההנהלה בהקשר לטיפול בתלונות ציבור.

7.14.29 יצוין, כי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון מפרסמת מעת לעת חוזרים נוספים ו/או עדכונים לחוזרים קיימים (אשר בחלקם אינם חלים על החברה נכון למועד דוח זה). החברה עוקבת באופן שוטף ובליווי ייעוץ משפטי ביחס לפרסומים כאמור ובוחנת את תכולתם על החברה ובמידת הנדרש את ההיערכות ליישומם.

המידע המובא בסעיף 7.14 זה לעיל בקשר עם השפעתם האפשרית של החוקים, החוזרים, הנהלים וההנחיות הנ"ל על פעילות החברה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות הנהלת החברה בדבר השפעות החוקים הנדונים על פעילות החברה. אין כל ודאות כי כלל הגורמים עימם פועלת החברה, או אף מרביתם, יאותו, אם וככל והדבר יידרש, לשנות את מתכונת הפעילות הנוהגת כיום למתכונת פעילות שתעלה בקנה אחד עם דרישות הדין לאור המגבלות הקבועות בחוק הפיקוח, בחוק צמצום השימוש במזומן, ובחוק אשראי הוגן; בנוסף, אין כל ודאות כי החלת דרישות רישוי ופיקוח מוגברות, אכן יביאו בעקיפין לגידול בנתח השוק של החברה באופן שתואר לעיל. לפיכך, אי התממשות איזה מההנחות שצוינו לעיל עשויים לשנות מהותית את הערכות החברה ביחס להשפעות האפשריות של החוקים כאמור לעיל על היקפי פעילות החברה והכנסותיה.

7.15 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

7.15.1 לפרטים אודות הסכמי המימון של החברה ראו סעיפים 7.11 ו-7.12 לעיל וכן באור 11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

7.15.2 לפרטים אודות שטרי הנאמנות של החברה עם הנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרות א' ו- ב') ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 27 ביוני 2021 ומיום 14 בפברואר 2022 (מס')

אסמכתא בהתאמה 107598-01-2021 ו- 018370-01-2022), אשר המידע האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.16 הליכים משפטיים בתחום הפעילות

נכון למועד הדוח, לא מתנהלים הליכים משפטיים כנגד החברה והחברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים כלשהם, מלבד הליכי הוצאה לפועל שמנהלת החברה מול לקוחות ומושכים לצורך גביית חוב, במהלך העסקים הרגיל של החברה.

7.17 יעדים ואסטרטגיה עסקית

נכון למועד הדוח, בבסיס האסטרטגיה העסקית של החברה עומדת מטרת החברה להמשיך ולבסס את מעמדה כתורה מובילה בתחום המימון החוץ בנקאי. במסגרת כד, פועלת החברה באופן שוטף להרחיב את חוג לקוחותיה ולהגדיל את היקפי תיק האשראי שלה, בדגש על אשראי מגובה נדל"ן ואשראי מגובה ניירות ערך סחירים, כל זאת תוך שימת דגש על שמירת איכות לקוחותיה (בין היתר על ידי נקיטת הליכי קליטה קפדניים ללקוחות חדשים כמתואר לעיל), המשך שמירה על רמות סיכון נמוכות ועיבוי בטחונות בתיק האשראי של החברה. בנוסף, פועלת החברה כל העת לגוון את מקורות האשראי העומדים לרשותה.

במהלך שנת 2024 תשאף החברה להמשיך ולפתח את פעילותה הממוקדת בהעמדת מימון מגובה נדל"ן בשעבוד מדרגה ראשונה ומדרגה שניה ומגובה בניירות ערך סחירים כאמור לעיל, תוך בחינה שוטפת של הסביבה העסקית הכוללת במשק ושל ענף הנדל"ן בפרט, לרבות בפרמטרים של ביקושים ויציבות מחירי הדירות. במקביל, החברה תשאף להגדיל את היקף האשראי המגובה בבטחונות מטיראליים נוספים בתיק האשראי של החברה תוך הקטנת המימון כנגד ממסרים דחויים של צדדים שלישיים והכל לצורך צמצום חשיפת החברה לאירועי כשל במסגרת ההלוואות שמעניקה ללקוחותיה.

בטווח הקצר-בינוני שואפת החברה להמשיך ולגוון את תמהיל מקורות האשראי, בין היתר, על ידי קבלת אשראי נוסף באמצעות אג"ח סחירות ומימון מגופים מוסדיים, זאת במטרה להרחיב את היקף תיק האשראי שלה, להוזיל את עלויות המימון של החברה ולשפר את רווחיותה.

כמו כן, החברה פועלת בכל עת להתאמת תמהיל המימון לטווח ארוך על מנת ליצור הלימה עם תנאי האשראי שמעניקה החברה ללקוחותיה.

בנוסף, החברה בוחנת מעת לעת, להמשיך ולהרחיב את סל מוצרי המימון שהיא מציעה ללקוחותיה, להרחיב את פעילותה ולהמשיך ולפעול לטובת יצירת יתרון על פני המתחרים בכל הקשור לרמת השירות ללקוח ולאתרטיביות שירותי החברה.

כחלק מתוכניותיה בוחנת החברה להמשיך ולהרחיב את השקעתה במערכות טכנולוגיות ותומכות החלטה לתהליכי החיתום שלה, וכן לצורך הסבת חלק מן התהליכים התפעוליים שלה לתהליכים דיגיטליים, לצורך שיפור היעילות ולטובת לקוחותיה.

בנוסף, החברה בוחנת באופן רציף אפשרות להגדלת פעילותה, גם באמצעות עסקאות מיזוגים, רכישות ושיתופי פעולה עם חברות אשר פעילותן דומה או משיקה לתחומי הפעילות של החברה.

יעדי החברה לשנת 2024 כוללים, בין היתר, את הנושאים הבאים: (1) טיוב תיק האשראי של החברה; (2) צמיחת תיק האשראי בדגש על אשראי מגובה נדל"ן ואשראי מגובה ניירות ערך סחירים; (3) גיוס מקורות מימון; (4) שימור המבנה הארגוני הנוכחי של החברה המאפשר את צמיחת החברה.

יודגש כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להוות התחייבות של החברה לפעול בכל האופנים האמורים וכי תנאי השוק הנוכחיים עלולים לפגוע ביכולתה של החברה לממש את האסטרטגיה שלה בנושא זה בטווח הקרוב.

מובהר כי יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית שלה, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות הנהלת החברה למועד הדוח, המבוססות על המידע הקיים ברשות החברה נכון למועד הדוח. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל נתונים שאינם בידיעת החברה נכון למועד הדוח ועשויים להתברר בשלבים מאוחרים יותר ו/או אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות שינויים במצב השוק וקשיים בגיוס אשראי, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 7.15 בדוח זה להלן.

7.18 דיון בגורמי סיכון

להלן גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילותה של החברה:

סיכוני מאקרו

7.18.1 הרעה מהותית במצב המשק הישראלי

תחום הפעילות בו עוסקת החברה, חשוף לשינויים במצב המשק הישראלי. כך למשל, הרעה כלכלית מהותית במצב המשק עלולה להגדיל את הסיכוי לחדלות פירעון של לקוחות החברה. כתוצאה מכך, עלולה החברה להתקשות בגביית חובות הלקוחות. בנוסף, האטה בצמיחה במשק הינה וקטור שלילי על היקף פעילות החברה.

ניהול הסיכון - על מנת להקטין סיכון זה ככל שניתן, הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במשק, ובהתאם לכך מנהלת את סיכונה ואת מדיניות מתן האשראי ללקוחותיה, כך שבתקופות בהן קיים צפי להאטה במשק, החברה נוקטת משנה זהירות ומשתמשת במקדמי זהירות גדולים יותר, בדגש על הליך חיתום מקיף וקפדני ודרישת בטחונות וכן, במידת הצורך, צמצום השימוש במסגרות האשראי של החברה.

7.18.2 סיכון תנודות בשיעורי האינפלציה וריבית במשק

עלייה בשיעור האינפלציה במשק אשר גוררת אחריה בסבירות גבוהה עליה בשיעור הריבית וכן סביבת אינפלציה וריבית גבוהות לאורך זמן, עלולות להוביל לגידול בעלויות

המימון של החברה וכן לגרום לקיטון בביקושים לאשראי במשק ולגידול בסיכון האשראי של החברה, באופן שעלול לפגוע ברווחיה ובתוצאות הפעילות של החברה. לפירוט אודות השפעת עליית האינפלציה והריבית על החברה, ראו סעיפים 6.3 - 6.5 לעיל.

ניהול הסיכון - החברה מתמודדת עם סיכון זה במספר דרכים, בין היתר: (א) הקפדה על פיזור לקוחות, באופן שמקטין את החשיפה ללקוח מסוים; (ב) הליך חיתום קפדני; (ג) עיבוי בטוחות; (ד) בתקופות של צפי להעלאת ריבית החברה משתדלת לתמחר עסקאות באופן שישקף, עד כמה שניתן, את ציפיות עליית הריבית. בנוסף ראו ניתוח רגישות של שינוי בשיעור הריבית במשק על תוצאות הפעילות של החברה בסעיף 7.4 לפרק ב' להלן.

7.18.3 מצב ביטחוני, מדיני ופוליטי

למצב המדיני, הביטחוני והפוליטי בישראל קיימת השפעה ישירה על המצב הכלכלי ועל הפעילות העסקית במשק כמו גם על פעילות החברה. כתוצאה מכך, הרעה במצב הביטחוני, מדיני ו/או פוליטי עלולה לפגום בביקוש לשירותי החברה, לקיטון בהיקף ונפח העסקאות שמבצעת החברה ולגרום לפגיעה בתוצאות הפעילות של החברה. לפרטים בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה, ראו סעיף 1.2 לפרק ב' להלן.

בנוסף, במהלך שנת 2023, קידמה ממשלת ישראל רפורמה משפטית נרחבת אשר הובילה למחאה ציבורית רחבה והובילה למחלוקות בקרב גופים כלכליים בארץ ובעולם, לרבות סוכנויות דירוג. ככל שתשוב ותקודם הרפורמה המשפטית, עשויה להיות לכך השפעה משמעותית על המשק הישראלי ועל החברה בישראל, לרבות על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, עלות מקורות הגיוס, פיחות שערי החליפין וכן השלכות נוספות שלא ניתן לצפות. פגיעה במשק הישראלי עשויה להוביל לפגיעה בפעילות החברה, בין היתר, כתוצאה מהאטה בצמיחה במשק, מחזרה למתווה של עליות ריבית, מצמצום מקורות המימון העומדים עבור החברה, מהתייקרותם והקשחתם של מקורות המימון הקיימים ועוד.

ניהול הסיכון - הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במשק, ובהתאם לכך מנהלת את סיכונה ואת מדיניות מתן האשראי ללקוחותיה, כך שבתקופות בהן קיים צפי להאטה במשק, החברה נוקטת משנה זהירות ומשתמשת במקדמי זהירות גדולים יותר, בדגש על הליך חיתום קפדני ודרישת בטחונות וכן, במידת הצורך, צמצום השימוש במסגרות האשראי של החברה.

למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך אם תוסיף להיות מקודמת הרפורמה המשפטית, וככל שתקודם, אם השפעות כאמור תתממשנה ביחס לחברה או בכלל, ואם כן, באיזה אופן ובאיזו מידה.

7.18.4 תנאים כלכליים בתחום הנדל"ן בישראל

להערכת החברה הסיכון הענפי של תחום הייזום למגורים עלה במהלך השנה האחרונה, זאת בעיקר לאור עלייה בשיעורי הריבית ועלייה מתמשכת במחירי הדירות. ריבית בנק ישראל שהייתה, כידוע, קפואה שנים ארוכות ברמה של 0.1% הגיעה ל- 4.5% נכון למועד

הדוח. בנוסף, הלוואות החברה ליזמי נדל"ן בישראל עשויות להיות מושפעות באופן מהותי משינויים בתנאי שוק הנדל"ן בישראל, לרבות בקשר עם שיעורי היצע וביקוש, מחירי הנכסים, עיכוב או מחסור מתמשך בחומרי גלם או כוח אדם מיומן לבניה, עלייה משמעותית בעלויות תפעול ומימון יזמים הנדל"ן וכדומה. שינויים אלה עלולים להשפיע על רמת הביקוש למוצרי החברה כמו גם על יכולת החזר הלוואה של הלווים.

ניהול הסיכון - על מנת להתמודד עם הסיכון האמור, החברה מתאימה את תיאבון הסיכון שלה לסיכון המעודכן של שוק הנדל"ן. מפעם לפעם נעשה ניתוח של נתוני שוק הנדל"ן ומצבו, ובהתאם לאלו פועלת החברה לצמצום חשיפות קיימות או הגדלתן לביטחונות הנדרשים בכל עסקה בתקופה הרלוונטית.

סיכונים ענפיים

7.18.5 סיכוני רגולציה ושינוי חקיקה

החברה כפופה להוראות דין שונות הקשורות בחובות המוטלות עליה מתוקף פעילותה של החברה בתחום מתן האשראי.

משטר פיקוח רגולטורי נושא בחובו שינויי רגולציה תכופים המטילים על החברה מגבלות וכן עלויות שונות, זאת לצורך עמידתה בהוראות המשטר ובפיקוח של המאסדר הרלוונטי. החברה כפופה במסגרת פעילותה לפיקוח של מספר מאסדרים, לרבות, רשות שוק ההון ורשות ניירות ערך, מכוח הוראות דין שונות, ומחויבת, עקב כך בעמידה במגבלות והוראות של אותם מאסדרים וכן בהשקעת תשומות הנדרשות לצורך קיום הוראות הדין השונות על ידי החברה.

שינויי ועדכוני רגולציה כאמור, עשויים להגביל את פעילותה של החברה, בהיבטים שונים, לרבות גובה הריבית אותה היא גובה, חובות דיווח, השקעה במערכות טכנולוגיות, נהלי הכרת הלקוח ועוד. שינויים מסוג זה עלולים להשית על החברה עלויות ומשאבים ניכרים ובכך להשפיע על יכולת החברה להציע שירותים מסוימים.

החברה הנה חברה ותיקה אשר מיישמת באופן עקבי אחר הוראות הרגולציה החלות עליה ולכן החברה סבורה שגם אם תידרש ליישום הוראות רגולטריות נוספות לגבי נהלי עבודה וניהול סיכונים, אזי העלות השולית של יישומן לא צפויה ליצור הכבדה מהותית. דרישות מהותיות יותר של רגולציה, עשויות להיות בגדר הוראות כגון הון עצמי מינימאלי גבוה יותר מזה הנדרש היום, אשר יכולות להשית על החברה הוצאות/עלויות משמעותיות, ואולם נכון למועד פרסום דוח זה החברה אינה צופה הכבדה מהותית על פעילותה.

ניהול סיכון - החברה פועלת ומנהלת תהליכי עבודה ייעודיים וסדורים על מנת למפות ולאתר כל עדכון רגולטורי אשר צפוי לחול עליה, ולהתאים את אופן פעילותה. במסגרת זו קיימת בחברה מחלקה משפטית המעניקה, בין היתר, מענה בתחומי רגולציה וציות אשר בתיאום עם יועציה החיצוניים, עוקבת ומיישמת אחר ההתפתחויות הרגולטריות בעת התהוותן.

7.18.6 תחרות ענפית

תחום הפעילות שבו עוסקת החברה מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה בין מספר שחקנים עיקריים. מעבר משמעותי של לקוחות החברה למתחריה עשוי לגרום להשפעה שלילית על עסקיה.

ניהול הסיכון - כחלק מאסטרטגיית החברה להתמודדות עם התחרות, מבליטה החברה את יתרונה היחסי הנבדל בין היתר, במהירות השירות, בטיבו והתמחות בהתאמת עסקאות המימון ללקוחותיה.

סיכונים ייחודיים לחברה

7.18.7 סיכון אובדן מוניטין

פעילות החברה מושתתת על מוניטין רב שנים שנצבר במשך שנות פעילותה של החברה ושל מנהליה. פגיעה במוניטין החברה כנותנת שירותי אשראי יציג ואמין אצל לקוחותיה, ספקי המימון או הגופים הרגולטורים עלולה להביא לפגיעה בהיקף פעילות החברה ובתוצאותיה.

ניהול הסיכון – על מנת להתמודד עם הסיכון האמור, החברה סבורה כי היותה חברה ציבורית מגבירה את חשיפתה לשוק לעומת מרבית מתחריה הפרטיים. כמו כן, בחברה מועסקים עובדים בעלי ניסיון, ותק ויכולת התנהלות אישית מוקפדת אשר תורמת לשמירה על נראות החברה. בנוסף, בחברה יש קצינת ציות ובכך היא שומרת על משטר ציות תקין ועקבי. כמו כן, מסרים שהחברה מוציאה עוברים מספר מסננים כגון ייעוץ משפטי פנימי, מנהלת פרסום ושיווק, משרד יח"צ חיצוני וייעוץ משפטי חיצוני. הללו, גם אם לא כולם יחדיו לכל מקרה, ממזערים סיכונים של מסרים שגויים ומאפשרים שמירה על מוניטין החברה.

7.18.8 פגיעה בשווי הבטוחות שהועמדו לחברה

ירידה בשווי הבטוחות שהועמדו להבטחת האשראי שהועמד על-ידי החברה עקב ירידה במחירי הנדל"ן, ביצוע לקוי של פרויקט הנדל"ן או שינוי בתנאים הכלכליים והמדיניים בישראל, עלולים להשפיע על יכולת לקוחות החברה לפרוע את האשראי שניתן להם ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.

ניהול הסיכון - לפרטים אודות דרכי התמודדות החברה עם ניהול סיכונים האשראי שלה, לרבות האפשרות של פגיעה בשווי הבטוחות שהועמדו לה, ראו סעיף 7.5 לעיל.

7.18.9 מקורות מימון וסיכונים נזילות

החברה חשופה להרעה במקורות המימון שלה ופגיעה ביכולת הנזילות שלה. בין היתר ניתן למנות תרחישים שונים להרעה במקורות המימון של החברה, וביניהם בין היתר, הקטנה או ביטול הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים, אי עמידה

באמות מידה פיננסיות שיובילו לפירעון מידי של איגרות החוב (סדרות א' ו-ב'), קושי בגיוס בשוק ההון בהיבטי ביקוש ורמות מחיר וכן כל קושי אחר של החברה בהשגת מקורות מימון.

ניהול הסיכון - על מנת למזער את הסיכון, ובכדי לא להיות תלויה במקור מימון אחד, לחברה מספר מקורות מימון עיקריים ומגוונים. בנוסף, החברה עוקבת באופן שוטף אחר התנאים הכלכליים ותזרים המזומנים שלה ופועלת, כל העת, להגדלת מקורות וגיוון ספקי המימון שלה.

על אף האמור לעיל, יודגש כי אין כל ודאות כי דרך הפעולה והצעדים בהם נוקטת החברה באופן שוטף, יבטיחו את פירעונות האשראי המועמדים על ידי החברה ללקוחותיה ולפיכך החברה חשופה באופן תמידי לגורם סיכון זה.

7.18.10 סיכוני גבייה

במקרים של כשל אשראי או הרעה ביכולת הלקוחות החייבים של החברה (לרבות במקרים של כשל אשראי מסיבות משפטיות ו/או מסיבות רגולטוריות) יוצרו לחברה עלויות גבייה ו/או הפרשות גבוהות לחובות מסופקים וכן קיים סיכון כי הליכי הגבייה לא יצלחו והחוב יהפוך לחוב אבוד. חובות אבודים כאמור עלולים להוביל לפגיעה ברווחיות החברה ובתוצאותיה הכספיות.

ניהול הסיכון - כדי להקטין סיכון זה, וכמפורט לעיל, החברה מנהלת בחינת סיכוני אשראי באופן שוטף באמצעות צוות חיתום אשראי מנוסה ומיומן. העמדת האשראי ללקוחות כרוכה בקיום הליך חיתום אשר בו נבחנים פרמטרים שונים, לרבות היכרות עם הלקוח, ניתוח מרכיבי העסקה, ניתוח מידע ממאגרי מידע עסקיים, ניתוח דוחות כספיים מבוקרים, קבלת מצגים שונים, בדיקת טיב הבטוחות, ניתוח הערכות שמאי, ביקור במשרדי החברה, חיתום מקיף וגיבוש המלצת אשראי. בנוסף, החברה פועלת בשיטתיות לטיוב תיק האשראי ועיבוי משמעותי של מערך הבטוחות של החברה.

לפרטים נוספים אודות ניהול סיכוני תיק האשראי של החברה ראו סעיף 7.5 לעיל.

7.18.11 תלות באיש מפתח

בעבר, לחברה הייתה תלות במר יניב ביטון, דירקטור ומנכ"ל החברה, שהינו גם בעל השליטה בחברה. מר יניב הינו בעל ניסיון רב ומוניטין בתחום הפעילות של החברה ומהווה דמות מפתח בניהול ופעילות החברה. לפיכך, עזיבתו של מר ביטון הייתה עלולה לפגוע בפעילות החברה ובפיתוחה. כיום, כאשר פעילות החברה התרחבה לתחומים נוספים והחברה גייסה כוח אדם איכותי מקצועי, בעלי ידע וניסיון רלוונטי בתחום האשראי, הרי שפעילות החברה מבוזרת בין גורמים רבים, ולפיכך קטנה תלות החברה בבעל השליטה.

7.18.12 סיכון אי ציות להוראות רגולטוריות

סיכון הציות הוא הסיכון להטלת סנקציה משפטית או רגולטורית, להפסד פיננסי מהותי, או לנזק תדמיתי, אשר החברה עלולה לספוג כתוצאה מכך שהיא אינה מקיימת את הוראות הציות להן היא כפופה לרבות הוראות רשות שוק ההון, הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור, הוראות רשות ניירות ערך, אכיפה על פי חוק הפיקוח, אכיפה בניירות-ערך, הגנה על הפרטיות ועוד. סיכון הציות כולל גם את סיכון המוניטין הנלווה לאי-הציות להוראות האמורות.

בנוסף, התממשות גורם הסיכון בקרב מתחרי החברה, עלול לגרום להגברת הרגולציה בתחום ולשינויי חקיקה נוספים אשר מטבע הדברים עלולים להשפיע גם על החברה ולגרום לה להקצות משאבים ניכרים על מנת להתמודד עם התרחשות כאמור.

ניהול הסיכון - בכדי לצמצם סיכון זה, החברה מבצעת פעילות בקרה שוטפת בתהליכי העבודה, פעילות החברה מלווה בייעוץ משפטי שוטף ובמידת הצורך נעזרת החברה בייעוץ משפטי חיצוני. כמו כן, על מנת לקיים את אחריות החברה למלא אחר דרישות החוק, פועלת בחברה קצינת ציות שאחראית למילוי החובות, בהתאם לדרישות הרגולציה. במסגרת פועלה, מבצעת קצינת הציות ביקורות ביחס לציות והרגולציה בחברה.

7.18.13 **סיכוני לעבירות הלבנת הון**

נותני שירותים פיננסיים, כמו גופים פיננסיים אחרים, חשופים לאפשרות שיתבצעו באמצעותם עבירות של הלבנת הון ומימון טרור העלולות לחשוף אותם, בין היתר לסיכונים משפטיים, סיכונים תפעוליים וסיכונים מוניטין. כמו כן, נותני שירותים פיננסיים, מחויבים, בין השאר, ליישם גישה מבוססת סיכון למניעת הלבנת הון ומימון טרור שמשמעותה ביצוע תהליכים סדורים לזיהוי והערכת סיכונים הלבנת הון ומימון טרור ונקיטת אמצעים לניהולם והפחתתם בהתאם לעוצמתם.

בהתאם לדרישות סעיף 8 לחוק איסור הלבנת הון, מכהנת בחברה קצינת ציות אשר אחראית על אכיפה ושיפור הציות להוראות חוק איסור הלבנת הון והוראות הצו. במסגרת זו, פועלת קצינת הציות לאכיפת קיום החובות המוטלות על התאגיד, להדרכת עובדי ומנהלי החברה באשר לקיום החובות ולהטמעת הדרישות העולות מהחוק, הצווים והתקנות מכח חוק איסור הלבנת הון.

ניהול הסיכון - על מנת להתמודד עם החשיפה האמורה גיבשה החברה מדיניות איסור הלבנת הון ומימון טרור, שאושרה על ידי הדירקטוריון, המאפשרת לחברה להתמודד באפקטיביות עם סיכונים הלבנת הון ומימון טרור. זאת, בין היתר, דיווחים ודיונים החברה בדירקטוריון החברה ביחס ליישום הוראות חוק איסור הלבנת הון והצווים מכוחו, מינוי קצינת ציות האחראית על יישום ועמידה בהוראות כאמור, זיהוי והערכה של סיכונים הלבנת הון ואמצעים להפחתת הסיכון כאמור, דיווחים לרשות לאיסור הלבנת הון ועוד.

7.18.14 **סיכון סייבר, אבטחת מידע, מערכות מידע ומיחשוב**

סיכוני סייבר ואבטחת מידע

בשנים האחרונות הפכו תקיפות הסייבר למתוחכמות, פומביות והרסניות יותר ויותר ושכיחותן וחומרתן צפויות להחריף. חשיפה לאיומי סייבר עשויה לנבוע מסוגים שונים של תקיפות ומגורמים שונים של מתקיפים, פנים וחוץ ארגוניים. תוצאות התקיפות הם בין היתר, גניבה, פגיעה (מחיקה, הצפנה) או שיבוש של מידע, השחתת אתרי אינטרנט, גניבת כסף (במסחר בבורסה, בנקים, חברות ביטוח) ועוד.

סיכוני מערכות מידע ומיחשוב

סיכון זה הינו הסיכון לפגיעה בפעילותה התקינה של החברה ולהפסד או לפגיעה במוניטין עקב אי נאותות או כשל במערכות ותשתיות ה-IT של החברה. מאגרי המידע של החברה וחלקים מפעילותה נסמכים על מערכת ותשתית IT תומכת. מערכת זו מהווה מרכיב מרכזי בתמיכה בפעילותה העסקית של החברה. התממשות סיכון בתחום זה עשוי לגרום לנזק פוטנציאלי של השבתה מלאה או חלקית של פעילות החברה, גניבת מידע של החברה ו/או של לקוחותיה, פגיעה במוניטין החברה המשפיעה על אמונם של לקוחות וחשיפה לתביעות משפטיות, אשר עלולים להביא לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

ניהול הסיכון - על מנת לצמצם ככל הניתן את חשיפתה לאיומי הסייבר האמורים ולתוצאותיהם האפשריות, פועלת החברה על פי הוראות הדין בכל הנוגע לאבטחת מידע. בחברה מכהן במיקור חוץ מנהל אבטחת מידע אשר אחראי לתחום ניהול אבטחת מידע וסייבר. מערך אבטחת המידע בחברה, לרבות תכנית התאוששות במקרה של אסון וגיבוי של המידע, מותאם לפעילויות השונות בחברה, במסגרתם נקבעו מדרג סמכויות ואחריות ועל פיהם מיישמת החברה שורה של אמצעי הגנה ובקרה הכוללים התקנת טכנולוגיות להגנה על מערכות המחשוב, גיבויים שוטפים, בקרות, הדרכות שוטפות להגברת המודעות בקרב עובדי החברה והקמת מערך סדור להתמודדות עם אירוע סייבר.

החברה מבצעת מעת לעת בהתאם לתכנית הבקרה הפנימית, דוחות ביקורת פנים בנושא סיכוני אבטחת מידע, הגנת הפרטיות והתמודדות עם איומי סייבר. אחת לרבעון מתקיימת ועדת היגוי רבעונית, בנוכחות הנהלת החברה ומנהל אבטחת המידע והסייבר, בה מתבצע מעבר על סטטוס תכנית עבודה, הצגת דוחות הביקורת השונות, אישור עדכון הנהלים ודיון באירועי אבטחת מידע וסייבר. בנוסף, מנהל אבטחת המידע בחברה מציג לדירקטוריון החברה מדי שנה סקירה של פעילות הסייבר ואבטחת המידע וככל שיש אירועים מהותיים מעדכן את הנהלת החברה. לפחות פעם בשנה מבצעת החברה תרגיל לצורך התמודדות במקרה של מתקפת סייבר על החברה.

כמו כן, החברה נעזרת בספק מיחשוב לצורך תיחזוק המערכות ותשתיות המידע בהתאם למדיניות ניהול טכנולוגיית המידע שלה ונעזרת בשירותיו לביצוע גיבוי של כלל המערכות, כולל אתר גיבוי. בחברה קיימים מסמכי מדיניות ייעודיים הכוללים התייחסות להיבטי אבטחת מידע וסייבר, עקרונות גיבוי והתאוששות במצבים של תקלות ואסונות, ומסמכי מדיניות בנושאים של מיקור חוץ, מחשוב ענן וניהול סיכוני IT. מסמכי המדיניות מעודכנים אחת לשנה ומאושרים בועדת ההיגוי.

כחלק מהיערכותה המוקדמת של החברה להתמודדות עם מתקפת סייבר החברה מטמיעה אמצעים טכנולוגיים ותהליכים אשר נועדו לשפר את יכולות הניטור, המניעה והבקרה של סיכוני הסייבר, בנוסף לביצוע סקרי אבטחה סדירים ובחינות חדירה פנימיות וחינויות ע"י גורם בלתי תלוי. ממצאי הבחינות והבדיקות נדונים בהנהלת החברה ומטופלים על ידי מנהל אבטחת מידע. החברה התאימה וממשיכה לפעול להתאמת מערכותיה לסיכונים רגולטוריים בתחום הגנת הפרטיות ולדרישות רשויות הפיקוח לעמידה בהוראות בתחום אבטחת מידע וסייבר.

כמו כן, החברה ערוכה לעבודה מרחוק בצורה מאובטחת גם לתקופת זמן ממושכת במידת הצורך. העבודה מרחוק הגבירה פוטנציאלית את ההסתברות לאירועי סייבר וחייבה את החברה להתאים את מתכונת העבודה לסביבת עבודה מאובטחת, ובכלל כך לבצע סקרי חדירה, מיפוי פערים, התאמת מערכות ורכיבי הגנה, הגברת הבקורות וכן פעולות הסברה והטמעה בקרב העובדים להגברת המודעות והערנות לסיכון זה.

למועד פרסומו של דוח זה, בדירקטוריון החברה לא מכהנים בחברה דירקטורים בעלי מומחיות סייבר וכן אין לחברה ביטוח ייעודי שתכליתו להתמודד עם סיכוני סייבר.

7.18.15 הונאות, מעילות ואי סדרים

במסגרת פעילות החברה בתחום השירותים הפיננסיים ומתן אשראי, מתקשרת החברה באופן שוטף בעסקאות למתן אשראי ובמסגרת זו מועברים ומוחזקים בידי החברה ממסרים דחויים. לאור האמור, החברה חשופה לסיכונים תפעוליים דוגמת אי סדרים ביחס לטיפול בשיקים, גניבות, מעילות והונאות.

כתוצאה מהתממשות הסיכונים התפעוליים כאמור עלולים להיגרם לחברה, בין היתר, הפסדים כספיים, פגיעה במוניטין, סיכון רישיונות החברה על פי הם היא פועלת בתחום האשראי החוץ בנקאי ואף להטלת עיצומים כספיים על החברה. סיכוני מעילות והונאות עלולים להיגרם, בין היתר, בדרך של מעילה או הונאה של עובדי החברה, הונאות של לקוחות בשיתוף גורם מהחברה, מעילה בידי מורשה חתימה, שיקים מזויפים וזהויות מזויפות. סיכוני אי סדרים כוללים, בין היתר, את הניהול הכספי של החברה בהקשר של ההלוואות, העמדתן וקבלת החוזרים מהן, בהתאם לסוגיהן, כשלים בביצוע הליכי החיתום ותיעוד פעולות (דוגמת פגמים ברישום בטוחות, אי פירעון, קשיים בגבייה וכיו"ב), אופן הרישום החשבונאי, מדיניות הגביה וכיו"ב.

ניהול הסיכון - החברה מבצעת בדיקות והתאמות ברמה יומיומית לתנועות בין המערכת הבנקאית למערכות החברה, לרבות מערכת הנהלת חשבונות. במסגרת זו, הנהלת החברה מבצעת בדיקות כספיות וניהול תזרים הן ברמה היומית והן ברמה החודשית של יתרות הפתיחה, תנועות יומיות, פיקוח על יתרות הסגירה במערכת הבנקאית, התאמת יתרות מאזניות של ממסרים דחויים למול יתרות כספיות. העברת כספים נתמכת מדרוג רמות הרשאה ותקרות סכומים בהתאם לאופי המוטבים.

להערכת החברה, מידת ההשפעה של גורם סיכון זה על פעילותה של החברה הינה בינונית. ציון, כי למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה, לא התממשו בחברה סיכונים אלה.

7.18.16 סיכונים אסטרטגיים

סיכון אסטרטגי הינו סיכון מהותי עכשווי או עתידי לרווחים, הון, מוניטין או מעמד שעשוי להיגרם בעקבות שינויים בסביבה העסקית, החלטות עסקיות שגויות, יישום בלתי נאות של אסטרטגיה או החלטות עסקיות או מהעדר תגובה לשינויים ענפיים (לדוגמא מהלכי מתחרים), כלכליים או טכנולוגיים.

בנוסף, הסיכון האסטרטגי הינו פונקציה של התאמת היעדים האסטרטגיים של החברה לסביבת פעילותה, התאמת התוכניות העסקיות שפותחו על מנת להשיג יעדים אלו, הקצאת המשאבים ואיכות היישום. ככזה, הסיכון הוא מידע צופה פני עתיד.

ניהול הסיכון – החברה מקיימת שיחות שוטפות בין מנהליה בניתוח שוטף אודות פעילותה של החברה ושל מתחריה, ובוחנת מעת לעת כיצד להתאים וליזום פעולות הנוגעות לאסטרטגיה של החברה.

טבלת גורמי הסיכון על פי טיבם ומידת השפעתם על תוצאות פעילות החברה בכללותה, בהתאם להערכות

הנהלת החברה:

גורמי סיכון	השפעה רבה	השפעה בינונית	השפעה מועטה
סיכוני מאקרו			
הרעה מהותית במצב המשק הישראלי	X		
סיכון תנודות בשיעורי האינפלציה וריבית במשק		X	
מצב ביטחוני, מדיני ופוליטי		X	
תנאים כלכליים בתחום הנדליין בישראל		X	
סיכונים ענפיים			
סיכוני רגולציה ושינוי חקיקה	X		
תחרות ענפית			X
סיכונים ייחודיים לחברה			
סיכון אובדן מוניטין		X	
פגיעה בשווי הבטוחות שהועמדו לחברה		X	
מקורות מימון וסיכוני נזילות	X		
סיכוני גבייה		X	
תלות באיש מפתח			X
סיכון אי ציות להוראות רגולטוריות	X		
סיכון לעבירות הלבנת הון	X		
סיכון סייבר, אבטחת מידע, מערכות מידע ומיחשוב		X	
סיכוני גניבה, הונאות, מעילות ואי סדרים		X	
סיכונים אסטרטגיים			X

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוססת על המידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של החברה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות

מהערכותיה של החברה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת החברה. כמו כן, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

מיכמן מימון בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

מיכמן מימון בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דו"ח הדירקטוריון של מיכמן מימון בע"מ (להלן: "החברה") על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "מועד הדוח") ולתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח.

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבפני קוראיו מצוי תיאור עסקי התאגיד, שנכלל בפרק א' לדוח שנתי זה, אשר דוח דירקטוריון זה מצורף אליו וכן הדוחות הרבעוניים של החברה לימים 31 במרץ 2023, 30 ביוני 2023 ו- 30 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא בהתאמה: 2023-01-046858; 2023-01-097734; ו- 2023-01-107881) המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. כמו כן, יש לעיין בדוח זה יחד עם הדוחות הכספיים אשר צורפו לדוח זה.

למונחים אשר נעשה בהם שימוש להלן ולא הוגדרו במפורש, תהא המשמעות שניתנה להם בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, לפי העניין והקשר הדברים.

יובהר כי התיאור בדוח זה עשוי לכלול מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד כאמור עשוי לכלול, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים. מידע זה אינו ודאי, והתוצאות בפועל שינבעו מפעילות החברה עשויות להיות שונות מהותית מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח (להלן: "מידע צופה פני עתיד"). לפיכך, על אף שהנהלת החברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות בדוח זה, הן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מוזהרים בזאת (להלן: "האזהרה") כי התוצאות בפועל בעתיד עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה. החברה כללה בחלקים שונים של דוח זה אזהרה פרטנית וקצרה לגבי מידע צופה פני עתיד ואזהרה כזו יש לקרוא בהתייחס לפירוט המלא המופיע בפסקה זו. בנוסף, יובהר, כי על מידע שנחזה להיות מידע צופה פני עתיד חלה אזהרה זו במלואה אף אם לא צוינה בצידו הערה מפורשת כאמור. מידע צופה פני עתיד הוא מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. התאגיד וסביבתו העסקית

1.1. כללי

לפרטים אודות התאגיד וסביבתו העסקית ראו סעיף 2.1 לפרק א' לדוח זה.

1.2. אירוע מלחמה – חרבות ברזל – השפעה על הפעילות השוטפת ועסקי התאגיד

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של החמאס על מדינת ישראל ובהמשך לכך התפתחה גם לחימה בגבול הצפון וברחבי יהודה ושומרון. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות על כלל המשק, לרבות, אך לא רק, סגירה זמנית של עסקים ואתרי בניה, שיבוש הלימודים במערכת החינוך וגיוס מספר גדול של כוחות מילואים, אשר גרם להאטה במשק וירידה בפעילות הכלכלית ובנוסף לירידות חדות שנרשמו בשווקים הפיננסיים בישראל.

החברה משתתפת בצער משפחות הנרצחים, מאחלת רפואה שלמה לפצועים ומתפללת יחד עם כל עם ישראל לשלום חיילנו ולהחזרת החטופים בריאים ושלמים הביתה.

חברות דירוג האשראי הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של מדינת ישראל. במהלך חודש אוקטובר 2023, חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של ישראל מ"יציבה" ל"שלילית", ובחודש פברואר 2024, לאחר מועד הדוח, חברת הדירוג מודי'ס (Moody's) ("מודי'ס") הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 עם "תחזית שלילית" שעלולה להוביל להורדת דירוג נוספת, אם מצבה הביטחוני, הגאו-פוליטי והכלכלי של ישראל יורע בקרוב בשל המלחמה בעזה או עקב פתיחת חזית נוספת בצפון. יצוין כי, נכון למועד פרסום הדוח לא היה שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרות א' ו- ב') של החברה. לפרטים נוספים אודות הדירוג, ראו סעיף 1.2 **לנספח א'** להלן.

למלחמה ישנן השפעות שליליות על הכלכלה בישראל בכלל ועל ענף הבנקאות והענף החוץ בנקאי בפרט, ובין היתר על היקף הפסדי האשראי ורמת הנזילות במשק. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ואחר הפרסומים של גופים ממשלתיים שונים וביניהם גם בנק ישראל והרגולטורים להם כפופה פעילותה של החברה.

למרות התגברות הסיכונים כאמור, החברה מגיעה למלחמה לאחר מספר שנים בהן הציגה צמיחה מרשימה בהיקף תיק האשראי ושיפור מתמשך ברווחיות ובהון.

להערכת החברה, השלכות התמשכות המלחמה עלולות להביא להרעה מהותית בפעילות המשק הישראלי לה חשופה פעילות החברה, אשר צפויה לקבל ביטוי בהיבטים של גידול ברמות סיכון האשראי במשק, קיטון בביקושים לאשראי, קשיי נזילות של עסקים וגידול באבטלה, היבטים המאפיינים אירועים מתמשכים מסוג זה. מטבע הדברים, הרעה מהותית בפעילות המשק הישראלי לזמן ממושך, צפויה להביא גם להרעה בתוצאות פעילותה של החברה.

יש לזכור כי מעבר להשלכות המלחמה שצוינו לעיל, ישנן גם כן השלכות כתוצאה מעליית הריבית והאינפלציה בישראל בחלק הארי מתוך 18 החודשים האחרונים כמפורט בסעיף 6.5 לפרק א' לתיאור עסקי התאגיד לעיל.

לזאת יש להוסיף גם את אופן ההתמודדות של הענף החוץ בנקאי בשנתיים האחרונות עם ההשלכות של קריסתן של מספר חברות ציבוריות בענף, ובעיקר על הפגיעה בגישתו למקורות מימון חוץ בנקאיים, כמפורט בסעיף 7.1.3 בפרק א' לתיאור עסקי התאגיד לעיל.

1.2.1. תחזית מקורות ושימושים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נזילות החברה נתמכת בהון עצמי גבוה (הכולל הלוואות נחותרות מגופים מוסדיים), בהיקף של כ- 50 מיליון ₪ המהווה שיעור של כ- 7.2% מהמאזן, וכן באמצעות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות בכירות מתאגידים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות א' ו-ב') שהנפיקה החברה אשר כולן יחד מספקות מקורות מימון מגוונים לחברה.

החברה ביצעה בדיקת מח"מ מקורות מול מח"מ שימושים, ממנה עולה כי מח"מ המקורות עולה על מח"מ השימושים וכי לחברה יש עודף של מקורות על שימושים. החברה נמצאת בקשר שוטף עם המערכת הבנקאית אשר מביעה תמיכה מלאה בחברה ובמסגרות האשראי שלה. כמו כן, בשל המח"מ הקצר של תיק האשראי של החברה, קיימת לחברה גמישות להנזיל חלק מהתיק, במידת הצורך, על מנת לתמוך בצרכי החוב ולנהל את חשיפותיה.

בהקשר זה יצוין כי החברה האריכה ותיקנה את מסגרת אשראי שלה עם עמיתים, כמפורט בסעיף 1.4.7 להלן וכן הרחיבה את סדרת אג"ח א' כמפורט בסעיף 2.4.4 לפרק א' לעיל.

למועד פרסום הדוח, לא חל כל שינוי לרעה במקורות המימון העומדים לרשות החברה ובהיקף מסגרות האשראי שלה. לפיכך, החברה סבורה כי מקורות המימון העומדים לרשותה יספקו את צרכי האשראי שלה. במקביל, החברה תמשיך ותפעל בכל עת לגייס מקורות במחירים תחרותיים בהתאם לצרכי פעילותה.

בנוסף, התמודדות החברה עם השפעות עליית הריבית והתמורות בענף החוץ בנקאי בשנה האחרונה, כמו גם הניסיון הנצבר מתקופת משבר הקורונה, הציבו את החברה בעמדת פתיחה יציבה ואיתנה ביחס להתמודדות עם השלכות המלחמה. החברה תמשיך לפעול בצורה דומה בטווח הקרוב והבינוני.

החברה סבורה כי מיצובה האיתן בתחום הפעילות ביחס למתחריה ואיתנותה הפיננסית של החברה, באים לידי ביטוי בכמה מישורים, וביניהם בין היתר: (1) ההון העצמי של החברה אשר עומד למועד פרסום דוח זה על כ-138 מיליון ₪; (2) מאזן החברה אשר למועד הדוח עומד על כ-693 מיליון ₪; (3) גובה מסגרות האשראי של החברה, אשר כולל בעיקר אשראי בנקאי, אשראי ממוסדיים, ואגרות

חוב, אשר למועד פרסום הדוח עומדות על כ- 600 מיליון ₪, לפירוט נוסף ראו סעיף 7.12.11 לפרק א' לעיל; (4) מוניטין שצברה החברה לאורך למעלה מ- 8 שנות פעילותה בענף ובקשרים המצוינים של החברה במערכת הבנקאית; ו- (5) ריבוי מקורות המימון של החברה ונזילותה. בהתאם לאמור לעיל, החברה צפויה לעמוד בכל התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון. כמו כן, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הקבועות באגרות החוב (סדרות א' ו- ב') ובהסכמיה מול הגורמים הבנקאיים המממנים את פעילותה. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 7.11 לפרק א' לדוח זה לעיל.

1.2.2. המצב העסקי של החברה

בעקבות חוסר הוודאות של השפעות המלחמה ועל בסיס בחינת הפרמטרים המאקרו כלכליים, החברה נוהגת בשמרנות והקפדה יתרה במתן אשראי חדש. לאור העובדה כי קיימת אי ודאות באשר להמשך תקופת הלחימה, משכה והשפעותיה, החברה אינה יכולה להעריך בשלב זה את ההשפעות הצפויות על לקוחותיה.

בנוסף, החברה חיזקה את מבנה כוח האדם בתחום המקצועי. מבנה ההנהלה, הדירקטוריון וכן הממשל התאגידי בחברה חזקים ויציבים.

1.2.3. רציפות עסקית ומצבת עובדים

החברה פועלת מתחילת המלחמה באופן שוטף. בנוסף, החברה מתפקדת באמצעות מצבת כוח אדם מלאה ויציבה ונתמכת בטכנולוגיה המאפשרת עבודה מרחוק תוך שמירה על כל סיכוני אבטחת המידע הנדרשים.

1.2.4. היערכות החברה, בקרה וניהול סיכונים

הנהלת החברה סוקרת באופן שוטף את כלל תיק הלקוחות ברמה פרטנית. החברה מנהלת תזרים מזומנים דינמי וצופה פני עתיד תוך הנחות שמרניות התואמות את מצב המלחמה וסביבת הריבית האינפלציה בו שרוי המשק הישראלי כיום. בנוסף, הנהלת החברה נערכת באופן שוטף בשים לב למצב הביטחוני בעקבות המלחמה והשפעותיה על יכולת ההחזר של הלווים וכן על מודל הפרשות של החברה. זאת ועוד, החברה פועלת כל העת על מנת לטייב את תיק האשראי בדרך של חיתום קפדני, חיזוק בטחונות וכיו"ב. לפרטים נוספים אודות ניהול סיכוני תיק האשראי של החברה ראו סעיף 7.5 לפרק א' לעיל.

1.2.5. הפרשה נוספת להפסדי אשראי

לפרטים אודות הפרשה נוספת להפסדי אשראי של החברה, ראו באור 5 לדוחות הכספיים להלן.

1.2.6. השלכות המלחמה וההגבלות על ענף הבנייה

למלחמה השפעות רבות על ענף הבנייה בישראל. ניתן למנות חלק מהשפעותיה בצד ההיצע כדלקמן: עובדים מהרש"פ לא הורשו להגיע למקום עבודתם בשל סגר על אזור יהודה ושומרון ורצועת עזה. רשויות מקומיות רבות הורו לסגור את אתרי הבנייה שבתחומן באופן זמני, הנחיות פיקוד העורף לא אפשרו פעילות אתרי בנייה, בין היתר בשל הצורך במרחב מוגן תקני. חלק מהעובדים הזרים נמלטו מהמדינה, ועובדים ישראלים רבים גויסו לשירות מילואים. ארבעה ימים לאחר פרוץ הלחימה פרסמו משרד העבודה ורשות האוכלוסין וההגירה אישור זמני לעובדים זרים בענף הבנייה שעבודתם הופסקה בשל הלחימה, לעבוד במפעלים למתן שירותים קיומיים ומפעלים חיוניים.

מנגד, בצד הביקוש ניתן לראות כי בשל המלחמה חלה ירידה בביקוש ברוב ענפי המשק, לרבות ענף הבנייה. הירידה בביקוש בענף חלה כבר במחצית השנייה של 2022, לאחר תחילת העלאת הריבית על ידי בנק ישראל, והמלחמה הובילה להעמקת הירידה בביקוש ולפגיעה בתזרים המזומנים של העסקים בענף.

1.2.7. ניתוח כללי וענפי של השפעת אירועי המלחמה על פעילות החברה

עם פרוץ המלחמה הותקנו תקנות שיקים ללא כיסוי (סייגים לתחולת החוק), תשפ"ד-2023 אשר עיגנו את קביעת המפקח על הבנקים, מכוח סמכותו בחוק, כי הבנקים המסחריים ובנק הדואר יהיו הגבלות על כלל הלקוחות ועל חשבון הבנק שלהם בשל שיקים שחזרו בשל היעדר כיסוי בין הימים 7 באוקטובר ועד 30 באוקטובר 2023 וכן למגבלות משמעותיות אשר הוטלו על גופים לפעול בהוצאה לפועל במהלך תקופת המלחמה. האמור לעיל הגביל בצורה מתונה את יכולתה של החברה לפעול לגביית חובות מלקוחותיה. החל מחודש דצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח אין לחימה השפעה מהותית על הפרמטרים המרכזיים בפעילותה של החברה כגון, היקף תיק האשראי, הכנסות החברה, היקף חזרות השיקים וההוצאות להפסדי אשראי ביחס לרבעונים הקודמים.

יחד עם זאת, החברה צופה כי הימשכות המלחמה עלולה להגדיל את מספר הסדרי פריסות התשלומים מול לקוחות וחייבים של החברה. כמו כן, להערכת החברה, הגידול בסיכון האשראי בשוק בעקבות המלחמה עשוי להביא לגידול בהפרשות החברה להפסדי אשראי בעתיד. לפרטים נוספים בדבר מדיניות ההפרשות של החברה להפסדי אשראי ראו סעיף 1.2.8.1 לפרק זה ובאור 5 לפרק ג' להלן.

יצוין כי לחברה אין חשיפות משמעותיות לענפים אשר נפגעו וצפויים להיפגע באופן משמעותי כתוצאה מהשלכות המלחמה, לרבות, תיירות, תעופה, מסעדות, אולמות אירועים וקמעונאות (שאיננה בתחום המזון).

כמו כן, החל מתחילת המלחמה וכתוצאה מעליית הריבית חווה החברה קיטון בביקושים למוצרי החברה. לקיטון בביקושים עלולה להיות השפעה על היקף תיק האשראי של החברה, הכנסותיה ורווחיותה. למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המשך הלחימה על

היקף פעילותה ועל תוצאותיה בטווח הבינוני. יצוין כי, מדיניות החברה הינה להמשיך ולטייב את איכותו של תיק האשראי ואת היקפו בעסקאות אלה, תוך הקפדה בד בבד על ניהול סיכונים קפדני. החברה פועלת באופן שוטף על מנת להגדיל את היקפי פעילותה ובמסגרת כך מרכזת מאמצי שיווק רבים, תוך מתן דגש לאיכות תיק הלקוחות, וזאת על מנת להקטין את סיכוני פעילות החברה.

יחד עם זאת, החברה סבורה, כי הימשכות המלחמה עלולה להביא את הבנקים להקשיח עמדות מול מתחריה של החברה ומול לקוחות פוטנציאליים של החברה בדרך של צמצום מסגרות אשראי והעלאת מחירים אשר עשויים להביא לגידול בפעילותה של החברה כתוצאה מזליגת לקוחות מהמתחרים בענף ומהבנקים.

החברה תמשיך ותבחן בכל עת את השפעות המלחמה והימשכותה על כלל היבטי פעילותה, הן העסקיים והן התפעוליים וממשיכה לפעול למזער חשיפות וסיכונים אשר עלולים להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה לרבות סיכוני אשראי, סיכוני שוק וסיכונים תפעוליים.

יובהר, כי ההנחות, הערכות והנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל באשר למלחמת חרבות ברזל והשפעתה על המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. מובהר כי אין כל וודאות כי הערכות ואומדני החברה כמפורט לעיל יתממשו, במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת (לרבות – ביחס להשפעות החזויות של מלחמת "חרבות ברזל" והמשבר הכלכלי בעקבותיה). הנהלת החברה עוקבת אחר אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו, ובהתאם, השפעתם על החברה בפועל עשויה להיות שונה מהמתואר לעיל.

1.2.8. כימות ההשפעה המוערכת של המלחמה בהתבסס על יתרות ליום 31 בדצמבר

2023

1.2.8.1. הפרשה להפסדי אשראי

בשל אי הוודאות לגבי השפעות מלחמת חרבות ברזל על המשק הישראלי, בחנה החברה את צורך ניתוח ציפיות המשקיעים בשוק בנוגע לכושר הפירעון בענפים שונים, נכון למועד המדידה, בוצע שימוש בנתוני המסחר באגרות חוב קונצרניות שהונפקו על ידי חברות הפועלות בענפים שונים.

המסחר באגרות חוב מאפשר לחשב את התשואה הפנימית בגין אגרות החוב ומכאן את מרווחי הסיכון. על בסיס תצפיות של שיעורי התשואה באגרות חוב בוצעו שתי רגרסיות פולינומיות על מנת לאמוד את המרווח המתאים לכל משך חיי חוב עבור מועד המדידה ("רגרסיה נוכחית")

ועבור מועדים מוקדמים יותר ("רגרסיה מוקדמת"). ובהתאם לשוני בין שתי הרגרסיות, התקבלו אומדנים להשפעה על ההפרשה.

החברה קיימה דיונים בהתאם לתוצאות הרגרסיות ובחנה את ההשפעה על תיק האשראי.

כמו כן יצוין, כי יתכנו השפעות נוספות על ההפרשה להפסדי אשראי, בנוסף לאילו שתוארו לעיל שנכון למועד פרסום הדוח אין לחברה ידיעה או יכולת לאמוד את סכומיהן כגון - הפרשות ספציפיות ככל ויהיו, שינויים בשווי ביטחונות המשפיעים גם הם על ההפרשה, עלייה בסיכון בענפים מסוימים, הפרשות בפועל במערכת הבנקאית השונות מההערכה שפורסמה למועד עריכת הדוח, הרעה משמעותית בענף האשראי החוץ בנקאי, עלייה במחירי מימון, קשיים של לוויים לפרוע הלוואות והשפעות נוספות כיוצ"ב שאין ביכולת החברה לכמתן במדויק נכון למועד הדוח וייתכן ויגדילו את ההפרשה להפסדי אשראי.

לפרטים נוספים אודות הפרשה נוספת להפסדי אשראי של החברה, ראו באור 2'ט' ובאור 5(ב) לפרק ג' להלן.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים בסעיף זה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בה פועלת החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה ביחס לפרסומים ולסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי בכלל ובתחום פעילות החברה בפרט, נכון למועד הדוח. מובהר כי אין כל וודאות כי הערכות ואומדני החברה כמפורט לעיל יתממשו, במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת לרבות, ביחס להשפעות החזויות של מלחמת "חרבות ברזל" והמשבר הכלכלי בעקבותיה. הנהלת החברה עוקבת אחר אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו, ובהתאם, השפעתם על החברה בפועל עשויה להיות שונה מהמתואר לעיל.

1.3. התפתחות פעילות החברה בתחום הפעילות

במהלך תקופת הדוח, חל קיטון בתיק האשראי (נטו) של החברה בסך של כ- 98 מיליון ₪ לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ויתרתו ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לסך של כ- 653 מיליון ₪ (נטו). על אף הקיטון בתיק בתקופת המלחמה, הנהלת החברה פועלת באופן שוטף על מנת להגדיל את היקפי פעילות החברה, ובמסגרת כך פועלת באמצעות מאמצי שיווק החברה בתחום הפעילות ובפרט בתחום מתן האשראי המגובה ביטחונות, תוך ביצוע הליך סינון לקוחות מוקפד ותוך מתן דגש לאיכות תיק הלקוחות, וזאת על מנת להקטין את סיכוני פעילות החברה.

1.4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1.4.1. דוחות נאמן אגרות חוב (סדרות א' ו-ב')

ביום 28 ביוני 2023 פרסמה החברה, לבקשת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה, משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דוחות נאמן לשנת 2023 עבור כל אחת מסדרות אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה (מס' אסמכתא: 2023-01-060400 ו- 2023-01-060403), לפיהם לא נודעו לנאמן על אירועים חריגים בקשר עם אף אחת מהנאמנויות.

1.4.2. אסיפה כללית שנתית ומיוחדת

ביום 13 בדצמבר 2023 פרסמה החברה תוצאות אסיפה כללית מיוחדת שנתית אשר התקיימה ביום 12 בדצמבר 2023 בקשר עם הנושאים הבאים: מינוי רו"ח, מינוי דירקטורים ושינוי שם חברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-112831) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.3. שינוי שם חברה

ביום 13 בדצמבר 2023 פרסמה החברה דיווח מידי בדבר אישור שינוי שם החברה ע"י רשם החברות מ- "מיכמן בס"ד בע"מ" ל- "מיכמן מימון בע"מ". לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-113035) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.4. פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א')

ביום 31 בדצמבר 2023 פרעה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') בסכום של 30,099,988 ₪ ע.נ. עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003067) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.5. תכנית רכישה עצמית לאגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה

1.4.5.1. ביום 21 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות א' ו-ב'), בבורסה או מחוצה לה, אשר תהיה בתוקף עד ליום 30 ביוני 2023 ובסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ₪. נכון למועד פרסום הדוח השלימה החברה את מלוא תכנית הרכישה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-025879) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.5.2. ביום 6 ביולי 2023 פרסמה החברה כי הדירקטוריון אישר תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות א' ו-ב'), בבורסה או מחוצה לה, אשר תהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023 ובסכום שלא יעלה על חמישה (5) מיליון ₪ (בסעיף זה: "תכנית הרכישה"). נכון למועד פרסום הדוח השלימה החברה את מלוא תכנית הרכישה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 6 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-063847) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.5.3 ביום 4 בספטמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות א' ו- ב'), בבורסה או מחוצה לה, אשר תהיה בתוקף עד ליום 31 בינואר 2024 ובסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ₪. יצוין כי אין באימוץ תכנית הרכישה כדי לחייב את החברה לבצע רכישה כלשהי. נכון למועד פרסום הדוח השלימה החברה כ-99.7% מסך תכנית הרכישה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-083986) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.5.4 ביום 18 באוקטובר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות א' ו- ב'), בבורסה או מחוצה לה, אשר תהיה בתוקף עד ליום 31 במרץ 2024 ובסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ₪. יצוין כי אין באימוץ תכנית הרכישה כדי לחייב את החברה לבצע רכישה כלשהי. נכון למועד פרסום הדוח, טרם הפעילה החברה את תכנית הרכישה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 18 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-117045) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.6 תכנית רכישה עצמית למניות החברה

1.4.6.1 ביום 4 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, אשר תהיה בתוקף עד ליום 30 בספטמבר 2023 ובסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליון ₪. נכון למועד פרסום הדוח השלימה החברה את מלוא תכנית הרכישה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 במאי 2023 (אסמכתא: 2023-01-041320; המובא בדוח זה על דרך ההפניה).

1.4.6.2 ביום 4 בספטמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, אשר תהיה בתוקף עד ליום 31 בינואר 2024 ובסכום שלא יעלה על שני (2) מיליון ₪. נכון למועד פרסום הדוח השלימה החברה את מלוא תכנית הרכישה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בספטמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-083992; המובא בדוח זה על דרך ההפניה).

1.4.6.3 ביום 5 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, אשר תהיה בתוקף עד ליום 31 במרץ 2024 ובסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליון ₪. יצוין כי אין באימוץ תכנית הרכישה כדי לחייב את החברה לבצע רכישה כלשהי. נכון למועד פרסום הדוח השלימה החברה כ-67% מסך תכנית הרכישה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 6 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-121941) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.7 הארכה ותיקון מסגרת אשראי עם עמיתים

בהמשך לדיווח המיידני של החברה מיום 31 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-040324) בקשר עם התקשרות החברה בהסכם אשראי עם עמיתים (כהגדרתה בהסכם המקורי) ("הסכם מקוריי"), ביום 3 במרץ 2024 התקשרה החברה עם עמיתים בהסכם הארכה ותיקון להסכם המקורי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 3 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-018760) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.8. רכישת ניירות ערך סחירים

ביום 25 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה שימוש בחלק מההון העצמי של החברה, חלף החזקת פיקדונות כספיים, רכישת ניירות ערך סחירים ישראליים בהיקף שלא יעלה על 5 מיליון ₪, ובשים לב להתניות הפיננסיות שאלהן מחויבת החברה.

2. המצב הכספי (באלפי ש"ח)

2.1. היקף תיק האשראי הכולל של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עמד על 653 מיליון ₪. להלן יובאו הסברים בדבר ההתפתחויות המהותיות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי:

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים
מזומנים ושווי מזומנים	25,197	18,721	יתרת המזומנים נובעת מעיתוי פירעונות ממסרים ומיתרות מזומנים אותן שומרת החברה לצורך שמירה על נזילות.
אשראי לקוחות לזמן קצר, נטו	543,863	648,724	קיים קיטון בתיק האשראי של החברה מתחילת השנה בשל המשך הפעלת תוכנית אסטרטגית הכוללת טיוב לקוחות, טיוב הבטוחות והארכת מח"מ התיק.
חייבים ויתרות חובה	1,747	1,651	סעיף חייבים ויתרות חובה מורכב בעיקר מזכאות החברה להחזרי מע"מ בגין שנים קודמות ומהוצאות מראש.
צדדים קשורים ובעלי עניין	141	-	
השקעה במניות סחירות	7,038	6,298	הסעיף כולל השקעות של החברה בני"ע סחירים, הגידול הינו בהתאם לעליית הערך של ני"ע.
סה"כ נכסים שוטפים	577,986	675,394	
אשראי לקוחות לזמן ארוך, נטו	109,131	102,067	הגידול נובע מאסטרטגיית הצמיחה של החברה והארכת מח"מ תיק הנכסים והגדלת תחום פעילות של אשראים מגובי נדל"ן ואשראים מורכבים לתקופות העולות על שנה.
נכסים לא שוטפים אחרים	5,389	5,477	הנכסים כוללים רכוש קבוע, נכס בגין זכות שימוש בהתאם לתקן IFRS 16, נכס בלתי מוחשי ונכסי ממסרים נדחים.
סה"כ נכסים לא שוטפים	114,520	107,544	
סה"כ נכסים	692,506	782,938	

המצב הכספי (באלפי ש"ח) (המשך)

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים
אשראי והלוואות לזמן קצר מנותני אשראי ואחרים	211,760	221,334	הסעיף כולל אשראי ממוסדיים ולאחרים, קיים קיטון בסעיף זה בהתאם לקיטון בגודל תיק האשראי.
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	116,460	148,390	החברה התקשרה בהסכמי אשראי מול שלושה תאגידים בנקאיים ומנצלת את מסגרות האשראי, בהתאם לפעילות, קיים קיטון בהתאם לקיטון בתיק האשראי.
צדדים קשורים ובעלי עניין	-	385	יתרה הכוללת את התחייבות החברה מול צד קשור.
חלויות שוטפות של אג"ח	70,662	36,060	הסעיף כולל את התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב'). לפרטים נוספים ראה באור 13 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 להלן.

ההתחייבויות כוללות בעיקרן מיסים שוטפים, התחייבות בגין חכירה, התחייבויות לעובדים, התחייבויות שוטפות אחרות	45,283	27,890	
	451,452	426,772	סה"כ התחייבויות שוטפות
הסעיף מורכב מיתרת ההלוואות הנחותות שקיבלה החברה ממוסדיים.	47,862	44,500	אשראי לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים
הירידה בסעיף זה הינה בגין פירעון אג"ח ובגין הפעלת תוכנית רכישת האג"ח של החברה. לפרטים ראה באור 13 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 להלן.	173,585	81,832	התחייבות בגין אג"ח
היתרה מורכבת מהתחייבויות בגין חכירה בהתאם לתקן IFRS16	1,616	1,161	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	223,063	127,493	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הגידול ביתרת ההון העצמי נובע מתוצאות פעילות החברה בתקופת הדוח וכוללת הכרזה על חלוקת דיבידנד בגובה של 6.5 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 4 לפרק א' לעיל.	108,423	138,241	הון עצמי
	782,938	692,506	סה"כ

2.2. להלן יובא פילוח סך החובות המגובים בבטחונות לפי סוג בטוחה ליום 31 בדצמבר 2023:

סוג בטוחה	סכום ההלוואות המגובות בביטחונות (מיליון ₪)
משכנתא מדרגה ראשונה	27.2%
משכנתא מדרגה שנייה	7.3%
ניירות ערך סחירים	10.9%
כלי תחבורה ושונות	1.5%
סה"כ	46.9%

3. תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח)

הרווח הכולל לאחר מיסים על הכנסה בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של כ- 43,816 אלפי ₪ לעומת רווח בסך של כ- 27,618 אלפי ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח לפני מס בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של כ- 58,814 אלפי ₪, לעומת סך של כ- 36,234 אלפי ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. לדוח רווח והפסד של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה, ראו הדוחות הכספיים להלן.

להלן יובאו ההסברים בדבר ההתפתחויות המהותיות שחלו בסעיפי רווח והפסד:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	הסבר הדירקטוריון (שנת 2023 מול שנת 2022)
הכנסות מימון	137,600	108,280	416,41	הגידול בהכנסות המימון מול תקופה מקבילה נובע מעליית שעורי הריבית שגובה החברה מלקוחותיה.
הוצאות מימון	44,426	30,044	9,772	הגידול בהוצאות הריבית בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשפעת עליית ריבית הפריים אשר מקורות המימון הבנקאיים ומקורות המימון המוסדיים של החברה צמודים לה.
הכנסות מימון נטו	93,174	78,236	31,644	
חובות מסופקים ואבודים	10,052	5,395	2,288	ההוצאות לחובות מסופקים ואבודים כוללות הפרשה ספציפית והפרשה כללית בהתאם למדיניות החברה. ההפרשה הכללית נערכת באמצעות שימוש במודל שפותח על ידי מעריך חיצוני ובהתאם ל- IFRS 9 ההפרשה הספציפית משתנה בהתאם לנסיבות של כל חייב. הגידול בהוצאות בגין הפסדי אשראי בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהפרשות בגין לקוחות ספציפיים וכן מתוספת להפרשה הכללית, עקב הגידול ברמת הסיכון בתקן כתוצאה מהשפעות סביבות הריבית והאינפלציה הגבוהות במשק.

הוצאות מכירה ושיווק	83,122	72,841	29,356	סה"כ הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות חובות מסופקים ואבודים
הוצאות מכירה ושיווק	(6,401)	(6,556)	(2,820)	הגידול בהוצאות מכירה ושיווק נובע מהקמת מחלקת מכירות ייעודית.
הוצאות הנהלה וכלליות	(21,728)	(16,764)	(12,763)	הוצאות הנהלה וכלליות כוללות בעיקר שכר ונלוות, אחזקת משרד ותשלום ליועצים. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקרו מגידול בכוח אדם ועלייה בשירותים מקצועיים.
עלות תשלום מבוסס מניות	(424)	(294)	(920)	הסעיף מורכב מעלות הענקת אופציות לעובדים.
(הוצאות) הכנסות אחרות	4,245	(12,993)	13,123	הסעיף מורכב משערוך ההשקעה בניירות ערך סחירים, ומרווחי הון כתוצאה מרכישה עצמית של אג"ח.
(הפסד) רווח לפני מס על הכנסה	58,814	36,234	25,976	
מיסים על הכנסה	14,998	8,616	7,255	
(הפסד) רווח נקי וכולל	43,816	27,618	18,721	

בהתאם למכתב מנהלת מחלקת התאגידים ברשות ניירות ערך מיום 24 בינואר 2024¹, להלן יובאו ההסברים בדבר ההתפתחויות המהותיות שחלו בסעיפי דוח רווח והפסד ברבעון הרביעי לשנת 2023 ביחס לנתוני הרבעון השלישי לשנת 2023 (באלפי ₪):

הסברים	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הכנסות מימון
ללא שנוי מהותי.	33,344	32,923	הכנסות מימון
שעור עלויות המימון עלו בעקבות עלייה בשיעורי הריבית ועדכון ריביות בהתאם לתנאים מול משקיעים מוסדיים.	9,687	12,257	הוצאות מימון
	23,657	20,666	הכנסות מימון נטו
ללא שנוי מהותי.	3,138	2,808	חובות מסופקים ואבודים
	20,519	17,858	סה"כ הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות חובות מסופקים ואבודים
ללא שנוי מהותי.	1,771	1,747	הוצאות מכירה ושיווק
הקיטון הינו בעיקר בגין צמצום השימוש ביועצים חיצוניים.	5,868	5,076	הוצאות הנהלה וכלליות
	107	99	עלות תשלום מבוסס מניות
גידול בהכנסות אחרות בגין רווחים מרכישה של אג"ח של החברה.	(957)	(2,084)	הוצאות (הכנסות) אחרות
	13,730	13,020	(הפסד) רווח לפני מס על הכנסה
	3,261	3,855	מיסים על הכנסה
	10,469	9,165	(הפסד) רווח נקי כולל

4. נזילות ותזרים מזומנים (באלפי ש"ח)

¹ מכתב מנהלת המחלקת תאגידים 2024 (isa.gov.il)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	הסבר הדירקטוריון
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	79,173	(237,220)	(108,891)	הגידול בתזרים המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מקיטון באשראי ללקוחות בין התקופות.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(1,408)	(2,435)	(657)	הסעיף מורכב ממזומן ששימש לצורך רכישת רכוש קבוע.
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(71,289)	242,640	125,042	הקיטון בתזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מפירעון אג"ח.
סך השינוי במזומנים ושווי מזומנים	6,476	2,985	15,494	

5. מקורות המימון (באלפי ש"ח)

לפרטים אודות מקורות המימון של החברה ראו סעיף 7.11 לפרק א' לתיאור עסקי התאגיד לעיל.

6. היקפים ממוצעים

הסבר הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
הגידול נובע בעיקר מחלויות שוטפות בגין אג"ח.	130,144	273,786	375,149	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון
הקיטון בהתאם ללוח סילוקין של אגרות החוב של החברה.	58,750	258,439	186,752	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון

חלק ב' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

החברה מעמידה מימון למטרות עסקיות. החלק המשמעותי בפעילות החברה הינו מתן הלוואות המגובות בביטחונות נדל"ן ובממסרים עצמיים.

בנוסף, מעניקה החברה מימון, כנגד קבלת ביטחונות שונים, בין היתר, כגון: ניירות ערך, כלי תחבורה, ערבויות אישיות ובעלים, ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים.

בנוסף, לחברה פעילות מצומצמת, הולכת וקטנה, של מימון על דרך של ממסרים דחויים של צדדים שלישיים (לרבות באמצעות חברות מימון) המוסבים לטובת החברה.

מקורות המימון של החברה הינם מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות נחותות ובכירות מתאגידים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות א' ו-ב') שהנפיקה החברה. לפרטים אודות הסביבה המאקרו כלכלית ושוק האשראי בישראל, לרבות התייחסות לסיכונים, ראו סעיפים 6 ו-7.18 לעיל לפרק א' לתיאור עסקי התאגיד.

7. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק

7.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי לניהול סיכוני שוק בחברה הינו סמנכ"ל ניהול סיכונים של החברה מר יניב עזריה תחת פיקוחו של דירקטוריון החברה. לפרטים אודות מר עזריה ראו תקנה 26א' בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) להלן.

7.2. תיאור של סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

לפרטים בדבר גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילותה של החברה ראו סעיף 7.18 לפרק א' לתיאור עסקי התאגיד לעיל.

7.3. פעילות החברה בניהול סיכוני שוק

החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במשק בכלל ואחר התפתחות כלכלית של לקוחות החברה, ובהתאם לכך מנהלת את הסיכונים ואת מדיניות מתן האשראי ללקוחות. לפרטים נוספים אודות ניהול הסיכונים של תיק האשראי של החברה ראו סעיף 7.5 לפרק א' לעיל.

החברה מבצעת באופן שוטף בחינה של התנהלות הלקוח במסגרת עסקיו. דירקטוריון החברה מקבל דיווח על סיכוני השוק להם עתידה להיות החברה חשופה, על התפתחויות חריגות בשווקים השונים, ככל שישנן, בהם פועלת החברה, וכן מוצגת לדירקטוריון סקירה רבעונית לעניין סיכוני האשראי.

לפרטים נוספים בדבר מדיניות האשראי של החברה ראו סעיף 7.5.1 לפרק א' לעיל.

7.4. מבחני רגישות

רגישות לשינויים בשערי הריבית

להערכת החברה, עלייה בשיעורי הריבית במשק עלולה לגרום לחברה חשיפה מסוימת ביחס למרווח האשראי שלה. להערכת החברה, לאור המח"מ הקצר של תיק האשראי ומבנה מימון העסקאות שלה, חשיפה זאת איננה מהותית.

יחד עם זאת, בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 כפי שפורסמה ביום 3 באוגוסט 2022, החברה מתכבדת לעדכן כי ככלל, עליית ריבית ועלייה באינפלציה הינן בעלות פוטנציאל השפעה שלילית על הסביבה העסקית שבה פועלת החברה. להערכת החברה עליה בשיעור הריבית עלולה להשפיע לרעה על חלק מלקוחותיה החשופים יותר למימון גבוה. בנוסף, גידול בהוצאות המימון של חברות במשק עלול גם הוא להוביל לירידה בהיקפי פעילות החברות וכתוצאה מכך לירידה בביקוש לאשראי. החברה פועלת באופן מתמיד לעיבוי הביטחונות המבטיחים את האשראי, לחיתום קפדני וסלקטיבי, קבלת ערבויות אישיות של הבעלים.

בהתאם להנחיה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, טבלת הרגישות שתפורט להלן כוללת ניתוח של עליה או ירידה של 1% בריבית הפריים.

יצוין, כי כפי שעולה מהטבלה להלן, עליה בשיעור ריבית הפריים מקטינה את רווחי החברה וזאת בשל כך שחלק מתיק האשראי של החברה ממומן בריבית משתנה ולכן ככל שריבית הפריים עולה הרווח בגין חלק זה קטן בהתאם ולהיפך. יצוין כי תיק האשראי של החברה (למעט מספר מצומצם של הלוואות) אינו צמוד לריבית הפריים והשינוי בריבית הפריים תשפיע על תיק האשראי בצורה מדורגת ובהתאם למח"מ תיק האשראי. מח"מ תיק האשראי של החברה הינו קצר ועל כן תגובת החברה (עדכון שינוי הריבית שגובה החברה מלקוחותיה) תהא מדורגת ולא מיידיית.

להלן טבלה המתייחסת לשנוי של אחוז אחד בריבית הפריים ועל השפעתו על החברה: (הנתונים מוצגים להלן באלפי ש"ח).

ירידה	ערך ליום 31 בדצמבר 2023	עלייה	סעיף מאזני
1%		1%	אשראי לקוחות נטו
-1,632	652,994	1,632	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,165	116,460	-1,165	אשראי מוסדיים
1,200	120,000	-1,200	אשראי אחר
870	86,994	-870	סה"כ
1,602		-1,602	

את השפעות הריבית על תוצאות החברה יש לקרוא יחד עם השפעות מלחמת חרבות ברזל כפי שהן מפורטות בסעיף 1.2 לעיל.

תחזיות והערכות החברה ביחס להשפעת עלייה/ירידה בריבית בנק ישראל על תוצאותיה וביחס להיקף תיק האשראי של החברה, מבנה מקורות המימון של החברה, שיעור ההוצאות להפסדי אשראי ושיעור הוצאות הנהלה כלליות, מכירות ושיווק הינן בגדר "מידע צופה פני עתיד", אשר התממשותן בפועל עלולה שלא להתרחש או להתרחש באופן שונה מהותית מהנחה על ידי החברה, וזאת, בין היתר, כתוצאה מהתקיימות או שינוי באיזה מבין הגורמים הבאים (אחד או יותר): (א) שינוי במגמת התפתחות שוק המימון החוץ בנקאי בישראל; (ב) שינויים במגמת שוקי הנדל"ן והתשתיות בישראל; (ג) שינויים מאקרו כלכליים לרבות עליית / ירידת הריבית ו/או האינפלציה במשק אשר עלולים לפגוע בעלות המקורות של החברה או ביכולתה לגוון את מקורות המימון שלה; (ד) שינוי בתמחור שירותי החברה ו/או המרווח המימוני כתוצאה מתחרות בעסקיה של החברה; (ה) ירידה באיכות העסקאות המגיעות לחברה באופן שלא יעמדו בקריטריונים של החברה לבדיקות אשראי; (ו) התממשות של איזה מבין גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.18 בפרק א' לתיאור עסקי התאגיד לעיל.

7.5. אמצעי פיקוח למימוש מדיניות ניהול הסיכונים

יו"ר הדירקטוריון וסמנכ"ל ניהול הסיכונים של החברה מפרטים בפני דירקטוריון החברה מעת לעת את סיכוני השוק אליהם חשופה החברה וסוקרים בפניו, אחת לרבעון בתמצית את הפעולות שנקטו למזעור החשיפה לסיכוני שוק, ככל שנקטו.

7.6. דוח בסיסי הצמדה

נכסי החברה, אינם מוצמדים לבסיסי הצמדה כלשהם, למעט סכומים שאינם מהותיים. לגבי התחייבויותיה של החברה ראו סעיף 7.4 לעיל.

7.7. אסטרטגיית המימון של החברה

למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות נחותות ובכירות מתאגידים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות א' ו-ב') שהנפיקה החברה, וכן מהונה העצמי. על מנת לשמור על מגוון מקורות המימון, החברה מקפידה לגוון את ניצולם של אמצעי המימון. בנוסף, פועלת החברה להבטחת קווי נזילות והרחבת מקורות המימון הקיימים באמצעות הרחבת מעגל נותני המימון לחברה. כמו כן, החברה מנהלת מעקב שוטף אחר תמהיל מקורות המימון.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

8. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

במהלך שנת הדיווח העניקה החברה תרומות לעמותות ומוסדות לצרכי ציבור בסכומים שאינם מהותיים. בנוסף, החברה תרמה כסף בסכומים שאינם מהותיים לרכישת ציוד לחימה לחיילי מילואים אשר מחרפים את נפשם למען הגנת המולדת כחלק מהמאמץ המלחמתי של מדינת ישראל כנגד ארגוני הטרור חמאס וחיזבאללה כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 29 בנובמבר 2020 קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה, לא יפחת מדירקטור אחד, וזאת בהתחשב בהיקף החברה, מהות פעילותה, מורכבותה וגודלה. מספר הדירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בחברה נקבע גם בהתחשב במיומנות החשבונאית, העסקית והפיננסית הגבוהה הקיימת בקרב נושאי משרה בכירה בחברה, ולאור מערך הייעוץ החיצוני המקצועי השוטף בו נעזרת החברה. למועד פרסום הדוח, הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם: מר דורון ספיר, מר ראובן קפלן וגברת שירה קולמן גולובינסקי. לפרטים נוספים אודותיהם ראו תקנה 26 בפרק ד' להלן.

10. מבקר הפנים של החברה

שם המבקר הפנים בתאגיד: ישראל גבירץ, מבקר פנימי מוסמך מטעם ארגון ה- (CIA) IIA, שותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, בוגר חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת בר אילן, רואה חשבון, CPA. למשרד האמור ניסיון רב שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות.

תאריך תחילת הכהונה: 27 ביולי 2021.

עמידה בתנאי החוק: למיטב ידיעת החברה, המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").

החזקה בניירות ערך של החברה או גוף קשור אליה: למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של בעל השליטה בחברה או גופים קשורים למי מהם.

קשרים עסקיים מהותיים או אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה: למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או אחרים והוא אינו ממלא תפקיד היוצר או עלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה. המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה ואינו קרוב של בעל עניין או של נושא משרה בחברה והוא אינו מכהן כרואה החשבון המבקר של החברה.

האם המבקר הפנימי הינו עובד החברה או נותן שירותים חיצוני לחברה: המבקר הפנימי יעניק שירותי ביקורת פנימית כגורם חיצוני והוא אינו עובד החברה. בביצוע הביקורת ייעזר מבקר הפנים בצוות עובדים ממשרדו לפי הצורך. המבקר הפנימי לא ממלא תפקיד אחר בחברה בנוסף על תפקידו כמבקר פנים.

דרך המינוי: המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 ביולי 2021 לאחר המלצת ועדת הביקורת מיום 22 ביוני 2021. הנימוקים למינויו היו, בין היתר, כישוריו וניסיונו בביצוע ביקורת פנים וזאת בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי: יו"ר הדירקטוריון.

תכנית העבודה: לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 2 בפברואר 2023, דירקטוריון החברה אישר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 את תכנית העבודה התלת שנתית של מבקר הפנים. התכנית כללה עריכת ביקורות בנושא גיבויים, התאוששות מאסון והמשכיות עסקית, תשלומים ואבטחת אמצעי תשלום, איסור הלבנת הון ובדיקות יישום המלצות מדוחות ביקורות משנים קודמות. לעמדת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

היקף העסקה: בתקופת הדוח בוצעו על ידי מבקר הפנים כ- 450 שעות בתמורה לכ- 99 אלפי ש"ח.

עריכת הביקורת: התקנים המקצועיים המנחים את עבודת הביקורת: בהתאם להודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת הפנימית התשנ"ב-1992 וחוק החברות, התשנ"ט-1999, וכן בהתאם למקובל תוך התאמת יישום ההנחיות והתקנים המקצועיים של הלשכה הבינלאומית של המבקרים הפנימיים (I.I.A), וזאת בנוסף להוראות ולהנחיות ספציפיות כפי שיהיו מעת לעת.

הדירקטוריון באמצעות ועדת הביקורת שלו מפקח על הליכי עבודת המבקר הפנימי, תקני עבודתו ותוצאותיה. לדעת הדירקטוריון תקני עבודת המבקר נאותים וראויים ביחס להרכב והיקף הפעילות של החברה.

גישה למידע: למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית ומלאה למסמכים ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים והכל לצורך ביצוע תפקידו ובהתאם לאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת.

דין וחשבון המבקר הפנימי: תכנית הביקורת נקבעה ברבעון הראשון לשנת 2024 על ידי ועדת הביקורת של החברה, על בסיס סקר הסיכונים שנערך בשנת 2022 והמלצת מבקר הפנים לתוכנית ביקורת רב שנתית ותוכנית ביקורת לשנת 2024. תוצרי העבודה אשר הוצגו, הוגשו לחברי הועדה בכתב.

תגמול: שכר העבודה השנתי עבור עבודתו של המבקר הוא 220 ₪ לשעה בתוספת מע"מ.

11. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, מכהנות בחברה שתי דירקטוריות בלתי תלויות, והן: הגברת שריתה להבי והגברת שירה קולמן גולובינסקי. לפרטים אודותיהן ראו תקנה 26 לפרק ד' המצורף לדוח זה. יצוין כי תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה.

12. שכר טרחת רואה חשבון מבקר

ביום 12 בדצמבר 2023 אישרה אסיפה כללית של בעלי מניות החברה את מינויו מחדש של משרד רואי חשבון קוסט פורר גבאי את קסירר כרואה החשבון המבקר של החברה עד למועד האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. השכר המשולם לרואה החשבון המבקר נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר ומאושר על-ידי הדירקטוריון בהתייחס להיקף ואופי העבודה הצפויה, ניסיון העבר ותנאי השוק.

שנה	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת	שירותי ואחרים
2023	339 אלפי ₪	77 אלפי ש"ח
2022	310 אלפי ₪	-

חלק ד' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

13. אומדנים חשבונאיים מהותיים

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת ההנהלה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות וכן גילוי בקשר לנכסים והתחייבויות מותנים. ההנהלה מבססת את האומדנים וההערכות על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים שלדעתה הינם רלבנטיים בהתחשב בנסיבות העניין. לפירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר יש להם את ההשפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו באור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. כמו כן, האומדן בעל ההשפעה המהותית ביותר על הדוחות הכספיים של החברה הינו בקשר עם חישוב הפסדי האשראי החזויים. לפרטים אודות שיקולי הדעת וההערכות המופעלים בעת חישוב הפסדי האשראי הצפויים ראו באור 5ט' ובאור 5(ב) לפרק ג', דוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 להלן.

14. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

לתקופה של שלושה ושנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. התזרים השלילי המתמשך מתקופות דיווח קודמות נובע עקב שימוש שעשתה החברה ביתרת המזומנים שהייתה ברשותה לצורך הרחבת פעילותה. עוד יצוין כי באופן כללי, תחום פעילות החברה מאופיין בתזרים שלילי מפעילות שוטפת בין היתר משום

שגיוס המקורות לאשראי שמעמידה החברה נכלל בפעילות מימון בעוד שהעמדת האשראי נכללת בפעילות שוטפת. במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת 2023 קרי, ביום 25 במרץ 2024, ולאחר דיון שקיים דירקטוריון החברה בשים לב לגורמים המוזכרים לעיל ולאחר שבחן את תזרים המזומנים העתידי של החברה, קבע הדירקטוריון כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת מתקופות דיווח קודמות, למעט התזרים החיובי בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2023, 30 ביוני 2023, 30 בספטמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2023 איננו מהווה סימן אזהרה כאמור בתקנה 10 (ב)(14) לתקנות הדוחות. לפרטים בדבר תזרים המזומנים ומקורות המימון של החברה ראו באור 1.1 לדוחות הכספיים של החברה וכן סעיף 7.8 לפרק א' לעיל.

15. פטור מצרוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות תקנה 9(ב1ג) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9(ג) לתקנות הדוחות על פיה יש לצרף לדוחות השנתיים של החברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו לא יחולו על החברה שטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה).

נספח א' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

להלן פרטים בדבר אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') שבמחזור (להלן בנספח זה ביחד: "אגרות החוב") בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות:

תיאור	אגרות חוב (סדרה א')
כן	סדרה מהותית ²
1177633	מס' נייר ערך
22 ביוני 2021; הסדרה הורחבה עפ"י דוח הצעת מדף מיום 8 באוגוסט 2022 ועפ"י דוח הנפקה פרטית מיום 1 בפברואר 2024	מועד הנפקה
154,975	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ₪)
57,311	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.23
-	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.23 (באלפי ₪)
57,311	שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 31.12.23 (באלפי ₪)
53,398	השווי הבורסאי ליום 31.12.23 (באלפי ₪)
ריבית שנתית קבועה בגובה של 3.8%. לפרטים אודות הרחבת איגרות החוב מיום 4 בפברואר 2024 ראו דיווח מידי של החברה מיום 4 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא -2024-01-010639) המובא בדוח זה על דרך ההפנייה.	סוג הריבית ושיעורה
שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו-8.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') אשר צורף לדיווח המידי של החברה מיום 20 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-103911) המובא בדוח זה על דרך ההפניה (בטבלה זו: "שטר הנאמנות")	מועדי תשלום הריבית
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת תשולם (או שולמה, לפי העניין) בתשעה (9) תשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר 2021, ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022-2025	מועדי תשלום הקרן
קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בחמישה (5) תשלומים רציפים אשר ישולמו (או שולמו, לפי העניין) כלהלן: ביום 31 בדצמבר 2021 תשלום בשיעור 15% מהקרן, ביום 31 בדצמבר 2022 תשלום בשיעור של 25% מהקרן, ובימים 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025 – שלושה תשלומים שווים אשר כל אחד מהם בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה א')	בסיס הצמדה (קרן וריבית) האם ניתנת להמרה?
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	ערבות שניתנה בגין האג"ח
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה ההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי	
אין	

תיאור	אגרות חוב (סדרה ב')
-------	---------------------

² בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות, סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהווה חמישה אחוזים או יותר לסך התחייבויות החברה.

כך	סדרה מהותית ³
1184357	מס' נייר ערך
10 בפברואר 2022	מועד הנפקה
122,430	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ₪)
95,183	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.22
943	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.23 (באלפי ₪)
95,183	שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 31.12.23 (באלפי ₪)
90,460	השווי הבורסאי ליום 31.12.23 (באלפי ₪)
ריבית שנתית קבועה בגובה של 3.95%. שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו-8.5 לטור הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') אשר צורף לדיווח המידי של החברה מיום 8 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-016495) המובא בדוח זה על דרך ההפניה (בטבלה זו: "שטר הנאמנות")	סוג הריבית ושיעורה
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת תשולם (או שולמה, לפי העניין) בשמונה (8) תשלומים חצי שנתיים, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של השנים 2022 עד 2025 כך שתשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 בספטמבר 2025.	מועדי תשלום הריבית
קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בארבעה (4) תשלומים רצופים אשר ישולמו כלהלן: תשלום ראשון ישולם ביום 31.3.2024 בשיעור של 20% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 30.9.2024 בשיעור של 20% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31.3.2025 בשיעור של 30% מהקרן וביום 30.9.2025 ישולם התשלום האחרון בשיעור של 30% מהקרן, אשר במסגרתו ייפרעו אגרות החוב (סדרה ב') במלואן.	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה?
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לטור הנאמנות ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה ההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
אין	ערבות שניתנה בגין האג"ח

1.1 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרות א' ו- ב')

שם חברת הנאמנות:	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ
האחראי על אגרות החוב בחברת הנאמנות:	מר שלומי אילני
טלפון:	03-6374826
פקס:	03-6374344
דוא"ל:	shlomyi@mtrust.co.il
כתובת למשלוח מסמכים:	רחוב מנחם בגין 48, תל אביב

³ בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות, סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהווה חמישה אחוזים או יותר לסך התחייבויות החברה.

1.2 דירוג אגרות החוב (סדרות א' ו- ב')

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון למועד הדוח	נודע לחברה על כוונת החברה לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ	iiBBB	iiBBB+	לא
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ	iiBBB	iiBBB+	לא

1.3 לדוח הדירוג העדכני של אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') ראו דיווח מידי של חברת הדירוג מיום 15 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-15-103798) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.4 אסיפות מחזיקי אגרות החוב ושינוי תנאי אגרות החוב

ביום 25 ביולי 2023 התקיימה אספה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בקשר עם הנושאים הבאים: (1) דיון בדוח השנתי של ענייני הנאמנות ודיון באשרור כהונת הנאמן עד לפירעון המלא והסופי של אגרות חוב (סדרה א'); (2) אשרור כהונת הנאמן לתקופה של עד פירעון המלא והסופי של אגרות חוב (סדרה א'). נכון למועד הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'). כמו כן, נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, לא שונו ולא הוצע לשנות את תנאי אגרות החוב (סדרות א' ו-ב').

1.5 בטחונות, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות אחרות

1.5.1 אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו (למעט לתאגידים בנקאיים), להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, באסיפה מיוחדת ובהחלטה מיוחדת והכל, זולת שעבוד כאמור לתאגידים בנקאיים (וכן לגופים מוסדיים כאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')). למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי כאמור לעיל בכפוף לתנאים המנויים בסעיף 6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב.

1.5.2 החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית או פדיון מוקדם), כל הלוואות בעלים שתועמד לחברה תהיה נחותה לפירעון אגרות החוב, דהיינו, מועד פירעונה יהא לאחר תאריך הפירעון הסופי של אגרות החוב ו/או בעת חדלות פירעון של החברה וכן אם יינתן צו לפתיחת הליכים ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

1.5.3 החברה התחייבה כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב, תעמוד החברה במגבלות הקבועות בסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות"), כפי שתהיינה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.6.1 לשטר הנאמנות.

1.5.4 החברה התחייבה כי עד לאחר פירעון מלא של אגרות החוב, תחום פעילותה של החברה יהיה אך ורק באחד או יותר מהתחומים הבאים: אשראי וואו מימון וואו פיננסים ולרבות כל פעילות הנובעת כתוצאה ממימוש בטוחה על ההלוואה בהתאם למגבלות שבסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות. לפירוט נוסף ראו סעיף 8.6.3 לשטר הנאמנות.

1.5.5 החברה התחייבה לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב ולצורך כך החברה התחייבה, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג.

1.5.6 החברה התחייבה כי תהיה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למספר מגבלות מצטברות, ובין היתר, כי בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 50 מיליון ₪, לא ירד יחס ההון העצמי למאזן מתחת לשיעור של 19.5% ובנוסף לא תבוצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מן הרווח הנקי של החברה. לפירוט נוסף ראו סעיף 8.3 לשטר הנאמנות.

1.6 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023: (1) החברה לא יצרה שעבוד צף לצד ג' כלשהו, למעט לתאגידים בנקאיים; (2) החברה לא נטלה הלוואות בעלים; (3) החברה עומדת במגבלות הקבועות בסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות; (4) החברה עומדת בהתחייבויותיה לעניין תחום פעילות ו- (5) אגרות החוב (סדרות א' ו- ב') מדורגות על ידי חברת דירוג.

1.7 אמות מידה פיננסיות

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות של החברה המפורטות בסעיף 8.1 בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'): :

חשוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2023	התחייבויות פיננסיות
(אלפי ₪)	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17.5% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)
הון עצמי ⁴ : 188,241 ₪	

⁴ "הון עצמי" - משמעו הון המיוחס לבעלי מניות החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים וכן שטרי הון וכתבי התחייבות נדחים, ככל שיהיו, אשר מועד פירעונם יהיה לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') ואשר פירעונם יהיה נחות לפירעון אגרות החוב במידה וייתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

מאזן ⁵ : ₪ 667,309	
יחס: 28.21%	
החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	
הון עצמי: ₪ 188,241	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 35 מיליון ₪ (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)
החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 5% מסך תיק האשראי ללקוחות ⁶ (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)
הון עצמי למאזן: 28.21%	מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל ויחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18.5%
הון עצמי: ₪ 188,241	מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 37 מיליון ₪

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות של החברה המפורטות בסעיף 8.1 בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'):

חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2023	התחייבויות פיננסיות
(אלפי ₪)	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17.5% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)
הון עצמי ⁷ : ₪ 188,241	
מאזן ⁸ : ₪ 667,309	
יחס: 28.21%	
החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	
הון עצמי: ₪ 188,241	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 35 מיליון ₪ (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)
החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 5% מסך תיק האשראי ללקוחות ⁹ (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)

⁵ "מאזן" - משמעו מאזן החברה (בניכוי מזומן ופיקדונות שאינם מוגבלים בשימוש) כמוצג בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

⁶ "תיק האשראי ללקוחות" - משמעו יתרת אשראי ללקוחות ברוטו כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) של החברה, דהיינו, המחאות לגבייה בניכוי הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות.

⁷ "הון עצמי" - הון המיוחס לבעלי מניות החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת יתרת החוב בגין הלוואות בעלים וכן הלוואות, שטרי הון וכתבי התחייבות נדחים, ככל שיהיו, אשר מועד פירעון הקרן יהיה לאחר מועד הפירעון הסופי של קרן אגרות החוב (סדרה ב') ואשר פירעונם יהיה נחות לפירעון אגרות החוב במידה ויינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

⁸ "מאזן" - משמעו מאזן החברה (בניכוי מזומן ופיקדונות שאינם מוגבלים בשימוש) כמוצג בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

⁹ "תיק האשראי ללקוחות" - משמעו יתרת אשראי ללקוחות ברוטו כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) של החברה, דהיינו, המחאות לגבייה בניכוי הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות.

החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	
יחס הון עצמי למאזן : 28.21% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל ויחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18.5%
הון עצמי : 188,241 ₪ החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 37 מיליון ₪

דירקטוריון החברה מבקש בזאת להודות לעובדי החברה ולהנהלה הבכירה על תרומתם העצומה לתוצאות העסקיות של החברה, מביע הערכתו על המאמצים המושקעים, ביחוד בתקופה מאתגרת זו, ומברך על המשך שיתוף הפעולה הפורה.

תאריך: 25 במרץ 2024

דורון ספיר, יו"ר הדירקטוריון

יניב ביטון, מנכ"ל

מיכמן מימון בע"מ
(לשעבר - מיכמן בס"ד בע"מ)

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2023

מיכמן מימון בע"מ
(לשעבר – מיכמן בס"ד בע"מ)

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>סעיף</u>
2-3	דוח רואה חשבון המבקר על הדוחות הכספיים
4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות על השינויים בהון
7-9	דוחות על תזרימי המזומנים
10 - 64	באורים לדוחות הכספיים



דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של מיכמן מימון בע"מ (לשעבר מיכמן בס"ד בע"מ)

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המוצגים של מיכמן מימון בע"מ (לשעבר - מיכמן בס"ד בע"מ) (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 ואת הדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

ענייני מפתח בביקורת

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

חישוב הפרשה להפסדי אשראי

בהתאם למפורט בבאור 5 לדוחות הכספיים יתרת הפרשה להפסדי אשראי של החברה הסתכמה לסך של 2,876 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וכוללת הפרשה ספציפית והפרשה כללית. תהליך קביעת גובה הפרשה להפסדי אשראי מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות הן בשלב קביעת סיווג החוב והן בשלב קביעת גובה הפרשה להפסדי אשראי (הן במסגרת הפרשה כללית והן במסגרת הפרשה ספציפית). אומדנים אלו כוללים, בין היתר, קביעה בקשר לעליית סיכון האשראי של הלווה, אומדן תזרים מזומנים צפוי, יכולת מימוש בטחונות וניתוח סטטיסטי של תיק הלוואות לצורך הפרשה כללי. לשינוי באומדנים או בהערכות אלה, עשויה להיות השפעה מהותית על גובה הפרשה להפסדי אשראי המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה:

- בחינת התהליך חישוב ההפרשה ואת הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי.
- בחינת המתודולוגיה לקביעת ההפרשה (ספציפית וכללית) ובדיקה ההתאמה של המתודולוגיה לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 - מכשירים פיננסיים.
- בדיקת נאותות הסיווג עבור מדגם מתוך תיק אשראי הלקוחות על פי קריטריונים מוגדרים אשר נקבעו על ידי הנהלת החברה.
- בדיקת סבירות נאותות ההפרשה להפסדי אשראי.
- הערכת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים .

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
25 במרס, 2024

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	באור	סעיף
			נכסים שוטפים
18,721	25,197	4	מזומנים ושווי מזומנים
648,724	543,863	5	אשראי ללקוחות לזמן קצר, נטו
1,651	1,747	6	חייבים ויתרות חובה
6,298	7,038	7	השקעות בניירות ערך סחירים
-	141		צדדים קשורים ובעלי עניין
<u>675,394</u>	<u>577,986</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
102,067	109,131	5	אשראי ללקוחות לזמן ארוך, נטו
2,466	1,580	10	נכס זכות שימוש
1,545	1,583	8	רכוש קבוע
943	1,869	9	נכס בלתי מוחשי
523	-	16	מסים נדחים
-	357		השקעה בניירות ערך לא סחירים
<u>107,544</u>	<u>114,520</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>782,938</u>	<u>692,506</u>		סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
221,334	211,760	'א11	אשראי והלוואות לזמן קצר מנותני אשראי
148,390	116,460	'ב11	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
914	895		חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
29,212	8,263	12	זכאים ויתרות זכות
385	-	26	צדדים קשורים ובעלי עניין
36,060	70,662	13	חלויות שוטפות של אגרות חוב
15,157	18,732		מסים שוטפים לשלם
<u>451,452</u>	<u>426,772</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפת
47,862	44,500	'ג11	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
1,616	784		התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך
-	377	16	מסים נדחים
173,585	81,832	13	אגרות חוב
<u>223,063</u>	<u>127,493</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		18	הון המיוחס לבעלי המניות החברה
1	1		הון מניות
-	(6,172)		מניות באוצר
44,308	47,725		פרמיה על מניות
1,750	-		שטר הון
9,026	6,033		קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
53,338	90,654		יתרת רווח
<u>108,423</u>	<u>138,241</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות החברה
<u>782,938</u>	<u>692,506</u>		סך הכל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.
25 במרס, 2024

אבי גיל
סמנכ"ל כספים

יניב ביטון
מנכ"ל ודירקטור

דורון ספיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	באור	סעיף
41,416	108,280	137,600	19	הכנסות מימון
9,772	30,044	44,426	20	הוצאות מימון
31,644	78,236	93,174		הכנסות מימון, נטו
2,288	5,395	10,052	5	חובות מסופקים ואבודים
29,356	72,841	83,122		הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות חובות מסופקים ואבודים
2,820	6,556	6,401	21	הוצאות מכירה ושיווק
12,763	16,764	21,728	22	הוצאות הנהלה וכלליות
920	294	424	24	עלות תשלום מבוסס מניות
(13,123)	12,993	(4,245)	23	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
25,976	36,234	58,814		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
7,255	8,616	14,998	16	מסים על הכנסה
18,721	27,618	43,816		רווח נקי (הפסד) ורווח כולל לשנה
				רווח נקי (הפסד) למניה:
13.29	18.36	28.33		רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
11.64	14.97	27.17		רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
1,374,926	1,523,320	1,554,505		מספר המניות ששימשו לחישוב בסיסי
1,569,826	1,844,863	1,620,586		מספר המניות ששימשו לחישוב מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סעיף	הון המניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	שטר הון	קרבן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	רכיב הונגרי בגין הלוואה המירה	יתרת רווח	סה"כ	
	1	-	37	1,750	4,395	-	6,999	13,182	<u>יתרה ליום 31 בינואר, 2021</u>
	(*)	-	24,271	-	-	-	-	24,271	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה בסך 3,081 אלפי ש"ח)**
	-	-	-	-	920	-	-	920	עלות תשלום מבוסס מניות רכיב ההמרה בגין הלוואה המירה
	-	-	-	-	-	597	-	597	סה"כ רווח כולל
	-	-	-	-	-	-	18,721	18,721	
	1	-	24,308	1,750	5,315	597	25,720	57,691	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>
	(*)	-	20,000	-	-	-	-	20,000	הנפקת הון מניות
	-	-	-	-	294	-	-	294	עלות תשלום מבוסס מניות רכיב ההמרה בגין הלוואה המירה
	-	-	-	-	-	2,820	-	2,820	סה"כ רווח כולל
	-	-	-	-	-	-	27,618	27,618	
	1	-	44,308	1,750	5,609	3,417	53,338	108,423	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
	-	-	-	-	424	-	-	424	עלות תשלום מבוסס מניות
	-	-	-	-	-	-	(6,500)	(6,500)	דיבידנד לבעלי מניות החברה מימוש כתבי אופציה
	(***)	-	-	-	-	-	-	(*)	רכישת מניות באוצר
	-	(6,172)	-	(1,750)	-	-	-	(6,172)	פרעון שטר הון
	-	-	3,417	-	-	(3,417)	-	-	פקיעת זכות המרה
	-	-	-	-	-	-	43,816	43,816	סה"כ רווח כולל
	1	(6,172)	47,725	-	6,033	-	90,654	138,241	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) ראה באור 1'א.

(***) ראו באור 1'18.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
18,721	27,618	43,816	רווח נקי (הפסד) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(11,360)	13,764	(957)	התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
388	1,214	1,190	שערוך השקעה בניירות ערך
1,322	(3,292)	900	פחת והפחתות
236	4,518	3,387	מסים נדחים, נטו
-	(830)	(3,118)	הוצאות מימון, נטו
-	(17)	(17)	רווח בגין רכישה עצמית של אגרות חוב
920	294	424	שיערוך יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין, נטו
(8,494)	15,651	1,809	עלות תשלום מבוסס מניות
			<u>סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(244,472)	(408,584)	97,797	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(577)	24	(96)	ירידה(עלייה) באשראי לקוחות
1,114	(541)	(509)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
5,230	34,755	(17,374)	ירידה (עלייה) יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין, נטו
99,654	50,246	(31,930)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
19,933	43,611	(14,340)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(119,118)	(280,489)	33,548	עלייה (ירידה) באשראי והלוואות לזמן קצר מנותני אשראי, נטו
			<u>סה"כ שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות</u>
(108,891)	(237,220)	79,173	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u>
(148)	(1,492)	(342)	רכישת רכוש קבוע
-	(943)	(926)	פיתוח נכס בלתי מוחשי
-	-	5,200	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
(509)	-	(5,340)	רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
(657)	(2,435)	(1,408)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u>
(342)	(911)	(930)	פרעון התחייבות בגין חכירה
-	-	(6,172)	עלויות רכישת מניות החברה באוצר
-	70,000	-	קבלת הלוואה מנותני אשראי לזמן ארוך
(1,610)	-	-	פרעון הלוואה מנותני אשראי לזמן ארוך
23,428	20,000	-	הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(15,000)	(41,169)	(29,629)	פרעון קרן אגרות חוב
-	(7,772)	(26,308)	רכישה עצמית של אגרות חוב
-	-	(1,750)	פרעון שטר הון
-	-	(6,500)	תשלום דיבידנד
19,700	29,550	-	קבלת הלוואה המירה, נטו
98,866	172,942	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
125,042	242,640	(71,289)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
15,494	2,985	6,476	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
242	15,736	18,721	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה</u>

מיכמן מימון בע"מ (לשעבר – מיכמן בס"ד בע"מ)

15,736 18,721 25,197

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח) - המשך

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
<u>מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>			
35,874	75,578	120,014	ריבית שהתקבלה
8,153	22,235	31,114	ריבית ששולמה
467	2,565	3,418	מסים ששולמו
<u>פעילות מהותית שאינה במזומן</u>			
194	3,169	-	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
210	-	-	הוצאות מראש כנגד פרמיה על מניות
1,053	-	-	מסים שוטפים כנגד פרמיה על מניות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: -

כללי

א. מיכמן מימון בע"מ (לשעבר מיכמן בס"ד בע"מ) התאגדה בישראל בחודש ינואר, 2015 והחלה את פעילותה בחודש ינואר, 2016.

ביום 13 בדצמבר 2023 פרסמה החברה דיווח מידי בדבר אישור שינוי שם החברה על ידי רשם החברות מ- "מיכמן בס"ד בע"מ" ל- "מיכמן מימון בע"מ".

החברה מעמידה מימון למטרות עסקיות, תוך התמקדות במימון לזמי נדל"ן למגורים כנגד שעבוד בטוחות נדל"ן (שעבודים מדרגה ראשונה ומדרגה שניה). החברה אינה עוסקת בתחום הליווי הפיננסי ובמסגרת זאת, נכון למועד פרסום דוח זה, אינה מסתמכת על חשבונות עודפים מפרויקטים כמקור החזר. מתן הלוואות מגובות נדל"ן מהווה, למועד הדוח, כ-35% מסך תיק האשראי של החברה. הואיל ואשראי בעסקאות אלו הינו במח"מ ארוך יותר מאשר מתחומי המימון האחרים של החברה, נערכת החברה לכך גם ביחס להסכמים מול ספקי המימון שלה.

בנוסף, מעניקה החברה מימון, בין היתר, כנגד קבלת ביטחונות שונים, בין היתר, כגון: ניירות ערך, כלי תחבורה, ערבויות אישיות ובעלים וכן ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים. בחלק מעסקאותיה, החברה זכאית לתוספת תמורה בגין הלוואות אלו.

כמו כן, לחברה פעילות מצומצמת, הולכת וקטנה, של מימון על דרך של ממסרים דחויים של צדדים שלישיים (לרבות באמצעות נותני שירותים למתן אשראי, בעלי רישיון שניתן מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון) המוסבים לטובת החברה.

החל משנת 2022 החלה החברה במהלך של טיוב תיק האשראי והפיכתו לתיק איכותי יותר, המגובה ביטחונות מטריאליים לצד הגדלת מח"מ התיק. החברה פועלת כל העת להקטנת המסחר בממסרים דחויים מצדדים שלישיים ביחס ליתרת תיק האשראי ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים מהווים ממסרים דחויים מצדדים שלישיים כ-9.3% מתיק האשראי של החברה.

הקיסון המשמעותי במסחר בממסרים דחויים מצדדים שלישיים התאפשר לחברה אודות מספר גורמים וביניהם, בין היתר, גיוס לקוחות איכותיים מתחומי פעילות מגוונים, הרחבת תמהיל סוגי המימון והעסקאות וכניסה לתחומי מימון איכותיים עם לקוחות בעלי איתנות פיננסית גבוהה אשר כוללים בטוחות איכותיות מסוגים שונים, וכפועל יוצא, הגדלה משמעותית של שיעור הביטחונות ביחס לתיק האשראי והקטנת החשיפה של החברה.

ביום 7 בפברואר, 2021 השלימה החברה הנפקת מניות ראשונה לציבור במסגרתה הנפיקה החברה 39,140 מניות רגילות לציבור ומאותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999. סך התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של 3,081 אלפי ש"ח) הסתכמה לסכום של כ- 24.271 מיליון ש"ח.

במהלך חודש פברואר 2022, הקצתה החברה למוסדיים סך של 11,431 מניות בנות 0.01 ₪ ע.ג. וזאת כנגד תשלום בסך של 1,750 ₪ לכל מניה ובסה"כ 20 מיליון ₪.

ב. החברה בעלת רישיון מורחב ובסיסי למתן אשראי ורישיון מורחב למתן שירות בנכס פיננסי, בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן - חוק הפיקוח) תוקף הרישיונות עד ליום 31 בדצמבר, 2027.

ג. החל מיום 1 בינואר, 2023 החברה אינה עונה להגדרת "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"),

ד. ביום 27 בפברואר, 2022, קיבלה החברה סעד זמני על ידי רשות המסים כי החל מתאריך 1 באוקטובר, 2021 תסווג החברה כ"עוסק מורשה" באופן רטרואקטיבי עד לקבלת החלטה ועמדה

באור 1: כללי (המשך)

סופית על ידי רשות המסים באשר לסיווג כולל של הפעילות הענפית שבה פועלת החברה. לפרטים נוספים אודות סיווג זה, ראה באור 16' להלן.

ה. עליית האינפלציה ועליית הריבית - בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, על העלאות ריבית.

במסגרת החלטות הריבית שהתקבלו בשנת 2022 על ידי הוועדה המוניתרית בבנק ישראל, החליטה הוועדה בעשר החלטות על העלאת שיעור הריבית בשיעור מצטבר של עד לרמה של 4.75% וזאת משיעור של 0.1% ששרר מאז תחילת שנת 2020 וזאת בניסיון לרסן את שיעור האינפלציה.

בחודש יולי 2023 החליטה הוועדה המוניתרית בבנק ישראל, לראשונה מחודש אפריל 2022, לא לעלות את הריבית הבסיסית במשק פעם נוספת. עד ליום 31 בדצמבר 2023 לא חל שינוי בריבית הפריים והיא נותרה בשיעור של 6.25%. לאחר תאריך הדיווח ביום 4 בינואר 2024 החליטה הוועדה המוניתרית להפחית את הבסיסית במשק בשיעור של 0.25% ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים שיעור ריבית הפריים הינו 6%.

הנהלת החברה נערכה מבעוד מועד לעליית הריבית במשק ומקיימת, בכל העת, ועדות בנושא ניהול תיק אשראי בסביבת ריבית עולה. בהתאם, החברה ביצעה הנפקת אג"ח (סדרות א' ו- ב') והרחבת סדרת אג"ח (סדרה א') שאינן צמודות למדד כלשהו וקיבלה הלוואות ממשקיעים מוסדיים שחלקן לא צמודות למדד כלשהו וזאת על מנת לצמצם את החשיפה לתנודתיות השוק. לעליית הריבית השפעה על עלות מקורות הגיוס הכוללת של החברה. יוער כי לאור העובדה שתיק האשראי של החברה הינו קצר מועד (כ- 50% מתיק האשראי נפרע בתוך כ- 120 ימים), עליית הריבית אינה משפיעה באופן ניכר על התיק האשראי הנוכחי של החברה. החברה פועלת במקביל לעדכון מחירי סל השירותים והמוצרים שלה בהתאם לסביבה הכלכלית המשתנה באופן שמאפשר לה לשמר את מרווחי האשראי שלה. יצוין כי לעליית ריבית צפויה להיות השפעה של הקטנת המרווח בעסקאות קיימות שלגביהן לא ניתן להעלות את הריבית.

ביום 26 ביולי 2023 פורסם ברשומות תיקון לחוק-יסוד השפיטה (תיקון מס' 4), שעניינו צמצום השימוש בעילת הסבירות בעת ביקורת שיפוטית על החלטות הממשלה, ראש הממשלה והשרים. התיקון לחוק, עורר מחלוקות בקרב גופים כלכליים בארץ ובעולם, לרבות סוכנויות דירוג והוביל למחאה ציבורית.

בתחילת חודש אוגוסט 2023, פרסם בנק ישראל את דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של שנת 2023. על פי האמור בדוח, ההתפתחויות סביב החקיקה המוצעת גרמו לעלייה ניכרת של אי הוודאות הכלכלית במשק ולהתפתחותו המואצת של הסנטימנט השלילי בשווקים. בדוח הוצג תרחיש המתייחס לאפשרות שיאושרו שינויים חקיקתיים ומוסדיים אשר עלולים להיות מלווים בעלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, בפגיעה ביצוא, בירידה בהשקעות המקומיות ובביקוש ועוד.

לאמור לעיל עלולות להיות השפעות משמעותיות על המשק הישראלי, הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, עלות מקורות הגיוס, הקשחת תנאי מקורות המימון, האטה כללית במשק והשלכות נוספות שלא ניתן לצפות. למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך אם השפעות כאמור תתממשנה, באיזה אופן ובאיזו מידה.

1. השפעת המצב הבטחוני

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של החמאס על מדינת ישראל ובהמשך לכך התפתחה גם לחימה בגבול

הצפון וברחבי יהודה ושומרון. למלחמה השפעות עסקיות משמעותיות על כלל המשק, לרבות, אך לא רק, סגירה זמנית של עסקים ואתרי בניה, שיבוש הלימודים במערכת החינוך וגיוס מספר גדול של כוחות מילואים, אשר גרם להאטה במשק וירידה בפעילות הכלכלית ובנוסף לירידות חדות שנרשמו בשווקים הפיננסיים בישראל.

חברות דירוג האשראי הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של מדינת ישראל. במהלך חודש אוקטובר 2023, חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של ישראל

מ"יציבה" ל"שלילית", ובחודש פברואר 2024, לאחר מועד הדוח, חברת הדירוג מודי'ס (MOODY'S) ("מודי'ס") הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 עם "תחזית שלילית" שעלולה להוביל להורדת דירוג נוספת, אם מצבה הביטחוני, הגאוגרפי והכלכלי של ישראל יורע בקרוב בשל המלחמה בעזה או עקב פתיחת חזית נוספת בצפון. יצוין כי, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא היה שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה.

למלחמה ישנן השפעות שליליות על הכלכלה בישראל בכלל ועל ענף הבנקאות והענף החוץ בנקאי בפרט, ובין היתר על היקף הפסדי האשראי ורמת הנזילות במשק. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ואחר הפרסומים של גופים ממשלתיים שונים וביניהם גם בנק ישראל והרגולטורים להם כפופה פעילותה של החברה.

למרות התגברות הסיכונים כאמור, החברה מגיעה למלחמה לאחר מספר שנים בהן הציגה צמיחה מרשימה בהיקף תיק האשראי ושיפור מתמשך ברווחיות ובהון.

להערכת החברה, השלכות התמשכות המלחמה עלולות להביא להרעה מהותית בפעילות המשק הישראלי לה חשופה פעילות החברה, אשר צפויה לקבל ביטוי בהיבטים של גידול ברמות סיכון האשראי במשק, קיטון בביקושים לאשראי, קשיי נזילות של עסקים וגידול באבטלה, היבטים המאפיינים אירועים מתמשכים מסוג זה. מטבע הדברים, הרעה מהותית בפעילות המשק הישראלי לזמן ממושך, צפויה להביא גם להרעה בתוצאות פעילותה של החברה.

2. תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת

לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לכל אחת מהשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואילו תזרים מזומנים חיובי לתקופת הדוח. התזרים השלילי הנ"ל נובע עקב שימוש שעשתה החברה ביתרת המזומנים שהייתה ברשותה לצורך הרחבת פעילותה. עוד יצוין כי באופן כללי, תחום פעילות החברה מאופיין בתזרים שלילי מפעילות שוטפת בין היתר משום שגיוס המקורות לאשראי שמעמידה החברה נכלל בפעילות מימון בעוד שהעמדת האשראי נכללת בפעילות שוטפת.

במועד אישור הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 קרי, ביום 25 במרס, 2024, קיים דירקטוריון החברה דיון בשים לב לגורמים המוזכרים לעיל. בפני החברה עומדות חלופות מימון שונות אשר נמצאות בבחינה.

3. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה: מיכמן מימון בע"מ

צדדים קשורים: כהגדרתם ב-24 IAS.

בעלי עניין ובעלי שליטה: כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2: -

עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי הינו שנה. הנכסים וההתחייבויות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה והפעילות של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך מאזן למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

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

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.

ה. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי. להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה אשר נדרש שיתקיימו לפני ההכרה בהכנסה:

2. הכנסות ריבית

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס תקופתי בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

3. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

ט. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

סעיף	%	בעיקר %
ריהוט וציוד משרדי	7-15	7
מחשבים ותוכנות	10-33	33
שיפורים במושכר	ראה להלן	

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. רכוש קבוע (המשך)

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי החברה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים משוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן- ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

מכשירים פיננסיים1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

3) הלוואה המירה

הלוואה המירה, הכוללת רכיב המרה הוני ורכיב של התחייבות, מפוצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחילה של הרכיב ההתחייבותי בהתבסס על השווי ההוגן של התחייבות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב המרה ההוני נקבע כערך שייר. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לרכיבי ההון וההתחייבות.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

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

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, לשם כך, החברה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי והוא כולל מידע צופה פני עתיד או:
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי ספציפיים בהתאם להערכת ההנהלה והיועצים המשפטיים של החברה.
- (ג) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי ספציפיים בהתאם להערכת ההנהלה והיועצים המשפטיים של החברה.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חוזיים בגין מכשיר חוב נמצאים בפיגור של יותר מ- 60 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי, אלא אם קיים מידע סביר וניתן לביסוס שמוכיח כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי.

החברה מחשיבה אירוע כשל בנכס פיננסי (חוב פגום) כאשר מתקיימים שני תנאים מצטברים:

1. תשלומים חוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ- 120 יום.
2. כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

- (א) קושי פיננסי משמעותי של הלווה.
- (ב) הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים.
- (ג) ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסיים בהם הוא נמצא ושלא היה ניתן לולא כן.
- (ד) צפוי כי הלווה יכנס להליכי פשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי.
- (ה) היעלמות שוק פעיל לנכס הפיננסי עקב קשיים פיננסיים.
- (ו) רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

יחד עם זאת, קיימים מצבים, בהם החברה מחשיבה אירוע כשל כאשר מתקבל מידע פרטני, חיצוני או פנימי, כי החברה אינה צפויה לקבל את מלוא התשלומים החוזיים על אף האמור לעיל.

על אף האמור בסעיף זה, יתכנו מצבים בהם החברה לא תחשיב אירוע כשל כאשר קיימת הערכת עורך דין מעבר ליתרת החוב או כאשר קיימת בטוחה בשווי הגבוה מיתרת החוב.

גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר, מתקיים אחד מהתנאים הבאים:

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

העסקאות אותן מבצעת החברה אינן עומדות בכללי גריעת הנכסים הפיננסיים ולפיכך הנכסים האמורים אינם נגרעים ותמורת עסקת הניכיון מוכרת כהתחייבות פיננסית.

החברה מבצעת מחיקה בגין נכסים פיננסיים אשר נמצאים בפיגור של יותר משנה אחת ולא מתבצעות בגינן פעולות גבייה נוספות. בנוסף, החברה מבצעת מחיקה של נכסים פיננסיים כאשר לדעת החברה אפסו הסיכויים לגביית הנכס, כגון במצבים בהם הלווה נמצא בהליכי פירוק או פשיטת רגל.

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, נכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

5. קיצוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

י. מדידת שווי הוגן

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

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

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

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

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

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

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

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. התחייבות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתחייבים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לגבי חלק מהעובדים, לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתחייבות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי החברה, ולא ניתן לשלם ישירות לחברה.

בשל חוסר מהותיות לא נערכה הערכה אקטוארית בגין התחייבויות בשל הטבות לעובדים והיתרה מוצגת לפי שוויה ההתחייבותי המלא.

יב. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים/נותני שירותים אחרים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים וחלק מהעובדים/נותני שירותים אחרים זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן והנמדדות על בסיס עליית ערך מניות החברה.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

לגבי נותני שירותים אחרים, עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירים ההוניים שהוענקו.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של החברה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין ההענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

י.ג. רווח (הפסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה.

י.ד. חכירות

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

1. החברה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

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

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. חכירות (המשך)

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

מספר שנים	סעיף
3	מקרקעין
3	כלי רכב

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

3. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

טו. נכסים בלתי מוחשיים

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

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

עלויות מחקר ופיתוח

עלויות מחקר נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן. נכס בלתי מוחשי הנובע מפרויקט פיתוח או מפיתוח עצמי מוכר כנכס אם ניתן להוכיח את ההיתכנות הטכנולוגית של השלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה; את כוונת החברה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו; את היכולת להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו; את האופן בו הנכס הבלתי מוחשי ייצור הטבות כלכליות עתידיות; את קיומם של המשאבים הנדרשים: טכניים, פיננסיים ואחרים, הזמינים להשלמת הנכס הבלתי מוחשי ואת היכולת למדוד באופן מהימן את ההוצאות בגינו במהלך פיתוחו.

הנכס נמדד על-פי העלות ומוצג בניכוי ההפחתה המצטברת ובניכוי ירידת ערך שנצברה. העלויות שהוכרו כנכס בלתי מוחשי כוללות עלויות הניתנות לייחוס באופן ישיר אשר דרושות לייצור ולהכנת הנכס. עלויות אלה כוללות את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר, הוצאות תקורה ועלויות אשראי שהונוו.

הפחתת הנכס מתחילה כאשר הפיתוח הושלם והנכס זמין לשימוש. הנכס מופחת על פני אורך החיים השימושיים. בחינת ירידת ערך מתבצעת אחת לשנה ולאורך תקופת הפיתוח.

טז. תיקון ל-IAS 1, הצגת דוחות כספיים

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

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

באור 3: -

עיקר השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ו אומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- הפסדי אשראי חזויים

בדבר השיקולים, אומדנים והנחות המופעלים בדבר חישוב הפסדי אשראי חזויים ראה באור 2ט'. לצורך חישוב ההפרשה להפסדי אשראי חזויים התבססה החברה על עבודת מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

- עסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה וביטול

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהחברה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה או לא לממש אופציה לביטול תקופת חכירה, מביאה בחשבון החברה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר יוצרות עבור החברה תמריץ כלכלי לממש אופציה להרכה או לא לממש אופציה לביטול, כגון: סכומים משמעותיים שהושקעו בגין שיפורים במושכר, חשיבות נכס הבסיס והייחודיות הטמונה בו לצורך פעילותה של החברה, ניסיון העבר של החברה בעסקאות חכירה דומות ועוד.

לאחר מועד התחילה החברה מעריכה מחדש האם ודאי באופן סביר שהיא תממש אופציה להארכה או לא לממש אופציה לביטול כאשר מתרחש אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר יש בהן כדי להשפיע על החלטות החברה בדבר מימוש או אי מימוש האופציה, כגון: שיפורים משמעותיים שבוצעו במושכר ולא היו חזויים במועד התחילה, התקשרות בחכירת משנה של נכס הבסיס לתקופה העולה על סוף תקופת החכירה שנקבעה קודם לכן ועוד.

באור 4: - מזומנים ושווי מזומנים (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	סעיף
18,713 8	25,189 8	מזומנים ופיקדונות למשיכה מיידית (*) מזומנים בקופה
<u>18,721</u>	<u>25,197</u>	סך הכל

(*) 400 אלפי ש"ח משועבדים לטובת משרד התחבורה לצורך רישום שיעבודים.

באור 5: - אשראי ללקוחות, נטו (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	סעיף
(*) 794,679	671,797	המחאות לגבייה נטו (א)
(48,256)	(38,623)	בניכוי- הכנסות מראש (א2)
<u>9,816</u>	<u>22,696</u>	הלוואות ללקוחות
<u>756,239</u>	<u>655,870</u>	סך הכל אשראי ללקוחות ברוטו
<u>(5,448)</u>	<u>(2,876)</u>	הפרשה להפסדי אשראי (ב)
<u>750,791</u>	<u>652,994</u>	סך הכל אשראי ללקוחות, נטו (**)
<u>102,067</u>	<u>109,131</u>	בניכוי אשראי לזמן ארוך
<u>648,724</u>	<u>543,863</u>	אשראי ללקוחות לזמן קצר, נטו

(א)

1. המחאות לגבייה נטו – הינן המחאות לגבייה לאחר קיזוז יתרות המגיעות ללקוחות בעיקר בגין עסקאות אשר נחתמו לפני תקופת החתך ובטרם הועברו ללקוחות כספי האשראי בגינן.
2. הכנסות מראש - הכנסות מראש בגין עסקאות במסרים דחויים אשר טרם ניתן להכיר בהכנסה בגינן.

(*) סווג מחדש.

(**) כמו כן חלק מהאשראי מגובה בבטוחות קשיחות הכולל, בין היתר, נכסי נדל"ן, ניירות ערך סחירים, כלי תחבורה ועוד, אשר ניתן למימוש על ידי החברה במקרה של אי עמידה בתנאי האשראי תוך פרק זמן סביר בהתחשב בסוג הבטוחה. למועד הדוחות הכספיים סך שווי הבטוחות לפי אומדן החברה הינו 321,864 אלפי ש"ח (2022 - 199,314 אלפי ש"ח).

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (המשך)הפרשה להפסדי אשראי (ב)

בהמשך לבאור 2.ט לעיל, החברה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים ב"עלות מופחתת" המוצגים בסעיף אשראי ללקוחות.

החברה מנהלת הליך חיתום, בין היתר, הנוגע לסיכון האשראי לגבי כל לווה חדש לפני ההתקשרות מולו. במסגרת ההחלטה באם להתקשר עם לקוחות, החברה סוקרת את איכות האשראי של הלקוח, תוך התחשבות במצבו הפיננסי, בניסיון העבר עמו ובגורמים נוספים. החברה פועלת להקטנת סיכון האשראי על ידי קבלת בטחונות ביטחונות שונים, בין היתר, כגון: שעבוד נכסי נדל"ן, ניירות ערך, כלי תחבורה, ערבויות אישיות ובעלים, ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים.

לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים החברה בוחנת תחילה האם ישנם לקוחות אשר בגינם יש לחשב הפרשה ספציפית, וזאת בשל אירוע כשל המחייב בחינה ספציפית של הלקוח (שלב ג' – חובות פגומים). אירועי הכשל הינם, בין היתר, כניסה להליך של חדלות פירעון כולל פירוק או כינוס נכסים, פיגור של הלווה בהחזר החוב מעל 120 יום, הלווה לא החל להסדיר את פירעון החוב בהתאם להסכמות עם החברה והטיפול בו הועבר לעורך דין חיצוני, פריסות חוב אשר הוכרה בגינן ירידת ערך, וכן כל אינדיקציה אחרת המראה הידרדרות משמעותית בסיכון האשראי של הלווה.

בהמשך, לגבי יתרת הלקוחות שבגינם לא זוהה אירוע כשל ולא נעשתה הפרשה ספציפית (שלב א' ושלב ב'), החברה מיישמת מתודולוגיה באמצעות מעריך דווי חיצוני בלתי תלוי, על פיה היא מחשבת את שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי צפויים. לצורך כך, החברה בנתה מודל בהתאם למתודולוגיה הבאה:

ההפרשה הכללית להפסדי אשראי, למועד החתך, כוללת שני מרכיבים: ההפסד הצפוי (EL – EXPECTED LOSS) וההפסד הלא צפוי (UL – UNEXPECTED LOSS).

רכיב ההפסד הצפוי (EL) נאמד באמצעות המכפלה של הסכום הנתון בחשיפה (EAD – EXPOSURE AT DEFAULT); כפול ההסתברות לכשל (PD – PROBABILITY OF DEFAULT); כפול שיעור ההפסד בהינתן כשל (LGD – LOSS GIVEN DEFAULT). ההסתברות לכשל נאמדה באמצעות מודל סטטיסטי, האומד באמצעות מתודולוגיית LOGIT, את ההסתברות להתקיימות אירוע כשל ואילו שיעור ההפסד הצפוי מבוסס על נתוני עבר תוך התאמה לסכומים הנקובים בשיקים ובחלוקה לענפי הפעילות השונים.

רכיב ההפסד הלא צפוי (UL), המתייחס בעיקרו לשינויים בסביבת המאקרו, נקבע על ידי הנהלת החברה על בסיס ניתוח ציפיות השוק למועד הדיווח אשר כלל בחינה של אגרות חוב קונצרניות הנסחרות בבורסה בישראל עבור חברות הפועלות בענפים הרלוונטיים (נדל"ן ותשתיות, מסחר ושירותים).

בשל אי הוודאות לגבי השפעות מלחמת חרבות ברזל על המשק הישראלי, בחנה החברה את הצורך לניתוח ציפיות המשקיעים בשוק בנוגע לכושר הפירעון בענפים שונים, נכון למועד המדידה, בוצע שימוש בנתוני המסחר באגרות חוב קונצרניות שהונפקו על ידי חברות הפועלות בענפים שונים.

המסחר באגרות חוב מאפשר לחשב את התשואה הפנימית בגין אגרות החוב ומכאן את מרווחי הסיכון. על בסיס תצפיות של שיעורי התשואה באגרות חוב בוצעו שתי רגרסיות פולינומיות על מנת לאמוד את המרווח המתאים לכל משך חיי חוב עבור מועד המדידה ("רגרסיה נוכחית") ועבור מועדים מוקדמים יותר ("רגרסיה מוקדמת"). ובהתאם לשוני בין שתי הרגרסיות, התקבלו אומדנים להשפעה נוספת על הפרשה.

החברה קיימה דיונים בהתאם לתוצאות הרגרסיות ובחנה את ההשפעה על תיק האשראי, ובהתאם לכך עדכנה את גובה ההפרשה הכללית.

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי (* שלב ג'	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א	סעיף
655,870	6,654	11,997	637,219	יתרה שבגינה בוצעה הפרשה חובות בגינם בוצע מחזור חוב
-	-	3,840	(3,840)	
<u>655,870</u>	<u>6,654</u>	<u>15,837</u>	<u>633,379</u>	סך יתרת אשראי ברוטו
655,870	6,654	(* 15,837	633,379	סך יתרה שבגינה בוצע הפרשה
				<u>יתרת הפרשה</u>
1,382	1,382	-	-	ספציפית
1,494	-	59	1,435	כללית
2,876	1,382	59	1,435	סך הפרשה
<u>652,994</u>	<u>5,272</u>	<u>15,778</u>	<u>631,944</u>	יתרה לאחר הפרשה
<u>0.44</u>	<u>20.8</u>	<u>0.37</u>	<u>0.23</u>	שיעור הפרשה (באחוזים)

(* לעניין בטחונות ראה באור 5 א' להלן.)

ליום 31 בדצמבר, 2022 (באלפי ש"ח)

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי (* שלב ג'	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א	סעיף
756,239	10,242	3,612	742,385	יתרה שבגינה בוצעה הפרשה חובות בגינם בוצע מחזור חוב
-	-	3,600	(3,600)	
<u>756,239</u>	<u>10,242</u>	<u>7,212</u>	<u>738,785</u>	סך יתרת אשראי ברוטו
756,239	10,242	(* 3,612	742,385	סך יתרה שבגינה בוצע הפרשה
				<u>יתרת הפרשה</u>
3,477	3,477	-	-	ספציפית
1,971	26	65	1,880	כללית
5,448	3,503	65	1,880	סך הפרשה
<u>750,791</u>	<u>6,739</u>	<u>3,547</u>	<u>740,505</u>	יתרה לאחר הפרשה
<u>0.72</u>	<u>34.2</u>	<u>1.8</u>	<u>0.25</u>	שיעור הפרשה (באחוזים)

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)

סעיף	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	חובות פגומים עקב סיכון אשראי (* שלב ג')	סה"כ
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	1,880	65	3,503	5,448
הכרה בחובות חדשים (מחיקת חובות אבודים)	-	-	10,529	(10,529)*
סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה ספציפית	-	-	(12,624)	(2,095)
סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה כללית	(421)	(30)	(26)	(477)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	1,459	35	1,382	(2,876)*

(* סך הוצאות חובות מסופקים ואבודים לשנת 2023 מסתכם לסך של 10,052 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)

סעיף	אשראי לקוחות כנגד ממשרים דחויים לקוחות כנגד ממשרים דחויים	אשראי לקוחות כנגד ממשרים דחויים לקוחות כנגד ממשרים דחויים	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממשרים דחויים	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממשרים דחויים	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות*	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות*	סה"כ
ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי - שלב א' עליה משמעותית בסיכון האשראי - שלב ב' חובות פגומים עקב סיכון אשראי (* - שלב ג' סה"כ	50	0	83	-	1,302	-	1,495
	-	2	-	3	54	-	59
	-	80	-	1,302	-	-	1,382
	50	82	83	1,306	1,355	-	2,876

1. הפסדי אשראי - לגבי מדיניות ההפרשה ראה באור 2 ט.

31 בדצמבר, 2023	בערוץ ישיר	ממשרים דחויים	מטבע כנגד שירותים	לנותני שירותים	אשראי לנותני שירותים	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות* (סה"כ)	הפרשה ספציפית	סה"כ
שיעור ההפסד הצפוי (%)	0.56	0.25	0.21					
סך ההפרשה להפסד (אלפי ש"ח)	148	96	1,250					2,876
ערך בספרים ברוטו (אלפי ש"ח)	26,395	37,828	584,994					655,870

(* בדוח לשנת 2023 הקבוצה כוללת גם הלוואות שאינן מגובות בבטוחות.

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

סה"כ	הפרשה ספציפית	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממסרים דחויים	אשראי לקוחות כנגד ממסרים דחויים בערוץ ישיר	31 בדצמבר, 2022
		0.17	0.26	0.30	שיעור ההפסד הצפוי (%)
5,448	3,477	295	351	1,325	סך ההפרשה להפסד (אלפי ש"ח)
756,239	8,983	178,081	132,548	436,627	ערך בספרים ברוטו (אלפי ש"ח)

(ג) הפרשה להפסדי אשראי

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי (באלפי ש"ח):

סה"כ	הפרשה ספציפית	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות(*)	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממסרים דחויים	אשראי לקוחות כנגד ממסרים דחויים בערוץ ישיר	סעיף
3,421	2,428	62	204	727	<u>ליום 1 בינואר, 2022</u>
978	-	233	147	598	שינוי בהפרשה כללית
537	537	-	-	-	הפרשה במשך התקופה בגין חובות שנוצרו בתקופת הדיווח
3,880	3,880	-	-	-	הפרשה במשך התקופה בגין חובות מתקופות דיווח קודמות
(3,368)	(3,368)	-	-	-	חובות אבודים שהוכרו במהלך השנה
5,448	3,477	295	351	1,325	<u>ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
(477)	-	955	(255)	(1,177)	שינוי בהפרשה כללית
874	874	-	-	-	הפרשה במשך התקופה בגין חובות שנוצרו בתקופת הדיווח
9,655	9,655	-	-	-	הפרשה במשך התקופה בגין חובות מתקופות דיווח קודמות
(12,624)	(12,624)	-	-	-	חובות אבודים שהוכרו במהלך השנה
2,876	1,382	1,250	96	148	<u>ליום 31 בדצמבר, 2023</u>

(* בדוח לשנת 2023 החברה כוללת גם הלוואות שאינן מגובות בבטוחות.

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לקוחות (באלפי ש"ח):

סה"כ	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	ליום 31 בדצמבר, 2023
	מעל 181 יום	121-180 יום	61-120 יום	31-60 יום	עד 30 יום		
655,870	4,828	2,960	4,802	927	953	(*641,400)	יתרת לקוחות לפני הפרשה לחובות מסופקים
2,876	1,124	278	12	3	27	1,432	יתרת הפרשה לחובות מסופקים

(* כולל יתרות בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח אשר בגינן בוצע מחזור חוב ומשכך אינן נמצאות בפיגור.)

סה"כ	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	ליום 31 בדצמבר, 2022
	מעל 181 יום	121-180 יום	61-120 יום	31-60 יום	עד 30 יום		
756,239	8,983	1,259	3,612	2,482	3,322	(* 736,581)	יתרת לקוחות לפני הפרשה לחובות מסופקים
5,448	3,477	26	9	6	9	1,921	יתרת הפרשה לחובות מסופקים

(* כולל יתרות בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח אשר בגינן בוצע מחזור חוב ומשכך אינן נמצאות בפיגור.)

עשרת הלקוחות העיקריים ופיזור עשרת המושכים הגדולים במונחי היקף אשראי (%)

לקוחות	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023
	לקוח 1	5.81
לקוח 2	2.64	3.86
לקוח 3	2.49	3.67
לקוח 4	2.26	2.94
לקוח 5	2.14	2.65
לקוח 6	2.11	2.47
לקוח 7	2.01	2.45
לקוח 8	1.90	2.30
לקוח 9	1.89	2.21
לקוח 10	1.84	2.12

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

מושכים	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023
מושך 1	2.64	3.95
מושך 2	2.41	3.93
מושך 3	2.16	3.36
מושך 4	2.01	3.26
מושך 5	1.89	3.22
מושך 6	1.87	3.08
מושך 7	1.57	2.79
מושך 8	1.40	2.66
מושך 9	1.39	2.66
מושך 10	1.22	2.44

באור 6: - חייבים ויתרות חובה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	סעיף
1,573	1,573	מוסדות (*)
59	50	פקדונות
19	124	הוצאות מראש
<u>1,651</u>	<u>1,747</u>	סך הכל

(*) ראה באור 16'ז.

באור 7: - השקעה במניות

ביום 10 במאי, 2018 השקיעה החברה סך של 2 מיליון ש"ח בתמורה ל- 2,000 מניות של חברת ליברה (להלן "ליברה"), ההשקעה בליברה נרשמה כהשקעה במניות לא סחירות. ביום 15 ביוני, 2021, החל המסחר במניות של ליברה, לפיכך ההשקעה בליברה סווגה לנכסים שוטפים ומוצגת במחיר השוק שלה. שוויה ההוגן של ההשקעה לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 הינה 6.1 מיליון ש"ח ו-7 מיליון ש"ח בהתאמה.

באור 8: - רכוש קבוע

שנת 2023 (באלפי ש"ח)

סעיף	שיפורים במושכר	מחשבים ותוכנות	ציוד וריהוט משרדי	רכבים	אומנות	סה"כ
<u>עלות</u>						
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	42	387	130	1,184	139	1,882
תוספות במשך השנה:						
רכישות	-	40	36	266	-	342
גריעות	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	42	427	166	1,450	139	2,224
<u>פחת שנצבר</u>						
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	3	232	48	54	-	337
תוספות במשך השנה:						
פחת	4	90	16	194	-	304
גריעות	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	7	322	64	248	-	641
<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023</u>	35	105	102	1,202	139	1,583

שנת 2022 (באלפי ש"ח)

סעיף	שיפורים במושכר	מחשבים ותוכנות	ציוד וריהוט משרדי	רכבים	אומנות	סה"כ
<u>עלות</u>						
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	246	266	124	-	-	489
תוספות במשך השנה:						
גריעות	42	121	6	1,184	139	1,492
גריעות	(246)	-	-	-	-	(246)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	42	387	130	1,184	139	1,182
<u>פחת שנצבר</u>						
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	58	142	34	-	-	234
תוספות במשך השנה:						
פחת	191	90	14	54	-	349
גריעות	(246)	-	-	-	-	(246)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	3	232	48	54	-	337
<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022</u>	39	155	82	1,130	139	1,545

באור 9: - נכס בלתי מוחשי

במהלך שנת 2022 החלה החברה בפיתוח מערכת "מיכמן דיגיטל" - מערכת מחשוב לצרכיה הפנימיים של החברה. היתרה המוצגת בדוחות הכספיים מהווה עלויות פיתוח שהוצאו בגין מערכת זו במהלך השנה. פיתוח התוכנה הושלם בתום השנה ולפיכך טרם בוצעה הפחתה של נכס זה. יתרת עלויות הפיתוח שהוכרו כנכס ליום 31 בדצמבר, 2023 הינן 1,869 אלפי ש"ח.

באור 10: - חכירות

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנה ושל רכבים, אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה. הסכמי החכירות של הרכבים הינם לתקופה של 3 שנים. תקופת הסכם החכירה הינה החל מיום 1 בינואר, 2022 ועד ליום 31 בדצמבר, 2022 כאשר לחברה עומדת זכות להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת, ניתן להפעיל את חידוש האופציה שלוש פעמים. החברה צופה כי תממש את האופציה להארכת תקופת השכירות.

א. פירוטים בדבר עסקאות חכירה (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
10	109	79	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

ב. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש (באלפי ש"ח)

סה"כ	כלי רכב	מבנה	סעיף
			<u>עלות</u>
3,363	404	2,959	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
-	-	-	תוספות במשך השנה: חכירות חדשות
			גריעות במשך השנה:
3,363	404	2,959	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
			<u>פחת שנצבר</u>
897	150	747	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
886	136	750	תוספות במשך השנה: פחת והפחתות
-	-	-	גריעות במשך השנה: חכירות שהופסקו
1,783	286	1,497	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
1,580	118	1,462	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023</u>

באור 10: חכירות (המשך)

גילויים בדבר נכסי זכות שימוש (באלפי ש"ח) - המשך

סעיף	מבנה	כלי רכב	סה"כ
<u>עלות</u>			
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	-	194	194
תוספות במשך השנה: חכירות חדשות	2,959	210	3,169
גריעות במשך השנה:			
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	2,959	404	3,363
<u>פחת שנצבר</u>			
יתרה ליום 1 בינואר, 2022	-	32	32
תוספות במשך השנה: פחת והפחתות	747	118	865
גריעות במשך השנה: חכירות שהופסקו	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	747	150	897
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023	2,212	254	2,466

באור 11: - אשראי והלוואות

א. אשראי והלוואות מנותני אשראי (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אשראי שניתן כנגד ממסרים דחויים (1) (2) (3)	102,337	94,499
אשראי מנותני אשראי (5) בניכוי-	120,000	120,000
הוצאות מראש(4)	(1,003)	(2,739)
סך הכל	221,334	211,760

- (1) האשראי שניתן כנגד ממסרים דחויים הינו ללא אמות מידה פיננסיות. באשר לערבויות, ראה באור 14 ב'.
- (2) באשר לשיעורי הריבית האפקטיבית ראה באור 14 ב'.
- (3) באשר למסגרות האשראי והסכמים עם ספקי אשראי ראה באור 17א'.

באור 11: אשראי והלוואות (המשך)

(4) הוצאות ניכיון מראש בגין עסקאות ממסחר במסרים דחויים אשר טרם הוכרה ההוצאה בגינן. החלק היחסי בהוצאה שנצבר ממועד העסקה ועד למועד הדוחות ואשר ניתן להכיר בהוצאה בגינו נצבר בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית ומוכר ברווח והפסד כהוצאות מימון.

ב. אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
אשראי שניתן כנגד מסרים דחויים	148,390	116,460

1. ביום 11 בפברואר 2021, התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "בנק לאומי") לפיו יעמיד בנק לאומי לחברה מסגרת אשראי עד סך כולל של 10 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), אשר ישמש את החברה להרחבת פעילותה בתחום המימון החוץ בנקאי בהתאם לתוכניותיה לרבות לצורך גיוון מקורות האשראי שלה וכן נוכח ביקושים גוברים למתן הלוואות תנאי כל אשראי ספציפי אשר יועמד לחברה, לרבות שיעור הריבית בגין אותו אשראי, ייקבע בין החברה לבין הבנק עובר להעמדת האשראי, וככל שלא יסוכמו תנאים, כמקובל בבנק לגבי אשראים מאותו סוג, בעת העמדתו בנוסף, במסגרת הסכם מסגרת האשראי החברה התחייבה בין היתר בעמידה באמות מידה הבאות:

- שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל – 20% מסך המאזן המוחשי של החברה.
- על אף האמור לעיל, חלוקת דיבידנד תתאפשר בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק.
- הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי.
- בכל עת יהיו מופקדים בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה שיקים ושטרות של לקוחות המקובלים על הבנק, אשר סכומם הכולל הנו לפחות 150% מסכום היתרה הבלתי מסולקת של האשראי שהועמד לחברה בפועל.
- לא יופקד בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה סך שיקים או שטרות של מושך בודד אשר שעורם עולה על 4% מסך השיקים או השטרות המופקדים.
- סך השיקים או שטרות של מושך בודד מסך השיקים שבידי החברה לא יעלה על 5%.
- סך השיקים שאינם סחירים (שיקים "למוטב בלבד"), לא יעלה על 30% מסך השיקים המופקדים.
- סכומם הכולל של השיקים שהוסבו לטובת החברה על ידי מנכי משנה אחרים, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.

למועד אישור הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה הגדילה את מסגרת האשראי לסך של כ-90 מיליון ש"ח מתוכה ניצלה החברה מסגרת אשראי בסך של כ-70 מיליון ש"ח.

החברה העמידה שיעבוד צף מול קו האשראי. למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

באור 11: אשראי והלוואות (המשך)

2. ביום 24 במרס, 2021 התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "בנק דיסקונט") לפיו יעמיד בנק דיסקונט לחברה מסגרת אשראי עד סך כולל של 15 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), אשר ישמש את החברה להרחבת פעילותה בתחום המימון החוץ בנקאי בהתאם לתוכניתיה לרבות לצורך גיוון מקורות האשראי שלה וכן נוכח ביקושים גוברים למתן הלוואות. תנאי כל אשראי ספציפי אשר יועמד לחברה, לרבות שיעור הריבית בגין אותו אשראי, ייקבע בין החברה לבין הבנק עובר להעמדת האשראי, וככל שלא יסוכמו תנאים, כמקובל בבנק לגבי אשראים מאותו סוג, בעת העמדתו. במסגרת הסכם מסגרת האשראי החברה התחייבה בין היתר בעמידה באמות מידה הבאות:

- שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא משיעור השווה ל – 20% מסך המאזן המוחשי של החברה, כאשר מסך המאזן ינוכו מזומנים פנויים.
- חלוקת דיבידנד תתבצע בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק.
- יחס השיקים המופקדים בחשבון החברה יהיה בשיעור של 150% ממסגרת האשראי בהתאם לחלוקה הבאה: שיקים דחויים סחירים בשיעור של 120%, שיקים לא סחירים בשיעור של 30%, וזאת בכפוף לכך שסך השיקים המוסבים של מנכי משנה שיופקדו בחשבון החברה בבנק לא יעלה על שיעור של 30% מסך השיקים המופקדים בבנק.
- סך השיקים וואו השטרות ממושך בודד, לא יעלה, בכל עת, על 5%, מסך השיקים וואו השטרות שבידי החברה וואו במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית.
- לא יופקדו בחשבון הבנק, בכל עת, שיקים ממושך בודד, בשיעור העולה על 4%, ללא אישור הבנק מראש ובכתב.

למועד אישור הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 החברה הגדילה את מסגרת האשראי לסך של כ-40 מיליון ש"ח מתוכה ניצלה החברה מסגרת אשראי בסך של כ-30 מיליון ש"ח.

החברה העמידה שיעבוד צף מול קו האשראי. למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

3. ביום 8 ביולי 2021, התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "בנק מזרחי טפחות") לפיו יעמיד בנק מזרחי טפחות לחברה מסגרת אשראי עד סך כולל של 18 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), אשר ישמש את החברה להרחבת פעילותה בתחום המימון החוץ בנקאי בהתאם לתוכניתיה לרבות לצורך גיוון מקורות האשראי שלה וכן נוכח ביקושים גוברים למתן הלוואות. תנאי כל אשראי ספציפי אשר יועמד לחברה, לרבות שיעור הריבית בגין אותו אשראי, ייקבע בין החברה לבין הבנק עובר להעמדת האשראי, וככל שלא יסוכמו תנאים, כמקובל בבנק לגבי אשראים מאותו סוג, בעת העמדתו. במסגרת הסכם מסגרת האשראי החברה התחייבה בין היתר בעמידה באמות מידה הבאות:

באור 11: אשראי והלוואות (המשך)

- שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל – 20% מסך המאזן המנוכה של החברה.
- חלוקת דיבידנד תתבצע בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק.
- הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי.
- בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה יופקדו שיקים דחויים שהתקבלו על ידי החברה מאת הלווים בסכום כולל שלא יפחת בכל עת מסך השווה ל-150% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראי. לצורך בחינה זו יילקחו בחשבון, בין היתר, אך ורק שיקים אשר עומדים בתנאים המפורטים להלן:
 - הסכום הכולל של חייב (מושך) בודד שהופקד בחשבון לא יעל על 4% מסך השיקים המופקדים.
 - סך השיקים שנתקבלו בידי החברה בגין הלוואות סולו לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.
 - סך השיקים שאינם סחירים (שיקים "למוטב בלבד"), לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.
 - סכומם הכולל של השיקים שהוסבו לטובת החברה על ידי מנכי משנה אחרים, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.
 - סך השיקים המופקדים אשר נמסרו לחברה בקשר עם עסקאות סולו ואו אשר הוסבו לחברה על ידי מנכי משנה אחרים ואו שאינם סחירים לא יעלה על 30% מסך היתרה לסילוק של האשראי בבנק.

למועד אישור הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 מסגרת האשראי עומדת על סך של 18 מיליון ש"ח מתוכה ניצלה החברה מסגרת אשראי בסך של כ- 16.4 מיליון ש"ח.

החברה העמידה שיעבוד צף מול קו האשראי. למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ג. הלוואה מאחרים (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	שיעור ריבית אפקטיבית	סעיף
19,700	18,333	10.44%	הלוואה מאיילון (1)
30,000	26,167	12.22%	הלוואה מעמיתים (2)
(1,838)	-		רכיב הוני נטו בגין הלוואה המירה
<u>47,862</u>	<u>44,500</u>		סך הכל

באור 11: אשראי והלוואות (המשך)

(1) הלוואה מאיילון:

ביום 9 בדצמבר, 2021 נחתם הסכם הלוואה עם איילון בלו ליסינג בע"מ ואיילון חברה לביטוח בע"מ (להלן - חברת איילון), בסך כולל של 20 מיליון ש"ח (19.7 מיליון ש"ח בניכוי עמלה) (להלן - הקרן). במסגרת הסכם הלוואה, הקצתה החברה לחברת איילון 8,500 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 8,500 מניות רגילות של החברה (להלן - כתבי האופציה). הלוואה נחותה לאגרות חוב (סדרה א' ו-ב') של החברה ולהסכמי הלוואה של החברה עם תאגידים בנקאיים ולפיכך נחשבת כחלק מההון עצמי לצורך חישוב התנאים הפיננסיים הקבועים בהסכמים הללו. הקרן תיפרע ביום ה 1 בינואר, 2026. הלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור 4.9% לשנה ותשולם בתום כל רבעון קלנדר, וכן בתוספת עמלות ניהול ואחרות כמקובל בהסכמים מסוג זה. היה וכתבי האופציה לא ימומשו בתקופת המימוש, כי אז שיעור הריבית יגדל בעוד 4% וזאת החל מתום תקופת המימוש (ובאופן יחסי במקרה של מימוש חלקי). בנוסף, במקרה כזה תשלם החברה במועד פרעון הקרן עמלת אי מימוש כתבי האופציה בשיעור של 1.9% מהקרן. הריבית האפקטיבית בגין הלוואה הינה 10.44%.

כתבי האופציה ניתנים למימוש עד תום 18 חודשים ממועד העמדת הלוואה (תקופת המימוש) ומחיר המימוש בגין כל כתב אופציה הינו 2,129 ש"ח (לאור חלוקת מניות הטבה שבצעה החברה בחודש מרס 2022 מספר המניות במימוש כתב אופציה ומחיר מימוש כתב אופציה מותאם לפי שיעור חלוקת מניות הטבה). מימוש כאמור לא יתבצע על דרך קיזוז או פרעון הלוואה. בכתב האופציה מנגנונים מקובלים להתאמת כמויות מניות מימוש במקרים שונים, כולל חלוקת מניות הטבה.

בהתאם ל-32 IAS, בהנפקת מכשיר מורכב נדרש לפצל את התמורה שהתקבלה במסגרת חבילת המימון לרכיבי החוב וההון השונים. בהתחשב בעובדה כי מרכיב האופציה להמרה למניות הינו ידוע וקבוע, מנגנון ההמרה למניות עונה לתנאי FIXED FOR FIXED, ולפיכך רכיב ההמרה סווג כרכיב הוני שייזקף להון העצמי כערך שייר להשלמה לסך התמורה נטו שהתקבלה ביחס לשווי ההוגן המצרפי של שאר רכיבי החבילה ההתחייבותיים. הרכיב ההוני במקרה זה לא ישוער במועדים עוקבים ואילו רכיבי החוב ימדדו בשיטת הריבית האפקטיבית.

חברת איילון לא מימשה את כתבי האופציה אשר פקעו ביום 30 ביוני 2023, שיעור הריבית הנומינלית על הלוואה עודכן ועומד על 8.9% לשנה כמו כן, זכאית חברת איילון במועד פרעון הקרן לעמלת אי מימוש כתבי האופציה בשיעור של 1.9% מהקרן.

(2) הלוואה מעמיתים:

ביום 31 במרס, 2022 נחתם הסכם הלוואה עם מבטחים מוסד לבטוח סוציאלי של העובדים בע"מ (בניהול מיוחד) וקרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים א.ש בע"מ (בניהול מיוחד) (להלן - "עמיתים"), בסך כולל של 30 מיליון ש"ח (29.79 מיליון ש"ח בניכוי עמלה) (להלן - הקרן). במסגרת הסכם הלוואה, הקצתה החברה לעמיתים 127,500 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 127,500 מניות רגילות של החברה (להלן - כתבי האופציה). הלוואה נחותה לאגרות חוב (סדרה א' ו-ב') של החברה ולהסכמי הלוואה של החברה עם תאגידים בנקאיים ולפיכך נחשבת כחלק מההון עצמי לצורך חישוב התנאים הפיננסיים הקבועים בהסכמים הללו. הקרן תיפרע ביום 1 בינואר, 2026. הלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור 4.9% לשנה ותשולם בתום כל רבעון קלנדר, וכן בתוספת עמלות ניהול ואחרות כמקובל בהסכמים מסוג זה. היה וכתבי האופציה לא ימומשו בתקופת המימוש, כי אז שיעור הריבית יגדל בעוד 4% וזאת החל מתום תקופת המימוש (ובאופן יחסי במקרה של מימוש חלקי). בנוסף, במקרה כזה תשלם החברה במועד פרעון הקרן עמלת אי מימוש כתבי האופציה בשיעור של 1.9% מהקרן. הריבית האפקטיבית בגין הלוואה הינה 12.22%.

כתבי האופציה ניתנים למימוש עד תום 18 חודשים ממועד העמדת הלוואה (תקופת המימוש) ומחיר המימוש בגין כל כתב אופציה הינו 230 ש"ח. בכתב האופציה מנגנונים מקובלים להתאמת כמויות מניות מימוש במקרים שונים, כולל חלוקת מניות הטבה.

בהתאם ל-32 IAS, בהנפקת מכשיר מורכב נדרש לפצל את התמורה שהתקבלה במסגרת חבילת המימון לרכיבי החוב וההון השונים. בהתחשב בעובדה כי מרכיב האופציה להמרה למניות הינו

(ג) הלוואה מאחרים (המשך)

(2) הלוואה מעמיתים: (המשך)

ידוע וקבוע, מנגנון ההמרה למניות עונה לתנאי FIXED FOR FIXED, ולפיכך רכיב ההמרה סווג כרכיב הוני שייזקף להון העצמי כערך שייר להשלמה לסך התמורה נטו שהתקבלה ביחס לשווי ההוגן המצרפי של שאר רכיבי החבילה ההתחייבותיים. הרכיב ההוני במקרה זה לא ישוערך במועדים עוקבים ואילו רכיבי החוב ימדדו בשיטת הריבית האפקטיבית.

עמיתים לא מימשה את כתבי האופציה אשר פקעו ביום 30 בספטמבר 2023, שיעור הריבית הנומינלית על הלוואה עודכן ועומד על 8.9% לשנה כמו כן, זכאית עמיתים במועד פירעון הקרן לעמלת אי מימוש כתבי האופציה בשיעור של 1.9% מהקרן.

ביום 31 במרס, 2022 נחתם הסכם הלוואה עם עמיתים, בסך כולל של 120 מיליון ש"ח (להלן - הקרן) הנושא ריבית צמודה לפריים בגובה של פריים + 1.8%. כך שאשראי בכיר בסך של 70 מיליון ש"ח יועמד לתקופת זמינות של 90 ימים החל מיום חתימת ההסכם, אשראי בכיר נוסף בסך של 50 מיליון ש"ח יועמד, בכפוף לשיקול דעת בלעדי של עמיתים, החל מתום שישה חודשים ממועד חתימת ההסכם ולתקופת זמינות בת 90 ימים.

ביום 29 בספטמבר, 2022, החליטה עמיתים על העמדת האשראי הנוסף בגובה של 50 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ניצלה החברה ממסגרת אשראי זו כ- 50 מיליון ש"ח. מול מסגרת האשראי המנוצלת מפקידה החברה בחשבון ייעודי ממסרים דחויים ביחס שנקבע בהסכם האשראי. עמיתים רשאים לסיים את העמדת קו האשראי בהתראה של 75 ימים. ביום 3 במרס, 2024 התקשרה החברה עם עמיתים בהסכם תיקון להסכם המקורי אשר עיקריו:

- מסגרת האשראי הבכיר בסך של 120 מיליון ₪ תוארך לתקופה של שנתיים נוספות, היינו, עד ליום 31/3/2026 (עם פירעון סכום שלא יעלה על 22.5% מההלוואה, לשיעורין, עד לסוף שנת 2025)
 - מסגרת האשראי הבכיר תישא ריבית של 2.09% אשר עשויה להתעדכן כלפי מטה בקרות אירועים מסוימים.
 - יתאפשר לחברה להשתמש גם בביטחונות לתקופה של עד שנה שלמה (365 ימים חלף 180 ימים כפי שהיה בהסכם המקורי) בהלוואות המגובות בטוחות נדל"ן
 - במסגרת חידוש מסגרת האשראי הבכיר, החברה מתחייבת לפרוע את החוב הנחות בתנאים הבאים: סמוך לאחר חתימת הסכם התיקון, מחצית מהחוב הנחות בסך 15 מיליון ש"ח ואת יתרת החוב הנחות לשיעורין לאחר מכן.
- החברה רשאית להעמיד בטוחות לשביעות רצון המלווה חלף פירעון החוב הנחות כאמור בסעיף זה.

באור 12: - זכאים ויתרות זכות (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	סעיף
1,217	1,219	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,700	1,127	הוצאות לשלם
133	543	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
10,862	1,774	זכאים אחרים
15,300	3,600	הכנסות נדחות (*)
<u>29,212</u>	<u>8,263</u>	סך הכל

(*) מסך יתרה זו, במהלך שנת 2022 התקשרה החברה עם לקוח בעסקת אשראי. כחלק מהעסקה החברה זכאית לקבלת תגמול בסך כולל של 18,800 אלפי ש"ח. בשנת 2022 החברה הכירה בהכנסה בגובה של 4,700 אלפי ש"ח. יתרת התגמול בסך של 14,100 אלפי ש"ח הוכר במהלך שנת 2023.

יתרת ההכנסות הנדחות לתאריך הדיווח מורכבת בהתאם לתנאים המסחריים שנקבעו בעסקת הלוואה הכוללת תוספת תמורה. העסקה בוצעה במהלך שנת 2023, החברה הכירה במהלך 2023 בהכנסה בגובה של 2.4 מיליון ₪. יתרת תוספת הערך בגובה של 3.6 מיליון ₪ יוכר במהלך שנת 2024.

באור 13: - אגרות חוב

ליום 31 בדצמבר, 2023

יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקובה %	סכום הקרן אלפי ש"ח	סעיף
16,676			16,526	סדרה א' חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה א
16,059		16,526		
32,735	3.84	3.8	33,052	
14,260			12,935	סדרה א' הרחבה חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה א הרחבה
10,316		12,935		
24,576	7.54	3.8	25,870	
39,726			37,873	סדרה ב' חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה ב
55,457	4.44	3.95	56,810	
95,183			94,683	
70,662				סה"כ חלויות שוטפות של אגרות חוב סה"כ אגרות חוב לזמן ארוך
81,832				
152,494	4.96	3.87	153,605	סך הכל

באור 13: אגרות חוב (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2022

יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקובה %	סכום הקרן אלפי ש"ח	סעיף
20,265			20,000	סדרה א' חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה א
39,196		40,000		
59,461	3.84	3.8	60,000	
14,168			12,935	סדרה א' הרחבה חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה א הרחבה
22,111		25,871		
36,279	7.54	3.8	38,806	
1,627			-	סדרה ב' חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה ב
112,278	4.44	3.95	112,277	
113,905			112,277	
36,060				סה"כ חלויות שוטפות של אגרות חוב סה"כ אגרות חוב לזמן ארוך
173,585				
209,645	4.32	3.8	211,083	סך הכל

אגרות חוב סדרה א'

ביום 22 ביוני, 2021 הנפיקה החברה לציבור 100,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א, על פי תשקיף הנפקה לציבור שפורסם ביום 20 ביוני, 2021. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג iIBBB עם אופק חיובי ביום 13 ביוני, 2021.

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.8% (ריבית אפקטיבית 3.84%) ואינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו. סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה לכ- 98,866 אלפי ש"ח.

אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) ב- 5 תשלומים חצי שנתיים - 15% מסך הקרן בתשלום הראשון, 25% בתשלום השני ו-20% בשלושת התשלומים האחרונים. התשלום הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר, 2021.

באור 13: אגרות חוב (המשך)

אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו (למעט לתאגידים בנקאיים), להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), באסיפה מיוחדת ובהחלטה מיוחדת והכל, זולת שעבוד כאמור לתאגידים בנקאיים. אולם, החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי כאמור לעיל בכפוף לתנאים המנויים בסעיף 6 לטטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א').

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית או פדיון מוקדם), כל הלוואות בעלים שתועמד לחברה תהיה נחותה לפירעון אגרות החוב (סדרה א') דהיינו, מועד פירעונה יהא לאחר תאריך הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') ו/או בעת חדלות פירעון של החברה וכן אם יינתן צו לפתיחת הליכים ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה א'), תעמוד החברה במגבלות הקבועות בסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות"), כפי שתהיינה מעת לעת.

החברה התחייבה כי עד לאחר פירעון מלא של אגרות החוב (סדרה א'), תחום פעילותה של החברה יהיה אך ורק באחד או יותר מהתחומים הבאים: אשראי וואו מימון וואו פיננסים ולרבות כל פעילות הנובעת כתוצאה ממימוש בטוחה על ההלוואה בהתאם למגבלות שבסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות.

החברה התחייבה לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה א') ולצורך כך החברה התחייבה, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג.

החברה התחייבה כי תהיה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למספר מגבלות מצטברות, ובין היתר, כי בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 50 מיליון ש"ח, לא ירד יחס ההון העצמי למאזן מתחת לשיעור של 19.5% ובנוסף לא תבוצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מן הרווח הנקי של החברה.

ביום 10 באוגוסט, 2022, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגח א' והנפיקה לציבור 54,975,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א, על פי תשקיף הנפקה לציבור שפורסם ביום 8 באוגוסט, 2022. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג + ilBBB עם אופק יציב ביום 7 באוגוסט, 2022. סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה לכ- 51,989 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית 7.54%.

ביום 4 בפברואר, 2024, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגח א' באמצעות הנפקה פרטית והנפיקה 60,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג + ilBBB ביום 4 בפברואר, 2024. סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה לכ- 55,656 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית כ- 9.95%.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

באור 13: אגרות חוב (המשך)

אגרות חוב סדרה ב'

ביום 9 בפברואר, 2022, הנפיקה החברה לציבור 122,430,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א, על פי תשקיף הנפקה לציבור שפורסם ביום 8 בפברואר, 2022. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilBBB עם אופק חיובי ביום 20 בפברואר, 2022.

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95% (ריבית אפקטיבית 4.83%) ואינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו. סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה לכ- 120,951 אלפי ש"ח.

אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) ב- 4 תשלומים חצי שנתיים החל מיום 31 במרס, 2024 ואילך כאשר שני תשלומים ראשונים בשיעור 20% מסך הקרן כל אחד והשלישי והרביעי כל אחד 30%.

אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו (למעט לגופים מוסדיים ולתאגידים בנקאיים), להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), באסיפה מיוחדת ובהחלטה מיוחדת והכל, זולת שעבוד כאמור לתאגידים בנקאיים. אולם, החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי כאמור לעיל בכפוף לתנאים המנויים בסעיף 6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב').

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית או פדיון מוקדם), כל הלוואות בעלים שתועמד לחברה תהיה נחותה לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') דהיינו, מועד פירעונה יהא לאחר תאריך הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או בעת חדלות פירעון של החברה וכן אם יינתן צו לפתיחת הליכים ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה ב'), תעמוד החברה במגבלות הקבועות בסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות"), כפי שתהיינה מעת לעת.

החברה התחייבה כי עד לאחר פירעון מלא של אגרות החוב (סדרה ב'), תחום פעילותה של החברה יהיה אך ורק באחד או יותר מהתחומים הבאים: אשראי וואו מימון וואו פיננסים ולרבות כל פעילות הנובעת כתוצאה ממימוש בטוחה על ההלוואה בהתאם למגבלות שבסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות.

החברה התחייבה לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ב') ולצורך כך החברה התחייבה, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג.

החברה התחייבה כי תהיה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למספר מגבלות מצטברות, ובין היתר, כי בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 50 מיליון ש"ח, לא ירד יחס ההון העצמי למאזן מתחת לשיעור של 19.5% ובנוסף לא תבוצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מן הרווח הנקי של החברה.

ביום 18 באוקטובר 2023, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת של אגרות חוב (סדרות א' ו- ב'), בבורסה או מחוצה לה, אשר תהיה בתוקף עד ליום 31 במרץ 2024 ובסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ₪. יצוין כי אין באימוץ תכנית הרכישה לעיל כדי לחייב את החברה לבצע רכישה כלשהי. נכון למועד הדוח, טרם מימשה החברה את תכנית הרכישה.

ביום 4 בספטמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת של אגרות חוב (סדרות א' ו- ב'), בבורסה או מחוצה לה, אשר תהיה בתוקף עד ליום 31 בינואר 2024 ובסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ₪. יצוין כי אין באימוץ תכנית הרכישה לעיל כדי לחייב את החברה לבצע רכישה כלשהי. נכון למועד הדוח, השלימה החברה רכישות בסך כולל של כ- 9,974 אלפי ₪ מתכנית הרכישה.

נכון למועד פרסום הדוח, מימשה החברה מלוא תכניות רכישת אג"ח קודמות, כמפורט להלן:

1. תכנית רכישה מיום 21 בספטמבר 2022 בסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ₪.
2. תכנית רכישה מיום 21 במרס 2023 בסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ₪.
3. תכנית רכישה מיום 6 ביולי 2023 בסכום שלא יעלה על חמישה (5) מיליון ₪.

בעקבות הרכישות החברה רשמה רווח מגריעת אגרות החוב, בסך של כ- 830 אלפי ש"ח בשנת 2022 ובסך של 3,118 אלפי ש"ח בתקופת הדוח.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.

באור 14: - מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים (באלפי ש"ח)

סעיף	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</u>		
השקעה במניות סחירות	6,298	7,038
השקעה במניות לא סחירות	-	357
סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	6,298	7,395
<u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:</u>		
אשראי ללקוחות, נטו	750,791	652,994
חייבים ויתרות חובה	1,651	1,747
סה"כ נכסים פיננסיים בעלות מופחתת	752,442	654,741

ב. התחייבויות פיננסיות, הלוואות נושאות ריבית ואשראים בעלות מופחתת (באלפי ש"ח)

סעיף	שיעור הריבית האפקטיבית %	בדצמבר 2022	בדצמבר 2023
<u>הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים:</u>			
הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי לזמן קצר	9.75-10.4	101,334	121,226
הלוואות לזמן קצר ממוסדיים	פריים+2.5-1.8	120,000	120,000
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	פריים+1.95-1.75	148,390	116,460
חלויות שוטפות של אגרות חוב	3.8-3.95	36,060	70,662
התחייבות בגין חכירה		914	895
צדדים קשורים ובעלי עניין (כולל חלות שוטפת)		385	-
סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים		407,083	429,243
<u>הלוואות נושאות ריבית ואשראים לא שוטפים:</u>			
אגרות חוב	3.8-3.95	173,585	81,832
התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך		1,616	784
אשראי לזמן ארוך מנותני אשראי	8.9	47,862	44,500
סה"כ הלוואות נושאות ריבית ואשראים לא שוטפים		223,063	127,116

ג. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכוני שוק (בעיקר סיכון תזרימי מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכוני אשראי וסיכון נזילות. תכניתה הכוללת של החברה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ושואפת למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של החברה.

באור 14: מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ניהול הסיכונים הפיננסיים מתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי הנהלת החברה. סמנכ"ל הכספים של החברה מזהה, מעריך ומגדר את הסיכונים הפיננסיים תוך שיתוף פעולה צמוד עם יחידות התפעוליות של החברה לרבות ועדת האשראי של החברה. הנהלת החברה מספקת עקרונות לניהולם הכולל של הסיכונים, כמו גם מדיניות המטפלת בתחומים ספציפיים, כגון סיכונים בגין סיכוני שיעור ריבית, סיכוני אשראי והשקעת עודפי כספים.

1. סיכון שוק - ריבית

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן ושעורי הריבית, ישפיעו על הכנסות החברה או על ערך אחזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים. החברה נוטלת אשראי מספקי אשראי בהתאם לשיקול דעת ההנהלה. ספקי האשראי כאמור, נוטלים לרוב הלוואות לטווח קצר מתאגידים בנקאיים ו/או גופים מוסדיים.

סיכון השוק העיקרי אליו חשופה החברה הינו סיכון הריבית. סיכון הריבית הוא הסיכון לפגיעה ברווחי החברה ובהונה העצמי כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית. החברה נוהגת להתאים את גובה הריבית והעמלה מלקוחותיה לשינויים בריבית בנק ישראל וזאת על מנת למנוע את שחיקת המרווחים התפעוליים של החברה.

להערכת החברה, מאחר ומרבית האשראי הינו לטווח קצר והריבית על פי רוב מותאמת ללקוח כתוצאה משינוי הריבית במשק, חשיפתה למצבים של שינויים בריבית בנק ישראל אינה מהותית.

כמו כן, חשיפת החברה לסיכון מטבע חוץ ולשינוי במדד המחירים לצרכן אינה מהותית.

2. סיכון אשראי

סיכון האשראי הינו הסיכון המהותי ביותר של החברה. סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה בהתחייבויותיהם לפרעון חובותיהם כלפי החברה. הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המרבית לסיכון אשראי של החברה, מבלי להתחשב בבטוחה כלשהי המוחזקת, הינה הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים.

סיכון אשראי נובע גם ממזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות אשר מופקדים בתאגידים בנקאיים גדולים ומוכרים בישראל.

סיכון האשראי מטופל ברמת החברה. החברה אחראית לניהול וניתוח סיכון האשראי בגין כל לקוח חדש בטרם היא מציעה לו תנאי תשלום מקובלים וכן תנאי תשלום. במסגרת ההחלטה באם להתקשר עם לקוחות, הנהלת החברה סוקרת את איכות האשראי של הלקוח, תוך התחשבות במצבו הפיננסי, בניסיון העבר עמו ובגורמים נוספים. החברה פועלת להקטנת סיכון האשראי על ידי פיזור העסקאות, וקבלת בטחונות כגון ערבויות אישיות, המחאות דחיות, פיקדונות, שעבוד נכסי נדל"ן, שעבוד של ציוד ועוד.

באור 14: מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

מאחר ורוב הנכסים הפיננסיים של החברה הינם אשראי ללקוחות שמועד הפירעון הינו במהלך 12 החודשים הקרובים העריכה החברה את הפסדי האשראי הצפויים משוקללים בהסתברות שיתרחשו ב-12 החודשים הקרובים בהתבסס הן על ניסיון העבר והן על צפי לגבי ההסתברות להתרחשות אירועים עתידיים. כאשר הבחינה נעשית לפי קבוצות לקוחות, ענפי הפעילות ובמבנה הביטחונות שניתנו לכל עסקה.

סוגי הביטחונות נחלקים לשני סוגים עיקריים:

- (א) אשראי מגובה ממסרים דחויים ומגובה בערבויות אישיות צד ג' ונדל"ן ו/או ציוד מכני הנדסי ו/או כלי רכב.
- (ב) ניכיונות כנגד ממסרים דחויים מצדדים שלישיים מגובה בערבות אישית צד ג'.

בעת חישוב ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים, החברה בוחנת בשלב ראשון האם ישנם לקוחות אשר בגינם יש לחשב הפרשה ספציפית, וזאת בשל אירוע כשל המחייב בחינה ספציפית של הלקוח. אירועי הכשל הינם, בין היתר, פיגור של הלווה בהחזר החוב מעל 120 יום, כניסה להליך של פירוק או כינוס נכסים וכן כל אינדיקציה להידרדרות בסיכון האשראי של הלווה שנתגלתה.

בשלב השני, לגבי יתרת הלקוחות שלגביהם לא בוצעה הפרשה ספציפית, ביצעה החברה הפרשה כללית אשר חושבה בהסתמך על היסטורית החובות הפגומים של החברה ובחלוקה לסקטורים השונים להם נותנת החברה אשראי, לרבות אשראי ללקוחות כנגד ממסרים דחויים בערוץ ישיר, אשראי לנותני שירותי מטבע כנגד ממסרים דחויים - הנחשבים מסוכנים פחות מערוץ הישיר, לאור פיזור רחב יותר של לקוחות קצה ובטחונות כגון הלוואות מגובות נדל"ן, כלי רכב וצמ"ה ("ביטחונות מוחשיים"). להבטחת חובם של לקוחות שונים, המסתכם לסך של כ-354,860 אלפי ש"ח (שנת 2022 - כ-153,997 אלפי ש"ח) קיבלה החברה בטחונות מוחשיים בסך 321,864 אלפי ש"ח (שנת 2022 – כ-199,314 אלפי ש"ח). להערכת החברה אילולא מתן הבטחונות המוחשיים, החברה הייתה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי נוספת לזו האמורה בבאור 5. בנוסף, מעניקה החברה מימון, כנגד קבלת ביטחונות שונים, בין היתר, כגון: ניירות ערך, כלי תחבורה, ערבויות אישיות ובעלים וכן ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים. בחלק מעסקאותיה, החברה זכאית לתוספת תמורה בגין הלוואות אלו.

כמו-כן, בוצע ניתוח פגימה היסטורית ספציפי לענפים בסקטור אשראי ללקוחות כנגד ממסרים דחויים בערוץ ישיר ובסקטור אשראי לנותני שירותי מטבע כנגד ממסרים דחויים. בענפים ובסקטורים בהם לחברה לא היה אירוע פגימה או ששיעור הפגימה נמוך באופן משמעותי מהענף, שיעור ההפרשה שנלקח הינו טווח אשר משקף להערכת החברה את שיעור ההפרשה הנדרש בהסתמך על היסטוריית החובות הפגומים.

באור 14: מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

להלן התפלגות יתרות לקוחות ומושכים מסך לקוחות והמחאות לגביה ברוטו לפי ענפים

		<u>לקוחות (אחוזים %)</u>	
ליום	ליום	ענף	
31 בדצמבר	31 בדצמבר		
2022	2023		
44.68	56.48	נדל"ן	
19.62	16.68	מסחר ויבוא	
6.73	14.60	פיננסים וביטוח	
4.59	6.02	תחבורה ולוגיסטיקה	
10.72	3.47	שירותי עסקיים אחרים	
8.46	2.00	תעשייה וחרושת	
-	0.32	אנרגיה	
4.19	0.25	מלונאות ופנאי	
1.02	0.18	חקלאות	

		<u>מושכים (אחוזים %)</u>	
ליום	ליום	ענף	
31 בדצמבר	31 בדצמבר		
2022	2023		
11.58	44.68	נדל"ן	
10.2	19.62	מסחר ויבוא	
67.26	10.72	שירותי עסקיים אחרים	
1.92	8.46	תעשייה וחרושת	
1.97	6.73	פיננסים וביטוח	
5.16	4.59	תחבורה ולוגיסטיקה	
1	4.19	מלונאות ופנאי	
0.91	1.02	חקלאות	

(* ענף הפיננסים מורכב בעיקר מלקוחות אשר הינם מנכי משנה עימם עובדת החברה. נציין כי מנכי המשנה מוסרים לחברה המחאות אשר נמסרו מלקוחותיהם שהינם מאופיינים בענפי פעילות שונים ומגוונים.

3. סיכון מחיר מניות

השקעותיה של החברה במניות שאינן סחירות רגישות לסיכון במחיר השוק הנובע מאי וודאויות לגבי השווי העתידי של השקעות אלה.

דיווחים על ההשקעה מוגשת לדרג בכיר בהנהלת החברה באופן סדיר. דירקטוריון החברה סוקר ומאשר את כל ההחלטות הקשורות להשקעות במניות.

ליום 31 בדצמבר, 2023, החשיפה של החברה בגין השקעה במניות סחירות הנמדדת בשווי הוגן היא 7,038 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2022, החשיפה של החברה בגין השקעה במניות סחירות הנמדדת בשווי הוגן היא 6,298 אלפי ש"ח.

באור 14: מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הינו סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. תחזית תזרימי המזומנים מבוצעת על ידי מנכ"ל החברה בסיוע סמנכ"ל הכספים. מנכ"ל החברה, בוחן תחזיות שוטפות של דרישות נזילות בחברה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו מספיק מסגרות אשראי לא מנוצלות, כך שהחברה לא תחרוג ממסגרות האשראי ומאמות מידה פיננסיות (אם קיימות) בגין איזו ממסגרות האשראי שלה. תחזיות אלה מביאות בחשבון מספר גורמים כגון: תכניות החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות, עמידה במטרות של יחסי נזילות מסוימים, וכן עמידה בדרישות חיצוניות כמו חוקים או תקנות רגולציה היכן שרלוונטי (לדוגמא הגבלות מטבע).

עודפי מזומנים המוחזקים על ידי החברה, שאינם נדרשים למימון הפעילות כחלק מההון החוזר, מופקדים בחשבונות עו"ש ופיקדונות לזמן קצוב. אפיקי השקעה אלה נבחרים בהתאם לתקופת הפירעון הרצויה או בהתאם למידת הנזילות שלהם כך שלחברה יהיו די יתרות מזומנים, בהתאם לתחזיות האמורות לעיל.

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של התחייבויות הפיננסיות שאינן נגזרות של החברה ושל ההתחייבויות הפיננסיות הנגזרות המסולקות בנטו, כשהן מסווגות לקבוצות רלוונטיות, על פי התקופה הנותרת למועד פירעון החוזי למועד הדוחות הכספיים. התחייבויות פיננסיות נגזרות נכללות בניתוח אם מועדי הפירעון החוזיים שלהם חיוניים להבנת עיתוי תזרימי המזומנים. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית) הצפויים:

ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)

סעיף	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	סה"כ
אשראי והלוואות מנותני אשראי	212,234	-	-	-	212,234
הלוואה מאחרים	4,950	24,950	32,970	-	62,870
תאגידים בנקאיים	116,460	-	-	-	116,460
אגרות חוב	71,086	87,270	-	-	158,356
צדדים קשורים ובעלי עניין	-	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	2,886	-	-	-	2,886
התחייבות בגין חכירה	895	-	-	-	895
סך הכל	408,511	112,220	32,970	-	553,701

באור 14: מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2022 (באלפי ש"ח)

סעיף	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	סה"כ
אשראי והלוואות מנותני אשראי	221,334	-	-	-	221,334
הלוואה מאחרים	2,950	2,950	52,950	-	58,850
תאגידים בנקאיים	148,390	-	-	-	148,390
אגרות חוב	41,184	85,006	104,466	-	230,656
צדדים קשורים ובעלי עניין	385	-	-	-	385
זכאים ויתרות זכות	13,912	-	-	-	13,912
התחייבות בגין חכירה	914	-	-	-	914
סך הכל	429,069	87,956	157,416	-	674,441

ה. שווי הוגן

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, אשראי לקוחות, נטו, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לספקים, התחייבות לנותני אשראי, זכאים ויתרות זכות אחרות מהוות בקירוב את שווים ההוגן, וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלו. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

התחייבויות פיננסיות (באלפי ש"ח):	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023
	שווי הוגן	ערך בספרים
הלוואה מאחרים	47,861	44,500
אגרות חוב	209,645	152,494
סך הכל	257,506	196,994

(* שווי הוגן רמה 3 .

(**) שווי הוגן רמה 1 בהתאם למחיר המצוטט של אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

לחברה השקעות בניירות ערך לא סחירים הנמדדים לפי רמה 3 במדרג השווי ההוגן.

באור 15: - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

ההטבות לעובדים כוללת הטבות לאחר סיום עסקה.

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית להפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 כמתואר להלן. התחייבויות החברה בשל כך מטופלות כהטבות לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית הטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

על כל עובדי החברה חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ולגביהם יש לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת.

סך ההפקדות של החברה לשנת 2023 הסתכמו לכ- 1,135 אלפי ש"ח (בשנת 2022 - 1,325 אלפי ש"ח).

באור 16: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

1. כללי

ביום 27 בפברואר, 2022 אישרה רשות המיסים את שינוי סיווגה של החברה מ"מוסד כספי" ל"עוסק מורשה" לצורכי חוק מע"מ, באופן רטרואקטיבי החל מיום 1 באוקטובר, 2021, כסעד זמני עד לקבלת החלטה ועמדה סופית על ידי רשות המיסים באשר לסיווג כולל של הפעילות הענפית שבה פועלת החברה.

באור 16: מסים על הכנסה (המשך)2. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007.

תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

בשנים 2020 ו 2021 (עד ליום 30 בספטמבר, 2021) שיעור המס למוסדות הכספיים עמד על 34.19%. החל מיום 1 באוקטובר, 2021 ועד ליום 31 בדצמבר, 2023 שיעור המס הוא בהתאם לשיעור מס חברות. (ראה בנוסף סעיף ז' להלן).

1. המס הסטטוטורי החל על מוסדות כספיים, מורכב ממס חברות וממס רווח.

2. להלן שיעורי המס הסטטוטוריים החלים על מוסדות כספיים ובכללם החברה בעקבות השינויים האמורים (אחוזים %):

שנה	שיעור מס חברות	שיעור מס רווח	שיעור מס כולל במוסדות כספיים
2018 ואילך	23.0	17.00	34.19

ג. שומות מסשומות מס סופיות

לחברה שומת מס סופית לשנת 2017.

באור 16: מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

דוחות על רווח או הפסד			דוחות על המצב נכספי		סעיף
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	דוחות על המצב הכספי 31 בדצמבר 2022	דוחות על המצב הכספי 31 בדצמבר 2023	
(549)	(300)	(591)	1,253	661	הפרשה לחובות מסופקים הפרשה לזכויות עובדים
(51)	(37)	(29)	97	68	
-	15	8	15	23	נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה, נטו
-	417	-	-	-	התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס (*)
1,922	3,197	(287)	(842)	(1,129)	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
			523	(377)	סה"כ נכסי (התחייבות) מסים נדחים
1,322	3,292	(899)			<u>הוצאות (הכנסות) מסים נדחים</u>

(* ראה באור 16'ז)

המסים הנדחים מוצגים בדוח במסגרת ההתחייבויות/הנכסים הלא שוטפים.

ה. מסים על הכנסה הכלולים ברווח והפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
5,933	12,188	13,227	
-	(280)	899	
1,322	(3,292)	872	מסים נדחים
7,255	8,616	14,998	סך הכל

באור 16: מסים על הכנסה (המשך)

1. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף ברווח או הפסד (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
25,976	36,234	58,814	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
34.19%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
8,881	8,333	13,527	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
339	146	599	מס (הטבת מס) בגין: הוצאות לא מוכרות
(1,965)	-	-	הכנסה חייבת בשיעור מס שונה עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
-	417	-	מס
-	(280)	872	מס שנים קודמות
7,255	8,616	14,998	מס על הכנסה

2. שינוי סיווג ממוסד כספי לעוסק

ביום 10 בינואר, 2021 קבלה החברה אישור מרשויות מס ערך מוסף בהתאם לסעיף 31 (5) לחוק מע"מ לפנות לספקי האשראי ולקבלת חשבוניות עם פטור מתשלום מע"מ ולקבלת החזרי מע"מ תשומות על הוצאות הריבית ששלמה להם בעבר וזאת בשל היותה מוסד כספי. החברה פועלת להשבת החזרי מע"מ התשומות. יתרת ההחזר הצפוי עמדה על 2.14 מיליון ש"ח ועד למועד הדוחות הכספיים גבתה החברה כ- 0.54 מיליון ש"ח.

ביום 1 במאי, 2022 קיבלה החברה מרשויות מס ערך מוסף אישור להסדרת דיווח בעקבות שינוי סיווג רטרואקטיבי, האישור כולל הוצאת חשבונית מס מרוכזת בגין ריכוז העסקאות מול כל לקוח בגין רבעון רביעי לשנת 2021 וכן הוצאת חשבונית מס מרוכזת בגין ריכוז העסקאות מול כל לקוח בגין חודשים ינואר ופברואר לשנת 2022.
האישור כלל כי במסגרת הדוח התקופתי השוטף, תהא רשאית החברה לקזז מע"מ תשומות בגובה של 407 אלפי ש"ח בגין התקופה שבין רבעון רביעי לשנת 2021 ועד לתאריך 28 בפברואר, 2022.

באור 17: - התקשרויות ושעבודים

א. התקשרויות

1. באשר להתקשרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין ראה באור 25 ג' להלן.
2. התקשרות עם ספקי משנה

(א) לחברה התקשרות מול מספר ספקי משנה לצורך העמדת קווי אשראי בסך כולל של כ- 130 מיליוני ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2023 ניצלה החברה מסגרת אשראי בגובה של 87 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 – 102 מיליון ש"ח).
 (ב) במסגרת ההתקשרות עם ספקי האשראי נדרשת החברה להפקיד אצל ספקי האשראי ממסרים דחויים של לקוחותיה ביחס של 100% לאשראי שהתקבל מהם.
 (ג) ארבע מספקי האשראי של החברה הינן חברות ציבוריות והיתר חברות פרטיות, כמו כן מסגרות האשראי שקבלה החברה אינן מובטחות וניתנות לשינוי לפי שקול דעת ספקי האשראי או של החברה.
 (ד) החברה פועלת מול מספר ספקי אשראי ואינה תלויה בספק ספציפי.
 (ה) ביום 19 בנובמבר, 2020, התקשרה החברה עם ספק אשראי נוסף לפיו יעמיד לחברה הלוואות מעת לעת כנגד שיקים סחירים המשוכים ע"י צדדים שלישיים. הקרן והריבית של כל הלוואה תשולם בהתאם למועדים הקבועים בבקשת כל הלוואה. לספק האשראי הזכות לאשר כל פניה של החברה להעמדת הלוואה. לתשלומי הריבית והפרשי ההצמדה לא יתווסף מע"מ.

3. הסכם שכירות

בחודש ינואר 2019 התקשרה החברה עם מר איתן לוי וגברת נאוה דסקלו בהסכם שכירות בלתי מוגנת למשרדים ברחוב כינרת 5 בני ברק, (משרדי החברה) בתמורה לשכירות חודשית בסך כ-3 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.
 תקופת ההסכם הינה החל מיום 1 בינואר, 2019 ועד ליום 31 בדצמבר, 2020 כאשר לחברה עומדת זכות (אופציה) להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת.
 באשר להסכם שכירות נוסף עם צד קשור ראה באור 125'.

הסכמי השכירות הסתיימו בתחילת שנת 2022.

בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה עם אספרסו קלאב בע"מ בהסכם שכירות בלתי מוגנת למשרדים ברחוב בר כוכבא 21 בני ברק, (משרדי החברה) בתמורה לשכירות חודשית בסך 50 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.
 תקופת ההסכם הינה החל מיום 1 בינואר, 2022 ועד ליום 31 בדצמבר, 2022 כאשר לחברה עומדת זכות (אופציה) להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת, ניתן להפעיל את חידוש האופציה שלוש פעמים.

ב. שעבודים וערבויות

האשראי שניתן לחברה מבנקים ונותני אשראי אחרים כנגד ממסרים דחויים מגובה בחלקו, בערבות אישית של בעל השליטה. להערכת החברה שווי ההטבה בגין הערבויות כאמור הינו זניח.

באור 18: - הון

א.

הרכב הון מניות

<u>מספר המניות</u>	<u>רשום</u>	<u>מונפק ונפרע</u>
<u>יתרה ליום 1 בינואר 2022</u>	10,000,000	1,409,010
הנפקות במהלך השנה		114,310
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>		<u>1,523,320</u>
מימוש אופציות למניות	-	78,180
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>	<u>10,000,000</u>	<u>(*1,601,500)</u>

(* כולל 35,998 יחידות מניות באוצר.

ב. שינוי בהרכב ההון של החברה

1. ביום 3 במרס 2022, הקצתה החברה סך של 80,570 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א לניצעים פרטיים בתמורה לכ- 14.1 מיליון ש"ח על פי דוח הנפקה פרטית של החברה מיום 21 בפברואר, 2022.
 2. ביום 3 במרס 2022, הקצתה החברה סך של 33,740 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א לניצעים פרטיים בתמורה לכ- 5.9 מיליון ש"ח על פי דוח הנפקה פרטית של החברה מיום 23 בפברואר, 2022.
 3. ביום 3 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה על חלוקה של 1,370,988 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א כמניות הטבה. חלוקת מניות הטבה הינה בשיעור של 900% מההון המונפק והנפרע. המועד הקובע הינו 15 במרס, 2022.
- ג. ביום 05 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, אשר תהיה בתוקף עד ליום 31 במרץ 2024 ובסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליון ₪. יצוין כי אין באימוץ תכנית הרכישה לעיל כדי לחייב את החברה לבצע רכישה כלשהי. נכון למועד הדוח, השלימה החברה רכישות בסך כולל של כ- 1,172 אלפי ₪ מתכנית הרכישה.
- נכון למועד אישור הדוחות, מימשה החברה מלוא תכניות רכישת מניות קודמות, כמפורט להלן:
1. תכנית רכישה מיום 4 במאי 2023 בסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליון ₪.
 2. תכנית רכישה מיום 4 בספטמבר 2023 בסכום שלא יעלה על שני (2) מיליון ₪.
- נכון למועד הדוח, השלימה החברה רכישות 35,998 מניות בסך כולל של כ- 6,172 אלפי ₪ .
- ד. ביום 23 במאי 2023 פרסמה החברה דוח הקצאה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה לנושא משרה בחברה לפיו הוקצו לנושא המשרה 6,000 כתבי אופציה של החברה אשר אינם רשומים למסחר בבורסה הניתנים למימוש לעד 6,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ₪ ע.ג. כ"א. תוספת המימוש של האופציות הינה בסך של 213 ש"ח לאופציה.
- תקופת ההבשלה הינה מיום 1 בינואר, 2023 על פני 12 רבעונים השווי ההוגן של האופציות מוערך ביום ההענקה בהתאם למודל הבינומי בסך של כ- 266 אלפי ש"ח.
- ה. ביום 18 ביוני 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בחברה בסך של 6,500 אלפי ₪. ביום 4 ביולי 2023 חולק דיבידנד בגובה של 4.066 שח לכל נייר ערך.

ו. ביום 22 ביוני 2023 מימש יו"ר הדירקטוריון, מר דורון ספיר 78,180 אופציות לא סחירות ל – 78,180 מניות רגילות של החברה.

ז. זכויות הנלוות למניות

זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

ח. ניהול ההון של החברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור השירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של החברה.

ט. שטר הון צמית

במהלך שנת 2017 העביר בעל השליטה לחברה סכומים בסך של כ- 1,750 אלפי ש"ח. ביום 11 באפריל, 2019 העלו הצדדים על הכתב את ההסכמות ביניהם בקשר לאותם סכומים שהושקעו בחברה. על פי ההסכמות כאמור, הונפק לבעל השליטה שטר הון צמית שאינו נושא ריבית ו/או הצמדה ואשר לא ניתן לפרעון לפני ה-31 בדצמבר, 2019.

בנוסף, בהתאם לתנאי ההסכם לחברה זכות, בכל עת לרבות במועד הפירעון, להמיר את שטר ההון כנגד 175,000 מניות רגילות של החברה (לאחר הפיצול כאמור בסעיף 16'ה' להלן) חלף פרעונו וזאת ככל ותתקבל החלטה כאמור בדירקטוריון החברה. המרה כאמור תהווה פירעון מוחלט, מלא וסופי של שטר ההון חלף פרעונו. לאור האמור, סווגה החברה את שטר ההון בכל התקופות המדווחות כחלק מהונה העצמי.

ביום 20 ביולי, 2020, נחתמה תוספת להסכם שטר ההון. התוספת החליפה את שטר ההון הקיים, בתוקף מיום 31 בדצמבר, 2017 ומאגדת את התנאים לפיהם פעלה החברה בתקופות הדוח, לפיה שטר ההון הצמית אינו מקנה זכות המרה למניות, אינו צמוד ואינו נושא ריבית וללא מועדי פירעון, אך לא יפרע לפני תום 5 שנים ממועד חתימתו. החברה בלבד תהא רשאית לקבוע את מועד פירעון שטר ההון.

ביום 3 באוגוסט 2023, פרעה החברה שטר הון של בעל השליטה בגובה של 1,750 אלפי ש"ח.

י. באשר לרכיב הוני הנובע מהלוואה המירה, ראה באור 11ג'.

באור 19: - הכנסות מימון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
41,416	108,263	137,583
-	17	17
<u>41,416</u>	<u>108,280</u>	<u>137,600</u>

הכנסות ריבית ועמלות מלקוחות
הכנסות ריבית מצדדים קשורים

סך הכל

באור 20: - הוצאות מימון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
5,185	5,141	8,088
2,487	17,472	24,762
2,090	7,322	11,497
10	109	79
<u>9,772</u>	<u>30,044</u>	<u>44,426</u>

הוצאות ריבית לנותני אשראי ואחרים
הוצאות ריבית אג"ח ואחרים
עמלות וריביות מבנקים
הוצאות מימון בגין חכירה

סך הכל

באור 21: - הוצאות מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
1,224	4,134	4,460
1,596	2,422	1,941
<u>2,820</u>	<u>6,556</u>	<u>6,401</u>

הוצאות שכר ונלוות
שיווק, פרסום ושרותי תקשורת

סך הכל

באור 22: - הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
3,803	5,145	6,902	הוצאות שכר ונלוות
3,642	3,400	4,292	דמי ניהול (*)
3,074	4,485	6,762	שירותים מקצועיים
823	914	749	אחזקת רכב
388	1,214	1,209	פחת
1,033	1,606	2,238	אחרות
<u>12,763</u>	<u>16,764</u>	<u>22,152</u>	סך הכל (*) ראה באור 25 ג.

באור 23: - הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
(11,360)	13,764	(957)	ירידת (עליית) ערך מניות, נטו
(1,763)	-	(170)	הכנסות אחרות, נטו
-	59	-	מע"מ בגין שנים קודמות
-	(830)	(3,118)	רווח מרכישת עצמית של אג"ח
<u>(13,123)</u>	<u>12,993</u>	<u>(4,245)</u>	סך הכל

באור 24: - עסקאות תשלום מבוסס מניות

הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדים מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
920	294	424	תוכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים (אלפי ש"ח)

עסקאות תשלום מבוסס מניות שהוענקו על ידי החברה ליו"ר דירקטוריון מתוארות בבאור 25 ד' להלן.

באור 24: עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

א. ביום 28 בדצמבר, 2021, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 14,080 אופציות לרכישת 14,080 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א תמורת תוספת מימוש בסך של 213 ש"ח למניה, לנושאי משרה של החברה. כתבי האופציה יובשלו על פני ארבע שנים כך שבכל שנה יובשלו 352 כתבי אופציה.

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה הונויים. המדידה מתבצעת ביום הענקת האופציות למניות אשר מסולקות במכשירים הונויים, שכן מדובר באופציות המוענקות לעובדים והוערך בסך של כ- 536 אלפי ש"ח.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות:

33%	תנודתיות צפויה במחירי המניה
1%-0.55%	שיעור ריבית חסרת סיכון
5-8	משך החיים החזוי של האופציות
1,577	מחיר המנייה (ש"ח)
-	דיבידנדים צפויים

ב. ביום 30 באוגוסט, 2022, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 4,220 אופציות לרכישת 4,420 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א תמורת תוספת מימוש בסך של 284 ש"ח למניה, לנושא משרה של החברה. כתבי האופציה יובשלו על פני ארבע שנים כך שבכל שנה יובשלו 1,055 כתבי אופציה.

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה הונויים. המדידה מתבצעת ביום הענקת האופציות למניות אשר מסולקות במכשירים הונויים, שכן מדובר באופציות המוענקות לעובדים והוערך בסך של כ- 210 אלפי ש"ח.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות:

33%	תנודתיות צפויה במחירי המניה
2.51%-2.43%	שיעור ריבית חסרת סיכון
5-8	משך החיים החזוי של האופציות
217.90	מחיר המנייה (ש"ח)
-	דיבידנדים צפויים

ג. ביום 23 במאי, 2023, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 6,000 אופציות לרכישת 6,000 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א תמורת תוספת מימוש בסך של 213 ש"ח למניה, לנושא משרה של החברה. תקופת ההבשלה הינה מיום 1 בינואר, 2023 על פני 12 רבעונים כך שבכל רבעון יובשלו 500 כתבי אופציה.

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה הונויים. המדידה מתבצעת ביום הענקת האופציות למניות אשר מסולקות במכשירים הונויים, שכן מדובר באופציות המוענקות לעובדים והוערך בסך של כ- 266 אלפי ש"ח.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות:

31%	תנודתיות צפויה במחירי המניה
3.87%-3.88%	שיעור ריבית חסרת סיכון
6.62 ו 4.61,5.62	משך החיים החזוי של האופציות
165.9	מחיר המנייה (ש"ח)
-	דיבידנדים צפויים

באור 24: עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

ד. להלן טבלה הכוללת את השינויים במספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן (מספר האופציות מתחשב באירוע חלוקת מניות הטבה בשנת 2023):

2022	2022	2023	2023	סעיף
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש (ש"ח)	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש (ש"ח)	מספר האופציות	
105.23	255,450	148.27	387,170	אופציות למניות לתחילת השנה אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה אופציות למניות שחולטו במהלך השנה אופציות למניות שמומשו במהלך השנה אופציות למניות שפקעו במהלך השנה
231.73	131,720	213	6,000	
-	-	-	-	
-	-	(*)	(78,180)	
-	-	-	(212,500)	
148.27	387,170	110.86	102,490	אופציות למניות לסוף השנה
146.77	382,950	43.12	78,190	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

(* סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.)

באור 25: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

טז. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	לא צמוד נושא ריבית	התחייבויות שוטפות - צדדים קשורים ובעלי עניין
385	141	2.9%	חברה קשורה

יז. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
-	17	17	הכנסות מימון
309	26	-	שכירות משרדים (ראה באור 25)
2,830	2,580	3,178	דמי ניהול ובנוס לבעל שליטה (ראה באור 25)
920	-	-	תשלום מבוסס מניות (ראה באור 25)
4,059	2,623	3,195	סך הכל

באור 25: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)

סעיף	בעלי עניין (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה	בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	אנשי מפתח ניהוליים אחרים
הטבות לזמן קצר תשלום מבוסס מניות	5,725 424	3,661 60	281 -	1,589 -
סך הכל	6,149	3,721	281	1,589
מספר אנשים	5	2	3	6

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (באלפי ש"ח)

סעיף	בעלי עניין (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה	בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	אנשי מפתח ניהוליים אחרים
הטבות לזמן קצר תשלום מבוסס מניות	4,566 77	3,637 103	271 -	8,464 180
סך הכל	4,633	3,740	271	8,644
מספר אנשים	4	2	3	9

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (באלפי ש"ח)

סעיף	בעלי עניין (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה	בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	אנשי מפתח ניהוליים אחרים
הטבות לזמן קצר תשלום מבוסס מניות	3,694 920	2,112 -	272 -	6,078 920
סך הכל	4,614	2,112	272	6,998
מספר אנשים	4	2	3	9

באור 25: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. שרותים עם מנכ"ל ובעל שליטה

ביום 30 בנובמבר, 2020 נחתם הסכם שירותים בין החברה לבין חברת מיכמן נדל"ן בע"מ (להלן - מיכמן נדל"ן), שהינה חברה בשליטת בעל השליטה בחברה. בהתאם להסכם השירותים, מיכמן נדל"ן תספק שירותי מנכ"לות, באמצעות בעל השליטה בחברה, מר יניב ביטון אשר יעסק כקבלן עצמאי. ההסכם נכנס לתוקף החל מיום 1 בנובמבר 2020. להלן תמצית תנאי העסקתו של מר ביטון: תקופת ההסכם: ההסכם לתקופה בלתי קצובה; היקף המשרה: 100% משרה; משכורת: שכר חודשי קבוע בסך של 100,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין; חופשה שנתית: מר ביטון יהיה זכאי ל- 24 ימי חופשה שנתית; החזר הוצאות ותנאים נלווים: החברה תעמיד למר ביטון רכב מנהלים לרבות הוצאות אחזקת רכב, מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מנוי שנתי לעיתון כלכלי ותישא בעלויות הטלפון הסלולארי שהעמידה לנושא המשרה. חלף העמדת רכב כאמור, יהא זכאי מר ביטון לדרוש מהחברה כי סכום העלות הכוללת לחברה בגין הרכב בסך 10,000 ש"ח בחודש תשולם לו במישרין בנוסף זכאי מר ביטון להחזר הוצאות מן החברה בגין הוצאות ממשיות שנגרמו לו במסגרת תפקידו, כנגד הוכחות תשלום ובהתאם לנהלי החברה; בונוסים ומענק מיוחד: בנוסף למשכורת החודשית, יהיה זכאי מר ביטון למענק של 3% מהרווח השנתי לפני מס לפי החלק שעולה על סך של 6 מיליון ש"ח. התשלום ישולם בתוך 14 יום מפרסום הדוחות הכספיים. בנוסף מר ביטון זכאי למענק מיוחד בכל שנה. המענק לא יעלה על 3 תשלומים חודשיים. הענקת המענק תהיה בשקול דעת הדירקטוריון וועדת התגמול. סיום ההתקשרות: שני הצדדים רשאים להביא לסיום הסכם השירותים ביניהם בהודעה מוקדמת של 180 ימים לפחות ומר ביטון מתחייב להעביר למנהל שיחליף אותו באופן הולם ומסודר את תפקידו של המנכ"ל; סודיות ואי תחרות: מר ביטון התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה לתקופה של 24 חודשים. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה לתקופה בה ישמש כמנהל הכללי וכן למשך 12 חודשים לאחר סיום השירותים לחברה. כמו כן והתחייב שלא להתקשר עם לקוחות, ספקים ועובדים של החברה במהלך תקופת שירותו כמנהל הכללי של החברה וכן למשך 6 חודשים לאחר סיום מתן השירותים לחברה; פטור, שיפוי וביטוח: מר ביטון יהא מוטב על פי פוליסת ביטוח נושאי משרה בהיקפים ובסכומים מקובלים. ככל שהחברה עורכת פוליסת ביטוח, מר ביטון יצורף לפוליסה הקיימת אצלה. בנוסף החברה תעניק למר ביטון התחייבות לשיפוי נושא משרה בנוסח ובהיקף התואם את הדירקטורים האחרים שלה.

במהלך שנת 2023 עודכן שכר השכר החודשי הקבוע לסך של 125,000 והוצמד למדד.

באור 25: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הסכם שרותים עם יו"ר דירקטוריון

הסכם שנחתם ביום 30 יוני, 2020. להלן תמצית תנאי העסקתו של מר ספיר: תקופת ההסכם: ההסכם לתקופה בלתי קצובה אולם לא תפחת משבעה חודשים, בכפוף לנסיבות סיום העסקה כמפורט בהסכם העסקה; היקף המשרה: 60% משרה; משכורת: שכר חודשי בסך של 75 אלפי ש"ח ברוטו; כתבי אופציות: אופציות לרכישת 7,819 מניות רגילות של החברה, במסלול 102 לפקודת מס הכנסה - מסלול הוני באמצעות נאמן, על בסיס הנחת דילול מלא והמרה מלאה (להלן: "האופציות הראשונות") במחיר מימוש שישקף מחיר מימוש מצרפי של האופציות כולן שיהא שווה ל- 5,850 אלפי ש"ח השווה לסך של 748.17 ש"ח למניה. האופציות הראשונות תהיינה ניתנות למימוש החל מעת הענקתן וכל עוד מכהן מר ספיר בחברה ולמשך שלושה חודשים מעת שיסיים לכהן כמנהל בחברה, וכן, אופציות נוספות (להלן: "האופציות הנוספות") לרכישת 7,818 מניות רגילות של החברה במחיר מימוש של 1 ש"ח למניה. האופציות הנוספות ניתנות למימוש בכפוף להמשך העסקתו של מר ספיר בחברה, על פני תקופה של שלוש שנים ממועד הענקתן. כל האופציות הנוספות הובשלו. האופציות על סוגיהן תוענקה במסגרת תוכנית שתאושר ע"י החברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. סה"כ שווי האופציות למועד הענקתן הינו 5,314 אלפי ש"ח.

עם סיום העסקתו של מר ספיר לחברה (או לבעל השליטה, היה והחברה תמחה לו זכות זו) תינתן הזכות לרכוש את מניותיו מר ספיר בחברה וזאת בהתאם למנגנון קביעת שווי שפורט בהסכם וזאת כפוף לאישור פקיד השומה כי המימוש לא יפגע בהנאת מר ספיר לפי סעיף 102 לפקודה או לחלופין בתנאי שהחברה (או בעל השליטה בה, לפי העניין) ישפו את מר ספיר בגין חבות מס שתושט עליו, אם תושט, בגין כך שלא נהנה מהטבת המס לפי סעיף 102 לפקודה. חופשה שנתית: מר ספיר יהיה זכאי ל- 24 ימי חופשה שנתית; הסדר פנסיוני: מר ספיר זכאי להסדר פנסיוני כדין ולקרן השתלמות: חופשת מחלה: מר ספיר זכאי לחופשת מחלה על פי כל דין. ימי המחלה לא יהיו ניתנים לפדיון; החזר הוצאות ותנאים נלווים: החברה תעמיד למר ספיר רכב מנהלים, מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מנוי שנתי לעיתון כלכלי ותישא בעלויות הטלפון הסלולארי שהעמידה לנושא המשרה. בנוסף זכאי מר ספיר להחזר הוצאות מן החברה בגין הוצאות ממשיות שנגרמו לו במסגרת תפקידו, כנגד הוכחות תשלום ובהתאם לנהלי החברה. טרם העסקתו בחברה נתן מר ספיר שירותים לחברה כקבלן עצמאי ולפיכך אינו זכאי להפרשות סוציאליות בגין התקופה שקדמה ל-1 ביולי 2020; הבראה: מר ספיר זכאי לתשלום דמי הבראה בהתאם להוראות צווי ההרחבה הכלליים לעניין זה במשק; סיום ההתקשרות: החברה רשאית שלא להעסיק את המנהל בתקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה זה ישולם לו שכר, לרבות התנאים הנלווים האמורים בחוזה זה, עד סיום תקופת ההודעה המוקדמת; סודיות ואי תחרות: מר ספיר התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה למשך תקופה של 24 חודשים. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה, קרי, חברה שרוב עיסוקה בתחום ניכיון שיקים, בין כעובד, יועץ או בעל מניות, לתקופה של 6 חודשים ממועד סיום העסקה; פטור, שיפוי וביטוח: למר ספיר זכאות להיכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן לכתב התחייבות לשיפוי ופטור בהתאם למקובל בחברה, בכפוף לכל דין ולתקנון החברה וכפי שיקבע מעת לעת.

ביום 22 ביוני 2023 מימש יו"ר הדירקטוריון, מר דורון ספיר 7,818 אופציות לא סחירות ל – 78,180 מניות רגילות של החברה.

ה. הסכם שרותים עם סמנכ"ל כספים

על פי הסכם שנחתם במרס 2020 להלן עיקרי הסכם: ההסכם לתקופה בלתי קצובה. היקף המשרה- מלאה. החל מיום 1 ביוני, 2020 יקבל מר גיל תשלום חודשי בסך של 29 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, בחודש מרס 2023 עודכן שכרו של מר גיל לסך של 55,000 בחודש בתוספת מע"מ. הוסכם כי מר גיל יועסק כקבלן עצמאי מבלי שיחולו על העסקתו יחסי עובד מעביד וזאת לפי בחירת מר גיל. בנוסף זכאי מר גיל לבונוס שנתי המשתנה לפי שעור עליית הרווח לאחר מס בדוחות כספיים של החברה ובלבד שיעלה לפחות ב-20% ומעלה, לפי מדרגות שנקבעו בהסכם החל משתי משכורות חודשיות ועד לסה"כ בונוס שווה ערך ל- 5 חודשים.

באור 25: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

תקופת החישוב הראשונה היא בשנת 2020 החל מיום 1 באפריל, 2020 בהשוואה לפרק זמן קודם ומותנית בכך שיעניק שרותיו לחברה לפחות עד 31 בדצמבר, 2020; ובשנת 2021 ואילך, מותנה בכך שיעניק לחברה שרותיו לפחות למשך שמונה חודשים. בנוסף זכאי מר גיל לאחזקת רכב. מר גיל התחייב בשמירת סודיות וכן, בין היתר, להימנע מלתת שירותים ללקוחות החברה או בדרך העלולה להעמידו ביחסי תחרות או ניגוד עניינים עם החברה ותאגידי מוחזקים שלה. ביום 28 בדצמבר, 2021 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 564 כתבי אופציה של החברה למר אבי גיל הניתנות למימוש ל-564 מניות רגילות של החברה. (לפרטים נוספים ראה באור 24 לעיל).

1. הסכם שכירות

בחודש ינואר 2019 התקשרה החברה עם חברה קשורה, מיכמן נדל"ן בס"ד בע"מ (להלן - מיכמן נדל"ן), חברה פרטית בבעלותו של בעל השליטה בחברה, בהסכם שכירות בלתי מוגנת למשרדים ברחוב כינרת 5, בני ברק (להלן - משרדי החברה) בתמורה לשכירות חודשית בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

תקופת ההסכם הינה החל מיום 1 בינואר, 2019 ועד ליום 31 בדצמבר, 2020 כאשר לחברה עומדת זכות (אופציה) להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת.

בחודש ספטמבר, 2019 עודכנה התמורה החודשית לסך של 22 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. באשר להסכם שכירות נוסף שאינו עם צדדים קשורים ראה באור 17א' (3).

החל מיום 1 באוגוסט, 2020 דמי השכירות עודכנו לסך של 26 אלפי ש"ח חודשיים בתוספת מע"מ כדין כתוצאה מהגדלת השטח המושכר.

החל מיום 1 בינואר, 2021 דמי השכירות החודשיים עודכנו לסך של 22 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וזאת על בסיס מחירי שוק. דמי ניהול, ארנונה וחנייה יחולו על החברה. מחיר השכירות למ"ר 1 הינו 66 ש"ח וזאת על בסיס דמי שכירות חודשיים בסך 22 אלפי ש"ח.

ביום 6 בינואר, 2022, שכרה החברה משרדים חדשים וההסכם עם מיכמן נדל"ן הסתיים.

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 19ד': דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דיווח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון מצורף בזאת בדרך של הפניה לדיווח האלקטרוני של החברה (טופס ת-126) המפורסם בסמוך לפרסום דוח זה.

תקנה 10א': תמצית דוחות רווח והפסד (הנתונים להלן מוצגים באלפי ₪)

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
36,452	34,881	33,344	32,923	137,600	סה"כ הכנסות
11,169	11,313	9,687	12,257	44,426	הוצאות מימון
25,283	23,568	23,657	20,666	93,174	הכנסות מימון, נטו
1,337	2,769	3,138	2,808	10,052	הוצאה להפסדי אשראי
23,946	20,799	20,519	17,858	83,122	הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאה להפסדי אשראי חזויים
1,344	1,539	1,771	1,747	6,401	הוצאות מכירה ושיווק
5,881	4,903	5,868	5,076	21,728	הוצאות הנחלה וכלליות
62	156	107	99	424	עלות תשלום מבוסס מניות
(992)	(212)	(957)	(2,084)	(4,245)	הוצאות (הכנסות) אחרות
17,651	14,413	13,730	13,020	58,814	רווח לפני מיסים על ההכנסה
4,508	3,374	3,261	3,855	14,998	מיסים על ההכנסה
13,143	11,039	10,469	9,165	43,816	רווח נקי לתקופה

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

1. ביום 7 בפברואר 2021 השלימה החברה הנפקת מניות ראשונה לציבור, מכוח תשקיף להשלמה ותשקיף מדף שפורסם ביום 2 בפברואר 2021 (הנושא תאריך 3 בפברואר 2021) (מס' אסמכתא: 2021-01-014283) ("התשקיף"), במסגרתו הנפיקה החברה 39,140 מניות רגילות לציבור ומאותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999. התמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה בהנפקה הסתכמה לסך של כ- 27.352 מיליון ₪.

2. לתאריך הדוח, לחברה שתי (2) סדרות של אגרות חוב במחזור, כדלקמן:

2.1. ביום 20 ביוני 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוחו הנפיקה החברה 100,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש' ע.נ. כ"א של החברה בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה. סך התמורה המיידית (ברוטו) הסתכמה ב- 100,000,000 ₪. יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור נכון לתאריך הדוח עומדת על 55,450 אלפי ₪. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-104640) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

2.2. ביום 8 בפברואר 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוחו הנפיקה החברה 122,430,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש' ע.נ. כ"א של החברה בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה. סך התמורה המיידית (ברוטו) הסתכמה ב- 122,430,000 ₪. יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור נכון לתאריך הדוח עומדת על 94,863 אלפי ₪. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 9 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-016972) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

2.3. ביום 8 באוגוסט 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוחו הנפיקה החברה 54,975,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש.ע.נ. כ"א של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. סך התמורה המיידית (ברוטו) הסתכמה ב- 52.4 מיליון ש. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 9 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-082185) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

2.4. ביום 4 בפברואר 2024 פרסמה החברה דוח הקצאה פרטית מכוחו הנפיקה החברה 60,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש.ע.נ. כ"א של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת למשקיעים מוסדיים. סך התמורה המיידית (ברוטו) הסתכמה ב- 55,656,000 ש. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 4 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-010639) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תמורת ההנפקה לציבור של מניות החברה ושל אגרות החוב (סדרות א' ו- ב') משמשות את החברה לצורך מימון והרחבת פעילותה העסקית השוטפת באופן שיביא לגידול משמעותי בתיק האשראי של החברה, הכנסותיה ורווחיותה, והכל כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.

תקנות 11-13: רשימת השקעות בחברות בת ובחברה כלולות, שינויים והכנסות בחברות אלו

נכון לתאריך הדוח אין לחברה פעילות בחברות בת המוחזקות על ידה או בחברות כלולות.

תקנה 14 – רשימת הלוואות

לפרטים בדבר תיק האשראי של החברה, לרבות ביחס לפיזור תיק הלקוחות והחייבים של החברה, התפלגות יתרות הלקוחות והמושכים לפי ענף פעילות ולפי סוג הבטוחות המועמדות להבטחת פירעון האשראי, דוח גיול יתרות לקוחות שלא נפרעו במועדן החוזי המקורי ראו סעיפים 2 ו- 7.4.4 – 7.4.7 לפרק א' לעיל וכן סעיף 2.2 לפרק ב' לעיל.

תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר בשנת הדיווח – מועדי וסיבות הפסקת המסחר

לפירוט ניירות הערך שנרשמו למסחר במהלך שנת הדיווח ראו תקנה 10 ג' לעיל. ממועד הנפקת מניות החברה ועד מועד דוח זה לא הופסק המסחר בבורסה בניירות הערך של החברה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה¹

להלן פירוט של כל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, ובעלי עניין בחברה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (במונחי עלות לחברה ובאלפי ש.):

שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור החזקה בהון התאגיד (בדילול מלא) ¹	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			
				שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר**	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
יניב ביטון ¹	מנכ"ל ודירקטור	100%	67.65%	-	1,905 ^(*)	-	1,654	-	-	-	14	-	-	3,573

¹ שיעורי החזקה הינם בהנחה תיאורטית של הקצאת מניה רגילה אחת בגין כל אופציה שהוענקה לעובדים ולנושאי משרה בחברה לפי תוכניות האופציות של החברה והסכמי ההקצאה האישיים. בפועל, ככל שימומשו האופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה, הקצאת המניות עשויה להיות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הגלום באופציות בלבד (מימוש על בסיס "מימוש נטו"), בהתאם לתנאי תכניות האופציות של החברה והסכמי ההקצאה מכוחם הוקצו. שוויין ההוגן של האופציות נקבע לפי הערכת שווי שבוצעה במועד הענקתן.

סה"כ	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר**	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד (בדילול מלא) ¹	היקף משרה	תפקיד	שם
1,500	-	-	-	90	-	-	-	-	150 (**)	1,260	9.18%	60%	יו"ר דירקטוריון	דורון ספיר
1,678	-	-	-	54	-	-	-	169	643	812	0.35%	100%	סמנכ"ל בכיר, מנהל מגובה נדל"ן	לוי מאורי
1,122	-	-	-	49	780	-	-	45	-	248	0.25%	100%	סמנכ"ל מכירות	רז אלוביץ
1,082	-	-	-	32	-	-	660	60	330	-	0.33%	100%	סמנכ"ל כספים	אבי גיל
														בעלי עניין
108	-	-	-	-	-	108	-	-	-	-	-	-	דירקטורית חיצונית	שריתה להבי
108	-	-	-	-	-	108	-	-	-	-	0.12%	-	דירקטורית חיצונית	שירה קולמן גולובינסקי
108	-	-	-	-	-	108	-	-	-	-	-	-	דירקטור	ראובן קפלן

(*) באמצעות חברה בבעלותו המלאה של מר יניב ביטון.
(**) חלק מהמענק כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

תנאי כהונה והעסקה

1. **מר יניב ביטון, מנכ"ל** – ביום 30 בנובמבר 2020 נחתם הסכם שירותים בין החברה לבין חברת מיכמן נדל"ן בע"מ (להלן: "מיכמן נדל"ן"), שהינה חברה בשליטת בעל השליטה בחברה. בהתאם להסכם השירותים, תספק מיכמן נדל"ן שירותי מנכ"לות, באמצעות בעל השליטה בחברה, מר יניב ביטון אשר יועסק כקבלן עצמאי. ההסכם נכנס לתוקף החל מיום 1 בנובמבר 2020. להלן תמצית תנאי העסקתו של מר ביטון: **תקופת ההסכם**: ההסכם לתקופה בלתי קצובה; **היקף המשרה**: 100% משרה; **משכורת**: שכר חודשי קבוע בסך של 100,000 ₪ צמוד מדד בתוספת מע"מ. בחודש ממאי 2023, לאחר אישור האסיפה הכללית, השכר החודשי הקבוע עודכן ל-125 אלפי ₪ צמוד מדד בתוספת מע"מ; **חופשה שנתית**: 24 ימי חופשה שנתית; **החזר הוצאות ותנאים נלווים**: החברה מעמידה למר ביטון רכב מנהלים לרבות הוצאות אחזקת רכב, מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מנוי שנתי לעיתון כלכלי ונשיאה בעלויות הטלפון הסלולארי. חלף העמדת רכב כאמור, יהא זכאי מר ביטון לדרוש מהחברה כי סכום העלות הכוללת לחברה בגין הרכב בסך 10,000 ₪ בחודש תשולם לו במישרין. בנוסף זכאי מר ביטון להחזר הוצאות מן החברה בגין הוצאות ממשיות שנגרמו לו במסגרת תפקידו, כנגד הוכחות תשלום ובהתאם לנהלי החברה; **בנוסים ומענק מיוחד**: בנוסף למשכורת החודשית, זכאי מר ביטון למענק של 3% מהרווח השנתי לפני מס לפי החלק שעולה על סך של 6 מיליון ₪. בנוסף זכאי מר ביטון למענק מיוחד בכל שנה. המענק לא יעלה על 3 (שלושה) תשלומים חודשיים. הענקת המענק תהיה בשיקול דעת הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה. **סיום ההתקשרות**: שני הצדדים רשאים להביא לסיום הסכם השירותים ביניהם בהודעה מוקדמת של 180 ימים לפחות; **סודיות ואי תחרות**: מר ביטון התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה לתקופה של 24 חודשים. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה לתקופה בה ישמש כמנהלה הכללי וכן למשך 12 חודשים לאחר סיום השירותים לחברה. בנוסף התחייב שלא להתקשר עם לקוחות, ספקים ועובדים של החברה במהלך תקופת שירותו כמנהל הכללי של החברה וכן למשך 6 חודשים לאחר סיום מתן השירותים לחברה; **פטור, שיפוי וביטוח**: מר ביטון יהא מוטב על פי פוליסת ביטוח נושאי משרה בהיקפים ובסכומים מקובלים. ככל שעורכת החברה פוליסת ביטוח, יצורף מר ביטון לפוליסה הקיימת אצלה. כמו כן תעניק החברה למר ביטון התחייבות

לשיפוי נושא משרה בנוסח ובהיקף התואם את הדירקטורים האחרים שלה. לעניין דמי השכירות למיכמן נדל"ן (חברה בשליטתו של יניב ביטון) ראו סעיף 3 תחת תקנה 22 להלן.

במהלך שנת 2023 עודכן השכר החודשי הקבוע לסך של 125,000 ₪ והוצמד למדד.

2. **מר דורון ספיר, יו"ר דירקטוריון** – הסכם שנחתם ביום 30 יוני שנת 2020 (ותוקן) ונכנס לתוקפו ביום 1 ביולי

2020. להלן תמצית תנאי העסקתו של מר ספיר: **תקופת ההסכם**: ההסכם לתקופה בלתי קצובה אולם שלא תפחת משבעה (7) חודשים, בכפוף לנסיבות סיום העסקה כמפורט בהסכם העסקה; **היקף המשרה**: 60% משרה; **משכורת**: שכר חודשי בסך של 75 אלפי ש"ח ברוטו; **כתבי אופציות**: אופציות לרכישת 7,819 מניות רגילות של החברה במסלול 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] - מסלול הוני באמצעות נאמן (להלן: "האופציות הראשונות") במחיר מימוש שמשקף מחיר מימוש מצרפי של האופציות כולן שיהא שווה ל-5,850,000 ₪ השווה לסך של 748.17 ₪ למניה. האופציות הראשונות ניתנות למימוש החל ממועד הענקתן וכל עוד מכהן מר ספיר בחברה ולמשך שלושה חודשים מעת שייסיים לכהן כמנהל בחברה, וכן, אופציות נוספות (להלן: "האופציות הנוספות") לרכישת 7,818 מניות רגילות של החברה במחיר מימוש של 1 ש"ח למניה. האופציות הנוספות ניתנות למימוש בכפוף להמשך העסקתו של מר ספיר בחברה, על פני תקופה של שלוש שנים ממועד הענקתן. כל האופציות הנוספות הבשילו. האופציות על סוגיהן הוענקו במסגרת תוכנית אופציות של החברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה אשר אושרה ביום 8 באוקטובר 2020. תוכנית האופציות כללה 15,637 כתבי אופציה אשר הוקצו בפועל למר ספיר. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.6.1 לתשקיף. עם סיום העסקתו של מר ספיר, לחברה (או לבעל השליטה, היה והחברה תמחה לו זכות זו) תינתן הזכות לרכוש את מניותיו של מר ספיר בחברה וזאת בהתאם למנגנון קביעת שווי שפורט בהסכם ובכפוף לאישור פקיד השומה כי המימוש לא יפגע בהנאת מר ספיר לפי סעיף 102 לפקודה או לחלופין בתנאי שהחברה (או בעל השליטה בה, לפי העניין) תשפה את מר ספיר בגין חבות מס שתושט עליו, אם תושט, בגין כך שלא נהנה מהטבת המס לפי סעיף 102 לפקודה. **חופשה שנתית**: 24 ימי חופשה שנתית; **הסדר פנסיוני**: מר ספיר זכאי להסדר פנסיוני כדין ולקרן השתלמות; **החזר הוצאות ותנאים נלווים**: החברה תעמיד למר ספיר רכב מנהלים, מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מנוי שנתי לעיתון כלכלי ותישא בעלויות הטלפון הסלולארי שהעמידה לנושא המשרה. בנוסף זכאי מר ספיר להחזר הוצאות מן החברה בגין הוצאות ממשיות שנגרמו לו במסגרת תפקידו, כנגד הוכחות תשלום ובהתאם לנהלי החברה; **הבראה**: מר ספיר זכאי לתשלום דמי הבראה בהתאם להוראות צווי ההרחבה הכלליים לעניין זה במשק; **סודיות ואי תחרות**: מר ספיר התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה למשך תקופה של 24 חודשים. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה, קרי, חברה שרוב עיסוקה בתחום ניכיון שיקים, בין כעובד, יועץ או בעל מניות, לתקופה של 6 חודשים ממועד סיום העסקה; **פטור, שיפוי וביטוח**: למר ספיר זכאות להיכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן לכתב התחייבות לשיפוי ופטור בהתאם למקובל בחברה, בכפוף לכל דין ולתקנון החברה וכפי שיקבע מעת לעת.

ביום 22 ביוני 2023 מימש יו"ר הדירקטוריון, מר דורון ספיר 7,818 אופציות לא סחירות ל – 78,180 מניות רגילות של החברה.

3. **מר אלעד לוי מאורי – סמנכ"ל בכיר, מנהל תחום אשראי מגובה נדל"ן** - הסכם שנחתם ביום 17 במרץ 2021.

להלן תמצית תנאי העסקתו של מר לוי מאורי: **תקופת ההסכם**: ההסכם לתקופה בלתי קצובה; **היקף המשרה**: 100% משרה; **משכורת**: שכר חודשי בסך של 16 אלפי ש"ח ברוטו ותוספת שכר בסך של 2,000 ש"ח

בחודש עבר שעות נוספות, אשר במאי 2023 הועלה לשכר חודשי בסך של 55 אלפי ₪; חופשה שנתית: 21 ימי חופשה שנתית; הסדר פנסיוני: מר לוי מאורי זכאי להסדר פנסיוני כדין; חופשת מחלה: על פי דין; החזר הוצאות ותנאים נלווים: החברה תעמיד למר לוי מאורי רכב ותישא בעלויות הרכב; הבראה: מר לוי מאורי זכאי לתשלום דמי הבראה בהתאם להוראות צווי ההרחבה הכלליים לעניין זה במשק; סיום ההתקשרות: כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום העסקתו של מר לוי מאורי על ידי מסירה מוקדמת בת 4 חודשים; סודיות ואי תחרות: מר לוי מאורי התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה, קרי, חברה שרוב עיסוקה בתחום אשראי חוץ בנקאי, בין כעובד, יועץ או בעל מניות, לתקופה של 6 חודשים ממועד סיום ההעסקה. בונס: עד ליום 15.05.2023 (להלן: "התוספת") היה מר לוי מאורי זכאי לתוספת שכר בשיעור 15.675% מהרווח הנקי של פעילות האשראי העסקי מגובה הנדל"ן בחברה על פי מנגנון חישוב שנקבע בהסכם העסקה הכולל גם הפחתת חובות אבודים בגין הפעילות הנ"ל (להלן: "בונס מותנה רווחים"). לאור התוספת, הוגבל בונס מותנה רווחים ל-9 משכורות חודשיות לשנה קלנדרית, וכל עוד מר אלעד לוי מאורי עובד בחברה, והכל בכפוף למדיניות התגמול של החברה. בהתאם לתוספת, ביום 22 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, הענקת 6,000 אופציות הניתנות להמרה ל-6,000 מניות רגילות של החברה למר לוי מאורי במחיר מימוש בסך 213 ₪ למניה ואשר תקופת האכשרה בגינן מתפרסת על פני 3 שנים באופן לינארי. לפרטים נוספים אודות תנאי כתבי האופציות ראו דיווח מידי מיום 23 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054885) המובא בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין כי ביום 11 במאי 2023, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התגמולים הנוספים מותני הרווחים ששולמו למר אלעד לוי-מאורי בגין שנת 2022 בסך 1,220 אלפי ₪, וכן אישרה מענק נוסף בסך 180 אלפי ₪ ובכך לסכם כל זכויותיו לשנת 2022.

4. מר רז אלוביץ', סמנכ"ל לקוחות ומכירות – הסכם שנחתם ביום 6 ביוני 2020. להלן תמצית תנאי העסקתו של מר אלוביץ': תקופת ההסכם: ההסכם לתקופה בלתי קצובה; היקף המשרה: 100% משרה; משכורת: שכר חודשי בסך של 12 אלפי ש"ח ברוטו ותוספת שכר בסך של 3,000 ש"ח בחודש עבור שעות נוספות בהיקף שלא יעלה על 30 שעות נוספות כל חודש; חופשה שנתית: 16 ימי חופשה שנתית; הסדר פנסיוני: מר אלוביץ' זכאי להסדר פנסיוני כדין; חופשת מחלה: על פי דין; החזר הוצאות ותנאים נלווים: החברה תעמיד למר אלוביץ' רכב ותישא בעלויות הרכב; הבראה: מר אלוביץ' זכאי לתשלום דמי הבראה בהתאם להוראות צווי ההרחבה הכלליים לעניין זה במשק; סיום ההתקשרות: כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום העסקתו של מר אלוביץ' על ידי מסירה מוקדמת על פי הדין הרלוונטי; סודיות ואי תחרות: מר אלוביץ' התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה, קרי, חברה שרוב עיסוקה בתחום אשראי חוץ בנקאי, בין כעובד, יועץ או בעל מניות, לתקופה של 9 חודשים ממועד סיום ההעסקה. ביום 28 בדצמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 422 אופציות של החברה למר אלוביץ' ניתנות למימוש ל-422 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים אודות תנאי כתבי האופציה ראו דיווח מיום 4 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-002239) המובא בדוח זה על דרך ההפניה; בונס: מר אלוביץ' יהא זכאי לעמלות בשיעור של 5% מסך ההכנסות שניגבו בחברה בגין לקוחות אשר הביא לחברה אשר ייחשבו כהכנסתו לצרכי חישוב תנאיו הסוציאליים כאשר סכומים אלו מוגבלים בתקרה של 50,000 ₪ לחודש; בנוסף זכאי מר אלוביץ' לבונס חד פעמי שנתי בשיעור של 0.7% מסך הגידול השנתי בהכנסות החברה לעומת השנה הקודמת ומוגבל לסכום של 150,000 ₪ בשנה.

5. **מר אבי גיל, סמנכ"ל כספים** – הסכם שנחתם ביום 24 במרץ 2020 ונכנס לתוקף החל מיום 1 באפריל 2020. להלן עיקרי הסכם: ההסכם לתקופה בלתי קצובה. היקף המשרה - מלאה. החל מיום 1 ביוני 2020 משתכר מר גיל תשלום חודשי בסך 29,000 ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 9 למרץ 2023, לאחר אישור ועדת התגמול, אושרה העלאת התשלום החודשי של מר אבי גיל ל- 55,000 ש. ביום 25 במרץ 2024, עודכן התשלום החודשי של מר אבי גיל ל-60,000 ש. מר גיל מועסק כקבלן עצמאי מבלי שיחולו על העסקתו יחסי עובד מעביד. בנוסף זכאי מר גיל לבונוס שנתי המשתנה לפי שעור עליית הרווח לאחר מס בדוחות כספיים של החברה ובלבד שיעלה לפחות ב-20% ומעלה, לפי מדרגות שנקבעו בהסכם החל מששני חודשי ייעוץ ועד לסה"כ בונוס שווה ערך לחמישה חודשי ייעוץ. הבונוס מותנה בכך שיעניק לחברה שרותיו לפחות למשך שמונה חודשים באותה שנה קלנדרית, ולא ניתנה על ידו או על ידי החברה הודעה על סיום ההתקשרות קודם למועד זה. בנוסף זכאי מר גיל לאחזקת רכב. מר גיל התחייב בשמירת סודיות וכן, בין היתר, להימנע מלתת שירותים ללקוחות החברה או בדרך העלולה להעמידו ביחסי תחרות או ניגוד עניינים עם החברה ותאגידים מוחזקים שלה. ביום 28 בדצמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 564 כתבי אופציה של החברה למר אבי גיל הניתנות למימוש ל-564 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים אודות תנאי כתבי האופציה ראו דיווח מיום 4 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-002239) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

6. סכומי הגמול (השתתפות ושנת) המשולמים לדירקטורים של החברה: גברת שירה קולמן גולובינסקי, גברת שריתה להבי ומר ראובן קפלן הם בין "הסכום הקבוע" לבין "הסכום המרבי" כמפורט בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), לפי דרגת החברה, כפי שתהיה מעת לעת. יובהר, כי גמול השתתפות והגמול השנתי יקבעו, מעת לעת, בהתאם לדרגת ההון העצמי שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.

כאמור לעיל, על פי חלק מהסכמי ההעסקה של נושאי המשרה בחברה תוצאות פעילות החברה עשויות להשפיע על מנגנוני התגמול של חלק מנושאי המשרה בחברה. עם זאת, יצוין כי תהליך החיתום הקפדני שמבצעת החברה יחד עם נוהל ניהול הסיכונים של החברה הנגזר ממדיניות האשראי של החברה כמפורט בסעיף 7.5 לפרק א' לעיל, מפיג את החשש שמא מנגנוני התגמול של החברה תשפיע על תיאבון סיכון האשראי של החברה.

פרט לכך זכאים הדירקטורים להיכלל בביטוח אחריות נושאי המשרה, ככל שקיימת, ולכתב השיפוי כאמור בתקנה 29א' להלן.

מדיניות התגמול

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, ראו סעיף 7.6.6 לפרק א' לעיל.

תקנה 21א': השליטה בתאגיד

נכון לתאריך הדוח, בעל השליטה בחברה, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 הינו מר יניב ביטון, המחזיק בכ-67.65% מהון המניות המונפק של החברה.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות בין בעל השליטה בחברה לבין החברה, או עסקה של החברה עם צד ג' שלבעל השליטה היה עניין אישי באישורה, אשר בהן התקשרה החברה במהלך שנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

1. ביום 11 באפריל 2019 העלו החברה ובעל השליטה בה את ההסכמות ביניהם בקשר לסכומים שהשקיע בעל השליטה בסך של כ- 1,750 אלפי ש"ח בחברה. לפי ההסכמות הונפק לבעל השליטה שטר הון צמית, ניתן להמרה למניות החברה, אינו נושא ריבית ו/או הצמדה ואשר לא ניתן לפירעון לפני ה-31 בדצמבר, 2019. ביום 20 ביולי, 2020, נחתמה תוספת להסכם שטר. התוספת החליפה את שטר ההון הקיים (בתוקף מיום 31 בדצמבר, 2017) ולפיה שטר ההון הצמית אינו מקנה זכות המרה למניות, אינו צמוד, אינו נושא ריבית וללא מועדי פירעון, אך לא יפרע לפני תום 5 שנים ממועד חתימתו. החברה בלבד תהא רשאית לקבוע את מועד פירעון שטר ההון. ביום 3 באוגוסט 2023, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, נפרע שטר ההון במלואו ע"י החברה.

2. החברה מקבלת אשראי מעת לעת מתאגידים בנקאיים, מתאגידים בתחום האשראי החוץ בנקאי ומספקים שונים. לשם כך העמיד בעל השליטה מעת לעת ערבות להבטחת קבלת האשראים הללו, ללא תמורה מהחברה.

3. בחודש ינואר 2019 התקשרה החברה עם מיכמן נדל"ן בס"ד בע"מ (להלן: "מיכמן נדל"ן"), חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר יניב ביטון, בהסכם שכירות בלתי מוגנת למשרדים ברחוב כינרת 5, בני ברק (להלן - משרדי החברה) בתמורה לשכירות חודשית בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. תקופת ההסכם הינה החל מיום 1 בינואר, 2019 ועד ליום 31 בדצמבר, 2020 כאשר לחברה עמדה זכות (אופציה) להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת. בחודש ספטמבר 2019 עודכנה התמורה החודשית לסך של 22 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. החל מיום 1 באוגוסט, 2020 דמי השכירות עודכנו לסך של 26 אלפי ש"ח חודשיים בתוספת מע"מ כדין כתוצאה מהגדלת השטח המושכר. החל מיום 1 בינואר 2021 דמי השכירות החודשיים עודכנו לסך של 22 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וזאת על בסיס מחירי השוק. דמי ניהול, ארנונה וחנייה חלו על החברה. מחיר השכירות למ"ר 1 היה 66 ש"ח וזאת על בסיס דמי שכירות חודשיים בסך 22 אלפי ש"ח. בחודש ינואר 2022 הסתיים הסכם השכירות בין החברה לבין מיכמן נדל"ן.

4. ביום 9 בדצמבר 2021, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם חברות בקבוצת איילון ("הסכם הלוואה"). להבטחת התחייבויות החברה בהסכם הלוואה ניתנה, ללא תמורה, ערבות אישית מאת בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.8 בפרק א' לעיל.

5. ביום 31 במרץ 2022, לאחר אישור דירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם מבטחים מוסד לבטוח סוציאלי של העובדים בע"מ (בניהול מיוחד) וקרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים א.ש בע"מ (בניהול מיוחד) ("הסכם עמיתים"). להבטחת התחייבויות החברה בהסכם עמיתים ניתנה, ללא תמורה, ערבות אישית מאת בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.8 בפרק א' לעיל. יצוין כי, ביום 3 במרץ 2024 התקשרה החברה עם עמיתים בהסכם תיקון להסכם עמיתים. לפרטים נוספים אודות הסכם התיקון ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-018760) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה הינם כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-003013).

תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המינים

לפרטים ראו באור 18 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מרשם בעלי מניות ראו מצבת הון שפרסמה החברה ביום 6 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: -2024-01-022965) אשר מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 25א': מען רשום

כתובת: בר כוכבא 21, בני ברק 5126001, קומה 17

טלפון: 03-901-5606

פקס: 03-6479779

מייל: office@michman.co.il

תקנה 26: דירקטורים של החברה

שם הדירקטור	יניב ביטון	דורון ספיר	ראובן קפלן	שירה קולמן גולובינסקי	שריתה להבי
תפקיד:	דירקטור	יו"ר דירקטוריון	דירקטור	דירקטורית חיצונית	דירקטורית חיצונית
מספר זיהוי:	36853901	56614688	022645287	035803857	69639854
תאריך לידה:	6.6.1985	20.10.1960	20.9.1966	02.07.1979	18.05.1956
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ניסים אלוני 19, ת"א	בן יוסף שלמה 13, ת"א	הקוצר 4, כפר הס	בן גוריון 10, פתח תקוה	הבנים 26, הרצליה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות של הדירקטוריון:	אשראי	אשראי	ביקורת, תגמול	ביקורת, תגמול	ביקורת, תגמול
דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	חיצוני	חיצוני
מועד תחילת כהונה:	8.1.2015	10.7.2020	2.10.2022	11.05.2021	11.05.2021
השכלה:	תיכונת - תיכון ברנר פ"ת	תואר ראשון חשבונאות וכלכלה - אוניברסיטת ת"א; תואר שני בחשבונאות - אוניברסיטת בר אילן; רוי"ח מוסמך CPA	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במימון מהמסלול האקדמי המכללה למנהל; תואר שני במנהל עסקים עם התמחות בניהול אסטרטגי מאוניברסיטה העברית; בוגר קורס אשראי עסקי בכיר; בוגר הכשרה לניהול בבנק הפועלים; בוגר קורס גישור; בוגר קורס דירקטורים ונו"מ (אוי רייכמן)	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן; תואר שני במנהל עסקים עם התמחות בשיווק מאוניברסיטת בר אילן.	בוגר - כלכלה - אוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור:	בעלים - חברת מיכמן נדל"ן בס"ד בע"מ	מנכ"ל מגדל חברה לביטוח בע"מ; מנכ"ל מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים; יו"ר מגדל מקפת ניהול קופ"ג וקרנות פנסיה בע"מ; מנכ"ל דיינרס; מנכ"ל כאל - כרטיסי אשראי לישראל; חבר בוועדת השקעות של קרן Amplefields סקנדר.	מנכ"ל פסגות בית השקעות; מנכ"ל עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ. דירקטור חיצוני - אלומה קרן תשתיות 2020 בע"מ; ווישור חברה לביטוח בע"מ (עד 2022); דח"צ באי.די.אי. חברה לביטוח בע"מ; דירקטור במכבי שירותי בריאות (עמותה); דירקטור בבית בלב (חברה בע"מ); דירקטור לשעבר- מיה דינמיקס מוטורס בע"מ.	דב"ת בפטרוטקס שותפות מוגבלת (עד דצמבר 2022); דח"צ בברימאג דיגיטל אייג'י בע"מ (עד דצמבר 2023); דח"צ בקבוצת קליין; דב"ת בגיי.אף.איי. ריאל אסטייט לימיטד; דב"ת בגפן מגורים והתחדשות בע"מ (לשעבר קאנומד); דב"ת בלזון רונסון (החל מפברואר 2024).	דירקטורית חיצונית בישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (עד 2020). חברת ועדת השקעות - מכללת בית ברל; אוניברסיטת תל אביב; נעמ"ת.
האם הוא למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה, והאם הוא בעל עניין בחברה:	יניב הינו בעל השליטה בחברה	לא	לא	לא	לא
האם הוא עובד של החברה, של חברה בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה:	כן	כן	לא	לא	לא
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות.	לא	כן	כן	כן	לא

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה

שם	אבי גיל	אלעד לוי מאורי	יניב עזריה	רז אלוביץ	בן נועם יוסף	ישראל גבירץ
מספר זיהוי:	032054975	036691962	025243221	034326660	203675624	033762139
תאריך לידה:	18.4.1975	13.01.1985	15.09.1973	16.01.1978	19.6.1992	19.2.1977
תאריך תחילת כהונה:	1.4.2020	1.4.2021	1.7.2022	6.7.2020	1.12.2019	27.7.2021
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל בכיר, מנהל תחום אשראי מגובה נדל"ן	סמנכ"ל מנהל סיכונים ראשי	סמנכ"ל מכירות	סמנכ"ל תפעול	מבקר פנימי
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד?	לא	לא	לא	לא	כן	לא
השכלה:	תואר ראשון – מנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות – הרו"ח מוסמך CPA המכללה למנהל; הרו"ח מוסמך CPA	תואר ראשון במסלול דו חוגי - חשבונאות וכלכלה האוניברסיטה העברית בירושלים; הרו"ח מוסמך CPA. תואר שני - Executive MBA (בהצטיינות יתרה) - התמחות במימון נדל"ן ושמואות מקרקעין - האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון - בוגר תואר B.A בכלכלה וניהול במכללה למנהל, עם התמחות בניהול במימון ושיווק. תואר שני - תואר M.B.A במנהל עסקים בקריה האקדמית קריית אונו בהתמחות מימון.	השכלה תיכונית.	תיכונית - תיכון ברנר פ"ת	תואר ראשון – חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת בר אילון; הרו"ח מוסמך CPA; תואר מבקר פנימי מוסמך (CIA) מטעם ארגון המבקרים הפנימיים של ארה"ב (IIA); תואר מנהל עסקים מוסמך (CRMA) מטעם ארגון המבקרים הפנימיים של ארה"ב (IIA)
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל כספים בחברת אלומות בית השקעות	דירקטור בחברת טבע תעשיות פארמצבטיות, הרו"ח ומנהל במערך הייעוץ בפירמת KPMG סומך חייקין,	מנהל סיכונים ונותני שירותי אשראי באמפא קפיטל בע"מ.	ניהול חטיבת מכירות, בקרה ופיתוח עסקי ביורוקום תקשורת דיגיטלית בע"מ.	מנהל פרויקטים בחברת קופמן יזמות ובניה בע"מ ומנהל פרויקטים בחברות דנאור חברה לבנייה בע"מ	שותף בפירמת פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ
האם הינו מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26ב': מורשי חתימה עצמאיים

בעל השליטה בחברה מר יניב ביטון.

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של התאגיד

קוסט פורר גבאי את קסירר (EY) רואי חשבון, דרך מנחם בגין 144 תל אביב.

תקנה 28: שינוי תקנון

לפרטים אודות שינויים בתקנון החברה, ראו דיווח מידי מיום 13 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-113041) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

תוצאות אסיפה כללית

1. ביום 15 בספטמבר 2022 אישרה האספה הכללית של החברה את הנושאים שלהלן: (1) מינוי משרד ארנסט אנד יאנג, רואי חשבון, כרואה חשבון המבקר של החברה עד לאספה הכללית השנתית הבאה של החברה, וכן להסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו לשנת 2022; (2) למנות מחדש את דורון ספיר כדירקטור בחברה לתקופה נוספת שתחילתה במועד כינוס האספה השנתית ועד למועד האספה השנתית הבאה של החברה; (3) למנות מחדש את יניב ביטון כדירקטור בחברה לתקופה נוספת שתחילתה במועד כינוס האספה השנתית ועד למועד האספה השנתית הבאה של החברה; (4) לאשר את פוליסת הביטוח לנושאי משרה בחברה בגובה פרמיה שנתית של 42,500 אלף דולר ארה"ב; (5) לתקן את מדיניות התגמול של החברה. האסיפה הכללית לא אישרה את העלאת התגמול החודשי של מנכ"ל החברה לסך של 125,000 ₪ בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-121567) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

2. ביום 11 במאי 2023 אישרה האספה הכללית של החברה את הנושאים שלהלן: (1) תיקון מדיניות התגמול של החברה כך שתקבע מדרגת שכר למשנה למנכ"ל ולסמנכ"ל בכיר; (2) תיקון מדיניות התגמול של החברה – העלאת תקרת השכר לנושאי משרה אחרים בחברה; (3) תיקון מדיניות התגמול של החברה – הוספת מדרגה נוספת לתקרת מענק שנתי לסמנכ"ל בכיר; (4) תיקון מדיניות התגמול של החברה, כך שתקבע אפשרות לשלם המענק במהלך השנה; (5) תיקון מדיניות התגמול של החברה – העלאת תקרת שכר בסיס למנכ"ל החברה; (6) אישור תגמולים נוספים מותני רווחים ששולמו למר אלעד לוי-מאורי בגין שנת 2022 ואישור מענק נוסף לסיכום זכויותיו לשנת 2022; (7) אישור מענק ליו"ר הדירקטוריון בגין שנת 2022; (8) אישור מענק למנכ"ל החברה בגין שנת 2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-050622) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

3. ביום 12 בדצמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הנושאים שלהלן: (1) אישור מינוי משרד ארנסט אנד יאנג, רואי חשבון, כרואה חשבון המבקר של החברה עד לאספה השנתית הבאה, וכן להסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו לשנת 2023; (2) לשנות את שם החברה מ- "מיכמן בס"ד בע"מ" (Michman Bassad Ltd) ל- "מיכמן מימון בע"מ" (Michman Finance Ltd); (3) אישור מינויה של גברת שריתה להבי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופה בת שלוש שנים החל ממועד תום כהונתה; (4) אישור מינויה של גברת שירה קולמן גולובינסקי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופה בת שלוש שנים החל ממועד תום כהונתה; (5) מינוי מחדש של מר דורון ספיר כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת; (6) מינוי מחדש של מר יניב ביטון כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת; מינוי מחדש של מר ראובן קפלן כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-112831) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 29א': החלטות החברה

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה

1. ביום 28 במרץ 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה. הפוליסה הינה בהתאם לתנאים שלהלן: (א) גבולות גבול אחריות של עד חמישה (5) מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח; פרמיה שנתית בסכום של כ- 43 אלפי דולר ארה"ב. השתתפות עצמית לחברה בפוליסת הביטוח בגין תביעות כנגד נושאי

משרה נעה בין סכום של 10 אלפי דולר ארה"ב לסכום של 50 אלפי דולר ארה"ב. תנאי פוליסת הביטוח יהיו זהים ביחס לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לרבות העדכוניים/התיקונים להם, ראו דיווחים מיידים מיום 28 במרץ 2022, 6 באפריל 2022 ומיום 28 לספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-036727, 2022-01-044374 ו- 2022-01-121567, בהתאמה) המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

תאריך הדוח: 25 במרץ 2024

מיכמן מימון בע"מ

<u>שמות החותמים:</u>	<u>תפקידם:</u>	<u>חתימה:</u>
יניב ביטון	מנכ"ל	
דורון ספיר	יו"ר הדירקטוריון	

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

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9(א) לתקנות

ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970

במסגרת הדרישה להערכת האפקטיביות של הבקורות והנהלים של החברה על פי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל – 1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידים"), ביצעה החברה מיפוי של תהליכים עיקריים בחברה לרבות סגירה ודיווח של הדוחות הכספיים, תהליכי ELC ומערכות מידע. המיפוי כולל ניתוח הסיכונים והבקורות הקיימות בחברה.

1. ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של החברה, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה. לעניין זה, חברי ההנהלה הם: דורון ספיר – יו"ר דירקטוריון ויניב ביטון – מנכ"ל החברה.
2. בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון המתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.
3. הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת על מנת לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.
4. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק בטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.
5. ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה שני תהליכי בקרה מהותיים לדיווח הכספי והגילוי: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך מתן אשראי ללקוחות.
6. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים לפי תקנה 9ב(ד) (1) לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומיידים:

הצהרת המנהל הכללי

אני, יניב ביטון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת דירקטוריון החברה, 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 יכולתה של החברה 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, בה 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 ביחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

25 במרץ 2024

יניב ביטון, מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים לפי תקנה 9(בד)2 לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומיידים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבי גיל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת דירקטוריון החברה, 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 יכולתה של החברה 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, בה 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 ביחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

25 במרץ 2024

תאריך

אבי גיל, סמנכ"ל כספים

