



א.ס.א.ר. אקורד בע"מ
דוח תקופתי לשנת 2022

תוכן עניינים:

פרק א' - תיאור עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

פרק ב' - דוח דירקטוריון החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

פרק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה לשנת 2022

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים מפורט

<u>עמוד</u>	<u>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</u>
4	1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
4	1.1 כללי
4	1.2 אופיים ותוצאותיה של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים
7	1.3 מבנה אחזקות בקבוצה
7	2. תחומי פעילות
8	3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
8	4. חלוקת דיבידנדים
	<u>חלק שני – מידע אחר</u>
12	5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
12	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
	<u>חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</u>
19	7. מידע כללי על תחום הפעילות
19	7.1 כללי
20	7.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו
21	7.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
21	7.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו
22	7.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות
23	7.6 חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות
24	7.7 חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות
24	7.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בו
25	8. מוצרים ושירותים
33	9. פילוח הכנסות ורווחיות הפעילות
33	10. לקוחות
40	11. שיווק והפצה
40	12. תחרות
42	13. עונתיות
42	14. כושר ייצור
43	15. רכוש קבוע, מקרקעין ומטלטלין
43	16. נכסים לא מוחשיים
43	17. הון אנושי
45	18. ספקים
45	19. הון חוזר
45	20. השקעות בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות
46	21. מימון ואשראי
59	22. מיסוי
59	23. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
78	24. הסכמים מהותיים
78	25. הסכמי שיתוף פעולה
79	26. הליכים משפטיים
79	27. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה
80	28. דיון בגורמי סיכון
80	28.1 סיכונים מאקרו כלכליים
81	28.2 סיכונים ענפיים
85	28.3 סיכונים ייחודיים לחברה
90	28.4 טבלת דירוג גורמי הסיכון

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי חברת אס.אר. אקורד בע"מ ("החברה" או "התאגיד") וחברות מוחזקות שלה (יחדיו: "הקבוצה") והתפתחות עסקיה כפי שחלו בשנת 2022 בהתאם לתוספת הראשונה בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף-מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

למעט אם נאמר במפורשות אחרת, הנתונים הכספיים המופיעים בדוח תקופתי זה נכונים ליום 31 בדצמבר 2022 ("מועד הדוח").

הדוח נערך בהתאם להוראת תקנה 8א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר מועד הדוח וסמוך ליום 28 במרס 2023, הוא מועד אישורו על-ידי דירקטוריון החברה ("מועד פרסום הדוח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד פרסום הדוח.

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

1.1.1 החברה התאגדה ביום 14 באפריל 1991 לפי פקודת החברות, התשמ"ג-1983 ("פקודת החברות") כחברה פרטית בערבון מוגבל¹. בשנת 1993 הנפיקה החברה את ניירות הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") והפכה לחברה ציבורית בישראל.

1.1.2 החל מיום 14 ביולי 2014, בעל השליטה בחברה הינו מר עדי צים ("בעל השליטה" או "מר עדי צים"), המחזיק נכון למועד פרסום הדוח, בעצמו ובאמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו, ב- 7,852,859 מניות רגילות של החברה, המהוות כ- 58.41% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 58.15% בדילול מלא)².

1.1.3 סמוך לאחר השלמת רכישת השליטה בחברה על-ידי בעל השליטה, כאמור בסעיף 1.1.2 לעיל, החל מיום 23 בנובמבר 2014, מתמקדת פעילות החברה בשוק האשראי החוץ-בנקאי, הכוללים בעיקר, מסחר בממסרים דחויים של צדדי ג' ו/או ממסרים עצמאיים (ניכיון המחאות) באמצעות החברה, ומתן שירותי מימון חוץ-בנקאי לטובת מיזמי נדל"ן. לפרטים, ראו סעיפים 2 ו-7 להלן.

1.2 אופיים ותוצאותיהם של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים

במהלך התקופה שתחילתה שלוש שנים לפני דוח זה ועד למועד פרסום דוח זה, לא בוצעו שינויים מבניים ו/או מיזוג או רכישה מהותיים, למעט, כמפורט להלן:

ביום 27 במרס 2022, התקשרה החברה עם ארנו ניהול נדל"ן בישראל בע"מ ("ארנו" או "השותף

¹ החברה התאגדה תחת השם דוברת, שרם ושות' בע"מ. ביום 17 במרס 1999 שינתה החברה את שמה לשרם פודים קלנר ושות' בע"מ. ביום 17 באוקטובר 2007 שינתה החברה את שמה לשרם פודים גרופ בע"מ וביום 26 בדצמבר 2010 שינתה את שמה לשמה הנוכחי.

² שיעור ההחזקה בהון ובזכויות ההצבעה, לרבות בדילול מלא, חושב בניכוי 101,690 מניות רדומות. לפרטים, ראו סעיף 4.5 להלן.

הכללי"), חברה פרטית העוסקת במתן שירותי מימון חוץ-בנקאי למיזמי נדל"ן בישראל ומשמשת כשותף הכללי בשותפות ארנו נדל"ן, שותפות מוגבלת³, ועם מייסדיה של ארנו, גבי דנה סנדר ("**דנה**") ומר לביא כהן ("**לביא**") וחברות בשליטתם ("**החברות המייסדות**"; דנה, לביא והחברות המייסדות יחדיו: "**מייסדי ארנו**"), בהסכם השקעה ורכישת מניות ("**ההסכם השקעה**"), אשר נכנס לתוקפו ביום 14 באפריל 2022 ("**מועד ההשלמה**"), ואשר עיקריו יפורטו להלן:

(א) החברה רכשה ממייסדי ארנו, מניות של ארנו ושל א.א. ניהול נדל"ן בע"מ אשר כל הונה המונפק הוחזק על-ידי מייסדי ארנו ("**א.א. ארנו**"; וביחד עם ארנו "**קבוצת ארנו**"), ואשר היוו לאחר רכישתן, על בסיס דילול מלא, 51% מההון המונפק והנפרע של ארנו ושל א.א. ארנו, וזאת בתמורה לתשלום במזומן בסך כולל של 16 מיליון ש"ח. כמו-כן, ניתנה לחברה אופציה לרכישה ממייסדי ארנו מניות נוספות של קבוצת ארנו, אשר תהווה לאחר מכירתן לחברה, 9% מהונה המונפק והנפרע של כל אחת מבין ארנו וא.א. ארנו, על בסיס דילול מלא ("**המניות הנוספות**") כך שלאחר רכישת המניות הנוספות, תחזיק החברה במצטבר 60% מההון המונפק והנפרע של כל אחת מבין ארנו וא.א. ארנו, בתמורה במזומן בסך כולל של כ- 2.8 מיליון ש"ח, וזאת בתוך ולא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד חתימת הסכם ההשקעה ("**האופציה**"). לא מימשה החברה את האופציה עד למועד האמור, תהיה החברה רשאית לרכוש את המניות הנוספות במועד הנפקה (ככל שיחליט דירקטוריון ארנו ו/או א.א. ארנו הנוספת לצאת להנפקה), בהנחה של 60% משווי המניות נוספות במסגרת ההנפקה האמורה.

(ב) במסגרת הסכם ההשקעה, התחייבה החברה להעמיד לקבוצת ארנו אשראי, במתווה on call ו/או בדרך של העמדת בטוחות למלווים צדדים שלישיים, בתנאים כפי שסוכמו בהסכם ההשקעה ("**האשראי**"). כבטוחה וכערובה מתמשכת לתשלום ולסילוקם המלא והמדויק של כל סכומי האשראי שתעמיד החברה לקבוצת ארנו, ירשמו ארנו וא.א. ארנו, לפי העניין, לטובת החברה, בטוחות כפי שנקבע בהסכם ההשקעה.

(ג) בד בבד עם חתימת הסכם ההשקעה, בבחינת תנאי מתנאיו, נחתמו הסכמי שירותים עם החברות המייסדות ("**הסכמי השירותים**"; בסעיף זה - דנה, לביא והחברות המייסדות ייקראו יחדיו: "**נותני השירותים**"), מכוחם מתחייבים כל אחד מנותני השירותים, להעניק לקבוצת ארנו שירותים, כדלקמן: שירותי מנכ"ל באמצעות דנה ושירותי משנה למנכ"ל באמצעות לביא (לפי העניין), בהיקף המקביל להיקף משרה מלאה, וזאת למשך 10 שנים ממועד ההשלמה, בתמורה לתשלום דמי ניהול חודשיים כפי שנקבעו בהסכם ההשקעה ("**התמורה**"). לאחר 5 שנים, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להפסיק את ההתקשרות. הפסיקה קבוצת ארנו את ההתקשרות עם דנה וחברה בשליטתה לפני חלוף 5 שנים ממועד ההתקשרות, תשלם קבוצת ארנו לדנה (באמצעות חברה בשליטתה) את התמורה בגין יתרת התקופה עד לתום 5 שנים או 30 חודשים לפי הקצר מבניהם ("**תקופת הפיצוי**"). הסכמי השירותים כוללים הוראות לעניין אי תחרות של כל אחד מנותני השירותים, לפיהם, משך כל תקופת מתן השירותים בפועל ו/או עד תום תקופת הפיצוי

³ שותפות מוגבלת ציבורית (לא נסחרת) ("**השותפות**"), העוסקת בליווי בניה ליזמי נדל"ן למגורים. לפרטים בדבר החלטת השותפות כי לא יבוצעו גיוסי כספים מהציבור והגבלות נוספות על פעילותה עד תום שנת 2022, ראו סעיף 23.14 להלן.

(בהתייחס לדנה והחברה בשליטתה בלבד), כמאוחר שבהם, ותקופה נוספת של 12 חודשים למין אותו מועד, לא יתחרו בתחום הפעילות של ארנו ולא יעסקו ו/או ישתתפו ולא יקבלו תפקיד מכל מין וסוג שהוא בצורה ו/או באופן כלשהו בגוף העוסק בתחום הפעילות של ארנו. כמו-כן, משך תקופה של 24 חודשים למן סיום הסכמי השירותים בפועל ו/או עד תום תקופת הפיזיו (בהתייחס לדנה והחברה בשליטתה בלבד) כמאוחר שבהם, כל אחד מבין נותני השירותים לא יקיים קשרים עסקיים עם מי מלקוחות קבוצת ארנו בתחום הפעילות של ארנו, בין במישרין ובין בעקיפין.

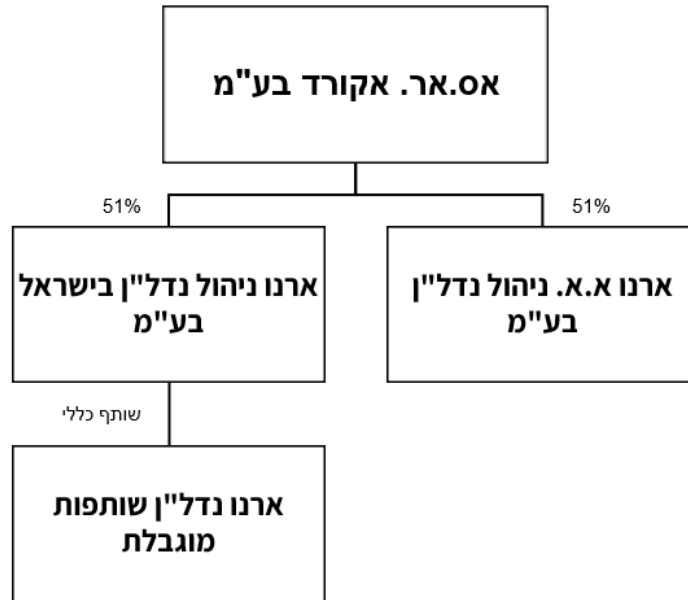
(ד) כמו-כן, במסגרת הסכם ההשקעה, נקבעו מספר הוראות המסדירות את יחסי הצדדים במניות קבוצת ארנו ובניהולה, שהעיקריות שבהן: (א) דירקטוריון ארנו ימנה עד 8 (שמונה) דירקטורים, מתוכם החברה זכאית למנות עד 3 (שלושה) דירקטורים (כולל יו"ר דירקטוריון) ואילו דירקטוריון א.א. ארנו ימנה עד 5 (חמישה) דירקטורים, מתוכם החברה זכאית למנות 3 (שלושה) דירקטורים (כולל יו"ר דירקטוריון); (ב) רשימת החלטות אשר טעונות החלטה פה אחד של בעלי המניות בקבוצת ארנו; (ג) איסור לביצוע כל דיספוזיציה במניות קבוצת ארנו המוחזקות על-ידי הצדדים (למעט לנעבר מותר, כהגדרתו בהסכם ההשקעה) וזאת עד לתום 36 חודשים ממועד ההשלמה ("תקופת ההקפאה"); (ד) זכות סירוב ראשונה במקרה של מכירת מניות קבוצת ארנו לאחר תקופת ההקפאה על-ידי מי מהצדדים; (ה) מנגנון לחלוקת דיבידנד; (ו) מנגנון לקבלת החלטות במקרה של הזדמנות עסקית בתחום הפעילות ועוד⁴.

ארנו, באמצעות השותפות, ו.א.א. ארנו עוסקות בליווי בניה ליזמי נדל"ן למגורים הכולל, בין היתר, השלמת הון עצמי ליזמי נדל"ן (מזנין), מימון קרקעות ונכסים במכרזי מנהל, העמדת אשראי בכיר ליזמי נדל"ן למגורים. בנוסף, ארנו בכובעה כשותף הכללי בשותפות ארנו, מעניקה שירותי ניהול, פיקוח ובקרה וכן שירותי גיוס הון ליזמים.

כפועל יוצא מהוראות הסכם ההשקעה, לחברה השפעה מהותית בארנו והחברה הינה בעלת השליטה בא.א. ארנו. בהתאם, ונכון למועד הדוח, השקעת החברה בארנו נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס שווי מאזני (חברה כלולה), ו.א.א. ארנו מאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה. למידע נוסף בדבר הטיפול החשבונאי בהשקעה ורכישת המניות בקבוצת ארנו, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים, הנכללים בפרק ג' 'דוחות כספיים', המצורף לדוח זה ("דוחות הכספיים המאוחדים").

⁴ למידע נוסף, ראו דיווחים מיידיים מהימים 28 במרס 2022, 11 ו-17 באפריל 2022 (אסמכתאות מס': 01-036094-2022, 01-046501 ו-01-040446-2022, בהתאמה), אשר המידע על פיהם נכלל להלן על דרך ההפניה.

להלן תרשים מבנה האחזקות של תאגידים מהותיים בקבוצה נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח:



לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם עם צדדיים שלישיים להקמת שותפות גביית חובות, ראו סעיף 20 להלן.

2. תחומי פעילות

- 2.1 נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, פעילות הקבוצה הינו בתחום פעילות האשראי החוץ-בנקאי, הכוללים בעיקר: (א) מסחר בממסרים דחויים של צדדי ג' ו/או ממסרים עצמאיים (ניכיון המחאות) באמצעות החברה, ו- (ב) מתן שירותי מימון חוץ-בנקאי לחברות ייעודיות⁵ שהוקמו לטובת מיזמי נדל"ן בישראל מהסוגים: קרקעות זמינות לבניה, נכסים או פרויקטים ליזום למטרות מגורים, מסחר, שירותים, משרדים, מלונאות ודירור מוגן ועוד, וכוללים בין היתר, השלמת הון עצמי ליזמי נדל"ן (מזנין), מימון קרקעות ונכסים במכרזי מנהל, העמדת אשראי בכיר ליזמי נדל"ן למגורים וכו', בעיקר באמצעות קבוצת ארנו ("תחום הפעילות"). למידע נוסף אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 7 להלן.
- 2.2 החברה בוחנת, מעת לעת, שימוש במוצרים נוספים במסגרת תחום הפעילות. בהקשר זה תציין החברה כי התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, להנפקת ערבויות באמצעות מבטחת והעמדת שירותי מימון לקבלנים המבצעים פרויקטי תשתיות המאושרים על-ידי החשב הכללי במשרד האוצר באמצעות החברה. לפרוט נוסף, ראו סעיף 25.1 להלן.
- 2.3 לפרטים בדבר התחייבותו של בעל השליטה כלפי החברה להסדר תיחום פעילות, ראו סעיף 2.5 לתקנה 22 לפרק 'פרטים נוספים על החברה', הנכלל בפרק ד' לדוח זה.

⁵ חברות ייעודיות שאין להן כל פעילות מלבד החזקת נכס מקרקעין ספציפי ("חברות הנכס").

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1 למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, במהלך השנתיים האחרונות שקדמו למועד הדוח ועד סמוך למועד פרסום הדוח, לא בוצעו השקעות מהותיות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות שנעשו על-ידי בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	סוג נייר הערך	כמות ניירות הערך	זהות המוכר/רוכש, לפי העניין	שער העסקה
13.1.2021	מכירה	מניות רגילות	400,000	מר עדי צים, באמצעות צים אחזקות	6,000 אג'י
3.6.2021	מכירה	מניות רגילות	291,000	מר עדי צים, באמצעות צים אחזקות	6,860 אג'י
6.6.2022	מכירה / רכישה	מניות רגילות	593,475	מר עדי צים וצים אחזקות מכרו לריץ' טופקו בע"מ (*)	5,360 אג'י

(*) על-פי הסכם שנחתם ביום 4 בנובמבר 2019 ותוספת לו מיום 26 באפריל 2021 (יחדיו: "ההסכם") בין ריץ' טופקו בע"מ ("הרוכשת") לבין עדי צים וצים אחזקות בע"מ (יחדיו: "המוכרים"), בדבר מכירת חלק של מניות החברה שהוחזקו על-ידי המוכרים לרוכשת והענקת שתי אופציות לרוכשת לרכישת 593,475 מניות רגילות של החברה, כל אחת ("מניות האופציה הראשונה" ו-"מניות האופציה השנייה"), ויחדיו: "מניות האופציה"), בכפוף לקבלת היתר החזקה מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("היתר החזקה" ו-"רשות שוק ההון", בהתאמה).
 ביום 6 ביוני 2022, הודיעו המוכרים לחברה כי התקבלה אצלם הודעה מאת הרוכשת לפיה התקבל בידי הרוכשת היתר החזקה, ובהתאם התקיים התנאי המתלה למימוש זכותה של הרוכשת לרכוש מאת המוכרים את מניות האופציה. בהתאם, באותו מועד, המוכרים מכרו לרוכשת את מניות האופציה הראשונה קרי 593,475 מניות רגילות של החברה בתמורה לסך של 53.60 ש"ח לכל מניה (כפי שנקבע בהסכם בן הצדדים). בהקשר זה תציין החברה, כי האופציה לרכישת מניות האופציה השנייה, קרי 593,475 מניות רגילות של החברה, פקעה ולא מומשה על-ידי הרוכשת. כפועל יוצא מהאמור, נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, הרוכשת מחזיקה בכ- 14.49% מהונה הרשום למסחר של החברה (ובדילול מלא, כ- 14.42%).

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 מדיניות חלוקת דיבידנד

החל מיום 6 במרס 2016, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, שהוארכה מעת לעת, תוך עדכון תנאיה, שהאחרון שבהם אושר ביום 28 במרס 2023 ביחס לרווחי שנת 2023

⁶ חברה, אשר למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית שנתאגדה בישראל ומוחזקת ב-100% (בעקיפין) על-ידי AMI Opportunities, שהינה קרן השקעות פרטית זרה (המאוגדת בגרנז'י). קרן זו נשלטת במלואה (בעקיפין) בידי AMI Foundation (תאגיד המאוגד בגרנז'י) באמצעות האורגנים שלו (ובפרט מנהליו (Councilors) שהינם: Carl Hermann Konrad Friedlaender וכן Bruce Stephen James והשומר (Guardian) שהינו Robert Edward Alistair Eden).
⁷ למידע נוסף אודות ההסכם, על דרך ההפניה, ראו סעיף 3.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 שפורסם ביום 16 במרס 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-030511).

"מדיניות החלוקה". בהתאם למדיניות החלוקה כפי שהיא נכון למועד פרסום הדוח, בכפוף להוראות כל דין והסכם, ובכלל זה בכפוף להוראות מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, בגין רווחי שנת 2023, סכום החלוקה (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה), לא יפחת מ- 30% מהרווח הנקי של החברה באותה שנה על-פי דוחותיה הכספיים הרבעוניים המסוקרים של רבעון קודם של החברה ומועדי החלוקה יקבעו על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

אין לראות במדיניות חלוקת הדיבידנד התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד וכל חלוקה כאמור, תידון בנפרד בדירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה רשאי לאמץ מדיניות שונה מהמדיניות שאומצה, לאשר חלוקות שונות בהיקפן מהמפורט במדיניות ולאשר אף חלוקות שאינן בדרך של דיבידנד במזומן.

4.2 מועדים וסכומים של דיבידנדים

להלן פרטים בדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים שהוכרזו בשנתיים שקדמו למועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח:

מועד ההכרזה	המועד הקובע לחלוקה	תאריך החלוקה	סכום כולל (אלפי ש"ח)	פרטים נוספים
11.03.2021	31.03.2021	12.4.2021	8,000	דיבידנד סופי לבעלי המניות של החברה לשנת 2020. לפרטים, ראו דוח מיידי מיום 14.3.2021 (אסמכתא מס': 033120-01-2021).
21.4.2021	29.4.2021	6.5.2021	8,000	דיבידנד ביניים לבעלי המניות של החברה לשנת 2021. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 21.4.2021 (אסמכתא מס': 068133-01-2021).
29.7.2021	15.8.2021	23.8.2021	10,000	דיבידנד ביניים לבעלי המניות של החברה לשנת 2021. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 1.8.2021 (אסמכתא מס': 125427-01-2021).
18.11.2021	1.12.2021	16.12.2021	10,000	דיבידנד ביניים לבעלי המניות של החברה לשנת 2021. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 21.11.2021 (אסמכתא מס': 168696-01-2021).
15.3.2022	24.3.2022	5.4.2022	4,000	דיבידנד סופי לבעלי המניות של החברה לשנת 2022. לפרטים, ראו דוח מיידי מיום 16 במרס 2022 (אסמכתא מס': 030520-01-2022).
24.5.2022	1.6.2022	16.6.2022	7,000	דיבידנד ביניים לבעלי המניות של החברה לשנת 2022. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 24.5.2022 (אסמכתא מס': 063376-01-2022).
21.8.2022	31.8.2022	13.9.2022	5,000	דיבידנד ביניים לבעלי המניות של החברה לשנת 2022. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 24.5.2022 (אסמכתא מס': 106513-01-2022).
15.11.2022	23.11.2022	1.12.2022	8,000	דיבידנד ביניים לבעלי המניות של החברה לשנת 2022. לפרטים, ראו דיווח מיידי (משלים) מיום 22.11.2022 (אסמכתא מס': 140449-01-2022).
28.03.2023	9.04.2023	18.04.2023	5,000	דיבידנד סופי לבעלי המניות של החברה לשנת 2022. לפרטים, ראו דוח מיידי המתפרסם סמוך למועד פרסום דוח זה.

4.3 יתרת רווחים ראויים לחלוקה

ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) של החברה עומדת על סך של כ- 82 מיליון ש"ח.

4.4 מגבלות חיצוניות בחלוקה

למועדי החלוקה המפורטים לעיל, המגבלות החיצוניות המפורטות להלן לא השפיעו על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד. להלן יפורטו המגבלות חיצוניות העשויות להשפיע על יכולתה של החברה לחלק בעתיד דיבידנד: (א) מגבלות הקיימות מכוח הדין; (ב) מגבלות מכוח התחייבויותיה כלפי תאגידים בנקאיים לעמוד באמות מידה של הון עצמי מינימאלי ויחס הון למאזן (ראו לעניין זה סעיף 21 להלן וביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים); (ג) מגבלות מכוח התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה (יחדיו: "אגרות החוב"), על-פי שטרי הנאמנות לאגרות החוב, כמפורט בסעיף זה להלן ובביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

המגבלה	שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')	שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
הון (*)	בעקבות החלוקה לא יפחת ההון של החברה מתחת ל- 218 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו עובר למועד החלוקה;	בעקבות החלוקה לא יפחת ההון של החברה מתחת ל- 250 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו עובר למועד החלוקה;
יחס הון למאזן (*)	בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון למאזן מתחת לשיעור של 18.5%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו עובר למועד החלוקה;	בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון למאזן מתחת לשיעור של 17.5%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו עובר למועד החלוקה;
שיעור המשוכים על-ידי ישות משפטית	במועד הבדיקה האחרון שקדם לחלוקה, שיעור השיקים המשוכים על-ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 6% מסך תיק האשראי ללקוחות ברוטו;	במועד הבדיקה האחרון שקדם לחלוקה, שיעור השיקים המשוכים על-ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות ברוטו;
העדר קיומם של סימני האזהרה, הקבועים בסעיף 10(ב)14(א) לתקנות הדוחות	בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שקדמו למועד קבלת ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים אחד או יותר מסימני האזהרה. על אף האמור, ככל שיתקיים סימן האזהרה הקבוע בסעיף 10(ב)14(א) לתקנות הדוחות בלבד, החברה תוכל לבצע חלוקה במקרה בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בסימן אזהרה זה כדי להצביע על בעיית נוזילות בחברה;	בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שקדמו למועד קבלת ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים אחד או יותר מסימני האזהרה. על אף האמור, ככל שיתקיים סימן האזהרה הקבוע בסעיף 10(ב)14(א) לתקנות הדוחות בלבד, החברה תוכל לבצע חלוקה במקרה בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בסימן אזהרה זה כדי להצביע על בעיית נוזילות בחברה;
עמידה בהתחייבויות מהותיות	החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על-פי שטר הנאמנות;	החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות;

המגבלה	שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')	שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')
מבחני חלוקה	החברה עומדת במבחני החלוקה, הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפרעון;	החברה עומדת במבחני החלוקה, הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפרעון;
מגבלות על סכום החלוקה	-	החברה תהא רשאית לחלק עד 50% מהרווח השנתי. אם וככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ב') יעודכן לדירוג A2 ויותר בדירוג מידרוג בע"מ ("מידרוג") או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר יקבע על-ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב (סדרה ב'), אזי החברה תהא רשאית לחלק עד 70% מהרווח השנתי.

(* כהגדרת המונחים בשטרי הנאמנות.

4.5 תכנית רכישה עצמית

(א) ביום 21 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית למניות החברה בסכום כולל של עד 5 מיליון ש"ח, לתקופה של 3 חודשים, החל מיום 1 בספטמבר 2022. תכנית הרכישה העצמית אושרה כעומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, תשכ"ט-1999 ("התכנית" ו-"חוק החברות", לפי העניין). במסגרת התכנית ובהתאם לתנאיה, במהלך התקופה שמיום 1 בספטמבר 2022 ועד ליום 22 בנובמבר 2022, רכשה החברה (באמצעות חבר בורסה בלתי קשור) 101,690 מניות רגילות של החברה בעלות כוללת של כ- 5 מיליון ש"ח (100% מהיקף התכנית), המהוות כ- 0.75% מההון המונפק והנפרע של החברה⁸. בתום סיום התכנית כאמור ונכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, ההון הרשום למסחר של החברה, הינו 13,444,069 מניות.

(ב) ביום 28 במרס 2023, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת למניות החברה בסכום כולל של עד 10 מיליון ש"ח, לתקופה של 9 חודשים, החל מיום 1 באפריל 2023. תכנית הרכישה העצמית אושרה כעומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות.

⁸ למידע נוסף אודות אימוץ התכנית וסיומה, ראו דיווחים מיידיים מהימים 22 באוגוסט 2022 ו- 22 בנובמבר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-106516 ו- 2022-01-140443, בהתאמה).

חלק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

5.1 להלן מידע כספי לגבי פעילות הקבוצה לשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
(החברה)	(החברה)	(מאוחד) ⁹	
114,121	133,451	181,507	הכנסות ממתן אשראי ושירותים נילווים
(25,380)	(23,394)	(44,557)	הוצאות מימון, נטו ועלות ההכנסות
88,741	110,057	136,950	הכנסות בניכוי עלויות מימון ועלות ההכנסות
(7,210)	(3,695)	(17,783)	הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים
81,531	106,362	119,167	הכנסות עלות ההכנסות ובניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים
(12,962)	(16,209)	(18,640)	הוצאות הנהלה כלליות
68,569	90,153	100,527	רווח תפעולי
501	(80)	(2,940)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
4,213	1,849	1,909	רווח משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
73,283	91,922	99,496	רווח מפעולות רגילות
-	-	1,319	חלק הקבוצה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
73,283	91,922	100,815	רווח לפני הוצאות מסים על ההכנסה
(17,305)	(21,360)	(19,273)	הוצאות מסים על ההכנסה
55,978	70,562	81,542	רווח נקי לשנה
819,120	1,219,407	1,536,990	סך הנכסים
574,767	940,070	1,198,159	סך ההתחייבויות

5.2 לתיאור ההתפתחויות שחלו בנתונים המצוינים לעיל, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח זה.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה.

⁹ תוצאותיה העסקיות של קבוצת ארנו, הינן החל ממועד השלמה (14 באפריל 2022).

מגיפת הקורונה שפרצה בשלהי שנת 2019 יחד עם המלחמה באוקראינה שפרצה ביום 24 בפברואר 2022 ונמשכת גם נכון למועד פרסום הדוח, תרמו למספר אירועי מאקרו בינלאומיים. **מלחמת 'רוסיה אוקראינה' גורמת למשבר משמעותי בעולם בכלל ובאירופה בפרט.** בשל המלחמה האמורה ננקטו סנקציות שונות על-ידי מדינות מערביות כנגד רוסיה, ובכלל זאת איסור על סחר בסחורות, מוצרים ושירותים מסוימים מרוסיה, ומנגד סנקציות רוסיות כנגד מדינות המערב, וכן חלה הרעה בייצור והייצוא של המשק האוקראיני. בשל אירועים אלו, חלו מספר השפעות מאקרו כלכליות בחלק גדול ממדינות העולם, ובכלל זאת השפעות שליליות על שרשרת אספקה, עלייה משמעותית במחירי סחורות שונות, גידול בתשומות תעשייתיות ובתשומות אחרות, שינויים משמעותיים בשערי חליפין של מטבעות אל מול השקל וכו'. כמו-כן, חלה התייקרות ניכרת, בין היתר, של מחירי האנרגיה דבר שצפוי להשפיע גם על ישראל ולגרום לעלייה במחירי החשמל. אוקראינה היא יצרנית הגז הטבעי השלישית בגודלה באירופה ומשאבי הפחם שלה ממוקמים במקום ה-7 בעולם כולו. מוצרי האנרגיה שמתייקרים, בדגש על אירופה, גרמו לעליית מחירי חשמל ולעלייה במחירי הטיסות, הובלה ימית ויבשתית, יצור במפעלים ובתחומים נוספים שיש להם הוצאות רבות על חשמל ואנרגיה.

דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של שנת 2022, אשר פורסם ביום 18 בינואר 2023 על-ידי בנק ישראל, מונה מספר השפעות מרכזיות של האירועים כאמור, ביניהם:

הכלכלה העולמית: ההאטה בפעילות הכלכלית הגלובלית שהתרחשה על רקע המלחמה באוקראינה, משבר האנרגיה באירופה וההאטה בסין, תרמו לשיבושים בשרשרות האספקה, שהובילו ללחצי אינפלציה ולהאטה בפעילות הגלובלית, אך בהמשכה של המחצית השנייה של השנה נרשמו הקלות מסוימות בשיבושים אלה. העלייה באינפלציה ברחבי העולם הובילה לריסון מוניטרי מצד הבנקים המרכזיים. מגמה זו התחזקה לאורכה של המחצית השנייה של שנת 2022, כאשר בנקים מרכזיים רבים נקטו בתהליך של הקדמה ושל האצה של קצב העלאת שיעורי הריבית. צעדים אלה, בשילוב שאר ההתפתחויות הגלובליות, תרמו להמשך האטה בפעילות הכלכלית ותחזיות הצמיחה העולמיות התעדכנו כלפי מטה. סביבת האינפלציה בעולם נותרה במחצית השנייה של שנת 2022 גבוהה משמעותית מיעדי הבנקים המרכזיים, אולם, לקראת סוף התקופה מסתמנת התמתנות באינפלציה בחלק מהמדינות. לאור מגמות אלה המשיך בעולם הצמצום המוניטרי, אך כמה בנקים מרכזיים החלו לאותת על האטה עתידית בקצב הצמצום וחלקם אף החלו בפועל להאט את קצב הצמצום המוניטרי.

המדיניות המוניטרית: בדומה לבנקים מרכזיים אחרים בעולם, שנת 2022 התאפיינה בריסון מוניטרי, בעיקר באמצעות העלאה שקולה ונחושה של הריבית המוניטרית. מדיניות הצמצום המוניטרי שהופעלה הייתה המשך ישיר לתהליך שהחל בשנת 2021, קרי, הפסקה של תכנית הרכישות של איגרות החוב ושל השימוש ביתר הכלים המיוחדים שהופעלו במהלך משבר

¹⁰ התיאור בסעיף זה מבוסס בין היתר על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו ולא אומתו על-ידי החברה, באתרי האינטרנט של בנק ישראל ודן אנד ברדסטריט שכתובותיהם: www.boi.org.il, ו- www.dbisrael.co.il. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

הקורונה וכן לא בוצעו רכישות מט"ח במחצית השנייה של 2022. המדיניות המוניטרית בתקופה זו התאפיינה בהאצה של העלאות ריבית ביחס להעלאות הריבית הצפויות לפי התחזיות באותה העת. האצת הריבית באה לידי ביטוי במסגרת מספר החלטות ריבית שהתקבלו בשנת 2022 משיעור של 0.1% נכון לחודש מרס 2022 עד לשיעור של 3.25% בסוף 2022. בחודשים ינואר-פברואר 2023 עלה שיעור הריבית בעוד 1%, לשיעור של 4.25%.

סביבת האינפלציה: שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה בהשוואה לשנים הקודמות לה. שיעור האינפלציה השנתי בישראל בשנת 2022 עמד על 5.3% (מעל לגבול העליון של היעד) והתאפיין בתנודתיות. עם זאת שיעור האינפלציה בישראל נמוך משיעורה ברוב המדינות המפותחות.

התפתחויות בשווקים הפיננסיים: על רקע האטה בפעילות העולמית והמדיניות המוניטרית המרסנת, חל שינוי במגמה וירידות שערים חדות נרשמו במדדי המניות ובתשואות האג"ח הממשלתיות נרשמו עליות. מחודש אוקטובר 2022 עד חודש דצמבר 2022, על רקע האטה בקצב העלאות שיעורי הריבית, רשמו מדדי המניות בעולם עליות שערים ותשואות האג"ח הממשלתיות בישראל ובעולם נותרו ללא שינוי משמעותי. אולם, מחודש נובמבר 2022 נרשמו בשוק ההון המקומי ירידות שערים, מעבר למגמה העולמית. תשואות אג"ח הממשלתיות המקומיות עלו באופן משמעותי בסוף התקופה הנסקרת.

שוק האשראי: קצב הגידול של האשראי הבנקאי החדש למגזר העסקי בישראל הואט במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 ובמקביל נרשמו עליות בשיעורי הריבית. אולם האשראי החוץ-בנקאי (בעיקר אג"ח תאגידיות) המשיך להתרחב וחלק משמעותי ממנו הופנה לענף הבינוי והנדל"ן. סימנים נוספים להתקררות בשוק האשראי העסקי התקבלו מנתוני סקר מגמות שהצביעו על עלייה מסוימת בקשיי המימון של החברות, בשל התייקרות עלויות המימון, שנוצרה כתוצאה מהריבית הגבוהה במשק, נוגסת ברווחיות ופוגעת בעסקים רבים. לפי נתוני דן אנד ברדסטריט, מצבם של עסקים רבים הורע במחצית השנייה של שנת 2022 וחלקם הגיעו למצב סיכון עד כדי סף סגירה. ההתמודדות של עסקים רבים מול הבנקים הפכה לקשה ומורכבת יותר וישנה עלייה בהיקף החזרת שיקים לעסקים. על פי מדדי דן אנד ברדסטריט, עסקים הממוקמים בפריפריה מאופיינים מלכתחילה בסיכון גבוה יותר לסגירת העסק מאשר אלו הממוקמים באזור המרכז, ולכן עסקים באזורים הללו סובלים אף יותר משינויים הכוללים הרעה במצב המשק הישראלי.

התפתחויות ביציבות המערכת הפיננסית: עליית האינפלציה בעולם, לצד העלייה בשיעורי הריבית, הגדילה את עלות החוב, הן למדינות והן למגזר הפרטי והגדילה את הסיכון למיתון עולמי באופן משמעותי. ישראל מושפעת אמנם מההתפתחויות הגלובליות, אך לעת עתה רק באופן מותון. יתרת האשראי העסקי לענף הבינוי והנדל"ן נותרה ברמה גבוהה.

המדיניות הפיסקלית: בשנת 2022 היה עודף בפעילות הממשלה בשיעור של 0.6% תוצר. ההוצאות המקומיות התייצבו במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 ברמה נמוכה משמעותית מזו שאפיינה את הממשלה בתקופת הקורונה ובהשוואה לשנת 2019. במקביל המשיכו ההכנסות המקומיות לגדול בקצב גבוה מהצפוי על פי התחזיות השונות. ההכנסות

החריגות נתרמו בעיקר מרמה גבוהה בגביית מס ההכנסה נטו, לרבות מבצע גביה חד-פעמי, וגבייה של מסי מקרקעין.

תחזית לשנים הבאות: בהתאם לדרך אנד ברדסטריט, בראיה גלובלית, על פי התחזיות, הצמיחה של הכלכלה האמריקאית צפויה להיחתך בשנת 2023 לכדי כ- 1% (לאחר תחזית צמיחה מוקדמת של כ- 1.6% בשנת 2022) וצמיחת סין, הכלכלה השנייה בגודלה בעולם, צפויה אמנם לעלות לכ- 4.4%, אך עדיין רחוקה מהצמיחה שהיא חוותה בשנת 2021 אשר עמדה על כ- 8.1%. התוצר העולמי בכללותו צפוי לצמוח בשנת 2023 בכ- 2.7%, צמיחה נמוכה בהשוואה לשנת 2022 בה נרשם שיעור צמיחה של כ- 3.2%. נתונים אלה צפויים להעיב גם על פעילות הסחר. לנתונים אלו יש להוסיף את משבר המלחמה בין רוסיה לאוקראינה אשר יוצר בעולם מחסור חמור באוצרות ומשאבי טבע, המגביר את הצורך במציאת חלופות יקרות יותר וכתוצאה מכך נגרמת התייקרות מחירים באירופה כדי לדאוג לשמירה על שגרת החיים ושגרת העבודה. מדינות רבות באירופה מבצעות צעדים אקטיביים להקטנת צריכת החשמל כדי לא לפגוע בתעשיות המקומיות ובאספקת חימום לבתי מגורים ומשרדים במהלך החורף. כמו-כן, המשך עליית הריבית יחד עם סביבת אינפלציה גבוהה גורמים לכך שהתחזית של דן אנד ברדסטריט לשנת 2023 אינה אופטימית, כאשר הצפי שלה הוא להחמרה במצב הכלכלי של המשק הישראלי.

על פי הערכות חטיבת המחקר של בנק ישראל, הצמיחה במשק המקומי צפויה להגיע בשנת 2023 לכ- 3% (לאחר צמיחה מואצת של כ- 6.3% בשנת 2022 על פי נתוני הלמ"ס), נתון הנמוך במעט מהצמיחה שאפיינה את המשק בשנת 2019, טרם עידן הקורונה (כ- 3.5%).

שינויים בשיעורי ריבית משתנה ואינפלציה

6.2

ההשפעה הכללית של הסביבה המאקרו כלכלית, כפי שתוארה לעיל אינה הפרמטר היחיד המשפיע על החברה. התפתחויות בשוק האשראי עלולים גם הן להוביל לשינוי משמעותי בתוצאות העסקיות של הקבוצה ולהשפיע על תמחור עסקאות האשראי.

כמפורט בהרחבה לעיל, החל מחודש אפריל 2022 העלה בנק ישראל את הריבית בישראל במספר פעימות משיעור אפסי, עליו עמדה בשנים האחרונות (0.1%), לרמתה הנוכחית העומדת על 4.25% נכון לחודש פברואר 2023. כמו-כן, בשנת 2022 שיעור עליית מדד המחירים לצרכן עמד על 5.3% ובחודשים ינואר-פברואר 2023 עלה בשיעור מצטבר נוסף של 0.8%.

העלאות הריבית יצרו לחברות רבות, לא רק בעולם החוץ-בנקאי, קושי בגיוס הכספים. בניגוד לבנקים, שמקורות גיוס הכסף הזמינים שלהם הם פיקדונות הציבור בריבית זולה, לחלק ניכר מחברות האשראי החוץ-בנקאי אין הון עצמי והן נאלצות לגייס כסף כדי להלוות אותו ללקוחותיהן. ככל שהריבית של בנק ישראל עולה, גם עלות הגיוס של אותן חברות עולה, והן חייבות לרשר את אותה עלייה ללקוחות הקצה שלהן כדי לשמור על רווח.

כתוצאה מכל האמור לעיל, התנודות בשיעורי הריבית והאינפלציה במשק עשויות להשפיע על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה, שכן הכנסותיה מתבססות בעיקר על המרווח הנוצר בין עלות האשראי בו היא מגייסת את מקורות המימון שלה (ריבית קבועה ככל שמדובר באגרות החוב (בכפיפות לתנאי ההצמדה) וריבית משתנה, הצמודה לריבית הפריים, ככל שמדובר באשראי מתאגידים בנקאיים) לתמורה אותה היא מקבלת מלקוחותיה. ככל ששיעור הריבית

במשק גבוה יותר, כך עלות האשראי שנוטלת הקבוצה מתייקרת. מרבית מקורות האשראי של הקבוצה, אינן צמודות למדד המחירים לצרכן (למעט התחייבותה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')). לשינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה, נכון למועד הדוח, לא הייתה השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה, עם זאת לשינויים כאמור תיתכן השפעה על עלויות גיוס מימון חדש ומיחזור חובות. בנוסף, תיתכן השפעה על פעילות המשק, אשר עשויה לבוא לידי ביטוי באיתנותם הפיננסית של לקוחותיה ועל יכולתן של חברות הקבוצה להתמודד מפני כשלי גבייה.

6.3 רגולציה בענף הבנקאות

הרגולציה הבנקאית נועדה להסדיר את אחת המערכות הדינמיות והחשובות של החברה והכלכלה המודרנית. הבנקים בישראל כפופים לרגולציה הדוקה, בין השאר, למפקח על הבנקים, לרשות לניירות ערך – בתחום הפעילות הקשור לניירות ערך וייעוץ השקעות; למפקח על שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר; לרשות התחרות – הפועלת לעידוד התחרות במשק לרבות בתחום הפיננסי; ועוד.

להערכת החברה, עדכון הוראות המפקח על הבנקים בנושא מגבלות על קבוצות לוויים ועל לווה בודד (הוראות ניהול בנקאי תקין 313), שפורסם ביום 8 במאי 2011 ("החוזר")¹¹, אשר החמיר את המגבלות על העמדת אשראי בנקאי לקבוצת לוויים או לווה, ביחד עם הסיכון לגלישה למיתון באירופה והאטה בפעילות הכלכלית אשר תגביר את הצורך במציאת מקורות מימון, עשוי להגדיל את כמות הלקוחות הפוטנציאליים של החברה עקב בגידול בביקוש לאשראי חוץ-בנקאי במשק. במסגרת החוזר נקבעו מגבלות מחמירות יותר ביחס לסך החבות של לווה ושל קבוצת לוויים לתאגיד בנקאי וכן כלפי כל התאגידים, בישראל ומחוץ לישראל, שדוחותיהם הכספיים מאוחדים בדוחות הכספיים של התאגיד הבנקאי. בנוסף להקשחת המגבלות על תיק האשראי של התאגידים הבנקאיים, החוזר מרחיב, באמצעות שינוי בהגדרות הכלולות בהוראות הניהול, את מספר הלוויים אשר יהיו כפופים למגבלות כאמור. לפיכך, להערכת החברה, יישום החוזר צפוי להגביר את הביקוש למימון חוץ-בנקאי ומכאן את ההשפעה על עסקי החברה אך, יובהר, כי נכון למועד זה לחברה אין יכולת להעריך את מידת השפעתו של החוזר, ככל שתהיה.

הגברת הרגולציה בתחום האשראי החוץ-בנקאי (כמפורט בסעיף 23 להלן), לצד מתן אפשרות לחברות האשראי החוץ-בנקאי לגייס הון באמצעות אג"ח, אשר אפשרו ועשויות להמשיך לאפשר לחברות כאמור להגדיל פעילותן, התארכות תנאי האשראי המסחריים הנהוגים בין חברות בישראל, אשר הינם ארוכים באופן יחסי לעומת תנאי האשראי במדינות ה-OECD ובמדינות נוספות בעולם וההאטה בפעילות הכלכלית, צפויים להגביר את הצורך במציאת מקורות מימון, וכתוצאה מכך להגדיל את הביקוש לאשראי חוץ-בנקאי במשק.

6.4 שינויי חקיקה ואסדרה בתחום הפעילות

כמפורט בסעיף 23 להלן, על תחום הפעילות חלה אסדרה נרחבת, ובשנים האחרונות מוגברת הרגולציה על תחום זה בשל, בין השאר, המשברים הפיננסיים שפקדו את העולם והשינויים

¹¹ http://www.bankisrael.gov.il/deptdata/pikuah/nihul_takin/313.pdf

החלים בתחום הפיננסי, הרצון לשכלל את השוק ולעודד את התחרות בשוק האשראי הישראלי וכן, להסדיר את ענף האשראי החוץ מוסדי. שינוי ברגולציה הקיימת (ובעיקר הקשחת התנאים הכלולים בה או מכוח אסדרה חדשה) עלול להכביד על תחום הפעילות ולפגוע ביתרונות הגלומים בו על פני המערכת הבנקאית. עם זאת, ייתכן כי שינויי החקיקה והגברת הדרישות הרגולטוריות כאמור, לרבות הגברת השקיפות ושיפור דרכי ההתנהלות בתחום הפעילות ישפיעו באופן חיובי על מעמדה של החברה בתחום הפעילות (אם כי אין כל וודאות לכך). לפרטים אודות הוראות רגולטוריות החלות על פעילות הקבוצה, ראו בסעיף 23 להלן. הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות בתחום, על מנת להיערך מוקדם ככל האפשר, למכלול השינויים הצפויים.

6.5 אשראי לענף הבינוי והנדל"ן

במהלך השנים 2021-2022, המשיכה מגמת ההאצה במחירי הנדל"ן בישראל יחד עם עלייה ניכרת ברכישת דירות ובקצב נטילת משכנתאות. לקראת תום המחצית השנייה של שנת 2022, חלה ירידה מסוימת בהיקף העסקות, אך רמתן נותרה גבוהה. היקף התחלות הבנייה והיתרי הבנייה עלו במידה ניכרת במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 ורמתן ביחס לשנים קודמות נותרה גבוהה.

בד בבד, חלו גם תמורות משמעותיות בתחום האשראי לענף הבינוי והנדל"ן, הן לעניין הביקוש לנכסי נדל"ן בכלל ונכסים למגורים בפרט והן לעניין עלויות גיוס חוב נמוכות וזמינות (בעיקר בשנת 2021), הפכו את שוק האשראי לנדל"ן לאטרקטיבי במיוחד, דבר אשר הגדיל באופן משמעותי את מספר הפעילים בשוק וכפועל יוצא הוביל להוזלה דרמטית במחירי החוב על מרכיביו השונים. לצד האמור לעיל, המערכת הבנקאית אשר הציבה בעבר מגבלה לפיה היקף האשראי לענף בודד על-ידי בנק לא יעלה על 20% (ובנסיבות מסוימות, על 22%), מסך האשראי הכולל שניתן על ידו, הגדילה דרמטית את החשיפה לנדל"ן יזמי והגדילה את יחס האשראי לבטוחה לכ- 90% משווי הנכסים, יחסים שטרם נראו במחוזות המערכת הבנקאית. נוכח הגידול המואץ של יתרות האשראי הבנקאי ובמאפייני הסיכון לענף הבינוי והנדל"ן ובפרט בשיעורי המימון של חלק מהתאגידים הבנקאיים, במהלך שנת 2022 הודיע בנק ישראל על שורת צעדים בהם הפיקוח על הבנקים ינקוט כלפי המערכת הבנקאית, תוך הגברת הליכי הניטור והבקרה אחר התפתחות סיכון האשראי, בחינת ואתגור ההפרשה הנדרשת להפסדי האשראי והרחבת התיאור האיכותי והכמותי במסגרת הדוחות הכספיים להתפתחות הסיכון הענפי, ואשר להערכת החברה, ככל שיישמו, יש בהן להקשיח תנאי קבלת מימון מהמערכת הבנקאית¹².

להערכת החברה, הגידול במספר הגופים העוסקים בתחום מביא לתחרות עזה על כל פרויקט, להפחתת שיעורי הריבית ולהעלאת הסיכון בדרך חשיפות מוגברות ויחסי אשראי – בטוחה גבוהים. כמו-כן המשמעות של תחרות על פרויקטים איכותיים בסביבת הריבית הנוכחית

¹² בין הצעדים: (1) דרישה להקצאת הון נוספת בגין מימון קרקעות במינוף גבוה – הבנקים יידרשו להגדיל את משקל הסיכון של הלוואות שניתנו ושיינתנו לרכישת קרקעות, בשיעור LTV העולה על 75%; הפיקוח יעביר למערכת הבנקאית דוגמאות מייצגות לתהליכי חיתום וסיווג אשראי והרחבת דרישות הדיווח לפיקוח על ענף הבינוי והנדל"ן. למידע נוסף, ראו בכתובת: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/20-3-22.aspx>

ולתחזוקת המגמות הנוכחיות עלולה להיות השפעה שלילית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

6.6 השפעות משבר הקורונה

נכון למועד פרסום הדוח, ולאחר שחלפו כשלוש שנים מפרוץ המגיפה, לא ניכרת פגיעה בפעילות החברה כתוצאה ממגיפת הקורונה. יחד עם זאת, לאור אופיו המתמשך והמשתנה של משבר הקורונה, ובשל השלכות אפשריות של המשבר על פעילות המגזר העסקי בישראל, וכפועל יוצא השלכות אפשריות על פעילות חברות הקבוצה, החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם ובישראל בקשר עם משבר הקורונה ובוחנת את ההשלכות על פעילותה.

6.7 שינויים במערכת המשפט בישראל

בחודש ינואר 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם תכנית לביצוע שינויים משמעותיים במערכת המשפט בישראל. השינויים המוצעים, אשר בחלקם כבר עברו בקריאה ראשונה בכנסת, מעוררים מחלוקות בקרב הציבור המתנגד להם, הבאות לידי ביטוי במחאות ציבוריות, וכן בקרב גופים כלכליים ובקרב מומחי משפט. על פי הערכות המתנגדים ובהתאם לפרסומים שונים, השינויים עלולים להשפיע גם על ביצועי המשק הישראלי ואיתנות כלכלת ישראל, ובין היתר, על עלות מקורות המימון, דירוג האשראי של מדינת ישראל, פגיעה בהשקעות במשק הישראלי, פגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט, ועוד. כמו-כן, לשינויים כאמור עלולה להיות השפעה לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה.

נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות על הקבוצה, ככל שתהיינה, בין היתר לאור אי הודאות לגבי השלמת הליכי חקיקת השינויים האמורים ונוסחם הסופי כפי שיאושרו, אם יאושרו.

יצוין כי המידע המובא בסעיף 6 לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינו ודאי ואינו בשליטת החברה בלבד, והוא מבוסס על הערכות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד פרסום הדוח. כמתואר לעיל, עסקי החברה מושפעים מרמת הפעילות הכלכלית במשק הישראלי, מאינדיקטורים כלכליים במשק הישראלי ומשינויי חקיקה ואסדרה בתחום הפעילות, ואין כל ודאות כי השינוי בהם בעתיד ישקף את המגמה הנוכחית. בנוסף, אין כל ודאות כי בשל הרגולציה בענף הבנקאות תפתח החברה לקוחות חדשים, כמתואר בסעיף 6.3 לעיל, בין אם עקב סירוב החברה לקבלם עקב יציבותם הפיננסית או שיקולים אחרים העומדים בבסיס בחינת סיכון הלקוחות החדשים, ובין אם עקב המצאות גופים נוספים בשוק, המספקים אשראי שאותם לקוחות חדשים יפנו אליהם. כמו-כן, אין כל ודאות כי הביקוש לאשראי חוץ-בנקאי יגבר. בנוסף, אין כל ודאות כי החלת דרישות רישוי ופיקוח מוגברות אכן יביאו לייצוב תחום הפעילות וישפיעו באופן חיובי על פעילות החברה באופן שתואר לעיל.

הנהלת החברה עוקבת מקרוב אחר ההתפתחויות, שינויי החקיקה והמגמות במשק הישראלי על מנת להערך, ככל הניתן, לצמצום השפעה שלילית שעלולה להיות על פעילותה.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. מידע כללי על תחום הפעילות

7.1. כללי

7.1.1

נכון למועד פרסום הדוח, החברה, לרבות באמצעות חברות הקבוצה, עוסקת במתן פתרונות אשראי לעסקים בישראל, הכוללים, נכון למועד הדוח, מסחר בממסרים דחויים והלוואות למיזמי נדל"ן כנגד בטוחות.

המסחר בממסרים דחויים הינו עסקת המרה, בה החברה רוכשת ממסרים דחויים, המוחזקים כשורה על-ידי לקוחותיה, בתמורה לערכם הכספי של הממסרים הדחויים אותם מסבים הלקוחות לחברה, בניכוי עמלה הנקבעת בין החברה ובין הלקוח עבור יתרת התקופה עד למועד הפירעון המקורי, בדרכים שונות (ממסר מזומן לפקודת הלקוח / העברה בנקאית ישירה לחשבון הלקוח ו/או מי מטעמו עבורו).

החל מחודש אפריל 2022, החברה, באמצעות קבוצת ארנו, מעמידה אשראי לרשות יזמי נדל"ן הפועלים בתחומי הנדל"ן, על רבדיו השונים. בין היתר, עשויה קבוצת ארנו להעמיד אשראי לטובת מיזמי נדל"ן מהסוגים הבאים: קרקעות זמינות לבניה, נכסים או פרויקטים ליזום, למטרות מגורים, מסחר, שירותים, משרדים, מלונאות ודיר מוגן. קבוצת ארנו תתקשר בהסכם הלוואה עם היזם, אשר מסדיר את תנאי העמדת האשראי ואת זכויות קבוצת ארנו כמלווה, והכל כמפורט בפרק זה להלן.

7.1.2

העמדת מימון על-ידי חברות הקבוצה נעשית, בין היתר, כנגד קבלת ביטחונות שונים. במסחר בממסרים דחויים, הן כוללות, בין היתר, ממסרים דחויים, ערבויות צד ג', ערבויות אישיות, שעבוד מדרגה ראשונה או מדרגה שנייה של נכסי נדל"ן, רכבים, משאיות, כלי צמ"ה וציוד, מניות חברות ציבוריות, שעבוד חשבונות מאושרים, המחאות זכות, שעבודים שוטפים וכו' וזאת בנוסף למסירת הממסרים הדחויים; בעסקאות להעמדת אשראי למיזמי נדל"ן, הבטוחות הינן מבוססות נדל"ן כדוגמת שעבוד/משכנתא מדרגות שונות על נכסי נדל"ן, שעבודים שליליים הרשומים במרשמי נדל"ן, הערות אזהרה וכדומה וכן בטוחות אחרות כדוגמת שעבוד צף על זכויות היזם בחברת הנכס, שעבוד מניות היזם בחברת הנכס, ערבויות אישיות של בעלי המניות בחברת הנכס ושעבוד פוליסות ביטוח בקשר עם הנכס ו/או חברת הנכס ו/או בעלי המניות בחברת הנכס.

7.1.3

פעילותה של הקבוצה מוסדרת במסגרת חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים") ותקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי), התשפ"ג-2022 ("תקנות הפטור"). מסחר בממסרים דחויים, כפוף לקבלת רישיון או אישור המשך עיסוק מרשות שוק ההון והחברה מחזיקה בו. למידע נוסף, ראו סעיף 23.1 להלן.

7.1.4

החברה בוחנת מעת לעת שימוש במוצרים נוספים בתחום הפעילות.

7.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו :

7.2.1 תחום הפעילות מהווה חלק בלתי נפרד מפתרונות המימון הקיימים בשוק הישראלי כגון : המערכת הבנקאית, חברות כרטיסי האשראי וגוף מימון חוץ-בנקאיים. קיומו של תחום הפעילות מאפשר קבלת אשראי גם למי שאינו יכול ו/או אינו מעוניין לקבלו במערכת הבנקאית. בשנים האחרונות, בעקבות שינויים רגולטורים ורפורמות בענף הבנקאות והפיננסיים הישראלי, בפרט הנחיית בנק ישראל על סגירת מסגרות משיכת היתר בבנקים, אשר משמעותה היא הגבלת מסגרת המינוס בבנק וכן גביית ריבית גבוהה בגינו, והפחתת מסגרות האשראי בכרטיסי האשראי כתוצאה ממסקנותיה של ועדת שטרומ, התחזק מאוד תחום הפעילות המציע אלטרנטיבה ראויה למערכת הבנקאית, ולפעמים אף בתנאים נוחים מאלו שמאפשר הבנק, כמפורט להלן : שוק האשראי החוץ-בנקאי מאופיין בפישוט ביחס להליך הבירוקרטי והמורכב אשר קיים בבנקים, יתרון זה חוסך זמן משמעותי ללקוח בקבלת האשראי הנחוץ לו לצורך עסקיו.

תחום הפעילות מאופיין, בין היתר, בריכוזיות גבוהה יחסית, הן מבחינה גיאוגרפית והן מבחינת השחקנים הפועלים בתחום הפעילות. מדובר בתחום אשר הולך ומתפתח כאשר התחרות בו הולכת וגוברת. מספר השחקנים הפעילים בשוק הולך וגדל, וכתוצאה מכך השירות שניתן ללקוחות הולך ומשתפר. למיטב ידיעת החברה, בשנים האחרונות הולכת וגדלה הפעילות בתחום ניכיון השיקים והענקת אשראי החוץ-בנקאי וישנו גידול מתמשך במספר חברות האשראי החוץ-בנקאי המצטרפות לבורסה, לצד מעורבותם של גופים מוסדיים בתחום, בין היתר, באמצעות הגדלת שיעורי האחזקה בחברות אשראי חוץ-בנקאי.

7.1.5 להערכת החברה, הגידול בפעילות זו נובע, בעיקר, ממגבלות רגולטוריות ו/או תפעוליות החלות על המערכת הבנקאית בקשר עם הענקת אשראי ללקוחות. כמו-כן, במערכת הבנקאית קיימת מורכבות בירוקרטית רבה, ומאידך, הפישוט הבירוקרטי הטמון בשירותים כגון אלה המועמדים על-ידי צדדים שלישיים שאינם חלק מהמערכת הבנקאית מעניק יתרון ניכר לנותני שירותים מסוג זה.

7.2.2 שינוי נוסף, אשר מאפיין את הפעילות בענף, הינו הגברת התחרות מול הבנקים בתחום האשראי שניתן למשקי הבית ולעסקים הקטנים, ועידודה באמצעות חקיקה, ואשר באה לידי ביטוי :

7.2.2.1 בהיקף הגופים הפועלים בתחום הפעילות, ובכלל זה גופים בנקאיים ופיננסיים, חברות כרטיסי האשראי, חברות פרטיות וחברות ציבוריות אשר מניותיהן רשומות למסחר בבורסה לני"ע בת"א, כמו במקרה של החברה עצמה, כאשר נכון למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, נוסף על החברה פועלות עוד כ- 20 חברות ציבוריות בתחום. לפרטים נוספים, ראו סעיף 12 להלן.

7.2.2.2 בתיקונים לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 ("חוק הבנקאות") הנוגע בייחוד פעולות לתאגידי בנקאיים ("התיקון לחוק הבנקאות") אשר נועדו לתאגידי שאינם תאגידי בנקאיים, בכפוף לעמידתם בתנאים הקבועים בתיקונים האמורים, להמשיך להגדיל ולהוזיל את

אפשרויות המימון שלהם, לצורך פעילותם. למידע נוסף, ראו סעיף 23.8 להלן.

7.2.3 כמפורט בסעיף 6 לעיל, קצב הגידול של האשראי הבנקאי החדש למגזר העסקי בישראל הואט במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 ובמקביל נרשמו עליות בשיעורי הריבית. אולם האשראי החוץ-בנקאי (בעיקר אג"ח תאגידיות) המשיך להתרחב וחלק משמעותי ממנו הופנה לענף הבינוי והנדל"ן. בשנה האחרונה חווה הענף - שאחראי על קרוב ל- 5% מעוגת האשראי במשק - טלטלה לא פשוטה, לאחר ששתיים מהחברות הציבוריות הקטנות בתחום - גיבוי אחזקות בע"מ ויונט קרדיט שירותים פיננסיים בע"מ, קרסו בעקבות אי סדרים כספיים חמורים בהיקף של עשרות מיליוני ש"ח שהתגלו בכל אחת מהן. קריסתן של השתיים, שפעלו בתחום ניכיון השיקים, הוציאה שם רע לענף כולו, שכבר נהנה מלגיטימציה בקרב המשקיעים, ופגעה קשות בתדמית החברות בו¹³. בעקבות האירועים הנידונים, רשות ניירות ערך אף הודיעה על פתיחה בביקורת רוחב בחברות דומות. בנוסף, היא פרסמה הנחיות חדשות לחברות שכלולות בתחום הפעילות שמחייבות אותן לפרסם לציבור את הסיכונים שעלולים לנבוע מהלבנת הון, גניבות, מעילות, הונאות. בחודש ינואר 2023 חטיבת המחקר של בנק ישראל יצאה בקריאת הרגעה, כי למרות קריסת שתי החברות, המשקיעים לא חוזים כשל מהותי בענף אלא לכל היותר צופים השלכות מסוימות על רמת התחרות בו, זאת באופן שאף בנסיבות מסוימות עשוי להועיל לחברות הגדולות והיציבות בתחום¹⁴.

7.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
לפירוט אודות הרגולציה החלה על תחום הפעילות ובדבר שינויי חקיקה תלויים ועומדים בתחום הפעילות והשלכת אימוצם (ככל שיאומצו) על פעילות החברה, ראו סעיף 23 להלן.

7.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות
לאור הגברת דרישות הרגולציה החלות על התאגידים הבנקאיים, בעיקר ביחס להלימות ההון יחד עם המצב הפיננסי במשק הישראלי ובפרט תנאי האשראי המסחריים הארוכים השוררים בו, אשר הביאו לירידה במצבם הכלכלי של אנשים פרטיים ועסקים רבים בשנים האחרונות, באופן המקשה עליהם לקבל אשראי ומקים להם מצוקה תזרימית מחד, לצד הקלות מסוימות במסגרת התיקונים לחוק הבנקאות, עולה, למיטב הבנת החברה, כדאיותו של תחום הפעילות כאלטרנטיבה למימון תאגידים ועסקים בינוניים וקטנים בישראל. הנושא בא לידי ביטוי בגידול במספר הגופים העוסקים בתחום ולתחרות עזה. לפרטים, ראו סעיף 12 להלן.
כתוצאה מהגידול הכלכלי שחל בהיקף הפעילות בתחום האשראי החוץ-בנקאי, וכן עקב ביסוסה של החברה כאחת החברות המובילות בתחום זה, חלה עלייה עקבית בהיקף הפעילות של הקבוצה, אשר בא לידי ביטוי בגידול עיקבי בתיק הלקוחות, סך ההכנסות והרווחיות של הקבוצה. לפרטים, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח זה.
על אף האמור לעיל, להערכת מידרוג, נוכח השפעת תנאי המאקרו בתקופה של ריביות גבוהות והן מבחינת הרגולציה שצפויה להתהדק בחודשים הקרובים, חוסר הנגישות של רוב חברות

¹³ ראו בקישור: <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001433184>

¹⁴ ראו בקישור: <https://www.boi.org.il/publications/1607/54282>

המימון לשוק החוב בשל תשואות האג"ח הגבוהות ונוכח התחרות הגוברת בענף, לצד הקשחת החיתום מצד השחקניות בענף, תיתכן צמיחה מתונה יותר בתחום הפעילות לצד עלייה בהוצאות להפסדי אשראי נוכח הסביבה הכלכלית כמתואר לעיל, שחיקת כושר החזר האשראי של הלקוחות ושחיקה יחסית ברווחיות¹⁵.

7.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

למיטב ידיעת החברה, שישה גורמים הינם קריטיים להצלחה בתחום הפעילות כמפורט להלן:

7.5.1 איתנות פיננסית - חברה הפועלת בתחום האשראי החוץ-בנקאי, אשר כל פעילותה עוסקת במתן אשראי ללקוחותיה, נדרשת להיות בעלת הון עצמי ו/או בעלת יכולת גיוס הון זר וזאת על מנת שתוכל לתת שירותים ללקוחותיה. גורם הצלחה זה הינו גורם בעל דרגת חשיבות עליונה לחברה המעוניינת לפעול ולהתפתח בתחום. ככל שהונה העצמי של חברה הפועלת בתחום הפעילות גדול יותר, או לחילופין ככל שיש ביכולתה את האפשרות לגייס מקורות מימון זרים בתנאי מימון נוחים, כך יתאפשר לחברה להגדיל את מסגרת תיק לקוחותיה, לרבות העמדת מימון למיזמי נדל"ן אטרקטיביים, תוך שמירה על איכות הממסרים הדחויים בהם היא סוחרת, איכות הלקוחות, ואיכות הבטוחות כנגד האשראי שהיא מעמידה ללקוחות, ועל-ידי כך לגדול ולהתפתח בתחום.

נכון למועד הדוח, סך מקורות המימון העומדים לרשות הקבוצה הינם כ- 1,481 מיליון ש"ח (לא כולל מסגרת אשראי שאינן מנוצלות מתאגידים בנקאיים למועד הדוח בסך של כ- 155 מיליון ש"ח ואפשרות ליטול מימון מבעל השליטה בחברה, ככל שיסכים לכך, בסך של עד 200 מיליון ש"ח), והכל כמפורט בסעיף 21 להלן.

7.5.2 ניהול סיכונים ומידע - יכולת החברה לפרוע את האשראים הניתנים ו/או הממסרים הדחויים המתקבלים מלקוחותיה הוא גורם הצלחה קריטי. יצוין, כי סיכון זה ניתן למזעור מראש על-ידי תמחור סיכונים יעיל שנעשה על-ידי בחינת וסינון לקוחות. כמו-כן, לחברה אפשרות לפעול בדיעבד, על-ידי נקיטת צעדים משפטיים או אמצעי גבייה העומדים לרשותה.

יכולת עריכת בדיקה יסודית וקבלת מידע בנוגע למבקשי אשראי הינה גורם הצלחה קריטי לתחום הפעילות, כאשר עם התקדמות הטכנולוגיה מאגרי המידע המקוונים, הן בתשלום והן ללא, הופכים מעודכנים יותר. לחברה נהלי קליטת לקוחות חדשים, בהם שולבו מנגנוני בקרה אשר בוחנים את כל הפרמטרים הנחוצים לה בקשר עם מזעור סיכונים בקליטת לקוחות חדשים אשר עלולים להתגלות כבעייתיים בכל הנוגע להחזר האשראי שניתן או בהגיע מועד פירעון הממסר הדחוי. בהקשר זה יצוין, כי להנהלת הקבוצה ניסיון עשיר ורב והיכרות רבה עם עסקים בשוק המקומי. כל אלה, בשילוב עם נהלי קליטת הלקוח, מסייעים לחברה בקבלת החלטות לגבי לקוחות חדשים. כמו-כן, שימוש החברה במערכת מידע ממוחשבת התומכת בקבלת החלטה לעניין מתן אשראי מביאה גם היא למזעור סיכון כשל הגבייה. כן, ביצוע

¹⁵ https://midroogcoil.blob.core.windows.net/midroog-public-website-reports/406f0e2c-15b5-4e0b-8d18-cc412e61dd3d_%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%95%D7%AA%20%D7%9E%D7%99%D7%93%D7%A8%D7%95%D7%92%202023.pdf

מתן האשראי במערכת ממוחשבת מקלה על המעקב על תפעול העסקאות. הגדרות המערכת הממוחשבת שבה החברה משתמשת מצמצמות את האפשרות לבצע עבירות הלבנת הון על-ידי עובדי החברה.

7.5.3 יכולת בחינת הממסרים הדחויים המתקבלים לצורך מסחר באותם ממסרים

דחויים - הטמעת נהלי קליטת לקוחות ואישור קבלת ממסרים דחויים תוך התחשבות בסכום הממסר הדחוי המובא להמרה בחברה ושיעורו מסך תיק הלקוח, מסך הממסרים הדחויים שהתקבלו מאותו מושך ומסך התיק הכללי המנוהל בחברה, הינו גורם מהותי להצלחתה של חברה העוסקת בתחום זה. באופן זה, החברה ממזערת את הסיכונים בקליטת לקוחות ו/או אישור ממסרים דחויים ממושכים שעלולים במועד הפירעון של הממסר הדחוי להתגלות כבעייתיים ושאינם ברי פירעון. כמו-כן כחלק מניהול הסיכונים של החברה, דואגת החברה לצמצם את חשיפתה מול לקוח ו/או מושך יחידי ככל שמתאפשר לה.

כפי שיפורט להלן, החברה מקפידה על נהלי קליטת לקוחות חדשים ובחינת הממסרים הדחויים המתקבלים אצלה. עם זאת, מעת לעת נתקלת החברה בבעיה בגביית הממסר הדחוי שהוסב לה והיא פועלת לגבייתם בדרכים הקבועות לצורך כך במערך הדינים הרלבנטי.

7.5.4 זמינות השירות - פרמטר חשוב נוסף בתחום הפעילות הינו זמינות השירות ומהירות

השלמת הליך מתן השירותים, הן מתן האשראים והן ההמרה במסגרת ניכיון הממסרים הדחויים. לשם שמירה על רמת זמינות גבוהה ללקוח על החברה לשמור על רמת נזילות מספקת שכן הלכה למעשה, נזילות פיננסית היא קרדינלית לחברה העוסקת באשראי חוץ-בנקאי. זמינותה של החברה מגדילה את סיכויי החברה למתן שירותים בהיקפים רחבים יותר להשאת רווחיה.

7.5.5 בטוחות איתנות כנגד חובות לקוחות, אשר יבטיחו, בצורה מיטבית, את החזר

האשראי גם במקרה של כשל בגבייה.

7.5.6 הון אנשי - שימוש בידע ומומחיות של ההון האנושי בקבוצה לצורך ניתוח השוק,

הערכת סיכונים, בחירה מושכלת של מיזמי הנדל"ן לטובתם יועמד חוב, פיקוח על מיזמי הנדל"ן, לרבות פיקוח על איכות התכנון, טיב ואיכות הבניה של מיזמי הנדל"ן לטובתם מעמידה הקבוצה אשראי, עמידה במועדי השלמת מיזמי הנדל"ן ומתן שירות מקצועי במהלך הקמתם ולאחר השלמתם של פרויקטים.

7.6 חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות

שוק האשראי החוץ-בנקאי מאופיין בחסמי כניסה נמוכים באופן יחסי. יחד עם זאת, כניסה לשוק מחייבת עמידה במספר פרמטרים כמפורט להלן:

7.6.1 חובת רישוי ורגולציה - כמפורט בהרחבה בסעיף 23 להלן, בשנים האחרונות עובר

תחום הפעילות תהליך נרחב של אסדרה. כך למשל, על פי הוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים, כהגדרתו בסעיף 23.1 להלן, לא יעסוק אדם במתן שירותי אשראי אלא אם כן בידו רישיון למתן אשראי מאת הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון באגף שוק ההון שמונה כגוף המפקח על נותני שירותים פיננסיים בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים. כמו-כן חלות על

החברה הוראות שונות מכוח חוק הלבנת הון והצווים לפיו, ביניהן חובות דיווח, גילוי ורישום. לפרטים נוספים, ראו סעיף 23 להלן.

7.6.2 איתנות פיננסית - יכולת פיננסית משמעותית הכוללת הון עצמי רב ויכולת גיוס הון חיצוני מעת לעת. ללא הון עצמי ראשוני וגיוסי הון נלווים לא תוכל חברה בתחום הפעילות להגדיל את תיק האשראי שלה ולפיכך לא תוכל לשרוד לאורך זמן.

7.6.3 מוניטין ושם טוב – בשל אופי הפעילות קיימת חשיבות רבה למוניטין החברה בתחום הפעילות. לקוחות החברה מאופיינים ברמת נאמנות גבוהה יחסית. משיכת לקוחות יציבים מתבסס על שמה הטוב של החברה והמוניטין שהיא צברה וצוברת וגיוס מתבצע בעיקר בשיטת "חבר מביא חבר". ללא מוניטין ושם טוב תתקשה חברה לפעול בתחום, גם בהנחה שתוכל להציע תעריפים אטרקטיביים לעסקאות.

7.6.4 יעילות - בשל אופי הלקוחות וצרכי האשראי של לקוחות הקבוצה, לעיתים נדרשים הלקוחות לצורך עסקיהם לזמן תגובה מהיר. בקבוצה קיימת יכולת תגובה מהירה הבאה לידי ביטוי בבדיקת לקוחות, קבלת לקוח חדש, בדיקת הבטחונות והשעבודים ויצירתם בצורה מהירה ויעילה והעמדת עסקה בהתאם לצרכי לקוח.

7.6.5 ניסיון וידע בניהול תיק אשראי נדל"ני המכיל פרויקטים שונים; בניהול תיק אשראי בעל רכיבי חוב שונים ומח"מ שונה; ובניהול חוב למגוון פרויקטים של נדל"ן.

7.6.6 היכרות עם יזמי נדל"ן מנוסים בעלי מאגר פרויקטים איכותי, ו/או עם יזמים בעלי ידע וניסיון באיתור הזדמנויות עסקיות וניסיון בביצוע ומסירת מיזמי נדל"ן דומים, להם ניתן להעמיד חוב בתנאים טובים.

7.7 חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות:

7.7.1 חסם היציאה העיקרי הינו סיום גביית החזרי האשראי מלקוחות הקבוצה, ויכולתה לצאת מהענף תלויה בהתחייבויותיה לטווח הקצר והארוך.

7.7.2 ככל שהחברה פועלת תוך שימוש בהון שמקורו בהלוואות בנקאיות ו/או אשראי מצדדי ג', היא תידרש לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הגופים המממנים טרם סיום פעילותה.

7.7.3 בכל הקשור לאשראי ליזמים ולמיזמי נדל"ן, ככלל, השקעה בנדל"ן אינה השקעה לטווח קצר. מימוש נדל"ן ברווח, באופן שיאפשר ליזם להחזיר את החוב לקבוצה, עלול לארוך זמן ממושך, תוך דרישה להשקעת משאבים נוספים, במיוחד בעתות של משבר כלכלי.

7.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בו

התחליפים לשירותים בתחום הפעילות אותם מציעה הקבוצה הינם, בעיקר, אשראי בנקאי, אשראי ממוסדות פיננסיים העוסקים במתן הלוואות, קרנות חוץ-בנקאיות, נותני שרותי מטבע ועוד. עם זאת, להערכת החברה, השירותים שמציעה הקבוצה הינם מהירים ויעילים לעומת הגורמים המפורטים לעיל, בה קיימת פרוצדורה מורכבת יותר מזו שהקבוצה דורשת, וכרוכה בעמידה ביחסים פיננסיים שונים מחמירים יותר מהבטחונות אותם דורשת הקבוצה מלקוחותיה במסגרת פעילותה, ולכן להערכת החברה שירותיה אטרקטיביים יותר. בנוסף, עבור לקוחות גדולים הזקוקים להיקפי אשראי משמעותיים, נותני שירותי מטבע קטנים, המייצגים, להערכת החברה את מרבית השחקנים בכל הקשור למסחר בממסרים דחויים,

אינם מהווים חלופה ראויה לשירותים שמציעה הקבוצה ולמתחריה בתחום, היות שאינם מסוגלים להעמיד עבור לקוחות אלו מסגרות אשראי בהיקפים נדרשים ובמחירים תחרותיים.

8. מוצרים ושירותים

הקבוצה מספקת פתרונות אשראי לעסקים בישראל, למטרות שונות. כאמור לעיל, הקבוצה מציעה שני סוגי שירותים עיקריים: (1) מסחר בממסרים דחויים ו- (2) העמדת אשראי והלוואות ליזמים ולמיזמי נדל"ן, והכל כמפורט בהרחבה להלן.

בנוסף, ארנו בכובעה כשותף הכללי בשותפות ארנו, לאחר שהתקבלו האישורים של האורגנים בשותפות ארנו, רשאית להתקשר בהסכמים להעמדת שירותי ניהול חוב ליזמים ו/או לחברות הנכס עמם מתקשרת שותפות ארנו בהסכמי הלוואה, על-פיהם היא מעניקה שירותי ניהול, פיקוח ובקרה וכן שירותי גיוס הון ליזמים, בתמורה לדמי ניהול רבעוניים מהיזמים בסך השווה לעד 7% ממלוא סכום הלוואה אשר תועמד ליזם ו/או חברת הנכס.

8.1 מסחר בממסרים דחויים

8.1.1 מסחר בממסר דחוי (שיק דחוי) הינו עסקת המרה, בה החברה רוכשת ממסרים דחויים, המוחזקים כשורה על-ידי לקוחותיה (לעיתים ממסרים של הלקוח עצמו), ובתמורה מקבלים הלקוחות את ערכם הכספי של הממסרים הדחויים אותם הם מסבים לחברה, בניכוי עמלה הנקבעת בין החברה ובין הלקוח עבור יתרת התקופה עד למועד הפירעון המקורי, בדרכים שונות (ממסר מזומן לפקודת הלקוח / העברה בנקאית ישירה לחשבון הלקוח ו/או מי מטעמו עבורו).

מסחר בממסרים דחויים מהווה פתרון יעיל אשר מותאם לצרכי הלקוח, המעניק מענה מהיר ונוח ללקוחות החברה לשיפור תזרים המזומנים, כמו גם מספק ללקוחות החברה מרווח נשימה לתכנן ולכלכל את עסקיהם בתבונה הכלכלית הראויה. בנוסף מסחר בממסרים דחויים מהווה מקור מימון נוסף ללקוחות החברה ומקור משלים לשירותים המסופקים באופן שוטף על-ידי הבנקים המסחריים. במסגרת זו, פועלת החברה גם מול מספר מצומצם של חברות מימון אחרות (מנכי משנה) אשר פועלות בשווקים זהים או דומים לשווקים בהם פועלת הקבוצה, ואשר מפוזרות בכל רחבי הארץ ומממנות עסקאות קטנות יותר ובעלות פיזור גיאוגרפי רחב יותר, שאותן הקבוצה אינה נוהגת לבצע בעצמה בפעילותה השוטפת. למידע נוסף, ראו סעיף 10.1.1 להלן.

8.1.2 החברה מקפידה לבצע בדיקות שונות בהתייחס ללקוחותיה (חדשים וקיימים). הבדיקות כוללות קבלת נתונים מחברות מתמחות, וכן מאגר מידע פנימי, כמפורט בסעיף 8.1.15 להלן, קבלת נתונים מהלקוח עצמו וכו', על מנת לבחון את האיתנות הפיננסית של אותם לקוחות, מעת לעת, ובשים לב לבטוחות שהיא מקבלת, כמפורט בסעיף 8.1.16 להלן.

8.1.3 החלטה על מתן אשראי ללקוח (חדש או קיים) מתקבלת אד-הוק בכל עסקה ועסקה, על-ידי המשנה למנכ"ל החברה תוך התייעצות עם סמנכ"ל הכספים של החברה או מנכ"ל החברה ועם מנהל האשראי וסחר לקוחות של החברה. ככלל, הקווים המנחים לפיהם מתקבלת ההחלטה בחברה על מתן האשראי ללקוח הינם: (1) הנחיות

דירקטוריון החברה בדבר מסגרות אשראי ללקוחות; (2) הנחיות ובדיקות קצין הציות של החברה; (3) הבטחונות הקיימים מהלקוח הספציפי; ו- (4) איכות הממסרים הדחויים המתקבלים בעסקה.

8.1.4 בהליך קליטת לקוח ("מקבל השירות" ו/או "הלקוח"), מתקיימת תחילה פגישה מקדימה עם מקבל השירות, המלווה במילוי טופס הכרת לקוח, הכולל, בנוסף לפרטי מקבל השירות ועיסוקו, גם את שמות הלקוחות ו/או ספקים קבועים של מקבל השירות, וכן מידע לגבי פרטי המושכים העיקריים של הממסרים הדחויים ונתונים על מושכים אלה, הכל לפי העניין ולפי הצורך. במהלך פגישה זו, מראיין המשנה למנכ"ל החברה ו/או מנהל האשראי וסחר ללקוחות בחברה את הלקוח הפוטנציאלי לגבי פרטיו ועיסוקו. לאחר הבדיקה, מציגים בפני הלקוח את התנאים המסחריים שיאפינו את העסקה.

8.1.5 התקדמות בביצוע העסקה מחייבת הכנת תיק לקוח שייפתח על-ידי מחלקת בקרת לקוחות. בעת הכנת תיק לקוח, מקפידה החברה על קבלת מסמכים תומכים לכל אחד מהפרטים הנרשמים בטופס. תיק הלקוח נבדק, מאומת ומאושר בחתימת הבודק בהתאם לנוהל הקיים בחברה. החברה מתעדת את המידע והמסמכים הרלוונטיים, הן בתיק הלקוח הקיים בחברה והן במערכת הממוחשבת שלה.

8.1.6 מסמכי פתיחת תיק לקוח עוברים הליך בקרה ואישור, טרם תחילת ההתקשרות עם הלקוח, כך שמתן אשראי ללקוח מתאפשר בד בבד עם השלמת איסוף המסמכים בתיק הלקוח על-ידי מנהל הלקוח ו/או מחלקת בקרת לקוחות ואישור המסגרת והבטחונות ע"י מנהל האשראי וסחר ללקוחות בחברה ו/או המשנה למנכ"ל החברה ו/או סמנכ"ל הכספים של החברה ו/או מנכ"ל החברה וזאת לאחר חתימת מנהל האשראי וסחר הלקוחות ו/או סמנכ"ל הכספים של החברה ו/או מנכ"ל החברה על טופס המאשר כי בדקו את תיק הלקוח וכי הוא מאושר. יודגש כי ביצוע עסקה מול לקוח מתאפשר אך ורק לאחר מילוי מלוא הדרישות הקבועות בצו איסור הלבנת הון נש"א, כהגדרתו בסעיף 23.3 להלן, להגדרת לקוח כלקוח קבוע. השלמת איסוף המסמכים הנוספים הנדרשים בתיק הלקוח כאמור לעיל ייתכן שתבוצע לאחר מכן היות והללו מסמכים המחמירים מעבר לנדרש בצו איסור הלבנת הון נש"א, מסמכים אשר החברה רואה לנכון לקבל מלקוחותיה על-פי שיקול דעתה הבלעדי.

8.1.7 עם קליטת הלקוח בחברה והעברת היחסים העסקיים עמו לפסים אופרטיביים, החברה עושה, בין היתר, שימוש בשיחות מוקלטות, בין היתר של מושכי הממסרים, הכל לפי העניין והצורך ובידיעת הלקוח, כאשר בגדר אותן שיחות עם אותם מושכי ממסרים, וזאת, כאמור, במקרים המתאימים, החברה דואגת לקבל את אישורם המפורש של אלו האחרונים לקבלת תמורה מלאה בגין אותן ממסר.

8.1.8 כמו-כן, נוהל החברה קובע כי יש לבצע בדיקות מדגמיות של תיקי הלקוחות, כך שכל תיק ייבדק לפחות אחת לשנה על-ידי מחלקת בקרת לקוחות, לבדיקת שלמות התיקים, בהתחשב בשינויים שעבר הלקוח במהלך התקופה עד לבדיקה.

8.1.9 הממסרים הדחויים הינם סוג של שטר בעל מאפיינים הקבועים בפקודת השטרות [נוסח חדש], התשי"ז-1957 ("פקודת השטרות"). בהתאם לפקודת השטרות, מוגדר

"יוצר הממסר" כ"מושך" והלקוח, שהינו, למעשה, המוטב על-פי הממסר או שאליו הוסב הממסר כדין, מוגדר כאוחז בממסר.

8.1.10 לצורך הסיחור בממסר, כהגדרתו בפקודת השטרות, יש צורך בשתי פעולות נפרדות: הסבה ומסירה. במסגרת המסחר בממסרים הדחויים, החברה מקבלת מלקוחותיה (מבקשי השירות) ממסרים דחויים, אשר לעיתים הינם ממסרים שלהם "ממסרים עצמיים", קרי ממסרים אשר נמשכו על-ידי אותה אישיות משפטית שהיא מבקשת השירות אשר בהתאם למוצהר על ידם הם אוחזים כשורה¹⁶ בהם ואלו (אותם ממסרים דחויים) מוסבים לחברה.

8.1.11 למעשה, ניכיון ממסרים דחויים הינה עסקת מכר בה הממכר הינו הממסר הדחוי. משמעות הדבר היא, כי חברה העוסקת בניכיון ממסרים דחויים רוכשת את הממסר הדחוי מהלקוח. לכן, כאשר בוצעה פעולת הניכיון בממסר דחוי, רכשה החברה את הבעלות בממסר הדחוי, וכאשר הממסר הדחוי חולל ולא נפרע, אין לחברה עילה חוזית כנגד הלקוח בגין אותה פעולת ניכיון אלא עילה שטרית בלבד ומשכך רשאית היא לנקוט בהליכי גבייה משפטיים כנגד כל החתומים על גבי אותו ממסר דחוי, בהתאם לפקודת השטרות.

8.1.12 בממסרים דחויים המשורטטים למוטב בלבד לפקודת צד ג' כלשהו, לא ניתן להסב אותם לחברה ומשכך לא ניתן לבצע בממסרים דחויים מעין אלו פעולת ניכיון. לפיכך, כאשר המדובר בממסר דחוי המשורטט למוטב בלבד, הנמסר לחברה, החברה אינה רוכשת זכות שטרית בממסר הדחוי המשורטט כאמור. משכך, תקבולי הממסר הדחוי משועבדים על דרך המחאת זכות לטובת החברה. במצב דברים כזה, הלקוח מפקיד את הממסר הדחוי בחשבון הבנק שלו, אך בד בבד עם זאת אותו לקוח ממחה, על דרך השעבוד, את התקבולים הצפויים להתקבל מהממסר הדחוי לחברה, ובאופן זה מעמיד הלקוח, לטובת החברה, בטוחה נוספת להתחייבויותיו כלפי החברה.

8.1.13 כאמור, במסגרת ביצוע עסקאות ניכיון בממסרים דחויים, לקוחות החברה, הם מקבלי השירות, מקבלים את ערכם הכספי של הממסרים הדחויים, בניכוי עמלה אשר נקבעת מראש בין החברה ללקוחותיה עבור יתרת התקופה אשר נותרה עד למועד פירעון הממסר בדרכים שונות (ממסר מזומן לפקודת הלקוח / העברה בנקאית ישירה לחשבון הלקוח ו/או מי מטעמו עבורו). העמלה נקבעת בהתאם לפרמטרים שונים, כגון: סוג הלקוח, היקף העסקה, דירוג המושכים ועוד.

8.1.14 טרם קבלת הממסר וביצוע העסקה, בוחנת החברה כי העסקה עומדת בקריטריונים

¹⁶ אוחז כשורה, לפי סעיף 28 לפקודת השטרות הינו:

(א) אוחז שנטל את השטר כשהוא שלם ותקין לפי מראהו ובתנאים אלה: (1) נעשה אוחז השטר לפני שעבר זמנו, ולא הייתה לו כל ידיעה שהשטר חולל לפני כן, אם אמנם חולל; (2) נטל את השטר בתום לב ובעד ערך ובשעה שסיחרו לו את השטר לא הייתה לו כל ידיעה שזכות קנינו של המסחר פגומה.

(ב) ביחוד זכות קנינו של מסחר שטר פגומה כמשמעותו בפקודה זו, אם השיג את השטר, או את הקיבול, על-ידי רמאות, כפייה, או אלימות ופחד, או באמצעים אחרים שאינם כדין, או בתמורה אי-חוקית, או כשהוא מסחר את השטר אגב מעילה באמון, או בנסיבות העולות כדי רמאות.

(ג) אוחז, בין בעד ערך ובין שלא בעד ערך, שזכות קנינו בשטר הגיעה לו מכוח אוחז כשורה ושאינו שותף לשום רמאות או אי חוקיות הפוגעות בשטר, יש לו כל הזכויות אשר לאותו אוחז כשורה כלפי הקבל וכלפי כל הצדדים לשטר שקדמו לאותו אוחז.

אותם קבעה וכי אין המדובר בעסקה פיקטיבית, כי המדובר בעסקה הכוללת קונה ומוכר או נותן שירות ומקבל שירות, ובאופן כללי, לפי העניין ובהתאם לצורך, כי הקונה ו/או מקבל השירות ו/או מושך הממסר הדחוי, קיבל תמורה מלאה בעבור הממסר.

8.1.15 כמו-כן, עורכת החברה ניהול סיכונים במחלקת אשראי לקוחות, טרם קבלת הלקוח כלקוח מן המניין. ניהול סיכונים זה כולל, בין היתר, ראיון עם הלקוח, בדיקות מקדימות על הלקוחות ומושכי הממסרים, בדיקת דרוג אשראי של מושך הממסר, בדיקת חוסנו הפיננסי וכן בדיקת יכולת הפרעון של לקוחות החברה ומושכי הממסרים באופן שוטף. לשם בדיקתה, עושה החברה שימוש, באופן שוטף, בין היתר, במאגרי מידע, בחברות דירוג (כגון: BDI, D&B), בהיכרותה בפועל עם מושך הממסר, עם הלקוח – מקבל השירות, מבקש השירות, שיחות שהיא מבצעת עם נציגי המושכים, וכן נעזרת במאגר המידע הפנימי המתנהל במערכות המחשב של החברה, כמפורט להלן.

נכון למועד הדוח, החברה מנהלת מאגר מידע שוטף על הלקוחות במערכת הממוחשבת: 'ישות – התוכנה לניהול שירותי מטבע' - המערכת בה מנוהלת פעילות החברה בתחום המסחר בממסרים דחויים ('המערכת הממוחשבת'). אל תיקיית הלקוח במערכת הממוחשבת נסרקים פרטי המידע המתקבלים מהלקוח - בהתאם להנחיות קצין הציות של החברה והנחיות סמנכ"ל הכספים של החברה. בנוסף, מוזנים למערכת הממוחשבת כאמור, התראות המתקבלות מחברות דרוג, אינדיקציות מהשוק על לקוחות העלולים להקלע לקשיים ולהליכי חדלות פרעון, נתונים אודות ממסרים שחוללו ועוד.

בנוסף, אל תיקיות משנה של הלקוח במערכת הממוחשבת נסרקים מסמכים רלוונטיים. לדוגמא: בתיקיות עסקאות ספציפיות נסרקים מסמכים המתקבלים (כגון: ההמחאות נשוא העסקה, מסמכים מאמתים לעסקה וכיוצ"ב) ו/או נשמרות הקלטות המבוצעות בעת ביצוע עסקאות; בתיקיית בטחונות נסרקים פרטי הבטחונות (כגון: שמאיות, מסמכי השעבוד, פוליסות ביטוח וכיוצ"ב); בתיקיית ממסר דחוי ספציפי נסרקים מסמכים הקשורים לאותו ממסר (כגון: בקשות לדחיית פרעון הממסר, מסמכי חילול הממסר וכיוצ"ב).

סמוך למועד פרסום הדוח, לחברה מאגר מידע, הכולל מעל לכ- 46,000 מושכים עם מעל לכ- 353,000 המחאות שעברו דרכה. לצורך בדיקת טיבם של המושכים, החברה נעזרת במאגר מידע זה. כך שלדוגמא, עם הזנת ממסר דחוי חדש, המערכת הממוחשבת מעלה את כלל הממסרים הדחויים שהחברה קיבלה מאותו המושך, וכך גם את כל הפרטים אודות פרעונם ו/או חילולם; כמו-כן, המערכת הממוחשבת מאפשרת גם שיוך לקוחות / מושכים השייכים לאותו בעל שליטה / קבוצת חברות.

להערכת החברה, בדיקות אלו המפורטות לעיל, לרבות באמצעות המערכת הממוחשבת המתריעה על קיום ממסרים נוספים לאותו לקוח ו/או שיוך לקוחות לאותו בעל שליטה, אמורות להקטין את הסיכון החל על החברה בהעמדת אשראי

ללקוח בדרך של ניכיון ממסרים. עם זאת, מובהר, כי על אף הבדיקות אותן מבצעת החברה, אין ביטחון שהחברה לא תיתקל בקושי לגבות את הממסרים הדחויים שהועברו או הוסבו לה.

8.1.16 בטחונות - להבטחת פרעון הממסרים הדחויים, החברה נוהגת לקבל בטחונות, כגון: ערבויות צד ג', ערבויות אישיות, שטרי חוב, אגרת חוב, המחאת זכות, שיעבוד שוטף על נכסים וזכויות בכלל זה שעבוד על נכסי נדל"ן, שעבוד על כלי רכב וציוד הנדסי, שעבוד מניות חברות ציבוריות, שעבוד על חפצי ערך, שעבוד חשבונות בנק, שעבוד חשבונות מאושרים, שעבודים שוטפים על הלקוח (שש"כ) וכיוצ"ב, וזאת בנוסף למסירת הממסרים הדחויים, והכל על מנת להקטין את החשיפה וליצור לחברה את האפשרות להיפרע בעתיד מכל גורם רלבנטי הקשור עם צבירת חובות לחברה וזאת, בין היתר, באמצעות מימוש אותן בטחונות אשר הועמדו לטובת החברה. יחד עם זאת, ועל אף הבדיקות אותן מבצעת החברה, אין ביטחון שהחברה לא תיתקל בקושי לגבות את הממסרים הדחויים שהועברו או הוסבו לה.

נכון למועד הדוח, מעבר לערבויות אישיות, שטרי חוב, המחאות זכות, שסל"ן ושש"כ, לחברה בטחונות ושעבודים שונים על נכסי נדל"ן, כלי רכב וציוד מכני הנדסי, מכונות, ומניות שליטה בחברות ציבוריות בהיקף כספי המוערך ע"י הנהלת החברה, נכון למועד הדוח, בסך של כ- 850 מיליון ש"ח ("בטחונות"), המיועדים לשמש כבטוחה בפעילות החברה מול לקוחותיה כמפורט לעיל. לפרטים נוספים בדבר בטחונות שמעמידים לקוחות החברה, ראו ביאור 20(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים.

8.1.17 למידע בדבר הליכי גבייה במקרה של כשל בפרעון ממסר ו/או במצב של חדלות פרעון של לקוח, ראו סעיף 10.5 להלן.

8.2 העמדת אשראי לזמנים ולמיזמי נדל"ן

8.2.1 עיקר פעילות קבוצת ארנו (בסעיף 8.2.1 זה, כל אחת מבין ארנו, באמצעות שותפות ארנו, ו-א.א. ארנו תכונה להלן: "המלווה"), מתמקדת בהעמדת חוב לחברות הנכס - חברות ייעודיות, שאין להן כל פעילות מלבד החזקת נכס מקרקעין ספציפי. מיזמי הנדל"ן העיקריים להם מעמידה המלווה אשראי או עשויה להעמיד להם אשראי, כוללים בין היתר, (א) קרקעות זמינות לבניה ו/או נכסים - קרקעות זמינות לבניה (לרבות קרקעות בהליכי תכנון) ו/או נכסים למטרות מגורים מסחר שירותים, משרדים, מלונאות ודיור מוגן אשר זקוקים לאשראי לכל מטרה; (ב) פרויקטים לזיום בניה למטרות מגורים, מסחר, שירותים ומשרדים, מלונאות ודיור מוגן; (ג) פרויקטים הקשורים בהתחדשות עירונית, על סוגיהם; (ד) פרויקטים הקשורים מכרזים של משרד הבינוי והשיכון, כדוגמת פרויקטים במסגרת תכניות מחיר למשתכן; (ה) מימון רכישת קרקעות המיועדות לבניה ו/או מימון רכישת נכס קיים. העמדת ההלוואות מתבצעת על מדיניות ההשקעות שאימצה קבוצת ארנו¹⁷. ככלל,

¹⁷ נכון למועד הדוח, מדיניות ההשקעות מתבססת, בין היתר, על הפרמטרים הבאים, ככל שרלבנטיים לעסקה הספציפית ובשינויים המחויבים בהתאם למאפייני העסקה: (1) ההלוואה ניתנת לנכסים אחרי קבלת התוכנית ולאחר שיומצאו למלווה כל האישורים הנדרשים על פי כל דין; (2) התקופה לתשלום ריבית בלבד לא תעלה על 72 חודשים (ככל שתוארך

האשראי המינימלי שתעמיד המלווה עבור מיזם נדל"ן אחד הוא שלושה (3) מיליון ש"ח, והאשראי המקסימלי הוא תלוי יחס חוב לבטוחה או יחס כיסוי, לפי העניין, ובהתאם למדיניות ההשקעות שאימצה קבוצת ארנו. האשראי למיזמי הנדל"ן הוא חוב מדרגה ראשונה או שניה, לרבות הלוואות מזנין. מיזם הנדל"ן ינוהל על-ידי יזם אשר יהיה אחראי להקמה, ביצוע ותפעול מיזם הנדל"ן.

טרם ביצוע עסקת להעמדת חוב למיזמים בתחום הנדל"ן, המלווה עורכת בדיקות נאותות מקדמיות, ככל שימצא כי ההשקעה מתאימה למדיניות ההשקעות, תיערך בדיקת נאותות מקיפה ביחס לנכס וליזם, הכוללים בין היתר, ביקור בנכס נשוא העסקה ובדיקתו, לרבות סביבתו, בדיקת היזם, בדיקת היסטוריית אשראי, בדיקת התכנית העסקית ובדיקת נאותות, ניתוח כלכלי, שמאי, הנדסי, מיסויי, פיננסי, הערכות סיכונים וסיכויים והערכת הבטוחות, לרבות הבטוחה הנדל"נית. כמו-כן, תבוצע בדיקה משפטית מקיפה הכוללת בחינת הסטטוס המשפטי של הנכס ו/או חברת הנכס ובדיקת הסכמי הביצוע של היזם מול קבלני המשנה במיזם, ככל שקיימים ובפרויקטים של התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38, ייבחנו ההסכמים בין היזם לבין בעלי זכויות במקרקעין. במקביל, תנהל המלווה משא ומתן על תנאי העמדת החוב והסכם ההלוואה. לאחר השלמת בדיקת הנאותות, תתכנס ועדת ההשקעות של המלווה על-מנת לדון בעיקרי ממצאי בדיקת הנאותות ולקבל החלטה סופית באם לאשר את העמדת ההלוואה למיזם הנדל"ן הנבחר.

8.2.2 סוגי ההלוואות שעשויה המלווה להעמיד למיזמי הנדל"ן המתוארים לעיל, תעשה באמצעות העמדת הלוואה מאחד הסוגים הבאים (או שילוב ביניהם) וכנגד בטוחות כמפורט להלן:

(א) ליווי בניית מיזמי נדל"ן ("עסקאות ליווי בנייה") – המלווה תעמיד מסגרות אשראי והלוואות לרכישה ולהקמה ובניית מיזמי נדל"ן, כנגד רישום משכנתא או התחייבות לרישום משכנתא או המחאת זכויות ושעבודים מדרגה ראשונה, בכפוף למדיניות ההשקעה של קבוצת ארנו. החוב במסלול זה יועמד לפרק זמן של 12-60 חודשים, כאשר למלווה שיקול דעת להאריך את פרק הזמן במסגרתו הועמד החוב לתקופה של עד 12 חודשים נוספים;

(ב) השלמות הון/הלוואת מזנין ("עסקאות להשלמת הון") – המלווה תעמיד חוב למיזמי נדל"ן, לשם השלמת ההון העצמי הנדרש או החלק הנוסף על ההון העצמי¹⁸ לבניית הפרויקט כנגד שעבוד מדרגה שנייה ומטה של הנכס או התחייבות לרישום משכנתא או המחאת זכויות (וביחס לחלק הנוסף על ההון העצמי – ככל וניתן), בכפוף להסכמת הגורם המממן הראשי. החוב שיועמד

תקופת ההלוואה כאמור, עשויה להתאריך התקופה לתשלום ריבית בלבד בהתאם); (3) אין הליכים פליליים בתוקף כנגד יזמי הפרויקט; (4) קיומן של בטוחות; (5) מכירות מוקדמות בשיעור כפי שייקבע; בנוסף:

(6) ביחס לעסקאות מסוג ליווי בנייה כמפורט בס"ק (א) יחס כיסוי אשר לא יפחת מ- 60% וכן, שיעור הון העצמי המינימאלי שיעמיד היזם יעמוד לפחות על 5% מהיקף האשראי שהועמד על-ידי המלווה וכן, רווח יזמי (רווח מעלות מיזם הנדל"ן ללא מינוף אשר יחושב לפי דוח שמאי אובייקטיבי, או תחשיב החברה הלווה שיאושר על-ידי המלווה), אשר לא יפחת מ- 10%; (7) ביחס לעסקאות השלמת הון - יזמי הפרויקט הציגו ניסיון מוכח והיכרות עם שוק הנדל"ן בסביבת ההשקעה שלהם, העולה על 3 שנים; (8) ביחס לעסקאות מסוג אובליגו בטוחות, כמפורט בס"ק (ג) יחס LTV אשר לא יעלה על 80%.

¹⁸ "החלק הנוסף על ההון העצמי" – ההפרש שבין סך ההון העצמי הנדרש ליזם למיזם הנדל"ן לבין משלים ההון, או לחוב הבכיר, במידה ולא יועמד מימון על-ידי משלים הון, לפי העניין.

במסגרת זו יהיה נחות לעומת החוב הבכיר¹⁹ או לעומת חוב אחר מדרגה נמוכה יותר, אשר יועמד בקשר עם מיזם הנדליין (לרבות, ביחס למשלים הון²⁰), והתמורה בגינו עשויה לכלול רכיב של תמורה עודפת, והכל כפי שיקבע בהסכם ההלוואה הרלוונטי. החוב במסלול זה יועמד לפרק זמן של עד 60 חודשים, כאשר למלווה שיקול דעת להאריך את תקופת ההלוואה לפרק זמן של עד 24 חודשים נוספים;

(ג) עסקאות אובליגו ("עסקאות אובליגו בטחונות" או "עסקאות מזינין") – המלווה תעמיד חוב ליזם / בעל נכס / בעל קרקע, למטרות שונות, כנגד שעבוד ראשון של הנכס או התחייבות לרישום משכנתא או המחאת זכויות. החוב יועמד לפרק זמן של 60-12 חודשים, כאשר למלווה שיקול דעת להאריך את תקופת ההלוואה לפרק זמן של עד 12 חודשים נוספים.

8.2.3 התמורה ופרעון הקרן - בתמורה להלוואה שמעמידה המלווה זכאית המלווה לריבית ביחס לחוב שתעמיד המלווה, והכל כפי שיקבע בהסכם ההלוואה הרלבנטי. ככלל, הריבית, בכפיפות לתנאי ההצמדה של ההלוואה, משולמת מידי 6 חודשים, למעט ביחס להלוואות מסוג עסקאות להשלמות הון, אשר הריבית בגינן משולמת לפי המוקדם מבין מועד פרעון ההלוואה או מועד חילוץ העודפים בפרויקט הרלוונטי. קרן ההלוואה משולמת בתום תקופת המימון.

בנוסף, במקרים מסויימים, המלווה יכול ותהיה זכאית גם לרכיב של תמורה עודפת (נוספת על רכיב הריבית). מרכיב התשואה העודפת יהיה מכשיר פיננסי הוני או מרכיב תמורה עודפת אחר. כך למשל, עשויה המלווה לקבוע בתנאי ההלוואות כי תוענק לה ריבית נוספת על הריבית הקבועה לעיל, אשר אינה מובטחת; אופציה הניתנת להמרה למניות בקשר עם הפרויקט; קבלת מניות בחברות הקשורות בפרויקט; זכות להמרת החוב בהון; קבלת תשלום עודף המבוסס על אחוז מוסכם משווי הפרויקט (על פי מכפיל EBITDA) שישולם בתום תקופה מוסכמת; קבלת תשלום עודף המבוסס על התוצאות של הפרויקט לאחר תקופת זמן מוסכמת ועוד שווי מכשיר פיננסי הוני בחברת נכס כלשהי יהיה לא מהותי ביחס להלוואה אליה הוא צמוד ולא יעלה על סך השווה ל-25% משווי המוערך של ההלוואה במועד חתימת הצדדים על הסכם מחייב להענקתה לחברת הנכס. זאת, על פי תחשיב שיניח מימוש מלא של המכשיר הפיננסי הוני למניות חברת הפרויקט. המלווה תפעל לכך, שבכל מקרה שתממש רכיבים הוניים כלשהם, היא תפעל למימוש שלהם בתוך תקופה של עד שנתיים מתום סיום תקופת ההלוואה המקורית הרלוונטית, אשר בקשר אליה הוענק אותו מכשיר פיננסי הוני למלווה. מטרת המכשיר הפיננסי ההוני, ככל שיוענק למלווה, הינה מתן ערך מוסף למלווה נוסף על רכיב הריבית בהלוואה ואינו תוספת מהותית או רכיב המנוהל בנפרד מההלוואה עצמה. ככל שייכלל רכיב תמורה עודפת בתנאי ההלוואה, תשאף המלווה כי רכיב התמורה העודפת יהיה

¹⁹ "חוב בכיר" – חוב אשר הועמד לטובת מיזם הנדליין על-ידי הגורם המממן הראשי ואשר מובטח במשכנתא מדרגה ראשונה.
²⁰ "משלים הון" – חוב שהועמד על-ידי גורם מממן, מסדר שני, לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש מהיזם לקבלת מימון בקשר עם מיזם הנדליין.

בשיעור משוקלל שיגלם, בהתחשבות הסופית (כהגדרתה להלן), תשואה שנתית בשיעור שלא יפחת מ- 6% לשנה ביחס לחוב שתעמיד המלווה, והכל כפי שיקבע בהסכם ההלוואה הרלבנטי. שיעור התשואה ביחס לקיקר כאמור, יחושב בגילום הריבית בתוספת הקיקר בחלוקה שנתית. בשנת 2022 לא בוצעו עסקאות מסוג זה.

8.2.4 ההתחשבות הסופית - במקרים מסויימים, בהתאם לסוג ההלוואה, במועד סיום הפרויקט, תהיה זכאית המלווה לתמורה אשר תגלם תשואה שנתית בשיעור שלא יפחת מ- 6% לשנה ביחס לחוב שהעמידה המלווה, אשר ישולמו לה כריבית ו/או כתמורה עודפת. לפיכך, במועד סיום הפרויקט, תבוצע ההתחשבות בין המלווה לבין היזם אשר בסיומה תהיה זכאית המלווה לסכום השווה לחוב, הריבית בגינו והתמורה העודפת, כך שהסכום הכולל לו תהיה זכאית יהיה בגובה החוב וסכום נוסף שיגלם תשואה שנתית בשיעור שלא יפחת מ- 6% לשנה ביחס לחוב, אשר תשולם כריבית ו/או כתמורה עודפת (קיקר) ("ההתחשבות הסופית"). בשנת 2022 לא בוצעו עסקאות מסוג זה.

8.2.5 בטוחות

(א) בעסקאות מסוג ליווי בנייה ועסקאות מסוג אובליגו בטוחות – מעמדה של המלווה בסדר הנשייה יהיה של נושה מובטח מסדר ראשון, והבטוחות כוללות: משכנתא מדרגה ראשונה על נכס המקרקעין על כלל זכויות היזם במיזם הנדל"ן, לרבות על זכויותיו ביחידה הרישומית, ככל שקיימת (במקרה של העמדת חוב למיזם בישראל במסגרת פרויקטי תמ"א 38/1) ובנוסף כנגד אחת או יותר מהבטוחות הבאות (1) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מלוא הון המניות הקיימות של היזם בחברת הנכס ו/או חברת האם של חברת הנכס; (2) שעבוד ומשכון מדרגה ראשונה על חשבון חברת הנכס ו/או חברת האם של חברת הנכס או התחייבות מרשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתא מתאימה על נכס; (3) שעבוד צף, אשר ירשם לטובת המלווה ברשם החברות, על מלוא זכויות היזם במיזם הנדל"ן (במידה ויש חברת מיזם); (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל ערבות באשר היא אשר יקבל היזם ו/או מי מטעמו, בקשר עם מיזם הנדל"ן לרבות ערבויות ביצוע וערבויות שונות; (5) ערבויות אישיות של בעלי המניות בחברת הנכס; (6) שעבוד שני על נכס – משכנתא שנייה על נכס שתירשם בלשכת רישום המקרקעין על כלל זכויות היזם במיזם הנדל"ן, לרבות על זכויותיו ביחידה הרישומית, ככל שקיימת (במקרה של העמדת חוב למיזם בישראל במסגרת פרויקטי תמ"א 38/1)²¹.

(ב) בעסקאות מזנין או השלמת הון עצמי, מעמדה של המלווה בסדר הנשייה יהיה של נושה מובטח מסדר שני ומטה; והבטוחות כוללות, בכפוף להסכמת הגורם המממן הראשי, את הבטוחות הבאות: משכנתא מדרגה שניה ומטה על נכס, שתירשם בלשכת רישום המקרקעין על כלל זכויות היזם במיזם הנדל"ן, לרבות על זכויותיו ביחידה הרישומית, ככל שקיימת (במקרה של העמדת חוב למיזם

²¹ מטרת רישום שעבוד שני על הנכס היא לשפר את מעמדה הקנייני של השותפות ביחס לבטוחה וכן למנוע רישום שעבוד דומה לטובת צדדים שלישיים.

בישראל במסגרת פרויקטי תמ"א 38/1) ובנוסף, ככל שיתאפשר, גם כנגד אחת או יותר מהבטוחות המפורטות בסעיף זה להלן, בכפוף להסכמת הגורם המממן הראשי. יובהר, כי ככל שלא תועמד משכנתא בקשר עם העמדת החלק הנוסף על ההון העצמי תועמד אחת או יותר מהבטוחות הבאות: (1) שעבוד קבוע מדרגה שניה ומטה על עודפי הפרויקט ו/או חברת הנכס ו/או זכויות חברת האם של חברת הנכס; (2) שעבוד קבוע מדרגה שניה ומטה על מלוא הון המניות הקיימות של היזם בחברת הנכס (במידה ויש חברת נכס) או חברת האם של חברת הנכס; (3) המחאת זכויות החברה הלווה בפרויקט ו/או בחברת הנכס ו/או בחברת האם של חברת הנכס; (4) שעבוד ומשכון מדרגה שניה על חשבון חברת הנכס; (5) שעבוד קבוע מדרגה שניה, על כל ערבות באשר היא אשר יקבל היזם ו/או מי מטעמו, בקשר עם מיזם הנדל"ן לרבות ערבויות ביצוע וערבויות שונות; (6) שעבוד שני ומטה על פוליסות הביטוח של הפרויקט; (7) ערבויות אישיות של בעלי המניות בחברת הנכס, מנהלי הפרויקט ושותפיו. יצוין, כי בקשר עם עסקאות השלמת הון עצמי המלווה עשויה להחזיק בשעבודים על מניות או מכשירים הוניים כלשהם של חברות הנכס להן תעמיד המלווה הלוואות, ותעשה כן כרכיב מגן בלבד ולא כמטרת השקעה מכוונת מראש של המלווה, אשר פעילותה העמדת חוב כאמור לעיל.

9. פילוח הכנסות ורווחיות הפעילות

בשנת 2022 סך הכנסות הקבוצה מתחום הפעילות גדלו בכ- 36% לעומת שנת 2021 והסתכמו לסך של כ- 181,507 אלפי ₪ בהשוואה לסך של כ- 133,451 אלפי ש"ח בשנת 2021. בשנת 2022 הרווח הנקי של הקבוצה גדל בשיעור של כ- 16% לעומת שנת 2021 והסתכם לסך של כ- 81,542 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ- 70,562 אלפי ש"ח בשנת 2021.

10. לקוחות

10.1 נכון למועד הדוח, הקבוצה מעמידה אשראי והלוואות לשני סוגי קבוצת לקוחות עיקריים, כמפורט להלן:

10.1.1 לקוחות הנוטלים אשראי כנגד ממסרים דחויים ומושכים, אשר למועד הדוח מונה מאגר של כ- 2,100 תיקי לקוחות עיקריים וכ- 46,000 חייבים/מושכים. על הלקוחות נמנים בעיקר תאגידיים ועסקים הפועלים בענפי התשתיות, נדל"ן, בנייה, סיטונאות, מסחר, שירותים, כוח אדם, הפצה ומכירות, פיננסים, ליסינג, מזון וחקלאות, ייבוא, אנרגיה וכן מנכי משנה, כמפורט בסעיף זה להלן.

מנכי משנה הינן חברות הפועלות באותם שווקים בהם פועלת החברה, מפוזרות בכל רחבי הארץ ומממנות עסקאות קטנות יותר ובעלות פיזור גיאוגרפי רחב יותר, שאותן החברה לא נוהגת לבצע בעצמה בפעילותה השוטפת. במסגרת פעילותם, מנכי המשנה מספקים לחברה ממסרים אשר מגדילים את החשיפה של החברה ללקוחות רבים יותר וביכולתה לבחור את הטובים ביותר מבין לקוחות אלה העושים עסקאות, המאופיינות בדרך כלל בסכומים קטנים יותר ובתדירות ביצוע עסקאות נמוכה יותר למושך. במקרה של אי כיבוד הממסר על-ידי המושך פועלת

החברה לקבל את תמורתו ממנכה המשנה באופן מיידי. ניסיון העבר של החברה מראה כי מנכי משנה מסדירים חובות בגין ממסרים שחוללו באופן מהיר יחסית, כדי לשמור על יכולתם להמשיך לקבל אשראי לעסקאות חדשות מהחברה. החברה בוחנת באופן שוטף הן את איתנותם הפיננסית של המושכים והן את איתנותם הפיננסית של מנכי המשנה. בשנים האחרונות, נוכח ניסיון העבר, החברה הקטינה את פעילותה מול מנכי משנה. למועד הדוח, החברה עובדת עם מספר מצומצם של מנכי משנה וזאת לאחר שבחנה את חוסנם הפיננסי ואת הבטחונות המתקבלים מהם.

למועד הדוח, פעילותה של החברה עם מנכי המשנה הינה בהיקפים נמוכים יחסית ויתרת הלקוחות שהינם מנכי משנה מהווה למועד הדוח כ- 10% מכלל יתרת הלקוחות (לעומת כ- 14% בשנת 2021).

במסגרת בחינת מסגרות אשראי המועמדות לכלל לקוחותיה, לרבות מנכי המשנה שלה, ועדכון (מעלה או מטה), החברה בוחנת את סך האשראי המועמד לכל מנכה משנה, בשים לב לשינויים ברמת הסיכון שלהם ולסוגי הממסרים שהם מנכים, וזאת על מנת לצמצם את החשיפה מהעמדת אשראי למנכה משנה מסוים.

10.1.2 לקוחות הנוטלים אשראי למיזמי נדל"ן ומונה למועד הדוח כ- 10 תיקי הלוואות (ראו גם סעיף 10.3 להלן). על הלקוחות נמנים בעיקר יזמים המתמחים ומכירים היטב את שוק היעד ואשר ביצעו פרויקט נדל"ן אחד לפחות אשר כבר נמסר ו/או אוכלס.

10.1.3 להלן התפלגות יתרת תיק האשראי (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים), בהתאם לסוגי השירותים (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי צפויים):

31.12.2021	31.12.2022	
אלפי ש"ח		
1,140,026	1,243,204	תיק לקוחות ממסרים דחויים ומושכים (*)
-	148,538	תיק אשראי ליזמים ולמיזמי נדל"ן (**)
1,140,026	1,391,742	סה"כ

(*) כולל יתרת אשראי בגין עסקאות למתן אשראי עם צדדים שלישיים בממסרים המשוכים על שם בעל השליטה או חברות בשליטתו ויתרת האשראי בגין עסקאות למתן אשראי עם בעל השליטה, נשוא עסקאות מסגרת שאושרו באורגנים של החברה, ובכלל זה האסיפות הכלליות של בעלי המניות בחברה, כמפורט בתקנה 22 בפרק "דוח פרטים נוספים על התאגיד", הנכלל בפרק ד' לדוח זה. לפרוט יתרות האשראי בגין העסקאות כאמור, ראו ביאורים 19(ז') ו-19(ט') לדוחות הכספיים המאוחדים.

(**) לא כולל אשראי שהעמידה החברה הכלולה ארנו, באמצעות שותפות ארנו.

10.2 ניהול סיכונים, פיזור תיק אשראי והלוואות ללקוחות והלוואות ו/או ממסרים

מקורות מגוונים של לקוחות ומושכים (כותבי השיקים), העמדת שעבודים מתאימים וסדרי גודל משתנים של סכומי נושאי האשראי ו/או הממסרים הדחויים יוצרים פיזור וגיוון, אשר מבטיחים את יציבות החברה במקרה של אי עמידת הלקוחות ו/או המושכים בהתחייבויותיהם. כאמור לעיל, חלק ניכר מהאשראים מובטחים בבטחונות והחברה נוקטת בפעולות תיעוד, בדיקות מהימנות ושמירת מידע על מנת להימנע מפגיעה במצב של אי יכולת פירעון של חוב או ממסר דחוי, לרבות חילול ממסר דחוי. בדרכים אלו שומרת החברה על יכולת הפירעון שלה בעתיד.

במסגרת בחינת מסגרות אשראי המועמדות לכלל לקוחותיה, לרבות מנכי המשנה שלה, ועדכון (מעלה או מטה), החברה בוחנת את סך האשראי המועמד ללקוח (לרבות לכל מנכה משנה), בשים לב לשינויים ברמת הסיכון שלהם וככל שמדובר במסחר בממסרים דחויים, גם לסוגי הממסרים שהם מנכים, וזאת על מנת לצמצם את החשיפה מהעמדת אשראי ללקוח מסויים.

היות ועיקר פעילות החברה נכון למועד הדוח הינו במסחר בממסרים דחויים ומושכים, להלן פילוחים שונים של תיק לקוחות ממסרים דחויים ומושכים של החברה המעידים על פיזור (יודגש כי הנתונים המפורטים בטבלאות שבסעיף 10.2 זה להלן מתייחסים לתיק ממסרים דחויים ומושכים של החברה בלבד):

10.2.1 להלן טבלת פיזור עשרת הלקוחות ועשרת המושכים הגדולים ביותר ליום 31

בדצמבר 2022:

לקוח	פיזור לקוחות (% מכלל היתרה)	מושך	פיזור מושכים (% מכלל היתרה)
לקוח 1	4.40%	מושך 1	4.00%
לקוח 2	3.93%	מושך 2	3.93%
לקוח 3	3.59%	מושך 3	3.81%
לקוח 4	3.48%	מושך 4	3.48%
לקוח 5	2.95%	מושך 5	3.42%
לקוח 6	2.62%	מושך 6	2.41%
לקוח 7	2.36%	מושך 7	2.36%
לקוח 8	2.31%	מושך 8	2.18%
לקוח 9	2.27%	מושך 9	1.85%
לקוח 10	2.18%	מושך 10	1.63%

10.2.2 להלן התפלגות יתרות הלקוחות, מסך המחאות לגבייה (ברוטו), לפי ענף פעילות, ליום 31 בדצמבר 2022:

שיעור ב- %	ענף הפעילות
50%	תשתיות, בניה ונדל"ן (*)
11%	פיננסים
10%	הפצה ומכירות
7%	ליסינג ורכבים
5%	מחזור ואנרגיה
4%	מזון וחקלאות
3%	סיטונאות ויבוא
3%	שירותים
2%	מחשוב
5%	אחר

(*) כ- 70% מהאשראי ללקוחות המשתייכים לענף פעילות זה מובטח בבטוחות מוחשיות.

10.2.3 להלן התפלגות יתרת הלקוחות לפי מקור הממסר (ממסרים עצמיים או ממסרים מצדדים שלישיים) ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2022:

2021	2022	מקור הממסר
62%	48%	ממסרים מצדדים שלישיים
38%	52%	ממסרים עצמיים

בעסקאות ניכיון ממסרים של צדדים שלישיים, במקרה של חילול ו/או אי כיבודו של ממסר דחוי - החברה יכולה להיפרע, בין היתר, מהלקוח ו/או ממושך הממסר ו/או מהערבים אישית החתומים בגב הממסר (ולא רק ממושך הממסר). עם זאת בעסקאות ניכיון ממסרים עצמיים, במקרים בהם חולל ו/או לא כובד ממסר עצמי - החברה יכולה להיפרע ממושך הממסר בלבד שהינו הלקוח ו/או מהערבים אישית לפירעון הממסר, ככל וישנם. לשם הקטנת הסיכון במסחר בממסרים עצמיים, החברה, ככלל, נוהגת לדרוש בטחונות מוחשיים מנותני הממסרים העצמיים.

10.2.4 להלן התפלגות יתרת הלקוחות בין יחידים ועוסקים מורשים לבין תאגידים ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2022:

2021	2022	מקור הממסר
96%	94%	תאגידים
4%	6%	יחידים ועוסקים מורשים

10.2.5 להלן משך הזמן לפירעון עסקה – מסך המחאות לגבייה (ברוטו) – לפי זמני פירעון, ליום 31 בדצמבר 2022:

ימים לפירעון (*)	אחוז נפרע מהיתרה	אחוז מצטבר מהיתרה
0-30	35%	35%
31-60	26%	61%
61-90	14%	75%
91-120	5%	80%
121-180	8%	88%
181-365	8%	96%
מעל 366	4%	100%

(*) ימים לפירעון – מספר הימים שנותרו מיום 31 בדצמבר 2022, ועד מועד פירעון ההמחאה. כעולה מהטבלה לעיל, כ- 75% מסך המחאות לגבייה ברוטו ליום 31 בדצמבר 2022 מורכב מעסקאות בטווח של עד כ- 90 יום.

10.2.6 להלן טבלאות המרכזות את משך הזמן לפרעון עסקה – מסך המחאות לגבייה (ברוטו), לפי ימים ולפי אחוז הנפרע בכל פרק זמן ברבעון, בהשוואה בין הרבעונים במהלך שנת 2022 ובהשוואה בסוף כל אחת מהשנים 2021 ו- 2020:

10.2.6.1 להלן השוואה לפי אחוז נפרע מסך המחאות לגבייה (ברוטו):

ימים לפירעון (*)	31.12.2022	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021	31.12.2020
0-30	35%	28%	31%	26%	30%	30%
31-60	26%	21%	20%	25%	20%	23%
61-90	14%	15%	15%	14%	18%	16%
91-120	5%	9%	7%	9%	9%	10%
121-180	8%	13%	9%	9%	10%	11%
181-365	8%	10%	13%	13%	10%	6%
מעל 366	4%	4%	5%	4%	3%	4%

(*) ימים לפירעון – מספר הימים שנותרו מתום התקופה, ועד מועד פירעון ההמחאה.

10.2.6.2 להלן השוואה לפי אחוז מצטבר מסך המחאות לגבייה (ברוטו):

ימים לפירעון (*)	31.12.2022	30.09.2022	30.06.2022	31.03.2022	31.12.2021	31.12.2020
0-30	35%	28%	31%	26%	30%	30%
31-60	61%	49%	51%	51%	50%	53%
61-90	75%	64%	66%	65%	68%	69%
91-120	80%	73%	73%	74%	77%	79%
121-180	88%	86%	82%	83%	87%	90%
181-365	96%	96%	95%	96%	97%	96%
מעל 366	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(* ימים לפירעון – מספר הימים שנותרו מתום התקופה, ועד מועד פירעון ההמחאה.

מהנתונים המפורטים בטבלאות לעיל, ניתן לראות כי משך הזמן לפירעון התיק לא השתנה מהותית, כאשר ליום 31 בדצמבר 2022 יפרעו כ- 88% מתיק ההמחאות לגביה בטווח של עד 180 יום, לעומת כ- 87% וכ- 90% לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, בהתאמה.

10.3 נתוני הלוואות ליזמים ולמיזמי נדל"ן

להלן ריכוז נתוני הלוואות שהועמדו בפועל על-ידי ארנו א.א. במהלך התקופה שממועד השלמת העסקה (אפריל 2022) ועד למועד הדוח (יודגש, כי הנתונים אינם כוללים את נתוני החברה הכלולה, ארנו, באמצעות שותפות ארנו):

31 בדצמבר 2022	
9	מספר לווים
10	מספר הסכמי הלוואות למועד הדוח
148,538 (כולל ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בקיזוז יתרת עמלת הקמה והפרשה להפסדי אשראי)	יתרת הלוואות (אלפי ש"ח)
16,527	סכום הלוואה ממוצע (אלפי ש"ח)
61,820	סכום הלוואה מקסימאלי (אלפי ש"ח)

10.4 לקוחות מהותיים

למועד הדוח, אין בקבוצה לקוח שסך ההכנסות ממנו מהווה 10% ויותר מסך הכנסות הקבוצה לשנת 2022.

להערכת החברה, ענף האשראי החוץ-בנקאי בכלל ולקוחות הקבוצה בפרט מאופיינים ברמת נאמנות לקוחות גבוהה. לקוח מבצע בדרך כלל מסחר בממסרים דחויים בהתאם לצרכי המימון שלו. ישנם לקוחות המבצעים מסחר בממסרים דחויים באופן שוטף ותדיר יותר וישנם לקוחות המבצעים זאת בפרקי זמן ארוכים ומשתנים יותר.

לנאמנות הלקוחות לחברה מספר גורמים עיקריים והם:

10.4.1 נוחות - להערכת הנהלת החברה, לקוח המתכנן לפעול לאורך זמן עם חברה בתחום האשראי החוץ-בנקאי יעדיף, לרוב, להמשיך לעבוד עם החברה מטעמי נוחות והרגל. נוחות העבודה יכולה לבוא לידי ביטוי בשירות מהיר יותר (לאור היכרות ארוכת טווח שתיווצר עם הלקוח). לאור ותק פעילותו של הלקוח והיקפה יזכה הלקוח לתנאים טובים יותר כאמור.

10.4.2 קושי תזרימי של לקוחות החברה - יש מלקוחות החברה אשר מבקשים לסחור בממסרים דחויים, לקוחות אשר נקלעו למצוקה תזרימית נקודתית כלשהי המקשה עליהם, בזמן נתון, להמתין עד למועד פירעון הממסר אשר בו הם אוחזים כשורה. לאור מצוקה זו, לקוחות רבים אינם נמצאים בעמדה המאפשרת להם לבצע סקר שוק והשוואה בין החברות העוסקות באשראי החוץ-בנקאי שכן לעיתים לחץ הזמנים אינו מאפשר זאת. בעניין זה יובהר, כי לעיתים כשהחברה מזהה לקוח

במצוקה תזרימית אשר בעקבותיה איכות הממסרים הדחויים אותם הוא מבקש לסחור עם החברה נפגמת, תשקול החברה אם להימנע מלקבל את אותם ממסרים אשר נראים בעיניה כפחות איכותיים מהממסרים הדחויים אותם אותו לקוח סוחר עם החברה בדרך כלל או שתדרוש ממנו להעמיד בטוחות נוספות על מנת לקבלם.

10.5 הליכי גבייה

חברות הקבוצה עומדות בקשר שוטף עם לקוחותיהן לביצוע גבייה יעילה של חובותיהם. עם זאת, מעת לעת, הן צפויות להיתקל בקשיים בגביית החובות כאמור. במקרים בהם מתעורר קושי בפירעון אשראי, לרבות ממסרים דחויים, חברות הקבוצה נוקטות בפעולות נוספות על מנת להשלים את הליך גביית החוב, וכפי שיפורט להלן.

טיפול הגבייה במקרה של ממסר דחוי שחולל יתבצע בהתאם לנהלי החברה באופן הבא:
במסגרת מעקב קבוע המתבצע על-ידי מחלקת הנהלת החשבונות של החברה, המחלקה תזהה את הממסרים שלא כובדו ותעביר אותן למנהלי תיקי הלקוחות בחברה להמשך הטיפול. החברה תפנה ללקוח החברה אשר יבדוק את הסיבה לחילול הממסר ויפעל לפירעונו ו/או הפקדתו מחדש. במרבית המקרים תיפתר הבעיה בנקודה זו. במקרים אחרים תחל החברה בביצוע פעולות גבייה. יצוין כי ישנם מקרים בהם הלקוח פונה לחברה בבקשה למשוך את הממסר הדחוי מהבנק ובמקומו לתת ממסר אחר / מספר ממסרים אחרים / לדחות או להקדים את תאריך הפירעון של הממסר הדחוי וכד'. במקרים מעין אלו, הלקוח מחויב או מזוכה בעמלה לפי מספר הימים בפועל בהם הוא השתמש באשראי. בנוסף, מחויב הלקוח בעמלות הבנקים. במקרים בהם פעולות הגבייה על-ידי הגורמים הישירים האמונים לכך בחברה, לא תצלחנה תוך פרק זמן שנקבע, הטיפול בגביית תמורת הממסר עוברת לטיפול במחלקה המשפטית של החברה, המורכבת מעורכי דין המתמחים בגביית חובות, וכל זאת בהתאם לזכויות העומדות לחברה על-פי כל דין. בכלל זה, בהתאם לנסיבות העניין ומבלי למצות, נוקטים עורכי הדין בהליכי גבייה מגוונים בערכאות המשפטיות המוסמכות לדבר, לרבות מימוש בטחונות שניתנו לחברה להבטחת אשראים כאמור באמצעות פניה ללשכת הוצאה לפועל ו/או בית המשפט המוסמך בעניין, במצב של חדלות פרעון של הלקוח, הטיפול בגביית תמורת הממסר עובר ישירות לטיפול המחלקה המשפטית. בטיפול בגביית ממסר שחולל, נציגי המחלקה המשפטית של החברה מתנהלים גם אל מול הלקוח והערבים לו, כולל מימוש הבטחונות שהעמיד הלקוח לחברה, אם קיימים, וגם אל מול המושך ו/או הערבים הנוספים הקיימים, אם קיימים. ברי שבדרך כלל, הבטחונות הקיימות בידי החברה מעבר לממסר שחולל גופא, חזקות יותר אל מול הלקוח מאשר אל מול המושך, אלא אם המושך הוא בעצמו גם לקוח של החברה.

טיפול הגבייה במקרה של הלוואות חדלות פרעון של יזמים - בהתאם למערך ההסכמים בין המלווה לבין היזם, בקרות עילה להעמדה לפרעון מידי, ובכלל זה אם היזם לא ישלם ו/או יחזיר למלווה תוך 7 ימים מיום קבלת דרישתה הראשונה כל סכום שהוא חב כלפיה, המלווה רשאית לאחוז ולהשתמש בכל הסעדים המשפטיים שתמצא לנכון לגביית הסכומים המובטחים, לרבות מימוש הבטוחות ו/או השעבודים.

הפרשה להפסדי אשראי נקבעת באופן ספציפי בגין חובות לקוחות אשר הנהלת החברה זיהתה עלייה בסיכון האשראי שלהם ובנוסף מוכרת הפרשה לפי מודל הפרשה כללית בגין חובות לקוחות שלא זוהתה עלייה בסיכון האשראי שלהם. יתרת ההפרשה לירידת ערך ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של כ- 44,395 אלפי ש"ח (בשנת 2021 - כ- 26,108 אלפי ש"ח).
לפרטים, ראו ביאורים 2(ז'), 3(ז') ו-20(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים.

11. שיווק והפצה

החברה פועלת משנת 2014, ובשנים אלו צברה מוניטין, מומחיות, ניסיון רב והיכרות רחבה עם גורמים העוסקים/קשורים בתחום אשראי חוץ-בנקאי, ובפרט ניכיון ממסרים דחויים. למייסדיה של קבוצת ארנו, הנמנים על נושאי המשרה בקבוצת ארנו, מכוח הסכמי השירותים שנחתמו על כל אחד מהם (ראו סעיף 1.2 לעיל), מוניטין, מומחיות וניסיון רב בתחום למנהלים האמורים היכרות רחבה עם יזמי הנדל"ן וכל יתר הגורמים העוסקים/קשורים בתחום מימון פרויקטים בנדל"ן.

שיטת גיוס הלקוחות המרכזית של חברות הקבוצה היא בשיטת "חבר מביא חבר", אשר מקובלת בתחום הפעילות. כמו-כן, היות וקהל לקוחותיה של קבוצת ארנו כולל פלח שוק מוגדר הכולל אלפי יזמי נדל"ן, החברה פונה לקהל היעד בין היתר, באמצעות השתתפות בכנסי נדל"ן, פניות יזומות ליזמי נדל"ן לתיאום פגישות היכרות אישיות ובחינת צרכים ואפשרויות התקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים ספציפיים, "שיווק מ"פה לאוזן" המתבצע דרך בעלי מקצוע העובדים בתחום, לרבות יזמים, מתווכים, עורכי דין, שמאים, בנקאים, גופים מוסדיים וכיוצ"ב

לכל אחת מבין החברה וקבוצת ארנו, אתר אינטרנט, דרכם, בין השאר, משווקים המוצרים והשירותים שהן מציעות. כמו-כן, חברות הקבוצה מפרסמות, מעת לעת, את שירותיהן במדיה האלקטרונית באמצעות פרסום דיגיטלי וכן בעיתונות המודפסת וכן, מסתייעות במספר סוכני שיווק, אשר מעניקים להן את שירותיהם כנגד חשבונות.

למעט האמור לעיל, נכון למועד הדוח, לא קיימים בקבוצה צינורות שיווק מהותיים אחרים.

12. תחרות

12.1 ענף המימון החוץ-בנקאי, שמעניק אשראי למי שבדרך כלל מתקשים לקבלו בבנקים, נהנה בשנים קודמות מהתרחבות מרשימה בהיקפי פעילותו ובמספר החברות בענף שהנפיקו את מניותיהן בבורסה בת"א, על רקע סביבת הריבית האפסית שהניעה גידול בצריכה והשקעות במשק ועל רקע תמורות משמעותיות שחלו בשנים האחרונות בכל הקשור לביקוש לנכסי נדל"ן בכלל ונכסים למגורים, דבר אשר הגדיל באופן משמעותי את מספר המתחרים העוסקים במתן אשראי למיזמי נדל"ן.

12.2 ענף האשראי החוץ-בנקאי בישראל מורכב משורה של גופים בעלי אופי פעילות שונה וקהל לקוחות שונה, עם מספר שחקנים רב בפריסה ארצית, אשר פועלים בתחום ו/או אשר להם רישיון נותן שירותי אשראי/מטבע, כאשר חלק עיקרי מתוכם פועל במרכז הארץ. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב קרוב ל-20 חברות בתחומי האשראי החוץ-בנקאי, שפעילותן מגוונת ומתחלקת לתתי תחומים. רובן של החברות האמורות מתמחות בניכיון שיקים ואשראי לעסקים, אחרות פועלות בתחום האשראי למיזמי

נדל"ן ואחרות פועלות בתחום האשראי הצרכני²². חלקן מחברות האשראי החוץ-בנקאיות, בהן החברה, שפעלו בעיקר בניכיון ממסרים דחויים, הודיעו במהלך השנה האחרונה על הרחבת פעילותן גם למתן אשראי למיזמי נדל"ן.

12.3 למיטב ידיעת החברה, בתחום האשראי כנגד שעבוד, התחרות העיקרית הינה מצד הבנקים אשר פעילים בתחום זה באמצעות מתן אשראי מגובה בטחונות. כמו-כן, פועלות בתחום מספר חברות אשראי חוץ-בנקאיות שחלקן הינן חברות ציבוריות ו/או תאגידים מדווחים וחלקן חברות פרטיות, חברות כרטיסי האשראי אשר מספקות בעיקר אשראי צרכני, גופים מוסדיים ובתי השקעות המלווים ומממנים מיזמי נדל"ן בסדרי גודל בינוניים וגדולים, דבר המהווה לעיתים חסם כניסה עבור גופים אלה לפרויקטים בינוניים/קטנים ואיכותיים; קרנות פרטיות חוץ-בנקאיות אשר עוסקות במימון והעמדת אשראי למיזמי נדל"ן, כאשר חלקן מעמידות הלוואות מזנין / השלמות הון כנגד שיעבוד מדרגה שניה על הנכס וחלקן מעניקות ליווי ומימון פרויקטים כנגד משכנתא ושעבודים מדרגה ראשונה על הנכס.

12.4 למיטב ידיעת החברה, על מתחריה הבולטים במסחר במסרים דחויים נמנים, מלבד הבנקים וחברות כרטיסי האשראי כאמור לעיל, הן חברות ציבוריות ו/או תאגידים מדווחים, כגון קבוצת אחים נאוי בע"מ, יעקב פיננסיים והשקעות בע"מ, אופל בלאנס השקעות בע"מ, קבוצת פנינסולה בע"מ, אורשי ג.ש. בע"מ, א.ג. שוהם ביזנס בע"מ, מ.ל.ר.ן. פרויקטים ומסחר בע"מ, מיכמן בס"ד בע"מ, גמא ניהול וסליקה בע"מ ועוד, והן חברות פרטיות כגון כלל פקטורינג בע"מ, אמפא קפיטל בע"מ ואחרים, אשר היקפי פעילותן, לרבות סדרי גודל העסקאות כמות לקוחות ופיזורם הגאוגרפי, אינו ידוע לחברה.

על מתחריה הבולטים של הקבוצה בהעמדת אשראי ליזמים ולמיזמי נדל"ן, מלבד הבנקים, נמנים הגופים המוסדיים המרכזיים אשר מעניקים הלוואות ואשראי נדל"ני בהן חברות הביטוח (כשהמרכזיות והגדולות מבניהן הן הראל חברה לביטוח בע"מ והפניקס חברה לביטוח בע"מ) ובתי השקעות (מהגדולים מבניהם הוא ילין-לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ). גופים אלה מלווים ומממנים מיזמי נדל"ן בסדרי גודל בינוניים וגדולים, דבר המהווה לעיתים חסם כניסה עבור גופים אלה לפרויקטים בינוניים/קטנים ואיכותיים. כיום פעילים בשוק כחמישה תאגידים חוץ-בנקאיים אשר עוסקים במימון והעמדת אשראי למיזמי נדל"ן, כאשר רובם מעמידים הלוואות מזנין / השלמות הון כנגד שיעבוד מדרגה שניה על הנכס. בנוסף, קיים מספר מצומצם של תאגידים חוץ-בנקאיים המעניקים ליווי ומימון פרויקטים כנגד משכנתא ושעבודים מדרגה ראשונה על הנכס, כאשר הגופים המרכזיים ביניהם הינם הן יסודות, מכלול, אמפא קפיטל, וטופ קפיטל.

לחברה אין יכולת להעריך באופן מדויק את חלקה בתחום האשראי החוץ-בנקאי שכן אין לה גישה לנתוני תאגידים פרטיים העוסקים בתחום זה.

12.5 התחרות בשוק נסובה סביב מספר פרמטרים מרכזיים: מוניטין, טיב השירות וזמינותו, התנאים המוצעים גובה העמלה ויחסים אישיים. באשר להיבט טיב השירות, הרי שבשל התחרות העזה בשוק האשראי החוץ-בנקאי מקפידות חברות הקבוצה על טיב השירות

²² ראו בקישור: <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001433202>

המוענק על-ידך, הבא לידי ביטוי בנגישות גבוהה ללקוח כאשר קבלת החלטות ומתן שירות הנעשים תוך זמן קצר ככל הניתן.

12.6 להערכת החברה, שנת 2023 צפויה להיות מאתגרת עבור כל החברות הפועלות בתחום, הן מבחינת השפעת תנאי המאקרו בתקופה של אי יציבות פוליטית, לצד ריבית ואינפלציה גבוהים והן מבחינת הרגולציה שצפויה להתהדק בחודשים הקרובים. בחברת מידרוג העריכו לאחרונה, כחלק מתחזיתם לביצועי הענף החוץ-בנקאי בשנת 2023, כי הוא צפוי לרשום צמיחה מתונה יותר בתיק האשראי לצד שחיקה יחסית ברווחיות, לנוכח "עליית העלות של מקורות המימון, הגידול בהוצאות להפסדי אשראי וכן המשך תחרות גוברת בענף"²³. לדעת החברה, התנאים המוצעים ללקוחות הקבוצה הינם אטרקטיביים לעומת אלו של מתחריה, והכל תוך ניהול סיכונים לעניין טיב הלקוח.

12.7 כחלק מאסטרטגיית החברה להתמודדות עם התחרות, מבליטה החברה את יתרונה היחסי בפרמטרים השונים, הנובעים, בין היתר, מחוסנה הפיננסי של החברה, מקורות האשראי העומדים לרשות חברות הקבוצה, מקורות מידע, המוניטין והניסיון הרב שצברו מנהליה (לרבות בכל הקשור בהעמדת חוב למיזמי נדל"ן), האפשרויות העומדות לרשותה לגיוס לקוחות חזקים ויציבים ולהציע שירותים בתנאים אטרקטיביים תוך ניהול סיכונים לעניין טיב הלקוח, יעילותה, המומחיות הפיננסית של חברי ועדת האשראי, וכן הגמישות שלה (קרי, היכולת להעמיד אשראי הנובעת מאיתנותה הפיננסית). להערכת החברה, כל אלו עשויים להקנות לה יתרונות בתחרות בתחום הפעילות, ולסייע לה בהתמודדות בתחרות הרבה הקיימת בתחום פעילותה ולמצב אותה כגורם משמעותי בשוק מתן האשראי החוץ-בנקאי. החברה שמה לה כמטרה למשוך לקוחות יציבים ואיכותיים וכך להגדיל את נפח פעילותה. בנוסף, נוכח התחרות הרבה בתחום זה, וכדי לשמור על מעמדה התחרותי בתחום הפעילות, החברה בוחנת כל העת את הגדלת סל השירותים המוצעים על ידה, לרבות בדרך של איתור פעילויות חדשות בתחום פעילותה.

הערכת החברה כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשוי שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתם של החברה, כגון שינויים בהוראות הדין הרלוונטיות ו/או עקב התממשותם של כל אחד מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 28 לפרק זה להלן.

13. עונתיות

תחום הפעילות איננו מאופיין בעונתיות המשפיעה על היקף פעילות החברה בצורה ניכרת.

14. כושר ייצור

כושר הייצור של הקבוצה מבוסס על מידת ניצול מקורות המימון העומדים לרשותה במתן השירותים ללקוחותיה. לסקירת מקורות המימון של הקבוצה, ראו סעיף 21 להלן.

²³ ראו בקישור: <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001433184>

15. רכוש קבוע, מקרקעין ומטלטלין

נכון למועד הדוח, פעילות החברה מתבצעת ממשרדיה ברמלה, המשתרעים על שטח של כ- 950 מ"ר, וזאת על פי הסכם שכירות שבין החברה לבין בעל השליטה, באמצעות חברות בשליטתו. לפרטים אודות הסכם השכירות, ראו תקנה 22 פרק ד' לדוח 'פרטים נוספים על החברה', הנכלל בפרק ד' לדוח זה.

פעילות קבוצת ארנו מתבצעת ממשרדיה של קבוצת ארנו ברמת גן, המשתרעים על שטח של כ- 275 מ"ר, על פי הסכם שכירות בין קבוצת ארנו לבין המשכיר, ובתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ- 25 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן מחודש דצמבר 2019).

16. נכסים לא מוחשיים

16.1 סימני מסחר

בבעלות החברה שני שמות מסחר רשומים כסימני מסחר בפנקס סימני המסחר בישראל, תחת השמות א.ס.א.ר. אקורד ו- אקורד, לרבות סמלילי (לוגו) של החברה, בתוקף עד ליום 11 באוגוסט 2030, הנכללים בסיווג 36 ונועדו לשם עיסוק בשירותים: הלוואות [מימון]; הלוואות [מימון] וניכיון שטרות; מימון הלוואות כנגד בטחונות; מימון כנגד המחאת זכות; מימון מסחרי; מימון נדל"ן; מימון פרויקטים; עסקי כספים. בנוסף, במסגרת הסכם ההשקעה עם קבוצת ארנו (ראו סעיף 1.2 לעיל), התחייבה ארנו לרשום על שמה של א.א. ארנו את שם המסחר "ארנו" או כל סימן מסחרי אחר בקשר עם השם "ארנו" או הכולל את השם "ארנו".

16.2 מוניטין

לפרטים בדבר מוניטין שרשמה החברה (באופן ארעי) בדוחותיה הכספיים כתוצאה מההשקעה בקבוצת ארנו, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים.

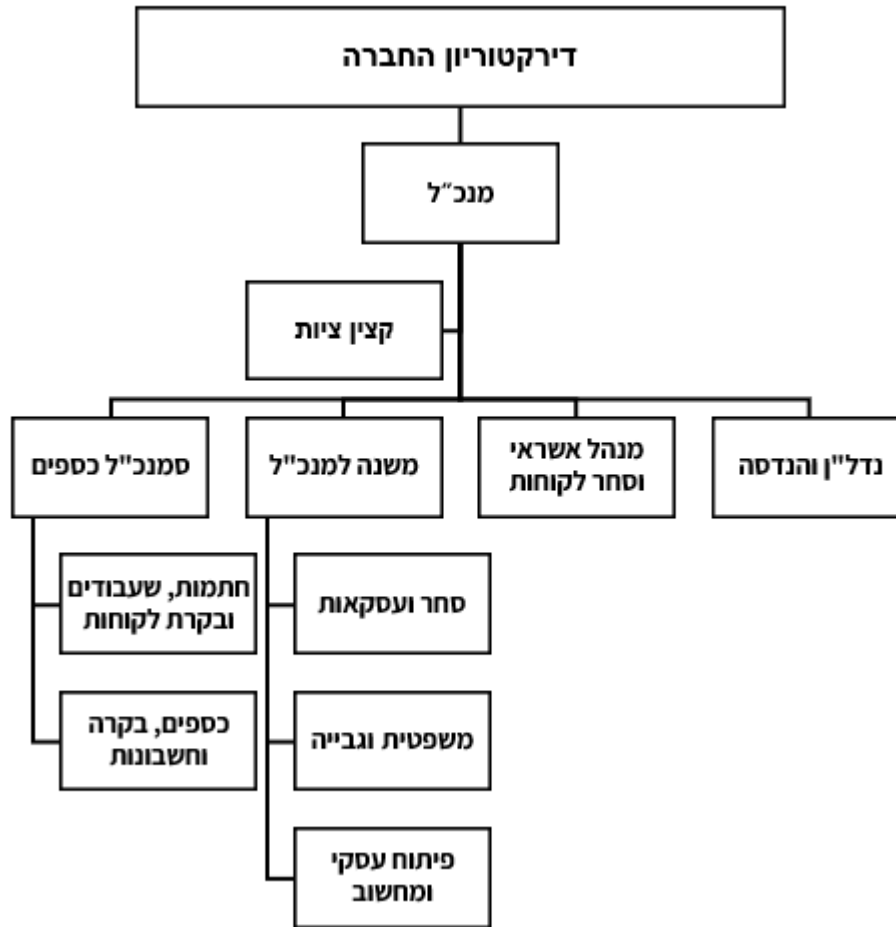
17. הון אנושי

17.1 כללי

נכון למועד הדוח מעסיקה הקבוצה 46 עובדים ונותני שירותים, כולל 11 עובדים ונותני שירותים המועסקים ישירות בקבוצת ארנו.

17.2 המבנה הארגוני

בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הקבוצה וכפיפות המחלקות השונות להנהלת החברה:



17.3 להלן טבלה המרכזת נתונים בדבר מצבת כוח האדם בקבוצה:

מחלקה	31.12.2022	31.12.2021 (*)
הנהלה בכירה	6	6
סחר ועסקאות	9	9
משפטית	6	7
חתמות, שעבודים ובקרת לקוחות	6	6
נדל"ן והנדסה	11	5
כספים, בקרה וחשבונות	4	5
פיתוח עסקי ומחשוב	2	4
מנהלה	2	2
סה"כ	46	44

(*) החברה בלבד

הגידול במספר העובדים בשנת 2022 נובע מהרחבת מחלקת נדל"ן והנדסה לטובת תמיכה בגידול בפעילות החברה.

- 17.4 להערכת החברה, לחברה ולחברות הקבוצה לא קיימת תלות בעובד מסוים, למעט תלות בבעל השליטה, אשר למועד הדוח מכהן בתפקיד מנהל סחר ואשראי לקוחות בחברה. לפירוט נוסף, ראו סעיף 28.3.3 להלן.
- 17.5 למצבת דירקטורים ונושאי משרה בכירה עדכנית למועד הדוח, ראו תקנות 26 ו-26א דוח 'פרטים נוספים על החברה', הנכלל בפרק ד' לדוח זה.
- 17.6 תנאי ההעסקה של עובדי החברה ו/או נותני שירותים, כוללים משכורת והפרשות סוציאליות או דמי ניהול. למועד הדוח, שלושה נושאי משרה בכירה וחמישה נותני שירותים מעמידים את שירותיהם לקבוצה תמורת דמי ניהול. כמו-כן, בחלק מההסכמים עם נותני שירותים כלולה התחייבות לאי-תחרות בפעילות הקבוצה משך פרקי הזמן הקבועים בהסכמים כאמור.
- 17.7 לפרטים בדבר גמול נושאי משרה בכירה, לרבות מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 21 לדוח 'פרטים נוספים על החברה', הנכלל בפרק ד' לדוח זה.

18. ספקים

לחברה אין כל תלות בספקיה, שאינם ספקי אשראי, ואין בסיועם ההתקשרות עם אחד או יותר מהם כדי להביא לתוספת עלות מהותית מאד הנגרמת לקבוצה כתוצאה מן הצורך לעבור לספק חלופי במקום אותו ספק.

19. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ההון החוזר של החברה ובמאוחד עומד כ- 202.8 מיליון ש"ח וכ- 214.6 מיליון ש"ח, בהתאמה (ליום 31.12.2021, החברה בלבד, כ- 357.1 מיליון ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח		
מאוחד	החברה	
1,208,401	1,195,592	נכסים שוטפים
993,837	992,820	התחייבויות שוטפות
214,564	202,772	עודף הנכסים השוטפים על התחייבויות השוטפות

20. השקעות בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות

- 20.1 לפרטי ההשקעה בחברה הכלולה, ארנו, ראו סעיף 1.2 לעיל.
- 20.2 20.2 ביום 24 באוגוסט 2022, התקשרה החברה עם שני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה, בהסכם לייסוד שותפות רשומה, לתקופה בלתי מוגבלת בזמן, אשר מטרתה רכישת תיקי חובות כספיים ("תיקי חייבים"), במימון הצדדים לשותפות ועל פי החלטתם, לשם גבייתם מהחייבים ("השותפות" ו-"ההסכם"). חלקה של החברה בזכויות בשותפות ("הזכויות") הינו 39% וחלקה בהשקעות הדרושות לרכישת תיקי חייבים ("ההשקעות") הינו 24.5%.²⁴ כמו כן, במסגרת ההסכם נקבעו מספר הוראות המסדירות את יחסי

²⁴ חלקם של יתר המחזיקים בשותפות (ככל שתוקם) הינם: פירסט ליברה ישראל בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המחזיקה בכ- 38% מהזכויות וחלקה בהשקעות הינו 45%; עוי"ד אופיר פדר, אשר למיטב ידיעת החברה הינו אזרח ותושב ישראל, המחזיק בכ- 23% מהזכויות וחלקו בהשקעות הינו 10%.

הצדדים בשותפות ובניהולה, שהעיקריות שבהן, מנגנון החזר השקעות השותפים, מנגנון לחלוקת רווחים, מנגנון לקבלת החלטות בשותפות, הוראות לפירוק השותפות לפיהן השותפות תפורק בהסכמת כל השותפים במועד החלטה על הפירוק ו/או בקרות מי מהאירועים המנויים בסעיפים 39 עד 41 לפקודת השותפויות [נוסח חדש], תשל"ה-1975.

נכון למועד הדוח, השותפות טרם נוסדה. עם זאת, הצדדים להסכם הסכימו כי החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לייסוד השותפות, כל פעילות השותפות תבצע באמצעות החברה ובהתאם להוראות ההסכם, לעניין ההשקעות בשותפות, חלוקת רווחים וגביה.

21. מימון ואשראי

21.1 נכון למועד הדוח, מקורות המימון של הקבוצה הינם בסכום כולל של כ- 1,481 מיליון ש"ח (לעומת כ- 1,167 מיליון ש"ח לתום שנת 2021), וכמפורט להלן (במיליוני ש"ח):

מקורות בנקאיים	עודפים	מקורות בנקאיים חוץ בנקאיים (אג"ח)	הלוואות בעלים	סה"כ	יתרות מסגרות אשראי לא מנוצלות
610 (מתוך מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 800 מיליון ש"ח)	279	278	(א)	1,167	190
745 (מתוך מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 900 מיליון ש"ח)	339	397	(א)	1,481	155

(א) החברה קשורה בהסכם מימון עם בעל השליטה, על פיו, בכפוף לשיקול דעתו הבלעדי ולהחלטת החברה כי דרוש לה מימון, בעל השליטה (בעצמו ו/או באמצעות חברות בשליטתו) יהיה רשאי להעמיד הלוואה ו/או אשראי, בסך של עד 200 מיליון ש"ח (ראו לעניין זה, סעיף 21.7.4 להלן).

21.2 להלן יובאו נתונים אודות מקורות המימון העומדים לרשות הקבוצה (למעט הון עצמי), ואודות האשראי המנוצל בפועל מכוח מסגרות אשראי העומדים לרשות הקבוצה סמוך למועד פרסום הדוח (במיליוני ש"ח):

סמוך למועד פרסום הדוח		מקורות אשראי	אשראי מתאגידים בנקאיים (*)
אשראי מנוצל בפועל	אשראי מנוצל בפועל		
583	900	476	אשראי חוץ בנקאיים (אג"ח) (**)
476	476	-	אשראי מבעל השליטה

(*) בהתאם לנתונים אשר נמסרו לחברה על-ידי התאגידים הבנקאיים עימם התקשרה.

(**) יתרת ערך נקוב (כולל הרחבות שנעשו לאחר תקופת הדוח).

21.3 בדבר נתונים לגבי שיעורי ריבית בהתאם לסוג האשראי בגין הלוואות שנטלה החברה בשנתיים שקדמו למועד הדוח, ראו ביאורים 8(ד'), 9(א') ו- 10 לדוחות הכספיים המאוחדים.

להלן יובאו נתונים לגבי אשראי מהותי בחברה נכון למועד הדוח וסמוך למועד פרסום הדוח:

21.4.1 אשראי מתאגידים בנקאיים

- (א) כל האשראי מתאגידים בנקאיים הינו הלוואות לטווח קצר לתקופה של עד חודש ימים. פרק הזמן של ההלוואות ואופיין נובע כתוצאה מאופי הפעילות בתחום ונועד לאפשר לקבוצה לנצל באופן מיטבי את האשראי המתקבל.
- (ב) נכון ליום 31 בדצמבר 2022 וסמוך למועד פרסום הדוח, האשראי מתאגידים בנקאיים המנוצל בפועל, רובו ככולו, נושא ריבית פריים בתוספת מרווח של 0.1% - 0.5%.
- (ג) נכון למועד הדוח, עומדת הקבוצה במגבלות המוטלות עליה מכוח ההלוואות השונות שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים בישראל, כמפורט בטבלה בסעיף 5.3.4 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח זה.
- (ד) למידע נוסף אודות אשראי מהותי מתאגידים בנקאיים, ראו גם סעיף 21.7 להלן.

21.4.2 אגרות החוב ודירוג אגרות החוב

- (א) נכון למועד הדוח, לחברה שתי סדרות של אגרות החוב, הנסחרות בבורסה, ואשר עיקר תנאיהם, הינם כמפורט להלן:

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
5.7.2022	; 1.11.2021 ; 11.5.2021 ; 18.11.2020 10.8.2022 ; 23.1.2022	תאריך נטילת ההלוואה
ציבור		המלווה
86,324	310,493	יתרת הלוואה, נכון למועד הדוח – באלפי ש"ח
10 תשלומים שווים, כדלקמן: תשלום אחד בשיעור של 10% מקרן החוב, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2022 ; 8 תשלומים בשיעור של 10% מקרן החוב, כל אחד, אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 ; ותשלום עשירי (10) ואחרון בשיעור של 10% מקרן החוב, אשר ישולם ביום 30 ביוני 2027.	15 תשלומים לא שווים כדלקמן: 14 תשלומים רבעוניים שווים ורציפים בשיעור של 6.67% מקרן ערך הנקוב הכולל של החוב, אשר ישולמו בימים 31 במרס, 30 ביוני, 30 בספטמבר ו- 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023, וכן בימים 31 במרס ו- 30 ביוני של שנת 2024 ; ותשלום חמישה עשר (15) ואחרון בשיעור של 6.62% מהחוב, אשר ישולם ביום 30 בספטמבר של שנת 2024.	לוח סילוקין
קבועה בשיעור שנתי של 1.25% (כפוף להתאמות בשל שינוי בדרוג ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות). קרן וריבית צמודים, למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס – מאי 2022).	קבועה בשיעור שנתי של 3.24% (כפוף להתאמות בשל שינוי בדרוג ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות). קרן וריבית אינם צמודים.	ריבית והצמדה
אגרות החוב אינן מובטחות.		בטוחות
אמות מידה פיננסיות: (א) יחס הון למאזן לא יפחת משיעור של 15.7% ; (ב) ההון של החברה לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; (ג) שיעור השיקים המשוכים על-ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של	אמות מידה פיננסיות: (א) יחס הון למאזן לא יפחת משיעור של 15.7% ; (ב) ההון של החברה לא יפחת מסך של 190 מיליון ש"ח; (ג) שיעור השיקים המשוכים על-ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של	מגבלות החלות על החברה

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות ברוטו.	6% מסך תיק האשראי ללקוחות ברוטו.	
אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.		
במקרה של הפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות, עסקאות חריגות של החברה עם בעל השליטה בה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו, תהיינה מותנות, כל עוד לא תוקנה אותה הפרה כאמור, בנוסף לאישורים לפי הוראות חוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב של הסדרה הרלוונטית, בהחלטה מיוחדת ²⁵ .		
התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה אלא אם התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 6 לשטר הנאמנות הרלוונטי.		
לפרטים בדבר מגבלות בחלוקה, ראו סעיף 4.4 לעיל.		
בהתאם לשטרי הנאמנות לכל אחת מסדרת אגרות החוב, אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי; או (ב) חוב מהותי (כהגדרתו בשטר הנאמנות הרלוונטי) של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי של החוב המהותי כאמור לא הוסרה בפרק הזמן שנקבע בשטר הנאמנות הרלוונטי, האמור יהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ²⁶ .		CROSS Acceleration

(ב) להלן יובאו נתונים לגבי אגרות חוב שהנפיקה החברה בתקופת הדוח ולאחריה:

אגרות חוב (סדרה א'):

ביום 20 בינואר 2022 קיבלה החברה אישור מאת מידרוג בע"מ ("מידרוג") לדירוג A3 להנפקת 80 מיליון ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה א') נוספות, וביום 23 בינואר 2022, השלימה החברה הנפקה פרטית של אגרות החוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של 78.7 מיליון ש"ח ע.ג. ובתמורה לסך (ברוטו) של 80,117 אלפי ש"ח (ולאחר הוצאות הנפקה, כ- 79,970 אלפי ש"ח)²⁷.

ביום 2 באוגוסט 2022 קיבלה החברה אישור מידרוג לדירוג A3 באופן חיובי להנפקת עד 110 מיליון ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה א') נוספות, וביום 10 באוגוסט 2022, השלימה החברה הנפקה פרטית של אגרות החוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של כ- 108.6 מיליון ש"ח ע.ג. ובתמורה לסך (ברוטו) של כ- 106,880 אלפי ש"ח (ולאחר הוצאות הנפקה, כ- 106,716 אלפי ש"ח)²⁸.

²⁵ יובהר כי ביחס לעסקאות המפורטות להלן לא ידרש אישור מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל: (1) עסקאות חריגות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000; (2) עסקאות המהוות הארכה של עסקה קיימת בתנאים זהים לאלו של העסקה הקיימת אשר אושרה טרם חתימת שטר הנאמנות, לרבות עסקאות בקשר לתנאי כהונה והעסקה של בעל השליטה או קרוביו (בהתאם למדיניות התגמול של החברה, אם מדובר בתנאי כהונה והעסקה של נושא משרה); (3) הענקת כתבי שיפוי ופטור לבעל השליטה ו/או קרובו בהתאם לחוק החברות והתקנות על-פיו כפי שיהיו מעת לעת וזאת באותם התנאים לנושאי המשרה בחברה; (4) התקשרות בביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לרבות הארכה של פוליסות קיימות והתקשרות בפוליסות עתידיות, בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה.

²⁶ ראו סעיף 10.1.21 לכל אחד משטרי הנאמנות.

²⁷ ראו דיווח מיידי מיום 19 בינואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-009031), אשר המידע על פיו נכלל להלן בדוח זה על דרך ההפניה.

²⁸ ראו דיווח מיידי מיום 2 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-098200), אשר המידע על פיו נכלל להלן בדוח זה על דרך ההפניה.

אגרות חוב (סדרה ב')

ביום 6 ביולי 2022, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הצעה אחידה כאמור בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007, מכוח תשקיף המדף של החברה ועל-פי דוח הצעת מדף, 100 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, בדרך של מכרז על מחיר היחידה, בתמורה לכ- 93.8% מערך הנקוב (היינו בשיעור ניכיון של כ- 6.2%), בתמורה הכוללת (ברוטו) של 93,800 אלפי ש"ח (ולאחר הוצאות הנפקה, כ- 93,260 אלפי ש"ח)²⁹.

לאחר תקופת הדוח, ביום 9 בפברואר 2023, קיבלה החברה אישור מידרוג לדירוג A3 באופן חיובי להנפקת עד 75 מיליון ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ב') נוספות, וביום 20 בפברואר 2023, השלימה החברה הנפקה פרטית של אגרות החוב (סדרה ב'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של 75 מיליון ש"ח ע.ג., בתמורה לכ- 92.1% מערכם המתואם למועד הנפקתן (היינו בשיעור ניכיון של כ- 7.9%). סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה כ- 70,800 אלפי ש"ח (ולאחר הוצאות הנפקה, כ- 70,650 אלפי ש"ח)³⁰.

(ג) נכון למועד הדוח, עומדת החברה במגבלות המוטלות עליה מכוח שטרי הנאמנות לסדרות אגרות החוב, כמפורט בטבלה בסעיף 5.3.4 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח זה. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון הנכלל בפרק ב' לדוח זה וכן ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

(ד) דרוג אגרות החוב

נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה מדורגות על-ידי מידרוג. להלן פרטים אודות דירוג סדרות אגרות החוב, ממועד הנפקתן ועד סמוך למועד פרסום דוח זה:

²⁹ למידע נוסף אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), ראו דוח הצעת המדף ושטר הנאמנות הכלול בו, אשר פורסם ביום 3 ביולי 2022 ותיקון לו מיום 4 ביולי 2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-082984 ו- 2022-01-083128, בהתאמה) ולתוצאות המכרז לציבור של אגרות החוב (סדרה ב'), ראו דוח מיידי שפורסם ביום 5 ביולי 2022 ותיקון לו מיום 7 ביולי 2022 (אסמכתאות מס': 2022-01-083740 ו- 2022-01-085222, בהתאמה), אשר תכנם מובא להלן על דרך ההפניה.

³⁰ ראו דוח מיידי מיום 9 בפברואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-015681), אשר המידע על פיו נכלל להלן בדוח זה על דרך ההפניה.

מועד הדיוג	דרוג	פרטים
20 בינואר 2022	A3 באופק דירוג יציב	להנפקת אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהיקף כולל של עד 80 מיליון ש"ח ע.נ. ³¹ .
28 במרס 2022	A3 באופק דירוג יציב	להנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף כולל של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ. ³² .
16 במאי 2022	A3 באופק דירוג חיובי	שינוי אופק דירוג מדירוג חיובי לדירוג יציב של אגרות החוב (סדרה א') ³³ .
22 ביוני 2022	A3 באופק דירוג חיובי	להנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף כולל של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ. ³⁴ .
2 באוגוסט 2022	A3 באופק דירוג חיובי	להנפקת אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהיקף כולל של עד 110 מיליון ש"ח ע.נ. ³⁵ .
9 בפברואר 2023	A3 באופק דירוג חיובי	להנפקת אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בהיקף כולל של עד 75 מיליון ש"ח ע.נ. ³⁶ .

21.5 ערבויות וכתבי נחיתות

עד וכולל ליום 31 בדצמבר 2021, להבטחת התחייבויות החברה כלפי תאגידים בנקאיים, מר עדי צים וצים אחזקות העמידו לתאגידים הבנקאיים, מעת לעת, כתבי נחיתות, וערבויות אישיות מוגבלות בסכום. ביום 1 בינואר 2022 בוטלו הערבויות. לפרטים, לרבות התקשרות החברה עם צים אחזקות בהסכם לתשלום ערבויות ושיפוי, ראו ס"ק 2.1-2.2 לתקנה 22 בפרק 'פרטים נוספים על החברה', הנכלל בפרק ד' לדוח זה.

21.6 גיוס מקורות מימון לאחר תקופת הדוח

החברה בוחנת, מעת לעת את תנאי השוק והסביבה הכלכלית ואת הצרכים והאפשרויות השונות בקשר עם ביצוע גיוסי כספים לשם הרחבת פעילותה ו/או פירעון חובותיה, באופן מיטבי. למעט כמפורט בסעיף 21.4.2 (ב), לעיל, במהלך התקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, החברה לא גייסה אשראי.

21.7 מידע נוסף אודות אשראי מהותי מתאגידים בנקאיים והלוואות בעלים

³¹ לפרטים, ראו דוח מידי מיום 20 בינואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-009337), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
³² לפרטים, ראו דוח מידי מיום 29 במרס 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-036940), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
³³ לפרטים, ראו דוח מידי מיום 16 במאי 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-058990), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
³⁴ לפרטים, ראו דוח מידי מיום 23 ביוני 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-077539), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
³⁵ לפרטים, ראו דוח מידי מיום 2 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-098179), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
³⁶ לפרטים, ראו דוח מידי מיום 9 בפברואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-015738), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תנאים נוספים	ריבית שנתית	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2022	מסגרת אשראי	מועד פירעון	מועד העמדת האשראי	המלווה
		אלפי ש"ח					
<p>להלן יפורטו עיקרי כתב התחייבות בלתי חוזרת עם הבנק (בס"ק זה: "כתב ההתחייבות"), כפי שעודכן מעת לעת, שהאחרון שבהם מיום 20 בנובמבר 2022:</p> <p>א. החל מחודש יוני 2022 מסגרת האשראי המאושרת לזמן קצר תעמוד על 450 מיליון ש"ח³⁷ שתנוצל באמצעות הלוואות לזמן קצר (של עד חודש).</p> <p>ב. כבטוחה לאשראי, התחייבה החברה כלפי הבנק כי תפעל לביצועם, לשביעות רצונו של הבנק, של כל התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות, ובכלל זה:</p> <p>1. החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות בס"ק א' עד ב' להלן, כפי שעודכנו, מעת לעת, ואשר למועד הדוח הינן כמפורט להלן (בס"ק זה: "אמות המידה הפיננסיות):</p> <p>א. ההון העצמי של החברה בתוספת יתרת סכום הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על-ידי החברה ובעל השליטה בה, כתבי נחיתות ("ההון העצמי המוחשי") לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל- 20% מסך המאזן של החברה וסכום ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 190 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. יחס השיקים המופקדים של החברה לאשראי יעמוד על 130%, כך שסכום השיקים המופקדים יהיה גבוה משיעור של 130% מסכום האשראי של החברה בבנק, כאשר ביחס לשיקים אשר נכללים בחישוב ה- 130% יחולו כל המגבלות המפורטות להלן:</p> <p>1. שיעור השיקים הסחירים מסך השיקים המופקדים בבנק, לא יפחת מ- 50%.</p> <p>2. שיקים שאינם סחירים יכללו בכפוף לכך ש- (א) השיקים ניתנו לחברה בגין עסקת ניכיון (מימון עקיף) כאשר השיק הינו לפקודת "מוטב השיק שהינו צד לעסקת היסוד ו/או החברה"; או - (ב) השיקים ניתנו לחברה בגין עסקת מימון ישיר שביצעה עם מושך השיק.</p> <p>3. שיקים המשוכים מחשבונות של בעל השליטה בחברה ו/או חברות קשורות במישרין ו/או בעקיפין לחברה, לא יחשבו ולא יכללו במניין השיקים.</p> <p>4. שיעור סך סכומי השיקים המשוכים על מושך שיק יחיד לא יעלה על 3.5% משיעור סכום השיקים החייבים בחברה.</p>	<p>בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL</p> <p>נכון ליום 31.12.2022 ובסמוך למועד פרסום הדוח הריבית הינה פריים + 0.1%-0.5%</p>	310,000	390,000	450,000	<p>הלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2022 מועד פירעון 05.01.2023</p> <p>סמוך למועד פרסום הדוח מועד פירעון 30.03.2023</p>	<p>החל מ- 14.01.2015</p> <p>קבלת ההלוואות תיעשה בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL</p>	<p>תאגיד בנקאי א' (בס"ק זה: "הבנק")</p>

³⁷ לפרטים, ראו דיווח מידי מיום 26 ביוני 2022 (אסמכתא מס': 078586-01-2022), אשר המידע על פיו נכלל להלן בדוח זה על דרך ההפניה.

<p>5. שיעור השיקים שיופקדו מאת כל חייב של החברה (כהגדרת מונח זה בדוחות הכספיים) לא יעלה על 7% משיעור סכום השיקים החייבים בחברה.</p> <p>6. ביחס לשיקים שהוסבו לחברה על-ידי נש"א אחר יחולו בנוסף המגבלות הבאות: (א) סכום השיקים שהוסבו על-ידי נש"אים אחרים לחברה ואשר יופקדו בחשבון החברה בבנק לא יעלה על 20% מסך כל סכומי השיקים שהופקדו בחשבון; (ב) על גבי השיק המוסב מנש"א יהיו 2 הסבות – האחת מבית העסק לנש"א והשנייה מהנש"א האחר לחברה.</p> <p>2. אי נחיתות כלפי גורמים מממנים אחרים.</p> <p>3. כמו-כן, התחייבה החברה, בין היתר, כי (א) לא תשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, למי מבעלי השליטה בה ו/או לבן משפחה של מי מהם ו/או לתאגידים בשליטת מי מהם ו/או לצד ג' אחר שיבוא במקומם או מטעמם (בס"ק זה להלן יחדיו: "בעלי השליטה"), סכום כלשהו מתוך או על חשבון שטרי הון אשר החברה הוציאה ו/או תוציא לטובתם ו/או מתוך או על חשבון הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לה על-ידי מי מהאמורים לעיל, או בקשר אליהן, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תשלומי קרן, ריבית, עמלות והוצאות; והכל בלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש; ו- (ב) שלא תשלם ולא תתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, מהחברה (מרווחיה או מהונה או מכל מקור שהוא) דיבידנדים או ריבית או דמי ניהול או דמי פיצוי או דמי שיפוי או דמי יעוץ או סכומי כסף או שווי כסף לבעלי השליטה ו/או להעמיד למי מהם אשראי כלשהו ו/או סיוע כלשהו בקבלת אשראי, ולא ליצור ערבויות לטובתם בלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. הוראות אלו לא יחולו על תשלומים בשל הסכמים מסחריים שוטפים כגון: דמי שכירות / דמי ניהול וכיוצ"ב. על אף כל האמור לעיל, החברה ובעלי השליטה יהיו רשאים לבצע האמור בס"ק (א) ו- (ב) לעיל, ללא הודעה מראש לבנק, בכפוף לכך שלא אירע אירוע הפרה (שלא תוקן עד לביצוע האמור לעיל), וכן בכפוף לכך שהחברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות, לאחר ביצוע הפעולות האמורות.</p> <p>4. בקרות אירוע מהאירועים המפורטים להלן, אשר לא תוקן בתוך 30 ימי עסקים ובכלל זה: אי עמידה באמות המידה הפיננסיות, כולן או חלקן, או הפרת מי מההתחייבויות בכתב ההתחייבות או בקרות מאורע כלשהו אשר תוצאתו עלולה לזכות נושה מהותי/בעל אג"ח/מוסד כספי בזכות להעמדה לפירעון מיידי של חובות או התחייבויות, כולם או חלקם, של החברה, הבנק יהיה רשאי להעמיד את האשראים לפירעון מיידי.</p> <p>5. הבטוחות לאשראי: (1) שעבוד ראשון בדרגה של ממסרים/שטרות דחויים המופקדים בחשבון; ו- (2) התחייבות לשעבוד שוטף שלילי על נכסי החברה.</p>							
---	--	--	--	--	--	--	--

תנאים נוספים	ריבית שנתית	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2022	מסגרת אשראי	מועד פירעון	מועד העמדת האשראי	המלווה
		אלפי ש"ח					
<p>להלן יפורטו עיקרי כתב התחייבות בלתי חוזרת עם הבנק (בס"ק זה: "כתב ההתחייבות"), כפי שעודכן מעת לעת, שהאחרון שבהם מיום 26 בדצמבר 2021³⁸:</p> <p>סך האשראי הכולל שיועמד לחברה על-ידי הבנק, יהא עד לסך של 250 מיליון ש"ח (בס"ק זה: "האשראי").</p> <p>כבטוחה לאשראי, התחייבה החברה כלפי הבנק כי תפעל לביצועם, לשביעות רצונו של הבנק, של כל התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות.</p> <p>(א) ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת שהיא משיעור של 20% מסך המאזן של החברה וסכום ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 190 מיליון ש"ח (בס"ק זה: "אמת המידה");</p> <p>(ב) כל הלוואות הבעלים, הכספים ו/או הלוואות ו/או ההשקעות הכספיות אשר מגיעים ו/או אשר יגיעו לבעל השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, כפי שהם למועד הדוח ו/או יהיו בעתיד בכל זמן שהוא (בס"ק זה: "הבעלים") מהחברה ו/או אשר הלוו ו/או ילוו ו/או השקיעו ו/או ישקיעו הבעלים בחברה ו/או חובבים ו/או חובות ו/או התחייבויות כלשהן של החברה כלפי הבעלים בכל זמן שהוא - יחשבו ויהיו תמיד נחותים (subordinated) ונדחים אחרי האשראים ולא ישולמו ולא יוחזרו לבעלים ולא ייפרעו להם אלא רק לאחר קבלת אישורו של הבנק לכך בכתב ומראש;</p> <p>(ג) החברה תתנגד ותמנע מהבעלים למשוך או לקבל מהחברה, בכל צורה ואופן שהם (לרבות קיזוז), במישרין או בעקיפין, כל הלוואות בעלים ו/או השקעה ו/או סכומים ו/או החזרים ו/או תשלומים ו/או הלוואות או אשראי ו/או כספים שהלוו הבעלים לחברה ו/או ילוו לחברה, שהשקיעו ו/או ישקיעו בחברה וכיוצ"ב ו/או כל ריבית ו/או פירות ו/או תשואה בגינם;</p> <p>(ד) החברה לא תיתן ולא תתחייב לתת לבעלים ו/או לבן משפחה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) של מי מהם ו/או לחברות או תאגידים אשר הבעלים, כולם או חלקם, בעלי עניין בהם, בין במישרין בין בעקיפין, בכל אופן וצורה שהן, הלוואות או אשראי כלשהם מהחברה ו/או סיוע כלשהו מהחברה לקבלת הלוואות ו/או אשראי (לרבות מתן בטוחה) ו/או ערבויות מהחברה לטובת מי מהאמורים לעיל - והכול בלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש;</p>	<p>בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL</p> <p>נכון ליום 31.12.2022 ובסמוך למועד פרסום הדוח הריבית הינה פריים + 0.1%-0.5%</p>	103,000	155,000	250,000	<p>הלוואות לזמן קצר</p> <p>ליום 31.12.2022 מועד פירעון 05.01.2023</p> <p>סמוך למועד פרסום הדוח מועד פירעון 02.04.2023</p>	<p>החל מ- 10.11.2015</p> <p>קבלת ההלוואות תיעשה בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL</p>	<p>תאגיד בנקאי ב' (בס"ק זה "הבנק")</p>

³⁸ לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 26 בדצמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-184977), אשר המידע על פיו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

	<p>(ה) החברה לא תשלם ולא תבצע חלוקה ולא תתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם בין במישרין ובין בעקיפין, סכומים כלשהם מרווחיה או מהונה או מכל מקור שהוא, לרבות דיווידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות) או ריבית או דמי ניהול או דמי פיצוי או דמי שיפוי או דמי יעוץ או סכומי כסף או שווי כסף בכל אופן וצורה שהם לבעלים ו/או לבן משפחה של מי מהם ו/או לחברות ו/או תאגידים אשר מי מהבעלים הינו בעל עניין בהם ו/או לצד ג' כלשהו שיבוא במקום מי מהנ"ל או מטעמו ;</p> <p>(ו) החברה מתחייבת לא לרכוש, לא לתת מימון לרכישה, וכן לא להתחייב לרכוש או לתת מימון לרכישה של מניות החברה, בכל אופן וצורה שהם לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על-ידי מתן ערבות, בין במישרין ובין בעקיפין, בידי החברה או בידי חברה בת שלה או בידי תאגיד אחר בשליטתם, מבלי שתקבל את הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב ;</p> <p>(ז) על אף האמור בס"ק ב' עד ו' (כולל) לעיל, החברה והבעלים יהיו רשאים לבצע האמור בס"ק ב' עד ו' (כולל) לעיל, ללא הודעה מראש לבנק, בכפוף לכך שלא אירע אירוע הפרה וכן בכפוף לכך שהחברה עומדת באמת המידה לאחר ביצוע הפעולות האמורות בס"ק ב' עד ו' (כולל) לעיל ;</p> <p>(ח) בחשבון הבנק ע"ש החברה (בס"ק זה : "החשבון") יהיו מופקדים בכל עת שיקים דחויים אשר הוסבו על-ידי בתי עסק לחברה בסכום כולל אשר לא יפחת מ- 130% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראי כאשר ביחס לשיקים אשר נכללים בחישוב ה- 130% יחולו כל המגבלות המפורטות להלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סכום השיקים שהוסבו על-ידי כל בתי העסק לחברה ואשר נמשכו על-ידי חייב בודד, לא יעלה על 3.5% מסך האשראי בחברה. 2. החברה תהיה רשאית להפקיד בחשבון רק שיקים סחירים שאינם למוטב בלבד (למעט שיקים למוטב בלבד שהמוטב בהם הינו החברה בכפוף לקבוע בס"ק 5 להלן). 3. שיקים אשר הוסבו לחברה על-ידי נש"א אחר (בס"ק זה : "שיקים מנש"א") יהיו ניתנים להפקדה בחשבון ובלבד שנתקיימו מלוא התנאים כדלקמן : (א) סכום השיקים שהוסבו על-ידי נש"אים אחרים לחברה לא יעלה על 20% מסך כל סכומי השיקים שהופקדו בחשבון ; (ב) על גבי השיק יהיו 2 הסבות – האחת מבית העסק לנש"א האחר והשנייה מהנש"א האחר לחברה ; ו- (ג) סכום הניכיון בגין כל שיק כאמור שהופקד בחשבון שולם על-ידי החברה לנש"א האחר רק באמצעות העברה בנקאית. 4. סכום השיקים אשר הוסבו על-ידי בתי עסק לטובת החברה ואשר אינם שיקים אשר נמשכו על-ידי חייב של בית עסק מסוים לבית העסק בגין עסקה לאספקת מוצר ו/או שירות ואשר מופקדים בחשבון החברה בבנק (בס"ק זה : "שיקים שלא בגין שירות") לא יעלה על 30 מיליון ש"ח. 5. סכום השיקים למוטב בלבד אשר המוטב בהם הינו החברה (ישירות ולא באמצעות הסבה) בתוספת סכומי שיקים מנש"א ובתוספת סכומי שיקים שלא בגין שירות, לא יעלה על 50% מסך כל סכומי השיקים שהופקדו בחשבון. 6. החברה לא תהיה רשאית להפקיד בחשבון : (א) שיקים שנמשכו על-ידי חייב במסגרת עסקה שביצע אותו חייב עם מי מהתאגידים אשר בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של מר עדי צים ; ו- (ב) שיקים שנמשכו על-ידי מי מהתאגידים כאמור.
--	---

<p>(ט) סכום השיקים שהוסבו על-ידי בית עסק מסוים לחברה, מאותו בית עסק, לא יעלה על 9% מסך כל סכומי השיקים שהוסבו על-ידי כל בתי העסק לחברה;</p> <p>(י) סכום השיקים שהוסבו ע"י בית עסק מסוים לחברה ואשר נמשכו על-ידי חייב בודד של בית העסק, לא יעלה על 6% מסך כל סכומי השיקים שהוסבו על-ידי כל בתי העסק לחברה;</p> <p>(יא) אי נחיתות כלפי גורמים מממנים אחרים;</p> <p>(יב) עוד הוסכם כי בין יתר המקרים שבהם תקום לבנק עילה להעמדת האשראים לפירעון מיידי (לרבות מימוש הבטוחות וקיזוז תמורות המימוש על חשבון האשראים) ובנוסף אליהם יהיו גם כל אחד מהמקרים הבאים: (1) אם יארע מאורע כלשהו אשר תוצאתו עלולה לזכות מוסד פיננסי, בעל אג"ח, או נושה מהותי בזכות להעמדה לפירעון מידי של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם, כולם או חלקם, של החברה כלפיו; (2) אם החברה תפר איזה מהתחייבויותיה על-פי כתב ההתחייבות ו/או אם יתברר כי איזו מהצהרותיה בכתב ההתחייבות איננה נכונה; ו- (3) אם תיכלל הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה.</p> <p>(יג) הבטוחות לאשראי כאמור הינן: (1) שעבוד ראשון בדרגה של ממסרים/שטרות דחויים המופקדים בחשבון; (2) התחייבות לשעבוד שוטף שלילי על נכסי החברה; ו- (3) שעבוד לטובת הבנק של שני נכסי נדל"ן להשקעה אשר בבעלות החברה;</p> <p>(יד) בכל מקרה בו צד שלישי כלשהו יעמיד בטוחה חיצונית להבטחת חובות החברה, החברה מתחייבת כי תועמד לטובת הבנק בטוחה חיצונית זהה או דומה לזו על-ידי אותו צד שלישי.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--

תנאים נוספים	ריבית שנתית	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2022	מסגרת אשראי	מועד פירעון	מועד העמדת האשראי	המלווה
		אלפי ש"ח					
<p>להלן יפורטו עיקרי ההסכם וכתב התחייבות בלתי חוזרת עם הבנק (בס"ק זה: "כתב ההתחייבות" או "ההסכם"):</p> <p>סך האשראי הכולל שיועמד לחברה על-ידי הבנק, יהא עד לסך של 200 מיליון ש"ח (בס"ק זה: "האשראי").</p> <p>כבטוחה לאשראי, התחייבה החברה כלפי הבנק כי תפעל לביצועם, לשביעות רצונו של הבנק, של כל התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות, וביניהם:</p> <p>1. ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת משיעור של 20% מסך המאזן של החברה וכן לא יפחת בכל עת מסך של 190 מיליון ש"ח, כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה.</p> <p>2. סכום השיקים הדחויים המופקדים בחשבון החברה בבנק לא יפחת מסכום השווה ל- 130% מסכום האשראי המנוצל ע"י החברה בבנק (מכל מין וסוג שהוא) (בס"ק זה: "השיקים המשועבדים"), כאשר ביחס לשיקים הנכללים בחישוב ה- 130% יחולו כל המגבלות המפורטות בהסכם, אשר העיקריות שבהן הינן כדלקמן:</p> <p>(א) שיעור השיקים המשועבדים מאת מושך שיק יחיד שמסר שיק ו/או שיקים לחברה לא יעלה על 3.5% משיעור סכום השיקים החייבים בחברה;</p> <p>(ב) שיעור השיקים המשועבדים מאת כל חייב של החברה (כהגדרת מונח זה בדוחות הכספיים של החברה) לא יעלה על 7% משיעור סכום השיקים החייבים בחברה;</p> <p>(ג) סכום השיקים המשועבדים אשר הוסבו לחברה על-ידי נותן שירותי אשראי ו/או נותן שירותי מטבע לא יעלה על 20% מסך כל סכומי השיקים המשועבדים;</p> <p>(ד) השיקים המשועבדים יהיו בשקלים חדשים, יהיו משוכים מבנקים ישראליים ומושכי השקים המשועבדים יהיו תושבי ישראל; ו-</p> <p>(ה) שיקים המשוכים מחשבונות של בעל השליטה בחברה או חברות בהן מחזיק בעל השליטה כאמור, לא יחשבו במניין השיקים המשועבדים.</p> <p>3. הבטוחות לאשראי:</p> <p>(א) שעבוד קבוע ו/או צף, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על השיקים המשועבדים; ו-</p> <p>(ב) התחייבות לשעבוד שוטף שלילי על נכסי החברה כולם או חלקם, מכל מין וסוג שהוא, כפי שהם היום וכפי שיהיו בעתיד, לטובת אדם או גוף כלשהו, ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.</p>	בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL	170,000	200,000	200,000	<p>הלוואות לזמן קצר</p> <p>ליום 31.12.2022</p> <p>מועד פירעון 03.01.2023</p> <p>סמוך למועד פרסום הדוח מועד פירעון 04.04.2023</p>	<p>החל מ- 12.05.2021</p> <p>קבלת ההלוואות תיעשה בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL</p>	<p>תאגיד בנקאי ג' (בס"ק זה: "הבנק")</p>

תנאים נוספים	ריבית שנתית	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2022	מסגרת אשראי	מועד פירעון	מועד העמדת האשראי	המלווה
אלפי ש"ח							
<p>4. בנוסף, ההסכם כולל, בין היתר, התחייבויות ועילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי הלוואה. בין יתר המקרים שבהם תקום לבנק עילה להעמדת האשראים לפירעון מיידי (לרבות מימוש הבטוחות וקיזוז תמורות המימוש על חשבון האשראים) ובנוסף אליהם יהיו גם כל אחד מהמקרים הבאים: (1) אם יארע מאורע כלשהו אשר תוצאתו עלולה לזכות מוסד פיננסי, על פי מסמך שנחתם על-ידי החברה, בזכות להעמדה לפירעון מיידי של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם, כולם או חלקם, של החברה כלפיו; (2) אם החברה תפר איזה מהתחייבויותיה על-פי כתב ההתחייבות ו/או אם יתברר כי איזו מהצהרותיה בכתב ההתחייבות איננה נכונה; ו- (3) אם תיכלל הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה.</p> <p>5. בכל מקרה בו צד שלישי כלשהו יעמיד בטוחה חיצונית להבטחת חובות החברה, החברה מתחייבת כי תועמד לטובת הבנק בטוחה חיצונית זהה או דומה לזו על-ידי אותו צד שלישי, וזאת אף ללא מתן אשראי נוסף.</p>							

21.7.4 הלוואת בעלים:

תנאים נוספים	ריבית שנתית	יתרת הלוואה במועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואה ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)	מועד פירעון	מועד העמדת האשראי	המלווה
<p>הלוואת הבעלים מועמדת מעת לעת מכוח הסכם מימון מיום 30 ביוני 2014 בין החברה לציים אחזקות, כפי שעודכן והוארך, מעת לעת, לתקופות נוספות, לאחר שהתקבלו אישורי האורגנים בחברה בהתאם לתקנות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, וללא שינוי בתנאי העמדת המימון ו/או שיעור הריבית (הסכם המימון על עדכוניו יכוננו יחדיו להלן: "הסכם המימון המקורי")³⁹. ביום 26 בספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ואישור הדירקטוריון בישיבותיהם מיום 20 באוגוסט 2019, בין היתר, הארכת תקופת התקשרות החברה עם ציים אחזקות בהסכם המימון המקורי לתקופה נוספת בת שלוש שנים, שתחילתה ביום 1 ביולי 2019, תוך עדכון תנאיו ("הסכם המימון המעודכן"). ביום 21 באוגוסט 2022, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת והדירקטוריון, תקופת הסכם המימון הוארכה לתקופה נוספת של 36 חודשים, בתוקף מיום 1 ביולי 2022 (לפרטים, ראו תקנה 22, שבפרק ד' לדוח זה).</p> <p>בהתאם להסכם המימון המעודכן, בעל השליטה (בעצמו ו/או באמצעות חברות בשליטתו) יהיה רשאי, בכפוף לשיקול דעתו הבלעדי ולהחלטת החברה כי דרוש לה מימון, להעמיד הלוואה ו/או אשראי, בסך של עד 200 מיליון ש"ח, בתנאים זהים לתנאי הסכם המימון המקורי (קרי בריבית שלא תעלה על פריים + 2.5% לשנה)⁴⁰.</p>	עד פריים + 2.5%.	-	-	הלוואה לזמן קצר	החל מ- 31.12.2014	ציים אחזקות – חברה בשליטתו של מר עדי ציים

³⁹ לפרטים אודות הסכם המימון המקורי על תוספותיו, ראו דוח זימון (מתקן) לאסיפה של בעלי המניות של החברה, שפרסמה החברה ביום 23 ביוני 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-097143), דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 30 ביוני 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-103281), דוח מיידי של החברה מיום 6 בפברואר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-012766), ודוח מיידי של החברה מיום 12 בנובמבר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-107364) אשר המידע על פיהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁴⁰ לפרטים נוספים בדבר הסכם המימון המעודכן, ראו דוח זימון לאסיפה של בעלי המניות של החברה שפרסמה החברה ביום 21 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087067) ולפרטי תוצאות האסיפה, ראו דיווח מיידי מיום 26 בספטמבר 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-084351), אשר המידע על פיהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

22. מיסוי

ביום 29 בינואר 2023, אישר בית המשפט הסכם פשרה שנחתם בין החברה לבין פשמ"ג ביום 23 בינואר 2023 בקשר עם שומות בצו לשנים 2013 עד 2018 (כולל) שהוצאו לחברה על פי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. כמו-כן, הוסכם כי לחברה תקבע שומת מס חלקית לפי סעיף 2א145 לפקודה ביחס לכל אחת מהשנים 2019 עד 2021 (כולל) לפיה החברה תכיר לצרכי מס בהכנסותיה על בסיס מצטבר ובהתאם לדוחותיה הכספיים בגין שנים אלו. לפרטים, לרבות אודות חוקי המיסוי החלים על פעילות הקבוצה ושומות סופיות, ראו ביאור 12(ו') (2) לדוחות הכספיים המאוחדים.

23. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

פעילות הקבוצה כפופה להוראות הדינים השונים שחלים עליה, כנותנת אשראי ואסדרה שנקבעת על-ידי המאסדר של תחום האשראי החוץ מוסדי, רשות שוק ההון, או מאסדרים אחרים, בקשר עם אסדרות משיקות. להלן יוצגו עיקרי דינים אלה:

23.1 חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים

חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים נכנס לתוקפו ביום 1 ביוני 2017 לגבי נותני אשראי וביום 1 באוקטובר 2018 לגבי נותני שירות בנכס פיננסי ("יום התחילה של החוק"). רשות שוק ההון הינה הרגולטור שאמון על אכיפת חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים.

בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים, החל מיום 1 ביוני 2017 נדרשים, ככלל, גופים שעוסקים במתן אשראי (לרבות ניכיון שיקים) כדרך עיסוק, להחזיק ברישיון למתן אשראי, והחל מיום 1 באוקטובר 2018, נדרשים, ככלל, גופים שעוסקים במתן שירות בנכס פיננסי, להחזיק ברישיון למתן שירות בנכס פיננסי. הרישיון נחלק לרישיון בסיסי, להיקף פעילות נמוך יותר, ולרישיון מורחב, להיקף פעילות גדול יותר, כפי שנקבע בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים.

קבלת רישיון מחייבת, בין השאר, עמידה בתנאי Fit & Proper, כמפורט בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים, וכן קיום דרישה של הון עצמי מינימאלי ועמידה בתנאי יושר ויושרה, לרבות של נושאי המשרה בתאגיד וכן של בעלי עניין ובעלי שליטה, וכן דיווחים לרשות שוק ההון ולעניין בעל רישיון מורחב גם מינוי מנכ"ל, דירקטוריון שמונה 3 חברים לפחות ומינוי רואה חשבון מבקר.

בהתאם לאמור, לצורך קבלת רישיון נדרש היתר שליטה לבעלי השליטה בתאגיד בעל הרישיון וכן היתר החזקת אמצעי שליטה לבעלי עניין.

בהוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים נקבעה הוראת מעבר לפיה מי שעסק ערב יום התחילה של החוק במתן אשראי או במתן שירות בנכס פיננסי, ייחשב ל"עוסק ותיק", ומקום בו הגיש לפני יום התחילה של החוק, בקשה לקבלת רישיון מתאים, וקיבל מאת רשות שוק ההון אישור על הגשת בקשה כאמור והמשך העיסוק, רשאי להמשיך בעיסוקו אף שאין בידו רישיון כאמור, כל עוד לא ניתנה החלטת רשות שוק ההון בבקשתו, תוך שיחולו עליו בתקופה שמיום התחילה עד מועד החלטת רשות שוק ההון בבקשתו, ההוראות לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים כאילו היה בעל רישיון, והכול

לפי העניין ובשינויים המחויבים. כמו-כן, נקבע, ככלל, כי מי שערב יום התחילה החזיק אמצעי שליטה בעוסק ותיק בשיעור הטעון היתר לבעל עניין (בעל שליטה או בעל עניין) והעוסק הוותיק קיבל רישיון לפי החוק או שרשות שוק ההון התירה את המשך עיסוקו, יראו את המחזיק כאמור כבעל היתר לצרכי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים. הוראה דומה נקבעה בכל הנוגע לנושאי משרה שכינהו עובר ליום התחילה בתפקידם זה והותר להם להמשיך ולכהן בנושאי משרה בעוסק הוותיק.

בהתאם לאמור לעיל, החברה הגישה בקשה לקבלת רישיון מורחב למתן אשראי ובקשה לקבלת רישיון מורחב למתן שירות בנכס פיננסי ("הבקשות לרישיונות") וקיבלה ביום 18 במאי 2017 אישור המשך עיסוק, כ"עוסק ותיק", במתן אשראי וביום 29 במאי 2018 אישור המשך עיסוק, כ"עוסק ותיק", במתן שירות בנכס פיננסי, בהתאם לבקשות הרישיון שהוגשו לרשות שוק ההון. בהתאם לאמור בסעיף 115 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים, וככלל, החברה רשאית להמשיך לעסוק במתן אשראי ובמתן שירות בנכס פיננסי, בהתאמה, כל עוד לא ניתנה החלטת רשות שוק ההון בבקשותיה לקבלת רישיון כאמור לעיל ("אישורי המשך עיסוק"). יודגש, כי בהתאם לאישורי המשך העיסוק, עד למועד החלטת רשות שוק ההון בבקשות לרישיונות כאמור לעיל, חלות על החברה הוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים, כאילו הינה בעלת רישיון, לפי העניין ובשינויים המחויבים. ביום 28 בנובמבר 2019 פרסמה רשות שוק ההון נוהל רישוי (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. החברה פועלת להשלמת הגשת בקשת הרישיון שלה בהתאם לנוהל הרישוי החדש, בהתאם למועד שתידרש לכך על-ידי רשות שוק ההון.

ביום 13 במאי 2021 פרסמה רשות שוק ההון דרישת מסמכים נוספים לבקשת רישיון למתן שירות בנכס פיננסי כהגדרתו בסעיף 11א לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים 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 על שירותים פיננסיים מוסדרים הינה 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 מוסדי 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.

בשל ההגדרה הרחבה שניתנה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים למונח "מתן אשראי", וכדי לפטור מחובת הרישיון הקבועה בחוק האמור גופים מסוימים אשר תכליות

חוק זה אינן חלות לכאורה בעניינם, בחודש ספטמבר 2022, בתוקף למפרע מחודש ינואר 2022, הותקנו תקנות הפטור⁴¹. בתקנות הפטור ניתן פטור מחובת רישוי, בין היתר, לתאגידים העוסקים במתן אשראי לתאגידים עסקיים בלבד, ובתנאי שסך כל האשראי שנותן תאגיד כאמור בעסקת אשראי בודדת לא פחת מ- 3 מיליון ש"ח ושמקבל האשראי אינו קבוצת רכישה. קבוצת ארנו פועלת על פי תקנות הפטור. רשות שוק ההון פרסמה מספר חוזרים הנוגעים לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים. ראו לעניין זה, חוזרים והנחיות רשות שוק ההון.

23.2 חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 ("חוק נתוני אשראי")

חוק נתוני האשראי נכנס לתוקף ביום 12 באפריל 2019 ("יום התחילה"), ומכוחו הקים בנק ישראל ומפעיל מאגר נתוני אשראי, אשר כולל נתוני אשראי של יחידים ועוסקים מורשים ("המאגר").

המאגר נועד לסייע להגברת התחרות בשוק האשראי הקמעונאי (הן בתוך המערכת הבנקאית והן מצד שחקנים חוץ-בנקאיים) ולהרחיב את נגישות האשראי ללקוח בתנאים המיטביים האפשריים עבורו, כמקובל במדינות מתקדמות רבות, תוך שמירה על עקרונות הגנת פרטיות המידע ונשוא המידע. מסירת המידע לנותני אשראי תעשה אם הלקוח ייתן לכך את הסכמתו של דוח אשראי או אם יהיה מודע לכך, במקרה של חיווי האשראי, והכל בתנאים כקבוע בחוק נתוני אשראי, תקנות וכללים מכוחו, וזאת, בדרך כלל במעמד של בקשת הלוואה. המידע שבמערכת נועד לאפשר ללקוחות לקבל הצעות ערך משתלמות יותר ממלווים שאינם מכירים אותם (להבדיל, למשל, מהבנק בו לקוחות מנהלים את חשבונם), המבוססות על היסטוריית פירעון התשלומים האישית שלהם, ובכך לאפשר תנאים שווים לתחרות בתחום האשראי לטובת הלקוחות. הלקוחות מצדם יוכלו לנהל את צעדיהם בצורה מושכלת ולהגדיל את כוח המיקוח שלהם מול מלווים שונים בבואם ליטול אשראי. כמו-כן, החוק נועד לאפשר הרחבת המידע העומד לרשות נותני האשראי בבואם להעריך את רמת סיכון האשראי של הלקוח, ולהוות בסיס מידע לא מזוהה שישמש את בנק ישראל לשם ביצוע תפקידיו, לרבות לצורכי מחקר מאקרו כלכלי ופיתוח כלי מדיניות אפקטיביים.

בהתאם לקבוע בחוק נתוני אשראי, בנק ישראל יאסוף נתוני אשראי ממקורות מידע כמוגדר בחוק, וימסור אותם - אם הלקוח יהא מעוניין בכך, באמצעות לשכות אשראי לנותני אשראי המורשים להשתמש במידע (מלווים) וללקוחות עצמם (לווים).

בנק ישראל פעל מאז חקיקת החוק בשיתוף עם משרדי המשפטים והאוצר לאסדרת השוק באמצעות התקנת תקנות, פרסום הוראות, גיבוש הליכי רישוי ופיקוח.

ככלל, בהתאם לחוק נתוני אשראי, תקנות וכללים מכוחו, נתוני האשראי נמסרים למאגר בידי מקורות המידע, על-פי האמור בחוק. החוק מאפשר את העברת נתוני האשראי לגופים פיננסיים שונים בהתאם לעקרונות המפורטים בחוק.

בהתאם לאמור בסעיף 3 לכללי נתוני אשראי (הוראות שונות), התשע"ח-2017, מקור מוסמך אשר נדרש להעביר נתוני אשראי לשם הכללתם במאגר האשראי יהא מי שהעמיד אשראי

⁴¹ יצוין, כי תקנות הפטור החליפו את תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) (הוראת שעה), התשע"ט-2018, שבהן נקבע פטור דומה.

ללקוחותיו⁴² בהיקף שנתי בסכום העולה על סך של 250 מיליון ש"ח. נכון למועד זה, הוראות חוק נתוני אשראי לא חלות על החברה וזאת משום שהיא איננה מעמידה אשראי ללקוחות אשר הינם יחידים ו/או עוסקים מורשים (אשראי קמעונאי) בהיקף גבוה מסך של 250 מיליון ש"ח וזאת משום שמירב לקוחותיה הינם עסקים ולא יחידים ו/או עוסקים מורשים.

יוער, לצד האמור, כי בשל מגיפת הקורונה, חוקקו מספר חוקים שנועדו להגן על לווים בכל הנוגע למידע אשראי המפורסם אודותיהם, לדוגמה, בקשר לשיקים ללא כיסוי וכיו"ב, באופן שעלול להשליך על המידע שיהיה גלוי לחברה בעת קבלת חייוי אשראי.

23.3 חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000 ("חוק איסור הלבנת הון") והצו מכוחו, חוק המאבק בטרור, התשע"ו-2016 ("חוק המאבק בטרור") וכן תיקון מס' 228 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]

הקבוצה כפופה להוראות חוק חוק איסור הלבנת הון, התש"ס – 2000 וצו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירות בנכס פיננסי ונותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), תשע"ח- 2018 החל על נותני שירותי אשראי ("צו איסור הלבנת הון נש"א").

למאבק בהלבנת הון קיימת חשיבות רבה משום שהוא מהווה אמצעי להקטנת המוטיבציה של העברייני לבצע עבירות ומאפשר פעולה נגד ראשי הפשיעה המאורגנת והחמורה. כמו-כן, מאבק זה נועד להתמודד עם הסכנה ליציבות כלכלת המדינה והמשטר, הסיכונים לסקטור הפיננסי, פגיעה בשוק החופשי על-ידי הקצאת משאבים בלתי יעילה ובלתי משוכללת, לחץ בינלאומי ופגיעה במוניטין המדינה.

החוק הטיל לראשונה על הסקטור הפרטי תפקיד אקטיבי המחייב את המוסדות הפיננסיים לפעול לזיהוי ואימות זהות הלקוחות ולדווח לרשויות במקרים הנחשדים כקשורים לפעילות של הלבנת הון או מימון טרור. בהתאם לאמור, הוחלו צווי איסור הלבנת הון מוסדות פיננסיים שונים.

חוק המאבק בטרור קובע מנגנוני הכרזה על ארגוני טרור⁴³, ובעיקרו עוסק בשני היבטים: הגדרת עבירות בקשר למימון טרור ומתן כלים מנהלים ושיפוטיים מתאימים למלחמה במימון הטרור. החברה פועלת בהתאם להוראות הכלליות כפי שנקבעו בסעיף 10א לחוק המאבק בטרור שעיקרו הטלת חובת דיווח למשטרת ישראל על פעולה ברכוש, כהגדרתו בחוק, אשר הינו רכוש טרור, כהגדרתו בחוק, או כשיש בפעולה זו לאפשר/לקדם/לממן ביצוע של מעשה טרור.

הוראות סעיף 11ה(א) לחוק איסור הלבנת הון חייבו בעבר ברישום נותן שירותי מטבע במרשם נותני שירותי המטבע.

עד ליום 1 ביוני 2017, מועד כניסת חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים לתוקף, עסקה החברה בשירותים שהוגדרו בחוק איסור הלבנת הון כמתן שירותי מטבע (מתן שירותי מטבע כללה פעילות של נכיון שיקים וכן פעילות כדוגמת פריטה והעברה של מזומנים).

⁴² "לקוח" על-פי הגדרת המונח בחוק נתוני אשראי הינו: "יחיד שאינו קטין, לרבות בפעילותו כעוסק".
⁴³ אשר מחליפים את אלו הקיימים בפקודת מניעת טרור, התש"ח-1948, בתקנות ההגנה (שעת חירום) 1945, ובחוק איסור מימון טרור, תשס"ה-2005.

על פעילות מתן שירותי מטבע כאמור חל עד לאותו מועד צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירותי מטבע למניעת הלבנת הון ומימון טרור), תשע"ד-2014 ("צו איסור הלבנת הון נש"מ").

החל מיום 1 ביוני 2017, עת נכנס לתוקף חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים, נדרש נותן שירותי מטבע, שעסק כדרך עיסוק בנכיון שיקים, לרישיון מתן אשראי, חלף הרישום במרשם נותני שירותי המטבע. כאמור, החברה מחזיקה באישור המשך עיסוק למתן אשראי. עם כניסת חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים לתוקף, חל תיקון גם בחוק איסור הלבנת הון וגם בצו איסור הלבנת הון נש"מ, באופן שבו פעילות של נכיון שיקים הוגדרה כשירות אשראי ולא נכללה עוד תחת צו איסור הלבנת הון נש"מ.

ביום 14 במרס 2018 פורסם צו איסור הלבנת הון נש"מ. צו זה הסדיר את פעילות החברה בכל הנוגע לניכיון שיקים.

החל מיום 1 באוקטובר 2018, המועד בו חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים נכנס לתוקף גם בקשר לשאר שירותי המטבע (והוגדרו בחוק כאמור כשירותים בנכסים פיננסיים), כאמור בצו איסור הלבנת הון נש"מ (ואשר החברה מחזיקה באישור המשך עיסוק, כאמור לעיל, לעניין פעילויות אלה), צו איסור הלבנת הון נש"מ אינו בתוקף עוד. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מקיימת בפעילותה את הוראות צו איסור הלבנת הון נש"מ.

צו איסור הלבנת הון נש"מ מחיל על נותני שירותי אשראי את החובות המקובלות ככלל של צווי איסור הלבנת הון שחלים על מוסדות פיננסיים, ובכללה - החובה לזהות ולאמת את פרטי לקוחותיהם, ולדווח, בהתקיים תנאים מסוימים, על העברות כספיות של אותם הלקוחות. בין יתר החובות קובע הצו את חובת ביצוע "הליך הכרת לקוח" אם הלקוח מקבל אשראי בסכום של מעל 50,000 ש"ח במצטבר בפרק זמן של חצי שנה, חובת זיהוי פנים אל פנים לפני מתן אשראי לראשונה, חובת קיום בקרה שוטפת אחר הפעולות של מקבל השירות ובדיקת פרטי הזיהוי שלו אל מול רשימת ארגוני הטרור ופעילי הטרור המוכרזים.

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 28 במרס 2022, פורסם תזכיר חוק איסור הלבנת הון (מתן סמכות פיקוח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על נותני שירותים פיננסיים) (תיקון מס'...), התשפ"ב-2022 ("התזכיר"), 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, בפעילותם כאמור.

בהתאם לתזכיר צוין כי מתן סמכות פיקוח מקבילה תאפשר הגברת הפיקוח על נותני השירותים הפיננסיים, תוך ניצול מומחיות רשות איסור הלבנת הון ומימון טרור בתחום זה, לצד ההיכרות הרחבתית המעמיקה שלה עם הסקטורים השונים ועם מתכונת ביצוע 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 תאום בין שני הגורמים המפקחים.

נכון למועד פרסום הדוח, תזכיר החוק הונח על שולחן הכנסת לדיון מוקדם. על רקע האמור, החברה אינה צופה כי לתזכיר חוק זה תהיה השפעה מהותית על פעילות החברה, מה גם, שממילא, החברה מפעילה מדיניות ונהלים לצורך ציות להוראות איסור הלבנת הון, יהא המפקח אשר יהא לעניין זה.

אחראי חובות תאגיד לפי סעיף 8 לחוק איסור הלבנת הון:

על-פי סעיף 8 לחוק איסור הלבנת הון, נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, האחראי על מילוי חובות איסור הלבנת הון בחברה הינו רו"ח אסף דהן, הבעלים של חברת אסדרה ליווי וייעוץ פיננסי בע"מ, שמעמידה לחברה שירותי ציות.

כמו-כן, הנהלת החברה מקבלת שירותי ייעוץ שוטפים בתחום שירותי הציות וחובות החברה על-פי חוק איסור הלבנת הון מעו"ד יהודה שפר, יו"ר לשעבר של הרשות לאיסור הלבנת הון.

דיווח לרשות המסים:

החל מיום 28 בנובמבר 2019 הוחלה חובה מכוח תיקון מס' 228 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה"), לצד תקנות מס הכנסה (תקנות לעניין חלפני כספים) (הוראת שעה), תשע"ט-2018, על דיווח לרשות המסים, על-ידי מי שחייב ברישיון לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים (ובפקודה, בעלי רישיון כאמור, הוגדרו כ- 'חלפן כספים').

חובות הדיווח הגם שהנן בלתי תלויות בדיווחים לרשות לאיסור הלבנת הון, דומות במהותן לדיווחים לרשות לאיסור הלבנת הון בפרטים הכלולים בהם ובאופיים, ואולם הדיווח נדרש במועדים שונים מאלה בהם נדרשים הדיווחים של הרשות לאיסור הלבנת הון.

ככלל, על כל פעולה החייבת בדיווח נדרש דיווח - ח - פעולה כאמור מוגדרת בסעיף 141א(א) לפקודה, באופן הבא: (1) המרת מטבע של מדינה אחת במטבע של מדינה אחרת; (2) מכירה או פדיון של המחאות נוסעים בכל סוג של מטבע; (3) קבלת נכסים פיננסיים במדינה אחת כנגד העמדת נכסים פיננסיים במדינה אחרת; (4) החלפת מטבע, (5) ניכיון שיקים, שטרי חליפין ושטרי חוב; (6) מסירת נכסים פיננסיים כנגד מטבע.

23.4 חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 ("חוק אשראי הוגן")

חוק אשראי הוגן נחקק לראשונה בשנת 1993 תחת השם חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות, התשנ"ג-1993, ותוקן לחוק האשראי הוגן, התשנ"ג-1993, באופן שחל על כל נותני האשראי, לרבות תאגידי בנקאיים, ומטרתו הייתה להסדיר את אופן הפעילות בתחום ההלוואות החוץ-בנקאיות במטרה להגן על לווים יחידים אשר אינם בעלי כוח מיקוח. הוראות החוק קובעות, בין היתר, כי בהלוואה חוץ-בנקאית תחול הגבלה על שיעור הריבית שאותה ניתן לגבות מהלווה והגבלה על שיעור ריבית הפיגורים שניתן לגבות מהלווה. תחת חוק אשראי הוגן, הלוואה הינה כל עסקת אשראי, לרבות ניכיון שטר, ועל כן הוראות

החוק חלות על תחום פעילות החברה החל ממועד הכניסה לתוקף של התיקון כאמור; כאשר שיעור הריבית הגבוה ביותר שניתן לגבות מלקוח הינו 15% בתוספת ריבית בנק ישראל, כפי שיעורה מעת לעת (נכון למועד פרסום הדוח - 4.25%) ("ריבית בנק ישראל"); 20% בתוספת ריבית בנק ישראל בהלוואה לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים ושאינו לצדדים אפשרות להאריכה או לחדשה בתנאים דומים; ו- 30% בתוספת ריבית בנק ישראל בהלוואה לעוסק שלא לשימוש אישי, ביתי או משפחתי, שעניינה ניכיון שטר, שמשך מי שאינו הלווה. יודגש, כי במסגרת שיעור מרבי זה נכללים כל הסכומים שנדרש הלווה לשלם בקשר עם ההלוואה, מעבר לסכום ההלוואה שקיבל בפועל, בחישוב שנתי. עם זאת, בחישוב האמור לעיל לא נלקחת בחשבון ריבית הפיגורים וכן הוצאות שהותר להחריג משיעור זה בתקנות הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות (החרגת סוגי עסקאות אשראי מתחולת החוק והחרגת הוצאות מגדר "תוספת"), תשע"ט-2019. שיעור ריבית הפיגורים המרבי לעניין הלוואה שאינה הלוואה לעוסק, למעט כאמור בסוג המקרים השלישי שתואר לעיל, הנה שיעור העלות המרבית של האשראי כשהוא מוכפל ב- 1.2, בחישוב שנתי. בסוג המקרים השלישי שתואר לעיל, שיעור ריבית הפיגורים המרבית שווה לשיעור העלות המרבית של האשראי⁴⁴. בחוק נקבעו גם חובות גילוי נוספות על חוזה ההלוואה וכן הוראות אכיפה עונשיות (פליליות) בגין הפרת הוראות החוק.

יצוין כי, לחוק אשראי הוגן (אף בגלגולו החדש כאמור לעיל לאחר תיקונו של חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות), אין השפעה מהותית על פעילות החברה מאחר ולקוחות החברה הינם בעיקרם תאגידים ועוסקים מורשים ולחוק אשראי הוגן אין תחולה בקשר עם הלוואות הניתנות לתאגידים. בנוסף, ככלל, המרבית המוחלטת של האשראי שמעמידה החברה לעוסקים הינו שלא לשימוש אישי, ביתי או משפחתי, שעניינה ניכיון שטר, שמשכו מי שאינם הלווים, אשר לגביהן חל שיעור הריבית הגבוה יותר כאמור לעיל. למרות האמור, לחברה מספר מצומצם ביותר של לקוחות יחידים פעילים, אשר מחויבים בשיעורי עמלות הנמוכים מתקרת הריבית המותרת על-פי חוק אשראי הוגן.

23.5 חוק הריבית, התשי"ז-1957 ("חוק הריבית")

חוק הריבית חל על כל עסקת אשראי (לרבות עסקת ניכיון) ומסמך את שר האוצר, לאחר התייעצות עם נגיד בנק ישראל, ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, לקבוע בצו, את שיעור הריבית המקסימאלי שמלווה רשאי לקבל מן הלווה.

במסגרת צו הריבית (קביעת שיעור הריבית המקסימלי), התש"ל - 1970, נקבעה ריבית מקסימלית עבור "מילווה צמוד ערך", בלבד, קרי מלווה אשר הינו צמוד מדד או צמוד לעליית מחירו של כל דבר אחר, בשיעורים מקסימליים שנתיים של 13% וריבית פיגורים בשיעור שנתי של 17%. בהתאם לפסיקה של בית המשפט העליון, רכיב המע"מ נכלל בתוך חישוב שיעור הריבית המקסימלי כאמור.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לחוק הריבית אין השפעה מהותית על הקבוצה בשל כך

⁴⁴ בהקשר זה תציין החברה, כי בנושא אופן חישוב העלות הממשית של האשראי קיימת פסיקה של בתי המשפט (הגם שחלק מהנושאים הנידונים בהקשר זה כפופים לערעור בבית המשפט העליון). תחת הפסיקה הקיימת, נקבעו כללים בקשר עם אופן חישוב העלות הממשית של האשראי ואופן הכללת הוצאות בחישוב זה. החברה פועלת בהתאם ליעוץ משפטי בכל הנוגע ליישום הוראות כאמור, מקום בו הן רלוונטיות לפעילותה.

שכמות ההלוואות צמודות ערך שהיא מעניקה הינה מועטת. והיא פועלת בהתאם ליעוץ משפטי בכל הנוגע ליישום הוראות כאמור, מקום בו הן רלוונטיות לפעילותה.

פקודת השטרות

23.6

למועד הדוח, הפעילות המרכזית של החברה הינה נכיון שיקים (פעילות בממסרים דחויים). הממסרים הדחויים הינם שטרות בעלי מאפיינים הקבועים בפקודת השטרות. בהתאם לפקודת השטרות, מוגדר הלקוח שהינו המוטב על-פי הממסר או שאליו הוסב הממסר כדין, בו הוא אוחז כשורה, כאוחז השיק ("אוחז הממסר" או "הלקוח") ויוצר/כותב הממסר כמושך ("המושך").

בפקודת השטרות נערכת אבחנה בין שטר שהוא "בר-פירעון לפקודה", אשר הוא שטר שנאמר בו כך, או שלחלופין נאמר בו שהוא "בר-פרעון לאדם מיוחד" ואין בו מילים האוסרות העברתו או המורות על כוונה שלא יהיה עביר, ובין שטר שהינו שטר "בר-פירעון מוכ"ז" אשר הוא שטר שנאמר בו כך, או שטר שההיסב היחיד או האחרון שעליו, הוא "היסב על החלק".

פקודת השטרות קובעת מספר אופנים לצורך סיחור ממסרים דחויים: משהועבר שטר מאדם לאדם בדרך העושה את הנעבר לאוחז השטר – השטר מסוחר; שטר בר-פירעון למוכ"ז – סיחורו במסירה; שטר בר-פירעון לפקודה – סיחורו בהיסב של האוחז שהוגמר במסירה; האוחז שטר לפקודתו שהעביר את השטר בעד ערך בלא היסב, העברתו נותנת לנעבר אותה זכות קנין בשטר שהייתה לו למעביר, ובנוסף על כך רוכש הנעבר את הזכות לקבל את היסבו של המעביר.

על מנת שהסב השטר יעשה סיחור, נקבעו ההוראות הבאות בפקודת השטרות: (א) צריך שיהא כתוב על השטר גופו וחתום בידי המסב; חתימתו של המסב על השטר, היא בלבד ללא תוספת מלים, דיה. היה ההיסב כתוב על גבי ספח או על גבי "העתק" של שטר שהוציא או שסיחרוהו במדינה המכירה בכוחם של העתקים, רואים את ההיסב כאילו נכתב על השטר גופו; (ב) צריך שיהא היסב לשטר כולו; היסב חלקי, היינו היסב הנחזה כמעביר לנסב חלק בלבד של הסכום העומד לפירעון, או הנחזה כמעביר את השטר לשני נסבים או יותר, לכל אחד לחוד, אינו עושה סיחור; (ג) מקום שהשטר הוא לפקודתם של שני נפרעים או נסבים, או של יותר משנים, והם אינם שותפים, צריך שישבו כולם זולת אם היה המסב רשאי להסב בשם האחרים; (ד) מקום שהשטר הוא לפקודה, והנפרע או הנסב מתואר שלא כנכון, או שנשתבש הכתיב של שמו, יכול הוא להסב את השטר כדרך שכתוב בו ולהוסיף, אם יראה לעשות כן, את חתימתו הנכונה; (ה) שטר שיש בו שני היסבים או יותר, חזקה שכל אחד מהם נעשה בסדר שבו הוא עומד על השטר, עד שלא הוכח היפוכו של דבר; (ו) היסב יכול שיהיה בין על-החלק ובין במיוחד, ויכול שיהיו בו תנאים מגבילים.

בפועל, לשם ביצוע ניכיון ננקטות שתי פעולות: הראשונה היא הסבת הממסר, והשנייה היא מסירתו. הסבת ממסר מתבצעת באמצעות חתימת אוחז הממסר ("המסב") על הממסר. במידה והמסב חותם ללא ציון שם של מוטב ספציפי חדש, הרי שהוא ביצע "היסב על החלק" כהגדרת המונח בפקודת השטרות והממסר הופך להיות שטר "בר-פירעון למוכ"ז". במידה והמסב חותם תוך ציון מוטב ספציפי, הרי שהוא ביצע "היסב מיוחד" על-פי הגדרת פקודת השטרות והממסר נותר שטר "בר-פירעון לפקודה".

פעולת הסבת הממסר, בין שבהיסב על החלק ובין שבהיסב מיוחד, בתוספת מסירתו יוצרות

שתי פעולות קנייניות : (א) הבעלות בממסר כנכס עובר קניינית לידי הנסב (בענייננו, החברה כנותן השירות); (ב) המסב הופך להיות מחויב לפירעונו של הממסר, כך שאם החייב בפירעונו של הממסר (המושך) חילל אותו (כלומר נמנע מלפרוע את הממסר בכל דרך) לנסב תהיה זכות חזרה למסב, וזאת במקביל לזכות שנותרה לו להיפרע מהמושך אשר יהיה מחויב לפירעון הממסר, גם אם הממסר עבר קניינית מספר ידיים.

במסגרת המסחר בממסרים הדחויים, החברה רוכשת את הממסר מהלקוח בדרך של הסבת הממסרים הדחויים לחברה. כנגד העברת או הסבת הממסרים הדחויים לחברה, מקבל הלקוח את ערכם הכספי של הממסרים הדחויים בניכוי עמלות שונות, בשיק מזומן לפקודתו או העברה בנקאית ישירות לחשבונו או במזומן, בש"ח או מט"ח או בטעינת כרטיס או בדרך אחרת המקובלת בחברה, מעת לעת.

החוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018 ("החוק לצמצום השימוש במזומן")

23.7

החל מיום 1 בינואר 2019 נכנס לתוקף החוק לצמצום השימוש במזומן, כפי שתוקן בצו לצמצום השימוש במזומן (תיקון התוספת הראשונה לחוק), התשפ"ב-2021 (בתוקף מיום 1 באוגוסט 2022). בהתאם לחוק, בכל עסקה שערכה עולה על 6 אלפי ש"ח (אם מדובר בעוסק) או 40 אלפי ש"ח (אם מדובר במי שאינו עוסק, למעט ברכישת רכב ממי שאינו עוסק, כאשר לעניין זה הסכום הנו 50 אלפי ש"ח) ייאסר תשלום התמורה במזומן (של חלק או של כל התמורה) שעולה על 6 אלפי ש"ח או 10% ממחיר העסקה, לפי הנמוך. ביום 30 בדצמבר 2021 פורסם צו לצמצום השימוש במזומן (הארכת הוראת השעה לעניין שימוש במזומן בעסקאות עם תושבי האזור או תושבי המועצה הפלסטינית), התשפ"ב-2021, לפיו תקופת הוראת השעה שנקבעה בחוק בקשר לעסקאות עם תושבי האיזור או תושבי המועצה הפלסטינית הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2022.

החוק לצמצום השימוש במזומן מחולק לשני סעיפים מרכזיים, הקובעים את המגבלות העיקריות מכוחו, הן לגבי שימוש במזומן והן לגבי שימוש בשיקים והסבתם. ההיבט של הגבלות על יכולת התשלום במזומן אינה משפיעה מהותית על פעילות החברה וזאת בשל סעיף פטור פרטני שחל על חברות בעלות רישיון למתן אשראי, שקובע כי האיסור העיקרי בחוק, לפיו לא ייתן אדם ולא יקבל תשלום במזומן כשכר עבודה, כתרומה או כהלוואה, אם סכום שכר העבודה, התרומה או ההלוואה עולה על הסכום הנקוב בחוק לא יחול לגבי הלוואה שנותן גוף פיננסי מפוקח, והחברה נכללת במסגרת הגדרה זו.

בהיבט של הגבלות על היסב שיקים, נקבע בחוק לצמצום השימוש במזומן כי חל איסור לתת או לקבל תשלום בשיק בעבור עסקה או שכר עבודה או תרומה או הלוואה או מתנה, בלי ששם מקבל התשלום מופיע בשיק כנפרע או כנסב, לפי העניין וכן כי על כל אדם נאסר, להסב שיק או לקבל שיק מוסב, בלי ששמו ומספר זהותו של המסב מופיעים בשיק. לצד האמור, נקבע, כי תאגיד בנקאי, בנק הדואר או בעל רישיון למתן שירותי פיקדון ואשראי אינם נחשבים כמקבלי תשלום, מקום שהם מקבלים שיק לצורך פירעונו.

החל מיום 1 ביולי 2019, תאגיד בנקאי, בנק הדואר או בעל רישיון למתן שירותי פיקדון ואשראי לא יהיה רשאי לפרוע שיק שמתקיימות לגביו אחת או יותר מההגבלות הבאות : (א) שם הנפרע אינו נקוב בשיק; (ב) אם השיק הוא שיק מוסב והסכום הנקוב בו עולה על 10,000 שקלים חדשים, מתקיים אחד מאלה : (1) לא נקובים בשיק השמות של המסב והנסב ומספר הזהות של המסב; (2) השיק הוסב יותר מפעם אחת, למעט – א. היסב שקבע שר האוצר,

בהסכמת שר המשפטים ונגיד בנק ישראל, ובאישור ועדת החוקה, שנועד לתיקון פרטים בשיק בהתאם לסעיף 31(4) לפקודת השטרות, ובתנאים שקבע; ב. אם לאחר ההיסב הראשון השיק הועבר לתאגיד בנקאי, לבנק הדואר או לבעל רישיון למתן שירותי פיקדון ואשראי לשם פירעונו; ג. אם ההיסב השני הוא לגוף פיננסי מפוקח; שר האוצר, בהסכמת נגיד בנק ישראל, ובאישור ועדת החוקה, רשאי לקבוע כי היסב כאמור ייעשה רק לגבי שירותים שקבע; ד. אם לאחר היסב כאמור בפסקה (ג), השיק הוסב מהגוף הפיננסי המפוקח לגוף פיננסי מפוקח אחר פעם אחת בלבד.

ביום 11 בנובמבר 2021 פורסמו תקנות העבירות המינהליות (קנס מינהלי - צמצום השימוש במזומן), התשפ"ב-2021, אשר נכנסו לתוקף ביום 1 באוגוסט 2022, ובמסגרתן נקבעו עבירות מנהליות שמקימות סמכות הטלת עיצום כספי משמעותי בגין אותן עבירות. ראוי לציין כי הוראות החוק לצמצום השימוש במזומן גוברות על הוראות פקודת השטרות בנושאים המפורטים מעלה.

יצוין, כי בנק ישראל הבהיר את עמדתו בקשר עם יישום החוק לצמצום השימוש במזומן בקשר להיסב שיקים. על-פי עמדתו, יתכנו עד 3 היסבים לגופים פיננסיים מפוקחים וזאת בהתאם לסעיף 5 לחוק האמור בצירוף התוספת השנייה לו. ההשפעה של החוק לצמצום השימוש במזומן על החברה איננה מהותית, בשים לב לכך שפעילותה באמצעות מנכי משנה הינה בהיקפים נמוכים יחסית, ומשכך, מגבלות ההיסב החלים על שיקים לא פוגעים בפעילותה במהלך עסקיה הרגיל.

23.8 חוק הבנקאות

חוק הבנקאות אוסר על מי שאינו תאגיד בנקאי לעסוק בקבלת פקדונות כספיים ובמתן אשראי כאחת וכן בהנפקת ניירות ערך החייבת בתשקיף לפי סעיף 15 לחוק ניירות ערך, ובמתן אשראי כאחת. למרות האמור, בסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות, כפי שתוקן ביום 5 ביולי 2022 במסגרת (תיקון מס' 28) (הרחבת מקורות המימון לתאגידים חוץ-בנקאיים העוסקים במתן אשראי), התשפ"א-2021 ("התיקון"), תחת הגדרת "מתן אשראי", מותר לתאגיד, שאינו תאגיד בנקאי, להנפיק תעודות התחייבות (כהגדרתן בסעיף 35א לחוק ניירות ערך) החייבות בתשקיף לפי סעיף 15 לחוק ניירות ערך, ולעסוק במתן אשראי, אם התקיים בו אחד מאלה⁴⁵:

(א) לעניין תאגיד ששווי נכסיו (כפי שמופיע במאזן התאגיד המאוחד בדו"ח הכספי השנתי האחרון) עולה על 5 מיליארד ש"ח וחלות לגבי פעילותו הוראות לעניין הלימות הון ונזילות שנתן מאסדר - יוכל לגייס באמצעות תעודות התחייבות עד 15 מיליארד ש"ח (חלף סך של עד 5 מיליארד ש"ח, התקרה שחלה קודם לתיקון);

(ב) לעניין תאגיד שלא מתקיים בו האמור בס"ק (א) – סך הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות של התאגיד המוחזקות בידי הציבור אינו עולה על 5 מיליארד ש"ח.

⁴⁵ בנוסף לאמור יצוין, כי במסגרת התיקון, בוטלו יתר ההגבלות שהוחלו בעבר בהגדרת 'מתן אשראי' שבסעיף 21(ב) לחוק הבנקאות, ובכלל זה: (1) מקבל האשראי הוא יחיד או תאגיד, ואם הוא תאגיד – אזי, שהכנסתו השנתית בשנה שקדמה מתן האשראי לא עלתה על סך של 400 מיליון ש"ח; (2) ביטול חובת דרוג של תעודות התחייבות על-ידי חברה מדרגת בדירוג BBB או Baa3 ומעלה; (3) ביטול איסור מתן אשראי למטרות דיור ו/או אשראי שפרעונו הובטח על-ידי אחת 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) יתאפשר לתת אשראי לדיור או כזה שהבטוחה נגדו היא בקשר עם דירת מגורים.

(ג) לעניין תעודות התחייבות, יצוין כי במסגרת התיקון הורחבה ההגדרה באופן שתאגיד כאמור בס"ק (א) רשאי לגייס את החוב גם באמצעות ניירות ערך מסחריים, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, היינו שהתחייבות התאגיד לשלם למחזיק סכום כסף בגינם היא במועד מוקדם משנה אך שאינו מוקדם מ- 270 ימים מיום ההצעה, ואשר אינם ניתנים למימוש או להמרה לניירות ערך אחרים.

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.

חוק שירותי תשלום, התשע"ט-2019 ("חוק שירותי תשלום")

23.9

חוק שירותי תשלום נחקק על רקע התפתחות משמעותית במערך התשלומים בישראל, בעקבות התפתחויות טכנולוגיות שהביאו ליצירה ופיתוח של מגוון אמצעי תשלום חדשניים ומתקדמים המאפשרים ללקוחות לשלם מרחוק ומנגישים את ביצוע התשלומים לכלל הציבור ובכך מקלים עליו, בין השאר, בביצוע עסקאות דרך האינטרנט, ובהעברת תשלומים בין גורמים פרטיים ועסקיים. לאמצעי התשלום המתקדמים יתרונות רבים – הגברת התחרות על-ידי כניסה של שחקנים חדשים שיספקו שירותי תשלום; הפחתת עלויות עסקה; נוחות וזמינות ללקוח; צמצום הכלכלה השחורה, ועוד וזאת לצד סיכונים כדוגמת כך שהנגישות וקלות השימוש באמצעי התשלום יכולה לפגוע ברמת האבטחה של הפעולה באמצעי התשלום המתקדם, והשימוש בו יכול לחשוף את הלקוח להונאות, שימוש לרעה ועוד. לאור האמור, החוק נועד לעודד את השימוש באמצעי התשלום המתקדמים ולקדם את התפתחותם, תוך התאמת התשתית המשפטית הקיימת לפעילות באמצעי התשלום המתקדמים.

החוק נכנס לתוקף ביום 9 בינואר 2020, והחליף את חוק כרטיסי חיוב, התשמ"ו-1986. החוק מסדיר את מערכת היחסים שבין נותן שירותי התשלום (מנפיק אמצעי תשלום או מנהל חשבון תשלום) לבין הלקוח המשלם וכן את מערכת היחסים שבין נותן שירותי התשלום (הסולק או מנהל חשבון תשלום) לבין מקבל התשלום (המוטב), וכן קובע הוראות כלליות לעניין הוראות תשלום, ביצוע פעולות תשלום, הסדרי האחריות הנוגעים להן וההגנות הצרכניות החלות על מתן שירותי תשלום, בין נותן שירותי התשלום לבין לקוחותיו. נותני שירותי התשלום עליהם יחול החוק כוללים, בין היתר בנקים, חברות כרטיסי אשראי, סולקים, אפליקציות תשלומים, מאגדים ועוד, והחוק יחול על כלל אמצעי התשלום המתקדמים.

ביום 10 בינואר 2022 פורסם תזכיר חוק הסדרת העיסוק בשירותי תשלום, התשפ"ב-2022, שהוא מימד משלים לחקיקת חוק שירותי תשלום לחוק שירותי תשלום ("התזכיר"). תזכיר חוק זה בא על רקע המלצות הוועדה להגברת התחרותיות בשירותים בנקאיים ופיננסיים נפוצים ("הוועדה"), שהתבקשה להמליץ בפני שר האוצר ונגידת בנק ישראל על הגברת התחרותיות והפחתת הריכוזיות בתחום השירותים הבנקאיים והפיננסיים, והגישה את מסקנותיה והמלצותיה ביום 1 בספטמבר 2016.

הוועדה התמקדה בצורך בשינויים מבניים בתחומי השירותים הבנקאיים והשירותים הפיננסיים. לדעת הוועדה, הגברת התחרותיות בתחומים הנזכרים נסמכת על גישת "האיום התחרותי" הרואה באיום מצד גופים חוץ-בנקאיים מפוקחים גורם מגביר תחרות מהותי.

בכל הנוגע לתחום שירותי התשלום, הוועדה המליצה כי הסדרת פעילותם של גופים חוץ-בנקאיים העוסקים במתן שירותי תשלום תתבסס על אסדרה בינלאומית בהלימה לדרישות הדירקטיבה האירופאית השנייה בדבר שירותי תשלום ("PSD2") תוך התאמתה לשוק המקומי.

מטרת האסדרה האמורה הן לקבוע דרישות אחידות לגופים העוסקים במתן שירותי תשלום, לעודד את התחרות בתחום שירותי התשלום בישראל ולאפשר את כניסתם של שחקנים חדשים לשוק.

כחלק מפעילותה של הוועדה ובהתאם להמלצותיה, הוקמה בחודש מרס 2016 ועדת משנה, בהשתתפות נציגי בנק ישראל, משרד המשפטים, משרד האוצר, רשות שוק ההון ורשות התחרות. עבודת ועדת המשנה נועדה לגבש אסדרה רוחבית ואחידה של כלל שירותי התשלום (הנפקה של אמצעי תשלום, סליקה של אמצעי תשלום וניהול חשבונות תשלום), באופן שיתאים להתפתחות הטכנולוגית בתחום שירותי התשלום, יעניק הגנה צרכנית מלאה ורחבה ויאפשר תחרות בין נותני שירותי התשלום השונים. אסדרה זו נועדה בין היתר להבטיח הגינות ולהגביר את אמון הציבור באותם אמצעי תשלום מתקדמים, ובכך להרחיב את השימוש בהם, תוך הסדרת אפשרות הגישה שלהם למערכות התשלומים. בעקבות עבודת ועדת המשנה פורסם להערות הציבור ביום 13 באוגוסט 2018 תזכיר חוק להסדרת הפיקוח על תחום שירותי התשלום והתקבלו הערות הציבור מגורמים רבים בשוק התשלומים, אך הליך חקיקתו לא הושלם. במקביל חוקק חוק שירותי תשלום כאמור לעיל. בהחלטת ממשלה מספר 215 מיום 1 באוגוסט 2021 שעניינה "קידום שוק התשלומים – הסדרת העיסוק בשירותי תשלום", נקבע כי לצורך השלמת הליך החקיקה יפורסם תזכיר חוק עדכני להערות הציבור.

בהתאם להחלטת הממשלה, תזכיר חוק זה מבקש לעגן בחקיקה את הסדרת העיסוק בשירותי התשלום הניתנים על-ידי גופים חוץ-בנקאיים. שירותים אלה אשר עיסוק בהם יחייב רישיון ופיקוח מאת רשות ניירות ערך, כוללים ייזום תשלום; מתן הוראת תשלום; סליקה של פעולת תשלום; הנפקה של אמצעי תשלום; העברת כספים למוטב ללא ניהול חשבון תשלום עבורו וכן ניהול חשבון תשלום המאפשר העברת תשלומים בעד מוצרים ושירותים. יצוין כי מדובר באסדרה של הפעילות המסורתית בתחום התשלומים האלקטרוניים שכלולים ב- PSD2 והיא צפויה לעודד את התחרות בכך שתאפשר לגורמים חוץ-בנקאיים להיכנס לתחום ולהתפתח בו לצד השחקנים הבנקאיים הקיימים בשוק, והכל לצד שמירה על עניינם של הלקוחות.

החלת החוק צפויה להביא לפתיחת שוק שירותי התשלום ותחרות מול הבנקים בהקשרים שונים, ובכלל זה, אפשרות התחרות למערכת מס"ב וכן כי ניתן יהיה לבצע ייזום תשלומים באמצעות חברות שיקבלו רישיון כאמור.

נכון למועד פרסום הדוח, תזכיר החוק פורסם להערות הציבור. על רקע האמור, החברה אינה צופה כי לתזכיר חוק זה תהיה השפעה מהותית על פעילות החברה. לצד האמור, היה ותזכיר החוק יקודם, הוא יהיה כרוך בתשומות בפעילות מול רגולטור נוסף, וקבלת רישיון נפרד, ומנגד, יכול לקדם פעילויות של החברה, היה ותפעל לקדמן.

23.10 חוק שירותי מידע פיננסי, תשפ"ב-2021 ("חוק שירותי מידע פיננסי")

ביום 14 ביוני 2022 נכנס לתוקפו חוק שירותי 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.

שירותי מידע פיננסי שהחוק מבקש להסדיר, הוא שירות מקוון שבמסגרתו אוסף נותן שירות המידע הפיננסי, בעצמו או באמצעות נותן שירותי 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 שירותי 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 שירותי 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 שירותי מידע פיננסי על-ידי נותני שירותי מידע פיננסי. החוק מטיל על מקורות מידע חובה לאפשר לנותני שירותי 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 שירותי 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. החוק מגדיר מספר "סלי מידע" המהווים את סוגי המידע הפיננסי לגביהם אפשר יהיה לדרוש גישה, וביניהם חשבונות תשלומים, כרטיסי חיוב, אשראי (יתרות אשראי, ריבית, עמלות בגין האשראי), חסכונות וניירות ערך. החוק קובע חובת רישוי שתחול על גופים פיננסיים המעוניינים לספק שירותי מידע פיננסי (כאשר רשות ניירות ערך היא הגוף שנקבע שמאסדר הרישוי).

רשות ניירות ערך פרסמה מספר חוזרים והוראות הנוגעות בקבלת רישיון למתן שירותי מידע פיננסי. כמו-כן, רשות שוק ההון פרסמה מספר חוזרים הנוגעים בקבלת היתר לשמש כנותן שירותי מידע פיננסי. ראו לעניין זה, חוזרים והנחיות רשות שוק ההון. למועד הדוח, החברה אינה רואה השפעה מהותית של חוק שירותי מידע פיננסי על פעילותה, בשים לב לכך שאינה פונה בבקשה לקבלת רישיון או היתר לשמש כנותן שירותי מידע פיננסי.

ביום 29 במאי 2022 פרסמה רשות שוק ההון, חוזר לנותני שירותי מידע פיננסי. חוזר זה בא על רקע חקיקת חוק שירותי מידע פיננסי שקובע 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 וחיסכון). 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 בשמירת, החזקת וקבלת המידע הפיננסי, נקבעה הוראת תחולה נוספת, לפיה, נותן שירותים פיננסיים ינהג במידע פיננסי שהתקבל אצלו, במסגרת פעולתו כנותן שירות מידע פיננסי או כגוף פיננסי, באופן בו הוא נוהג במידע רגיש, כהגדרתו בחוזר ניהול סיכונים סייבר, ויפעל בהתאם להוראות החלות עליו בעניין ניהול סיכונים סייבר.

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

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

ביום 15 במרס 2018 פורסם ברשומות חוק חדלות פירעון אשר נכנס לתוקפו בחודש ספטמבר 2019. חוק חדלות פירעון כולל הוראות שונות אשר שמות דגש על שיקום תאגידיים וחייבים כערך מרכזי (כגון, הקטנת כוחם של נושים בהצעות הסדר, קבלת הפטר לאלתר של חייבים במקרים מסוימים, עידוד חייבים להמשך עסקיהם ועוד). עם זאת ומנגד, חוק חדלות פירעון קובע הוראות שמטרתן הגדלת שיעור החוב שייפרע לנושים והשאת ערך נכסי החייב תוך הקטנת הפגיעה שתיגרם לנושים כתוצאה מחדלות הפירעון.

להערכת החברה, חוק חדלות פירעון יכול להגביל את החברה להיפרע מחייבים ולהגדיל את היקף הליכי חדלות הפירעון ובכך גם להקטין את היקף שיעור ההחזר המתקבל מחייביה. מכאן, ששיעור הפרשת החברה להפסדי אשראי עלול לגדול ודרך פה יפרשו בתי המשפט את הוראות החוק כאמור.

מנגד, לצד הפגיעה שעלולה להיגרם ליכולת הגבייה של החברה, החברה צופה כי היא תמשיך ותשפר את מנגנון הבדיקה והסינון של לקוחותיה באופן אשר יקטין את החשש מהצורך בנקיטת הליכים במסגרת חוק חדלות פירעון ואת ההשפעה שיכולה להיות לכך בכל הנוגע על יכולת החברה להיפרע מחייבים.

23.12 בנוסף לאמור בסעיף 22 זה לעיל ולהלן, בעת בחינת עסקת העמדת חוב למיזם נדל"ן, נבחנים הדינים והאילוצים הקיימים בקשר עם דיני המקרקעין, דיני תכנון ובניה, דינים הנוגעים להעמדת מימון למיזמי נדל"ן ולנטילת מימון על-ידי מיזמי נדל"ן, וכדומה. בדיקת נאותות משפטית של מיזם הנדל"ן מבוצעת בקשר עם העמדת חוב לכל נכס נדל"ן, לרבות הסטאטוס המשפטי של הקרקע או הנכס ושל בעלי הזכויות השונים בעסקה.

23.13 חוזרים והנחיות רשות שוק ההון, תזכירי חוק

23.13.1 חוזר 'גילוי בחוזה הלוואה', נכנס לתוקפו ביום 6 במאי 2019 והוחל בקשר עם העמדת הלוואות ללווים כהגדרתם בחוק אשראי הוגן ובמסגרתו נקבעו הוראות בקשר עם פרטים שייכללו ויוצגו ללקוח בעסקת הלוואה ובכלל זה טופס ריכוז פרטים ייעודי לעסקת הלוואה או עסקת מסגרת או לעסקת ניכיון שיק או עסקת מסגרת לניכיון שיק וטופס משלים שיימסר ללקוח במסגרת עסקה כאמור, וכן הוראות נוספות הנוגעות בגילוי ללקוח במסגרת הסכם הלוואה.

23.13.2 טיוטת חוזר 'התקשרות מרחוק עם מקבל שירות באופן מקוון', נכנסה לתוקפה ביום 12 בנובמבר 2021 ומסדירה את האפשרות לבצע זיהוי, אימות והצהרת נהנה של מקבל שירות באמצעות טכנולוגיות לזיהוי באופן מקוון. למעט סעיף 12 לטיוטת החוזר (הסעיף המקביל להוראה 422 לחוזר שפורסם ביום 8 בדצמבר 2020) שעניינו בדיווח לממונה אשר יחול בתוך חודשיים ממועד פרסם החוזר בנוסחו הסופי.

23.13.3 חוזר 'שמירת מסמכים'. מיום 21 ביוני 2021 וכפי שעודכן ביום 29 במאי 2022, והוראותיו חלות על כל נותני השירותים הפיננסיים, לרבות נותני שירותים פיננסיים אשר פעילותם מוסדרת בחוק שירות מידע פיננסי (כהגדרתו להלן). חוזר שמירת מסמכים קובע הוראות בקשר עם היקף, משך התקופה ואופן שמירת מידע לרבות במסמכים כתובים ובמדיות אחרות (וכן באמצעות מערכות ממוחשבות) בהם יחויבו נותני שירותים פיננסיים (וזאת בנוסף על ההוראות הקיימות בנוגע לשמירת מסמכים בהתאם להוראות כל דין).

23.13.4 חוזר 'דיווח אשראי'. ביום 17 בנובמבר 2022 פרסמה רשות שוק ההון חוזר לעניין 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, וזאת באמצעות יצירת מסגרת דיווחים מוסדרת וקבועה לרשות. 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.

23.13.5 חוזר 'הוראות לניהול אשראי צרכני'. מיום 25 באוגוסט 2021 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), ויידוא יישום, הטמעה וניהול מעקב אחר ציות למדיניות שנקבעה ולהוראות החוזר, וכן הוראות שונות בקשר להמחאת זכות לקבלת אשראי של בעלי רישיון.

23.13.6 חוזר 'ניהול סיכוני הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים', נכנס לתוקפו ביום 9 בדצמבר 2021 וחל על נותן שירותים פיננסיים שחל על פעילותו צו איסור הלבנת הון, ומטרתו היא להנחות את נותני השירותים הפיננסיים באימוץ גישה מבוססת סיכון, על מנת לאפשר לנותן שירותים פיננסיים להתמודד באפקטיביות עם סיכוני הלבנת הון ומימון טרור, זאת, בין היתר, על-ידי גיבוש מדיניות ונהלים לניהול סיכוני הלבנת הון, מינוי אחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון ומימון טרור תחת תנאים הנוגעים לכשירותו ככזה, הקצאה יעילה של משאבי נותן השירותים הפיננסיים, בהתאם לסיכונים שזוהו, וקביעת נהלים לקיום בקרה שוטפת וליישום תקין ואפקטיבי של הליך הכר את הלקוח.

במסגרת החוזר כאמור נקבעו מגבלות ותנאי סף למינוי האחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון וכן כללים שיחולו בקשר לפעילותו ובקשר ליישום מדיניות איסור הלבנת הון בחברה.

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.

23.13.7 חוזר 'ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים'. מיום 29 במאי 2022 וייכנס לתוקפו ביום 29 בנובמבר 2023, למעט גופים שפועלים או מבקשים לקבל אישור לפעול כנותני שירות מידע פיננסי כהגדרתם בחוק שירותי מידע פיננסי, עליהם יחול החוזר מיום פרסומו. במסגרת החוזר 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. גם בחוזר זה נקבעו תנאי התחולה, ונכון למועד זה, החברה אינה נכנסת תחת הוראות התחולה, ומשכך, אינה רואה השפעה מהותית של החוזר על פעילותה.

23.13.8 חוזר 'ניהול סיכוני סייבר בנותני שירותים פיננסיים'. מיום 29 במאי 2022, וייכנס לתוקפו ביום 29 במאי 2023, למעט גופים שפועלים או מבקשים לקבל אישור לפעול כנותני שירות מידע פיננסי כהגדרתם בחוק שירותי מידע פיננסי, עליהם יחול החוזר מיום פרסומו. במסגרת החוזר קבעה רשות שוק ההון עקרונות להגנה מפני סיכוני 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 מחיל הוראות בעניין ניהול סיכוני סייבר על נותני שירותים פיננסיים שרמת החשיפה של פעילותם לסיכוני סייבר היא הגבוהה והמשמעותית ביותר. החוזר קובע שמסגרת ניהול סיכוני סייבר תכלול פעולות של מניעה, נטרול, חקירה והתמודדות עם איומי ואירועי סייבר, במטרה לצמצם את השפעתם והנזק הנגרם מהם ללקוחות ולמערכת הפיננסית, בטרם התרחשותם, במהלך ולאחריהם, ומגדיר עקרונות המחייבים כי ניהול סיכוני סייבר יתבצע באופן אפקטיבי, עדכני ושוטף, על בסיס עקרונות ממשל תאגידי נאותים הכוללים, בין השאר, התייחסות לשיטות, לתהליכים ולבקורות, ובאופן המאפשר להתמודד עם איומי סייבר וניהול אירועי סייבר.

בהתאם להוראות החוזר, תחולתו בין השאר על בעל רישיון למתן שירות בנכס פיננסי אשר נותן שירות שבו נשמר ומנוהל נכס פיננסי לחשבון ייעודי המנוהל עבור לקוח מסוים, ואשר מאפשר העברת נכס פיננסי לחשבון אחר. לעניין זה אין נפקא מינה אם מקבל הנכס ומעביר הנכס הם אותו אדם; על גוף שפועל או מבקש לקבל אישור מהמפקח לפעול כנותן שירות מידע פיננסי כהגדרתו בחוק שירותי מידע פיננסי; וכן על כל בעל רישיון למתן שירותים פיננסיים שאינו מנוי לעיל, ואשר מתקיים בו אחד מאלה: (א) הוא שומר באופן מקוון הן את המידע על לקוחותיו וכן את הנכסים הפיננסיים של לקוחותיו; (ב) הוא משמש מקור מידע או משתמש בנתוני אשראי כהגדרתם בחוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 ("תנאי התחולה").

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה אינה נכנסת תחת תנאי התחולה, ומשכך, אינה רואה השפעה מהותית של החוזר על פעילותה.

23.13.9 חוזר "לנותני שירותי מידע פיננסי" - מיום 29 במאי 2022. חוזר זה בא על רקע

חקיקת חוק שירות מידע פיננסי, התשפ"ב-2021 ("חוק שירותי מידע פיננסי"), שקובע 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 שירות מידע פיננסי, ויוכלו לפעול כנותני שירות 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 שירות 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 שירות מידע פיננסי או כגוף פיננסי, באופן בו הוא נוהג במידע רגיש, כהגדרתו בחוזר ניהול סיכונים סייבר, ויפעל בהתאם להוראות החלות עליו בעניין ניהול סיכונים סייבר.

נכון למועד זה, החברה אינה מבקשת לפעול כנותן שירותי מידע פיננסי, ואינה משמשת כגוף פיננסי בהתאם להוראות חוק שירותי מידע פיננסי, ומשכך, אינה רואה השפעה מהותית של החוזר על פעילותה.

23.13.10 חוזר "הסדרת אופן התנהלותם של נותני שירותים במסגרת בירור תלונות ציבור"

וחוזר "טיפול בתלונות הציבור" – בתוקף מיום 29 בפברואר 2022. החוזר הראשון נועד לקבוע את אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בפניות ציבור, המתבררות באמצעות המפקח על נותני שירותים פיננסיים. החוזר השני נועד לקבוע את אופן ההתנהלות של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בתלונות ציבור, המוגשות אליהם ישירות.

שני החוזרים כאמור נועדו להעלות את איכות השירות שניתן ללקוחות נותני השירותים הפיננסיים והכל לצורך שמירה והגנה על עניינם, תוך הגברת שקיפות המידע ונגישות המידע ללקוחות. בין היתר, נקבעו בחוזרים דרישות למינוי ממונה פניות ציבור יעודי ולקביעת מדיניות, אשר במסגרתה יקבעו חובות הדירקטוריון וההנהלה בהקשר לטיפול בתלונות ציבור. החוזר הראשון נכנס לתוקף ביום 29 בפברואר 2022, והחוזר השני ייכנס לתוקף תוך שישה חודשים מיום פרסומו. החברה פועלת להתאמת הפרקטיקה הנהוגה בחברה להוראות החוזרים וליישום הדרישות האמורות בהם.

23.13.11 דוח מבקר המדינה "משטר איסור הלבנת הון בישראל", מאי 2022 – בחודשים

דצמבר 2020 עד ספטמבר 2021, לסירוגין, בדק משרד מבקר המדינה היבטים רוחביים הנוגעים למשטר איסור הלבנת הון בישראל, ובפרט את ההיבט האזרחי של המשטר - הרגולציה שמפעילים הרגולטורים השונים ואופן יישומו של משטר איסור הלבנת הון בגופים ממשלתיים. בחודש מאי, 2022 פורסם דוח מבקר המדינה בתחום איסור הלבנת הון (בסעיף זה: "דוח המבקר") אשר בחן את תפקודם של הרגולטורים ומשרדי ממשלה נוספים הקשורים לפעילות בתחום זה. כאמור בדוח

המבקר, ממצאיו מעידים על פערים במבנה של משטר איסור הלבנת ההון 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. בהתאם, במסגרת דוח המבקר, המליץ מבקר המדינה, בין היתר, כי: (1) משרד המשפטים בשיתוף כלל הרגולטורים ורשות שוק ההון ימשיכו לפעול במשותף כדי לקדם רגולציה שתתבסס על עקרונות של שוויון אשר עשויה לתרום לעידוד התחרות; (2) משרד המשפטים בשיתוף כלל הרגולטורים יבחנו דרכים לשיתוף מידע בין רשות שוק ההון לרגולטורים השונים לשם שיפור אפקטיביות הפעלת סמכויותיהם על הגופים המפוקחים; (3) פיתוח מנגנון שייתן לגופים מפוקחים מענה על פניות מקדמיות מסוימות תוך מתן ודאות לגוף המפוקח אשר פנה לרגולטור.

23.13.12 ביום 20 ביולי 2022, פרסמה רשות ניירות ערך עמדה בעניין גילוי על סיכונים

בתחום האשראי החוץ-בנקאי. עמדה זו עניינה בפרטים (2)9, 29 ו-39 לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, לפיה תאגיד הפועל למתן אשראי חוץ-בנקאי נדרש להתייחס בדיווחיו העתיים לדרישות הרגולטוריות וסדרי הדין המרכזיים החלים עליו ואשר יש להם או עשויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד, בין היתר, עליו להתייחס לאיומים, חולשות וגורמי הסיכון האחרים הנובעים מסיבתו הכלכלית, מן הענף ומן המאפיינים הייחודיים שבפעילותו. ההוראה נוגעת לחברות ציבוריות,

23.13.13 **תזכיר חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות**

התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 ("חוק ההסדרים") - במסגרת חוק ההסדרים הוצעו תיקונים במספר חוקים שונים, ובכלל כך:

(א) במסגרת פרק "בנקאות ואשראי" הוצע בין השאר להגביר את התחרות בשוק באמצעות הגברת השקיפות בעמלות הנגבות מלקוחות הבנקים וחיזוק הגופים החוץ-בנקאיים המתחרים בבנקים במספר היבטים ובכלל זה: גיוון והרחבה של אפשרויות המימון של נותן אשראי חוץ-בנקאי; הגדלת סכום האשראי שמפעיל מערכת לתיווך אשראי יהיה רשאי ליתן לתאגיד; והגברת היכולת של גוף מתפעל לעשות שימוש במידע שהגיע אליו כדין ובהסכמת הלקוח ובאמצעות זאת להתחרות בתאגידים הבנקאיים;

(ב) במסגרת פרק: "העמקת גביית המסים והגברת האכיפה" הוצע, במטרה להילחם בהון השחור, להעמיק את גביית המס ולצמצם העלמת הכנסות בידי עברייני מס, באמצעות קביעת חובת דיווח על גופים פיננסיים (לרבות נותני אשראי) וסולקים, כך שנתונים על הכנסות והוצאות לקוחותיהם בכלל החשבונות העסקיים המנוהלים אצלם ידווחו פעמיים בשנה, ב-15 בינואר וב-15 ביולי בכל שנה לרשות המסים ולהסמיק את מנהל רשות המסים להעביר לגופים פיננסיים ולסולקים דרישת מידע פרטנית לגבי קבוצת לקוחות בעלי מאפיינים משותפים, המתבססת על סממנים של החשבונות או של הלקוחות חברי הקבוצה, היוצרים חשד שלקוחות בקבוצה הפרו הוראה מהוראות חוקי המס באופן שמביא לאבדן מס בהיקף שאינו מבוטל.

(ג) במסגרת פרק: "צמצום ההון השחור" הוצע, בין השאר, לבטל את החריג המאפשר קבלת הלוואות במזומן מגופים פיננסיים מעבר למגבלה הקבועה בחוק, כך שתתאפשר קבלת הלוואה במזומן עד סכום של 6,000 ש"ח.

23.13.14 בשנים האחרונות פורסמו בתקשורת מספר הליכי אכיפה שניהלה רשות שוק ההון כנגד נותני שירותים פיננסיים, בעיקר בקשר עם הליך אי התנגדות של רשות שוק ההון 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.

23.14 מגבלות רגולטוריות על גיוס הון לשותפות ארנו

נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, על שותפות ארנו (ה"שותפות" או "שותפות ארנו") חלות מגבלות רגולטוריות על גיוס יחידות השתתפות מהציבור, על פי מתווה השיווק המתואר בתשקיף המדף של השותפות⁴⁶, וזאת בהתאם לעמדה עדכנית של רשות ניירות ערך, אשר הובאה לידיעת השותפות ("מתווה השיווק" ו- "עמדת הרשות", לפי העניין). לעמדת דירקטוריון ארנו, המכהן כשותף הכללי בשותפות, המגבלות על מתווה השיווק בעקבות עמדת הרשות כאמור, יקשו על שותפות ארנו משמעותית לגייס כספים מהציבור ועלולות לפגוע בכדאיות הכלכלית של מודל פעילותה של השותפות. בהתאם, ובהתאם להחלטות הדירקטוריון של ארנו מהימים 16 במאי 2022 ו- 2 באוגוסט 2022 לא ביצעה שותפות ארנו גיוסי כספים מהציבור החל הרבעון השני לשנת 2022 ועד תום שנת 2022.

כמו-כן, לאור האמור לעיל, לא התקשרה שותפות ארנו בעסקאות חדשות להעמדת חוב בתקופה כאמור (למעט בקשר עם עסקאות ביחס לחלק ממקורות הקרן אשר טרם הועמד (או יועד) לעסקה מסוימת, והכל בכפוף לשיקול דעתו של השותף הכללי.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 3 באוגוסט 2022, עדכנה שותפות ארנו בדיווח מיידי, כי במהלך תקופת הדוח פנתה הנהלת שותפות ארנו לרשות ניירות ערך בבקשה לבחון חלופות למתווה השיווק, אשר יאפשרו את המשך פעילות השותפות לטובת השותפות ומחזיקי היחידות. למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, כפי שנמסרה לה על-ידי שותפות ארנו לא חל שינוי בעמדת הרשות. כמפורט בדיווחים המיידים כאמור, לעמדת דירקטוריון השותף הכללי, המגבלות על מתווה השיווק בעקבות עמדת הרשות כאמור, מקשות באופן משמעותי על השותפות לגייס כספים מהציבור ועלולות לפגוע בכדאיות הכלכלית של מודל פעילותה של השותפות.

המידע המובא בסעיף 23 זה לעיל (על סעיפי המשנה בו), לעניין השפעתם האפשרית של שינויי חקיקה המפורטים בסעיף 23 זה לעיל (לרבות, תזכירים, חוזרים, טיוטות חוזרים וכן המלצות מבקר המדינה, (יחדיו: "שינויי החקיקה")), הינו מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. התממשות המידע כאמור אינה וודאית, ואינה בשליטת החברה, והוא מבוסס על המידע הקיים בידי החברה בלבד נכון למועד הדוח ועל הערכות הנהלת החברה לעניין השפעתם האפשרית של

⁴⁶ פורסם ביום 23 במרס 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-028431).

שינויי החקיקה כאמור על פעילותה. יודגש כי אין כל וודאות כי כלל הגורמים מולם פועלת החברה, יבצעו התאמות נדרשות, ככל והדבר יידרש, למתכונת הפעילות שתידרש בעתיד על-פי דין. בנוסף, אין כל וודאות כי החלת דרישות רישוי ופיקוח מוגברות אכן יביאו לייצוב תחום הפעילות וישפיעו באופן חיובי על פעילות החברה באופן שתואר לעיל. לפיכך, אי התממשות מי מהנחות שצוינו לעיל עלולים לשנות מהותית את הערכות החברה ביחס להשפעות האפשריות של שינויי החקיקה על היקפי הפעילות והכנסות החברה. כמו-כן, הערכות שותפות ארנו, על רקע האמור בסעיף 23.14 לעיל, בקשר עם המגבלות הרגולטוריות על גיוס הון לשותפות, המשך פעילותה, התקופה בה לא תתקשר בעסקאות חדשות ו/או תגייס כספים מהציבור (אשר עשויה להתארך מעבר לאמור לעיל), האופן בו תגייס כספים מהציבור, וכן הערכותיה שותפות בקשר עם קיום דיונים עם רשות ניירות ערך או תוצאתם, מהווה מידע צופה פני עתיד, אשר אין כל וודאות כי יתממש או יתממש באופן שונה מהמתואר לעיל.

הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות בתחום, על מנת להיערך מוקדם ככל האפשר, למכלול השינויים הצפויים.

24. הסכמים מהותיים

נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה צד בהסכמים מהותיים, למעט ההסכמים המפורטים להלן:

24.1 הסכמי המימון עם תאגידים בנקאיים ושטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה, אשר תוארו בסעיף 21 לעיל.

24.2 הסכם השקעה בקבוצת ארנו, שעיקרו מפורטים בסעיף 1.2 לעיל.

24.3 הסכם מימון והסכם לתשלום ערבויות ושיפוי עם בעל השליטה, שעיקריהם מפורטים בסעיף 21.7.4 לעיל ובתקנה 22 בפרק ד' לדוח זה. בהקשר זה תציין החברה, כי נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, הוסרה דרישת התאגידים הבנקאים להעמדת ערבויות מטעם בעל השליטה. כמו-כן, למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח היקף המימון מבעל השליטה איננו מהותי. עם זאת נוכח העובדה שלחברה קיימת האפשרות ליטול מימון מבעל השליטה (לרבות בדרך של העמדת ערבויות) מכוח ההסכמים שנחתמו עימו מאפשרת לחברה גמישות פיננסית ויכולת לבחון כל העת הזדמנויות עסקיות חדשות, ומשכך היא רואה בהסכמים האמורים כהסכמים מהותיים.

24.4 הסדר תיחום הפעילות כמפורט בס"ק 2.3 לתקנה 22 בפרק 'פרטים נוספים על החברה', הנכלל בפרק ד' לדוח זה.

25. הסכמי שיתוף פעולה

להלן פירוט הסכמי שיתוף פעולה, אשר החברה וחברות הקבוצה (לפי העניין) הינן צד להם:

25.1 ביום 13 בספטמבר 2020, לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה, התקשרה החברה עם איילון חברה לביטוח בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה ("המבטחת") בהסכם לשיתוף פעולה, במסגרתו החברה והמבטחת תשתפנה פעולה ביניהן בהנפקת ערבויות ובהעמדת שירותי מימון לקבלנים ("קבלנים") המבצעים פרויקטי תשתיות המאושרים על-ידי החשב הכללי במשרד האוצר ("המזמינים"), באופן שהמבטחת תנפיק למזמינים ערבויות עבור פרויקטים, ובכלל זה ערבויות מכרז ו/או ערבויות ביצוע ו/או ערבויות

טיב, המבוצעים על-ידי קבלנים שאושרו מראש על-ידי הצדדים, והחברה תעמיד לקבלנים כאמור אשראי כספי על-ידי ניכיון חשבונות מאושרים, אשר החברה החליטה להעמיד בגינם אשראי כספי לקבלנים ("הסכם שיתוף הפעולה"). הסכם שיתוף הפעולה כולל, בין היתר, הוראות לעניין בטוחות שיועמדו על-ידי הקבלנים להבטחת התחייבויותיהם כלפי החברה והמבטחת ("בטוחות משותפות"), לרבות הוראות לעניין חלוקת תקבולי מימוש בטוחות במקרה של חילוט בטוחות משותפות, ככל שיחולטו, בקרות אירוע הפרה אשר בגינו ירצה אחד הצדדים לנקוט בהליכים למימוש בטוחות (כולן או מקצתן). הסכם שיתוף הפעולה הינו לתקופה בלתי קצובה. על אף האמור, כל צד יהא רשאי להודיע לצד האחר על ביטולו של הסכם שיתוף הפעולה בהודעה מוקדמת בכתב בת 60 ימים מראש לפחות.

25.2 כמו-כן, נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, קבוצת ארנו קשורה בשלושה הסכמי שיתוף פעולה שנחתמו בין ארנו קפיטל בע"מ (ממייסדות קבוצת ארנו) עם שלוש חברות ביטוח ("המבטח/ים"), ואשר הומחו לארנו א.א. מכוח הסכם ההשקעה בקבוצת ארנו. על פי כל אחד מההסכמים, קבוצת ארנו מעמידה מימון וליווי לפרויקטים לבניה, במקביל המבטח מנפיק לרוכשי היחידות בפרויקטים פוליסות בנקאיות (פוליסות חוק מכר) ("הפרויקטים המשותפים"). ההסכמים מתווים את מסגרת שיתוף הפעולה בין קבוצת ארנו לבין המבטח ביחס לפרויקטים המשותפים, ובכלל כד: (א) אישור פרויקטים: הפרויקטים המשותפים יאושרו הן על-ידי ארנו והן על-ידי המבטח, כאשר למבטח זכות להפסיק את ההתקשרות מכח ההסכם (ביחס לפרויקטים שטרם החלו), בכל מקרה בו לא יחודשו ההסכמים עם מבטחי המשנה שלו; (ב) קבלת החלטות ביחס לפרויקטים המשותפים: החלטות מהותיות (כקבוע בהסכם) יאושרו במשותף על-ידי ארנו ועל-ידי המבטח. בנוסף, בהתקיים עילות העמדה לפירעון מיידי או בנסיבות דומות, יהיה המבטח זכאי לדרוש כי החלטות הצדדים לגבי הפרויקט תתקבלנה במשותף; (ג) שעבודים ובטחונות: בהסכם נקבע אופן שיתוף הפעולה בין הצדדים ביחס לחלוקה בין הצדדים בשעבודים ובבטחונות ומנגנון הכרעה במקרה מימוש.

26. הליכים משפטיים

נכון למועד פרסום דוח זה, לא מתנהלים כנגד החברה הליכים משפטיים מהותיים והחברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים כלשהם, מלבד הליכי גביית חובות, למעט כמפורט להלן:

ביום 14 באוקטובר 2021 זומן מר עדי צים, המכהן בתפקיד מנהל סחר ואשראי לקוחות בחברה, לתשאול במשטרת ישראל, שלהפתעתו בתחילתו הוגדר כ- 'חקירה באזהרה', הגם שהיה מדובר בתיק חקר התלוי ועומד בחשדות כנגד אחד מלקוחותיה. למידע נוסף, ראו ביאור 1(א') (4) לדוחות הכספיים המאוחדים, סעיף 28.3.6 להלן ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 במאי 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-063118), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

27. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

נכון למועד פרסום הדוח, מעוניינת החברה להמשיך ולבסס את מעמדה בתחום הפעילות ולהרחיב את חוג לקוחותיה, לרבות איתור מיזמי נדל"ן, בשים לב לאיכותם, תוך המשך הקפדה על טיוב תיק האשראי ובחינת איכותו הבא לידי ביטוי, בין היתר, בהליכי חיתום יסודיים, פיזור רב של לוויים, ללא תלות בלווה בודד, איכות הבטחונות ועוד. לשם כך, פעלה ופועלת החברה להגדלת היקפי מקורות

המימון, בין אם באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים ובין אם באמצעות גיוס הון ו/או אגרות החוב שכה חיוני לצורך התרחבותה.

בנוסף, החברה בוחנת אפשרויות נוספות להרחבת פעילותה, לרבות בדרך של איתור פעילויות חדשות בתחום פעילותה.

בד בבד, פועלת החברה להכשרת עובדים נוספים בעלי מומחיות וניסיון בתחום פעילותה. החברה מעריכה כי הגדלת היקפי האשראי, ככל שיגדלו, יגדיל משמעותית את פעילותה בתחום הפעילות.

יודגש כי המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, הצפי להתפתחות החברה ומימוש היעדים והאסטרטגיה העסקית שלה מבוסס על הערכות החברה ומנהליה ועל ניסיונה בתחום. התממשות מידע זה כפופה לסיכונים אי התממשות שאינם ניתנים להערכה מראש ואינם מצוי בשליטת החברה נכון למועד פרסום הדוח.

28. דיון בגורמי סיכון

להלן גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילותה של החברה:

28.1. סיכונים מאקרו כלכליים

28.1.1. הרעה מהותית במצב המשק בישראל

תחום הפעילות בו עוסקת הקבוצה, חשוף לשינויים במצב המשק. כך למשל, הרעה מהותית בתנאי המשק עלולה להשליך על יכולת הפירעון של לקוחות הקבוצה ו/או להגדיל משמעותית את שיעור החייבים ומושכי הממסרים הנקלעים למצב של חדלות פרעון או הליכים דומים. בנוסף, האטה בצמיחה במשק משמעה האטה בהיקף הפעילות של החברה, כתוצאה מקיטון בהיקף הביקוש להלוואות ו/או היקף המסחר בממסרים דחויים. כמו-כן, הרעה מהותית בתנאי המשק, שבעקבותיה תחול לדוגמה ירידה במחירי הנדל"ן בישראל, עלולה להשפיע לרעה על שווי הבטוחות שהעמידו לקוחות הקבוצה להבטחת התחייבויותיהם לחברות הקבוצה, וכן על יכולתם של החייבים, לרבות חברות הנכס שנטלו הלוואות מהקבוצה, לפרוע את חובותיהם לחברות הקבוצה ובהכרח על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

28.1.2. ריבית ואינפלציה

שינויים מהותיים בשיעורי הריבית ובמדד המחירים לצרכן בישראל, עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה בהיבט של עלויות מימון, על סיכון האשראי של לקוחות הקבוצה וכן על הביקוש לשירותים שמציעה הקבוצה, לרבות ביקוש מימון למיזמי נדל"ן. נכון למועד הדוח, לתנודות בריבית ואינפלציה במהלך תקופת הדוח, לא היו השפעות מהותיות על החברה ועל תוצאותיה העסקיות. להערכת החברה, המשך עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל לא צפוי להשפיע מהותית על התוצאות הכספיות של הקבוצה בין היתר, היות ומרבית התחייבויותיה (למעט אגרות החוב (סדרה ב') שלמועד הדוח עמדו על היקף לא מהותי והתחייבויות למס הכנסה) הינן בשקלים נומינליים וכן היות ותיק האשראי של ממסרים דחויים הינו קצר יחסית ובאופן זה באפשרות החברה להגיב בתוך זמן קצר יחסית לעלייה בעלויות המימון שלה בדרך של התאמת שיעורי העמלות שגבתה מלקוחותיה. תיק האשראי של קבוצת ארנו, לעומת זאת, צמוד כולו לריבית הפריים (ו/או למדד המחירים לצרכן), כך שלגביו חשיפת

קבוצת ארנו להשפעות של עליית הריבית אינה מהותית. עם זאת, המשך שינויים מהותיים בשיעורי הריבית ובמדד המחירים לצרכן בישראל, עלולים להשפיע לרעה על סיכון האשראי של לקוחות הקבוצה ולקייטון בהיקף ונפח העסקאות שמבצעת הקבוצה ולגרום לפגיעה בתוצאותיה העסקיות, שכאמור היקפן מושפע מאופי תחום הפעילות של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.2 לעיל לפרק זה.

28.1.3. מצב ביטחוני, מדיני ופוליטי

למצב המדיני, הביטחוני והפוליטי בישראל, לרבות חוסר יציבות חברתית פנימית, קיימת השפעה ישירה על המצב הכלכלי והפעילות העסקית במשק, וכפועל יוצא מכך על פעילות הקבוצה, כמפורט בסעיף 28.1.1 לעיל. מצב בטחוני, מדיני ופוליטי קשה ואו אי יציבות פוליטית כדוגמת זו המתוארת בסעיף 6.7 לעיל, מביא לרוב לירידה בתוצאות הכלכליות של המשק, ואלו, לקשיי גבייה הן מלווים והן ממושכי הממסרים המתקבלים ממנו, כמו גם לירידה בהיקף המסחר בממסרים הדחויים ובהעמדת הלוואות, אשר משליכים ישירות על היקף פעילות הקבוצה ובהכרח על תוצאותיה העסקיות.

28.2. סיכונים ענפיים

28.2.1. שינויי חקיקה ואימוץ מדיניות וכללים רלוונטיים לתחום פעילות הקבוצה

פעילותה של הקבוצה כפופה לדרישות רגולטוריות של רגולטורים בתחומי פעילות ספציפיים, דוגמת, רשות שוק ההון, רשות איסור הלבנת הון, רשות הגנת הפרטיות, רשות המסים וכו' והסיכונים הנובעים מכך. חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים, חוק איסור הלבנת הון, חוזרים, צווים, תקנות ופסקי דין, המפורסמים מעת לעת מכוחם, מהווים את הבסיס המרכזי לפעילותה של הקבוצה.

בנוסף, שינויים בהוראות הרגולטוריות כאמור מטילים מגבלות על פעילותה בקשר לאופן מתן השירותים על ידה, ובכלל מגבלות ריבית, שיעורי עמלות, חובות גילוי כלפי לקוחות, השקעה במערכות, עמידה בחובות דיווח ועוד. כל אלו, לצד מדיניות רשות שוק ההון, עלולים להוביל להכבדה בדמות קביעת חובות דיווח נוספות, הטלת דרישות שיצריכו העמדת משאבים ועלויות לא מבוטלים הכרוכים בהיערכות וביישום ההוראות שיפורסמו וכן מגבירים את הסיכון בדבר אי ציות להוראות רגולטוריות, כמפורט בסעיף 28.2.2 להלן. כמו-כן, אי עמידה בהוראות רגולטוריות עלולה להוביל לשלילת היתרים ורישיונות של החברה מכוחם היא פועלת. להערכת החברה, מידת ההשפעה של גורם סיכון זה על פעילותה של החברה הינה גבוהה.

28.2.2. סיכוני הלבנת הון

סיכונים אלה כוללים, בין השאר, סיכונים הנוגעים לביצוע עבירת הלבנת הון או סיוע בהלבנת הון וכן סיכונים הנוגעים באי קיום חוק, צו ומדיניות איסור הלבנת הון של החברה, וזאת מכוח הוראות חוק איסור הלבנת הון, חוק המאבק בטרור, צו איסור הלבנת הון נש"א וכן חוזר ניהול סיכוני הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים⁴⁷.

סיכונים העיקריים של הקבוצה בהקשר זה עלולים להתמש בעיקר באמצעות כשלים בגורמים פנימיים בחברות הקבוצה וביחס לנושאים הבאים: אי זיהוי כסף שמקורו בעבירה לצורך הלבנתו; אי זיהוי פעילות שמטרתה שימוש בכסף למטרות ביצוע עבירה; אי זיהוי פעולה שמטרתה שימוש בכספים למטרות טרור; אי זיהוי פעילות שמטרתה העלמת מס; וכן אי עמידה בדרישות חוק ורגולציה. להערכת החברה, מידת ההשפעה של גורם סיכון זה על פעילותה של החברה הינה גבוהה.

דרכי התמודדות. על מנת להתמודד עם החשיפות הנשקפות מסיכון זה, אימצה החברה נהלי עבודה אשר להערכתה נותנים מענה נאות לסיכונים העיקריים, שמטרתם לאפשר לה להתמודד באפקטיביות עם סיכונים הלבנת הון ומימון טרור. זאת, בין היתר, על-ידי גיבוש מדיניות ונהלים פנימיים לניהול סיכונים הלבנת הון, מינוי קצין ציות חיצוני בעל ניסיון וידע הולמים האחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון ומימון טרור, וכן הקצאה יעילה של משאבים בהתאם לסיכונים שזוהו וקביעת נהלים לקיום בקרה שוטפת וליישום תקין ואפקטיבי של הליך הכר את הלקוח.

28.2.3. סיכונים אי ציות להוראות רגולטוריות

לאור מאפייני פעילות הקבוצה, תהליכים קריטיים של פעילותה נסמכים על ציות להוראות רגולטוריות והליכי עבודה מוסדרים. לפיכך, לקבוצה קיים סיכון ציות (Compliance) במסגרתו חשופה הקבוצה לאפשרות שתוטל עליה סנקציה משפטית או רגולטורית, או שייגרם לה הפסד פיננסי מהותי או נזק תדמיתי, כתוצאה מכך שעסקה או עסקאות של מי מחברות הקבוצה עם לקוח מסוים בשל אי ציות מי מהן או מי מעובדיהן להוראות הדין להם כפופה הקבוצה (כדוגמת, חוק איסור הלבנת הון, חוק המאבק בטרור, חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים, חוזרים, הנחיות וצווים המתפרסמים מכוחם, ועוד) וכן בגין ליקויים בתהליכים שנועדו להבטיח ציות כאמור או בגין חסרונם של תהליכים כאמור; או בשל פעילות לא נאותה או לא הוגנת או לא אחראית או לא אתית של מי מחברות הקבוצה או מי מעובדיהן ביחס ללקוחותיהן או בשל אי-ציות להוראות דין בהקשרים אלו; או אי דיווח של עסקאות מסוימות בהתאם להוראות הדין או שלא קיימה את הוראות הציות.

בנוסף, 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 תדמית. 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 לעוצמתם⁴⁷.

דרכי התמודדות. על מנת להתמודד עם החשיפות הנשקפות מסיכון זה, אימצה החברה מדיניות מבוססת סיכון (RBA) שמטרתה לאפשר לקבוצה להתמודד באפקטיביות עם סיכונים הלבנת הון ומימון טרור. זאת, בין היתר, על-ידי גיבוש מדיניות ונהלים לניהול

⁴⁷ ראו ס"ק 23.13.6.

סיכוני הלבנת הון, מינוי אחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון ומימון טרור, הקצאה יעילה של משאבים בהתאם לסיכונים שזוהו וקביעת נהלים לקיום בקרה שוטפת וליישום תקין ואפקטיבי של הליך הכר את הלקוח.

להערכת החברה, בשים לב למדיניות ולנהלים שאימצה לרבות אלו המפורטים בס"ק 28.2.4 להלן, השפעת גורם סיכון זה על עסקיה היא בינונית.

28.2.4. סיכונים תפעוליים - אי סדרים, תרמיות, מעילות והונאות

במסגרת פעילותה, מתקשרת הקבוצה באופן שוטף בעסקאות למתן אשראי, ניכיון ממסרים דחויים והלוואות. לאור האמור, חשופה הקבוצה לסיכונים תפעוליים, דוגמת אי סדרים ביחס לניהול הכספי של החברה בהקשר של ההלוואות, העמדתן וקבלת ההחזרים מהן, בהתאם לסוגיהן (מתן אשראי כנגד בטוחה, מתן אשראי במסגרת עסקת ניכיון ומתן אשראי ללא בטוחה), ניהול חוב שוטף של חברות הנכסים, אופן הרישום החשבונאי, הערכת שווי הבטוחות וליקויים ברישומן ברשומות, מדיניות פריסת חובות ללווים המתקשים בהחזר חובותיהם ואופן הרישום של ימי פיגור אלה, מדיניות הגביה וגילוי מטעה לגבי פריסת החוב ועוד. כמו-כן, חשופה הקבוצה לסיכונים לגניבות ומעילות, הן מגורמים פנימיים והן כתוצאה מפעילות של גורמים חיצוניים, כגון גניבה והסבת המחאות שהתקבלו בחברה ו/או גניבת מזומנים מחשבונות הקבוצה, ו/או ביצוע עסקאות ופעולות אחרות במטרה להונות את הקבוצה במסווה של עסקה לגיטימית בעצמם ו/או בשיתוף פעולה עם אחרים מחוץ לקבוצה, הונאות של לקוחות בשיתוף גורם מהקבוצה, מעילה בידי מורשה חתימה, שיקים מזויפים וזהויות מזויפות. כמו-כן, אירועים תפעוליים מתרחשים לעיתים שלא בשליטת הקבוצה, ועלולים להתפתח כתוצאה מאירועים חיצוניים, בחלקם לא צפויים, בעלי סיכון התממשות שלא ניתן להערכה מראש.

יודגש, כי למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח לקבוצה אין סניפים. פעילותה של החברה בכל הקשור לניכיון ממסרים דחויים מתנהלת ממשרדיה ברמלה בלבד ופעילותה של קבוצת ארנו בכל הקשור להעמדת הלוואות למיזמי נדל"ן מתבצעת ממשרדיה ברמת גן בלבד.

דרכי התמודדות. על מנת להתמודד עם החשיפות הנשקפות מסיכון זה, אימצה החברה, כמדיניות, (א) איסור ביצוע פעולות כספיות של תקבולים ותשלומים במזומנים, כך שלמעט במקרים חריגים של גביית חובות, אין החזקה של מזומנים במשרדי הקבוצה; (ב) דירקטוריון החברה קבע מדיניות ניהול סיכונים לגבי שיעורי חשיפה מקסימליים ללקוח/מושך בודד, כאשר סטיה משיעורים אלה מחייבת קבלת אישור מנכ"ל או ועדת אשראי, לפי העניין כמו-כן, ועדת האשראי, סוקרת מעת לעת, את פיזור תיק האשראי החברה על פני ענפים שונים, ובמידת הצורך מעבירה את המלצותיה לאישור דירקטוריון החברה. בנוסף, אימצה הקבוצה שורה של נהלי עבודה הכוללים, בין היתר (ובהתאם לסוג השירות),: (א) תהליכי חיתום קפדניים לצורך מיפוי הלקוחות, פיזורם, רמת האשראי ללקוח ואי סדרים הנוגעים לאופן ביצוע עסקאות על-ידי הקבוצה; (ב) מדרג סמכויות לאישור עסקאות בהתאם לפרמטרים שונים, באמצעות ההנהלה הבכירה של החברה, כך שאין גורם יחיד בחברה המוסמך

לאשר עסקאות לבדו או המוסמך לחייב את החברה בהתקשרות למתן מימון או העברת כספים כאמור בחתימתו לבדו וביצוע העברת הכספים מבוצע אך ורק בידי מנכ"ל/סמנכ"ל כספים לאחר בדיקה מדוקדקת של כל עסקה ועסקה; (ג) נוהלי קבלה והפקדה של ממסרים, לרבות ממסרים דחויים; (ד) נוהל העברת כספים ללקוחות; (ה) נוהל רישום בטוחות ועוד; בנוסף, חברות הקבוצה אימצו פרקטיקות עבודה, הכוללות, בין היתר, מעקב יום יומי אחר הפקדות הממסרים הדחויים בחשבונות החברה בבנקים ופרעונם במועד (התאמות בנקים) וכן, קיימות בקרות פיזיות במשרדי הקבוצה, הכוללות הגבלות גישה למשרדי ולשרתי הקבוצה, רישות במצלמות אבטחה, ועוד.

כמו-כן, מכוחה של תוכנית ביקורת רב שנתית, מבוצעות, מעת לעת, באמצעות מבקר הפנים של החברה, ביקורות בנושא מעילות והונאות וסקר סיכונים וכן בדיקה של יישום המלצות מבקר הפנים בנושא בחברה.

ביחס לא.א. ארנו, אשר החלה לפעול בחודש יוני 2022, תציין החברה כי פעילותה הינה בשלבי התהוות. בהתאם, בכוונת קבוצת ארנו לבחון אחת לתקופה את מתווה פעילותה תוך ניטור "נקודות תורפה" העשויות להקים סיכון הנובע מתרמית, הונאה או הפרת חובות שבדין ואת דרכי הטיפול בהן.

בעלי התפקידים בחברה אשר אמונים על ניהול הסיכונים התפעוליים בחברה, הינם מנכ"ל החברה, משנה למנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים.

להערכת החברה, ובשים לב למדיניות ולנהלים שאימצה בחברה, השפעת גורם סיכון זה על עסקיה היא בינונית.

28.2.5. תחרות

שוק האשראי החוץ-בנקאי מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה בין מספר רב של שחקנים, אשר עיקרם פועל במרכז הארץ. גידול משמעותי במספר המתחרים בתחום הפעילות עלול להשפיע על הרווחיות של הקבוצה. כחלק מהאסטרטגיה של הקבוצה בהתמודדות עם הסביבה התחרותית, מבליטה הקבוצה את יתרונותיה ברמת השירות, זמינות, הון אנושי מקצועי ומיומן, תנאים אטרקטיביים ומתן פתרונות ייחודיים ללקוחותיה.

28.2.6. סיכונים הכרוכים בתחום הנדל"ן בישראל

תחום הפעילות, ובכלל זה העמדת מימון למיזמי נדל"ן בישראל, מושפע 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 המיזמים הנדל"ניים וכו'. שינויים אלה עלולים אף להשפיע על יכולתם של הקבלנים הראשיים עמם יתקשרו היזמים המקומיים לביצוע מיזמי הנדל"ן, לעמוד ביעדי זמן מקוריים שנקבעו להשלמת העבודות, וכן על עלויות פרויקט הנדל"ן, אשר ישפיעו באופן ישיר על התשואות שיניב מיזם הנדל"ן ויכולת מימושו במועד הרצוי, ובהתאם, על יכולת החזר ההלוואה. בהתאם, תוצאותיה של הקבוצה תושפעה מהצלחת מיזמי הנדל"ן שלטובת השלמת בנייתם מעמידה קבוצת ארנו חוב, שכן, אי הצלחה של מיזם נדל"ן עלולה להוביל לקושי של היזם המקומי לפרוע את חובו לקבוצה. בנוסף, הקבוצה עשויה להיות מושפעת משינויים בחומרי הגלם לבניה, שינויים בעלויות כח אדם ומחסור בכוח אדם ומשינויים קיצוניים במדד

המחירים לצרכן ו/או במדד מחירי תשומה הבנייה וכן עלייה בשיעור הריבית במשק, המשפיעים על רווחיות הפרויקטים ובהתאם, על יכולת החזר הלוואות, בפרט ביחס להלוואות מסוג לצרכי השלמת הון. כמו-כן, משבר כלכלי בענף הנדל"ן בישראל עלול להשפיע לשלילה על הקבוצה בטווח הארוך (בשל ירידה במחיר המכירה הפוטנציאלי של הנכס ובביקוש לרכישתו, ובשל קיטון זמינותם של מקורות מימון לרוכשים פוטנציאליים, תחול ירידה בהקמת מיזמי ונדל"ן ובאופן ישיר יושפע הביקוש למימון לשם הקמת מיזמים כאמור). קבוצת ארנו מתמודדת עם סיכון זה, בדרך של פיקוח הדוק אחר תיק ההלוואות, וניטור סיכונים אפשריים של אי עמידת היזמים בהתחייבויותיהם כלפי חברות הקבוצה.

28.2.7. מוניטין

פעילות הקבוצה מושתתת על המוניטין רב השנים של מנהליה ועל המוניטין שנצבר במרוצת השנים. פגיעה במוניטין החברה כמוסד פיננסי יציב ואמין אצל הלקוחות או גופים רגולטורים עלולה להביא לפגיעה בתוצאות ורווחיות החברה.

28.3. סיכונים ייחודיים לחברה

28.3.1. רישיונות

המשך עיסוק, כ"עוסק ותיק" במתן אשראי ואישור המשך עיסוק, כ"עוסק ותיק", במתן שירות בנכס פיננסי, אשר קיבלה החברה מרשות שוק ההון בימים 18 במאי 2017 ו- 29 במאי 2018, בהתאמה (למידע נוסף, ראו סעיף 23.1 לעיל). להערכת החברה, אין בהעדרו של רישיון מורחב למתן אשראי, כדי להשפיע באופן מהותי על המשך פעילותה של החברה במתכונתה למועד הדוח.

28.3.2. סיכון גבייה וחדלות פרעון

סיכון מרכזי אליו חשופה הקבוצה בשל אופי תחום הפעילות בו היא פועלת, הינו סיכונים אשראי שונים, העלולים לפגוע בפעילותה של הקבוצה ותוצאותיה העסקיות. סיכון זה עלה וגבר בשנה האחרונה על רקע הזינוק החד בגובה הריבית והאינפלציה בישראל, שמעמידה את עלות האשראי על שיעור דו ספרתי. התוצאה: הכבדת הנטל על הלווים למיניהם באופן שעלול להגדיל את סכום ההפרשות להפסדי אשראי של הגופים המממנים. הסיכון יכול לבוא לידי ביטוי במספר אופנים:

(א) סיכון פירעון ואי יכולת גביית חובות הנוצרים מממסרים שלא כובדו ו/או חוללו. יצוין, כי במקרה של חילול ו/או אי כיבודו של ממסר דחוי שהוסב לטובת החברה, יכולה החברה להיפרע, בין היתר, גם מהלקוח וגם ממושך הממסר וגם מהערבים אישית החתומים בגב הממסר. עם זאת אין זה המצב במקרים בהם מסב הממסר הינו מושך הממסר. ראו לעניין זה סעיף 10.5 לעיל. בנוסף יצוין, כי מכח פקודת השטרות, לחברה קיימת זכות שטרית לפנות הן למושך הממסר והן למסב הממסר, כמו גם לערב אישית לפרעון הממסר וזאת אף אם מסיבה כלשהי טוען מושך הממסר לסכסוך כזה או אחר בעסקת היסוד אשר נערכה בינו לבין מסב הממסר ("עסקת היסוד"), הלכה פסוקה היא, כי טענות אשר תועלנה על-ידי מושך

השטר ביחס לעסקת היסוד, אינן יפות כלפי צד ג', היא החברה האוחזת כשורה בשטר, בתום לב ובתמורה בעד ערך;

(ב) כשל או הרעה ביכולת פירעון חובות של חייבי הקבוצה ובכלל זה, אי עמידת היזמים בהתחייבויותיהם לפירעון הלוואותיהם כלפי קבוצת ארנו;

(ג) פגיעה ברווחי הקבוצה ובמוניטין שלה עקב כשל או הרעה ביכולת לקוחות הקבוצה לשלם את התחייבויותיהם לקבוצה;

(ד) פגיעה בשווי הבטוחות שהועמדו על-ידי לקוחותיה להבטחת התחייבויותיהם לחברות הקבוצה, בין היתר, עקב ירידה במחירי הנדל"ן ו/או עלייה דרמטית בעלויות הבנייה או שינוי בתנאים הכלכליים והמדיניים בישראל, העלולים להשפיע על יכולת הלווה לפרוע את האשראי ובכך להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

(ה) כשל אשראי מסיבות משפטיות ו/או רגולטוריות.

דרכי התמודדות. על מנת להתמודד עם החשיפות הנשקפות מסיכון זה, אימצה הקבוצה, כמדיניות, מגבלת אשראי הניתן ללווה ו/או למושך מסך תיק האשראי (לפי העניין), בשים לב לאיכות הבטחונות (ולעניין העמדת הלוואות למיזמי נדל"ן - תוך התחשבות באיכות הפרויקט כגון יחס כיסוי, במצבו הפיננסי של היזם, בניסיון העבר שלו ובגורמים נוספים, הון עצמי מינימלי מצד היזם, והכל כמפורט במדיניות ההשקעות המתוארת בסעיף 8.2.1). כמו-כן, הרוב המוחלט של עסקאות ה"סולו" ו/או אשראי למיזמי נדל"ן מגובות בבטוחות מוחשיות (כגון: שעבודים מדרגה ראשונה על נכסי נדל"ן, כלי רכב, כלי צמ"ה, מניות בחברות ציבוריות, חשבונות בנק, שטרות וערבויות בנקאיות, חשבונות מאושרים משועבדים, פקדונות כספיים, משכנתא מדרגה ראשונה ושנייה על הפרויקט, שיעבוד צף על חברת הפרויקט, שיעבוד חשבון הבנק של הפרויקט, ערבות אישית של הלווים וכו', והכל לפי העניין וההקשר לסוג השירות שניתן).

בנוסף, בכל הקשור לממסרים דחויים, החברה אימצה שורה של נהלי עבודה, הכוללים, בין היתר, : (א) הפרדת תפקידים מלאה בין המחלקות השונות בחברה, כך ולשם המחשה, קיימת הפרדה בין האחראי לפתיחת התיק וריכוז החומר (לרבות רישום הבטוחות) לבין יתר הגורמים במערכת; (ב) נהלים לקבלת לקוח חדש ומסמכי פתיחת תיק לקוח, הכוללים בין היתר ראיון היכרות עם הלקוח הפוטנציאלי, עיסוקו, קבלת מידע על ספקים ולקוחות שלו כמו גם נתונים כלכליים שלו ובדיקת מאגרי מידע וחברות דירוג, בטרם קבלתו כלקוח בחברה; (ג) במידת האפשר, קבלת בטוחות מוחשיות (מעבר לערבויות ושטרי החוב האמורים, כמו גם ש"כ שהחברה רושמת במקרים רבים על נכסי הלקוח), בטוחות סחירות (שמופקדות בחשבון נאמנות עם מנגנון Mark To Market ו- Stop Loss), המחאות זכות (בעיקר על עבודות המבוצעות לרשויות ולגופים ממשלתיים), וכיוצ"ב. חלק ניכר מהבטוחות האמורות משמשות כבטוחה צולבת גם לשיקים המשוכים ע"ש אותו לקוח המתקבלים מלקוחות אחרים של החברה; (ד) ניתוח ובדיקת כל שיק ושיק בכל עסקה ועסקה, לרבות הממסרים

מהמושכים השונים, וזאת בהתייחס לבטוחות המוחשיות שהתקבלו מהלקוח או המושך ולהערכת החברה את הלקוח, המושך והענף בכללותו ועוד.

ככלל, כל אחת מחברות הקבוצה אימצה פרקטיקות עבודה, המתבצעות באופן שוטף על-ידי החברה הרלוונטית, וכוללות בחינה ומעקב שוטף אחר פיזור וגיוון של תיק האשראי על פני ענפים שונים, ובמקרה של הלוואות למיזמים נדל"ן - פיזור תיק הלוואות ליזמים שונים במיקומים שונים, בחינה מתמדת של כושר הפרעון של הלווה, והתאמת התיק בהתאם להתפתחויות הכלכליות במשק; מעקב שוטף ויום יומי של הנהלת החברה על מרכיבי תיק האשראי וכיוצ"ב.

בעלי התפקידים בחברה אשר אמונים על ניהול סיכון אשראי/גבייה, הינם מנכ"ל החברה, משנה למנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים.

להערכת החברה, ובשים לב למדיניות ולנהלים שאימצו חברות הקבוצה, השפעת גורם הסיכון לעיל על עסקיה היא בינונית.

28.3.3. תלות באיש מפתח

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה תלות במר עדי צים, אשר מהווה איש מפתח בחברה ובניהול עסקיה, זאת בשל ניסיונו העשיר ומומחיותו בתחום האשראי החוץ-בנקאי והיכרותו עם מגוון רחב של לקוחות קיימים ופוטנציאליים. בנוסף לניסיונו ומומחיותו של מר עדי צים, מר עדי צים, לרבות באמצעות צים אחזקות, העמיד ומעמיד הלוואות בעלים לחברה וכן העמיד עד וכולל לחודש דצמבר 2021 ערבויות לתאגידים בנקאיים. בהקשר זה תציין החברה, כי נכון למועד הדוח האריכה החברה (לאחר קבלת אישורי האורגנים שלה) את הסכם המימון ואת ההסכם להעמדת ערבויות וזאת על מנת לאפשר לחברה את הגמישות הפיננסית שכה חיונית לפעילותה (ראו לעניין זה, סעיף 24.3 לעיל).

28.3.4. סיכוני נזילות ומקורות מימון

נכון למועד הדוח, חברות הקבוצה תלויות במקורות המימון העצמיים (לרבות הלוואות בעלים, אשר למועד הדוח לא הועמדו) ובמקורות המימון החיצוניים. להערכת החברה, הפסקת המימון על-ידי מקורות מימון החיצוניים או קשיים בהעמדת מימון ממקורות עצמיים, יפגעו בהיקף פעילות הקבוצה, הן מבחינת זמינות השירות ללקוחותיה והן מבחינת גובה הריבית אותה היא משלמת בגין האשראי אותו היא נוטלת. בנוסף, כמפורט בסעיף 21 לעיל, בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה ולהתחייבויות החברה כלפי המערכת הבנקאית, במקרה של אי תשלום או העמדה לפירעון מידי של חובות אחרים, אשר לא רופאה במועדים ובתנאים הקבועים, יהווה הדבר עילה גם להעמדה לפרעון מידי של החוב של נותן האשראי שלא קיימות כלפיו עילות כאמור (Cross Acceleration או "הפרה צולבת"). להערכת החברה, ובשים לב לניסיון רב השנים עם המערכת הבנקאית, השפעת גורם הסיכון לעיל על עסקיה היא בינונית.

החברה עושה שימוש במערכות מידע ו/או מערכות ותשתיות מבוססות מחשב ("המערכות") ונוקטת בצעדים שונים על מנת להבטיח את תקינותן ושרידותן של המערכות. קריסת המערכות עלולה להשפיע לרעה על ההתנהלות השוטפת של החברה. השימוש בו עושה החברה במערכות, כולל בין היתר איסוף ועיבוד מידע, במאגרי מידע המנוהלים על ידה, הכוללים, בין היתר, פרטים אודות לקוחותיה (בהתאם למגבלות החלות עליה בהקשר זה על-פי דין), בטוחות וכיוצ"ב. מידע כאמור עשוי להיות חסוי, בין היתר, מכוח הוראות דין או התחייבויות שהחברה נטלה על עצמה. אירועי הסייבר המתרחשים בעולם העסקי היום יומי, חושפים ארגונים רבים, לרבות בתי עסק, לסיכונים ואיומים הקשורים למתקפות קיברנטיות העלולות להביא לניצול לרעה של מערכות המחשוב של הארגונים, עד כדי אובדן הכנסות או מעילה בכספי הארגון, פגיעה במוניטין, מתקפות כופרה, דליפת ואובדן מידע, גניבת נכס, איסוף מודיעין, איון הציבור, הוצאות שיקום, הוצאות משפטיות וכו'. בנוסף, החברה, במסגרת פעילותה, עלולה להיות חשופה לסיכונים ואיומים הקשורים אף ביציבות המערכות, עמידתן בהיקפי פעילותה, תביעות מטעם לקוחות אשר פרטיהם נחשפו, ככל שנחשפו, וכן לטענות לנזקים מצדדים שלישיים ו/או לטענות בדבר הפרת הדין, ובכלל זה כשלים טכניים ומתקפות קיברנטיות העלולות להביא להשבתה, וכן ערעור או פגיעה במערכות. כשל טכני ו/או תקיפת תשתיות המחשוב של החברה והיעדר יכולת החברה להחזיר את המערכות לפעילות תקינה בזמן קצר, עלול להסב לחברה נזקים רבים, ובכלל זה פגיעה במוניטין של החברה, בפעילותה ובתוצאותיה הכספיות. על מנת למזער את הסיכונים האמורים, משקיעה החברה משאבים רבים באבטחה נאותה של המערכות.

דרכי התמודדות. על מנת להתמודד עם חשיפות אפשריות מסיכון זה, החברה נוקטת בצעדים שונים על מנת להבטיח את תקינותן של המערכות ושרידותן, וכן נוקטת בבקורות למזעור חשיפותיה בתחום הפעילות, ובכלל זה סיכון להונאות או למעילות. לצורך כך, משקיעה החברה משאבים רבים באבטחה נאותה של המערכות. בנוסף, החברה אימצה פרקטיקות עבודה, הכוללות הגבלת גישה למערכות המידע של החברה, אלא באמצעות סיסמאות והגדרת הרשאות מתאימות בהתאם לתפקיד העובד. לשם המחשה, לעובדי מחלקת העסקאות אין הרשאות גישה לחשבונות הבנק, ובכלל זה הרשאות לקבלת מידע ו/או צפייה. בנוסף, קיימת הפרדה בין מערכת המידע בה מתבצעות העסקאות לבין מערכות המידע ובעלי ההרשאות אשר מבצעים תשלומים או מפיקים המחאות.

במהלך שנת 2021 התקשרה החברה עם חברה מובילה בתחום ("היועץ"), שביצעה סקר סיכוני סייבר לחברה אשר כלל, מיפוי תהליכים העסקיים ותשתיות המחשוב, בחינת חדירות לתשתיות המחשב בחברה ותכנון והקמת תכנית התאוששות מאירוע תקיפה והמשכיות עסקית. ממצאי היועץ שולבו בתכנית העבודה של החברה לשנת 2022, תוך נקיטת פעולות לתיקון הליקויים שנמצאו. פעולות אלו כללו, בין היתר, שדרוג והחלפת מערכות המידע למערכות חזקות יותר שתמוכנה בתשתיות ההגנה החדשות, קיום

הדרכות לעובדים להגברתם מודעותם לפישינג ואבטחת מידע, חסימת גישה לאתרים על פי הקריטריונים שהומלצו על-ידי היועץ, חסימת האפשרות להכנסת דיסקים ניידים שאינם מורשים למחשבי החברה, לרבות חסימת האפשרות להתחבר למערכות החברה למחשבים שאינם מורשים, ועוד.

28.3.6. חקירה

בחודש אוקטובר 2020 מימשה החברה באמצעות כונס נכסים דירה שנרשמה כדין כבטוחה לטובתה על-ידי לקוח החברה ("הלקוח"), אשר לימים לא עמד בהתחייבויותיו הכספיות כלפיה. בשל מחלוקת בין החברה לבין המדינה (באמצעות משטרת ישראל) בדבר הזכות לכספי מימוש הדירה, אשר הסתכמו בסכום של כ- 751 אלפי ש"ח, הגישה החברה לבית המשפט בקשה לשחרור כספי מימוש הדירה לידיה לשם כיסוי חוב הלקוח. לאחר מספר דיונים שהתנהלו בבית המשפט במהלך השנים 2020 ו-2021 בעניין בקשת החברה האמורה, ביום 14 באוקטובר 2021 זומן מר עדי צים, המכהן כמנהל סחר ואשראי לקוחות בחברה, לתשאול במשטרת ישראל, אשר הוגדר בתחילתו כ'חקירה באזהרה' שעניינה היה תיק חקר תלוי ועומד כנגד הלקוח ("תיק החקר"). מהודעת משטרת ישראל, הרקע להזמנת מר עדי צים הינו חשד, לכאורה, לביצוע עבירות במסגרת תיק החקר כאמור, על ידו "בצוותא ביחד עם אנשים נוספים ובאמצעות החברה וצד שלישי", בהן עבירות לפי חוק איסור הלבנת הון, חוק אשראי הוגן, חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים, חוק העונשין ופקודת פשיטת רגל ("החקירה"). להערכת החברה, ובהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה וקציני הציות שלה, החברה ומר עדי צים פעלו כדין בהתנהלותם השוטפת, זאת תוך הגנה על זכויותיה של החברה, וכן לא נפל כל דופי ואין מחדל כלשהוא הנוגע להתנהלותם האמורה. לפיכך, להערכת החברה אין בחקירה בכדי לפגוע בהמשך פעילותה ורישיונותיה.

28.4. להלן דירוג גורמי הסיכון, בהתאם להערכת החברה, על-פי טיבם והשפעתם על עסקי הקבוצה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכוני מאקרו			
	V		הרעה מהותית במצב המשק בישראל
	V		סיכון ריבית ואינפלציה
		V	מצב ביטחוני, מדיני ופוליטי
סיכונים ענפיים			
		V	רגולציה ושינויי חקיקה
		V	סיכוני הלבנת הון
	V		סיכוני אי ציות להוראות רגולטוריות
	V		סיכונים תפעוליים (אי סדרים, תרמיות, מעילות והונאות)
V			תחרות
		V	סיכונים הכרוכים בתחום הנדל"ן בישראל
		V	אובדן מוניטין
סיכונים ייחודיים לחברה			
V			רישיונות
	V		סיכון גבייה וחדלות פרעון
		V	תלות באיש מפתח
	V		סיכוני נזילות ומקורות מימון
	V		אבטחת מידע וסייבר
V			חקירה

זיהוי גורמי הסיכון והערכות החברה בדבר מידת השפעתם על החברה הינם על סמך הערכה של החברה בלבד, המבוססת על המידע הקיים בקבוצה נכון למועד פרסום דוח זה ויתכן כי בפועל קיימים גורמי סיכון שטרם זוהו או שהשפעתם שונה מהאמור לעיל. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של הקבוצה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת הקבוצה. כמו-כן, הקבוצה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של הקבוצה.



א.ס.א.ר. אקורד בע"מ

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על

מצב ענייני התאגיד

א.ס.אר. אקורד בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

דירקטוריון א.ס.אר. אקורד בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח").

הדוח נערך בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים בדוח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר התרחשו לאחר תקופת הדוח וסמוך ליום 28 במרס 2023, הוא מועד אישורו על-ידי דירקטוריון החברה ("מועד פרסום הדוח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה, כי אלו נמסרים נכון למועד פרסום הדוח.

מונחים שאינם מוגדרים בפרק ב' זה, תהיה להם המשמעות שהוגדרה בפרק א' - 'תיאור עסקי התאגיד' הכלול בדוח תקופתי זה ("פרק א' לדוח התקופתי"). הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה ("הדוחות הכספיים") ערוכים על פי כללי הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) ותקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע – 2010.

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. כללי

החל מיום 14 ביולי 2014, בעל השליטה בחברה הינו מר עדי צים ("בעל השליטה" או "מר עדי צים"). נכון למועד פרסום הדוח, מר עדי צים (לרבות באמצעות חברות בשליטתו) מחזיק בכ- 58.41% ממניות החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 58.15% בדילול מלא).

נכון למועד הדוח, החברה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות על ידה, עוסקת במתן אשראי חוץ בנקאי בעיקר באמצעות מסחר בממסרים דחויים של צדדי ג' וממסרים עצמיים ובאמצעות מתן שירותי מימון חוץ-בנקאי למיזמי נדל"ן בישראל. מרביתו של האשראי ללקוחות מגובה בטוחות, ובכלל זה, בטוחות מוחשיות (להלן: "הקבוצה" ו-"תחום הפעילות", בהתאמה). למידע נוסף אודות תחום הפעילות, ראו סעיפים 2 ו-7 בפרק א' לדוח התקופתי.

יתרת תיק אשראי ללקוחות (ברוטו), נכון למועד הדוח, עומדת על כ- 1,436.1 מיליון ש"ח ולאחר ניכוי הפרשה להפסדי אשראי בסך של כ- 44.4 מיליון ש"ח, עומדת על כ- 1,391.7 מיליון ש"ח (לעומת כ- 1,166.1 מיליון ש"ח וכ- 1,140.1 מיליון ש"ח, בהתאמה, בשנת 2021). מסך זה, יתרת תיק האשראי, נטו המיוחסת ללקוחות של החברה הינה בסך של כ- 1,243.2 מיליון ש"ח ויתרת תיק האשראי ללקוחות של א.א. ארנו (כהגדרת המונח בסעיף 2.2 להלן) הינה בסך של כ- 148.5 מיליון ש"ח. החברה בוחנת, מעת לעת, גיוון של השירותים המוצעים ללקוחות במסגרת תחום הפעילות.

2. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריה

2.1 פקיעת כתבי אופציה

ביום 14 בינואר 2022 פקעו 1,120,704 כתבי אופציה (לא רשומים למסחר), אשר היוו את מלוא כתבי האופציה שהקצתה החברה ביום 14 ינואר 2020 ל- 11 משקיעים, הנמנים עם משקיעים מהסוג שנקבע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("משקיעים מסווגים").

¹ בחישוב זכויות בעל השליטה בהון ובזכויות ההצבעה, נוטרלו מניות רדומות שנרכשו על ידי החברה על פי תכנית רכישה עצמית, עד סמוך למועד פרסום הדוח.

2.2. התקשרות בהסכם השקעה עם קבוצת ארנו

כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה להרחבת פעילותה, לרבות בדרך של איתור פעילויות חדשות בתחום פעילותה ולגיוון השירותים המוצעים על ידה במסגרת תחום הפעילות, ביום 27 במרס 2022, התקשרה החברה עם ארנו ניהול נדל"ן בישראל בע"מ ("ארנו" או "השותף הכללי"), ועם מייסדיה של ארנו, גב' דנה סנדר ומר לביא כהן וחברות בשליטתם ("מייסדי ארנו"), בהסכם השקעה לרכישת 51% מההון המונפק והנפרע (בדילול מלא) של ארנו ושל ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ ("א.א. ארנו" או "החברה הבת"; וביחד עם ארנו "קבוצת ארנו"), חברות פרטיות העוסקות במתן שירותי מימון חוץ-בנקאי למיזמי נדל"ן בישראל, בתמורה לתשלום במזומן בסך כולל של 16 מיליון ש"ח. כמו כן, ניתנה לחברה אופציה לרכישה ממייסדי ארנו מניות נוספות של קבוצת ארנו, אשר תהוינה לאחר מכירתן לחברה, 9% מהונה המונפק והנפרע של כל אחת מבין ארנו וא.א. ארנו, על בסיס דילול מלא ("המניות הנוספות" ו-"האופציה"), כך שלאחר רכישת המניות הנוספות (ככל שתרכשנה), תחזיק החברה במצטבר 60% מההון המונפק והנפרע של כל אחת מבין ארנו וא.א. ארנו, בתמורה במזומן בסך כולל של כ- 2.8 מיליון ש"ח וזאת לא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד חתימת הסכם ההשקעה ("הסכם ההשקעה"). הסכם ההשקעה נכנס לתוקפו ביום 14 באפריל 2022.

כפועל יוצא מהוראות הסכם ההשקעה, לחברה השפעה מהותית בארנו והחברה הינה בעלת השליטה בא.א. ארנו. בהתאם, החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022, השקעת החברה בארנו נכללת על בסיס שווי מאזני, וא.א. ארנו מאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים אודות הסכם ההשקעה, ראו סעיף 1.2 בפרק א' לדוח התקופתי וביאור 7 לדוחות הכספיים.

2.3. מדיניות חלוקה, חלוקת דיבידנד ותכניות רכישה עצמית של מניות החברה

2.3.1. לפרטים בדבר מדיניות חלוקה שאימץ דירקטוריון החברה מעת לעת, שהאחרונה שבהן מיום 28 במרס 2023, ראו סעיף 4.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

2.3.2. במהלך תקופת הדוח שילמה החברה סך של 4 מיליון ש"ח כדיבידנד סופי לשנת 2021 וכן, סך מצטבר של 20 מיליון ש"ח כדיבידנד ביניים לשנת 2022. כמו כן, לאחר תקופת הדוח, ביום 28 במרס 2023, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד סופי לשנת 2022 בסך של 5 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים שהוכרוזו ושולמו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 4.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

2.3.3. ביום 21 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית למניות החברה בסכום כולל של עד 5 מיליון ש"ח, לתקופה של 3 חודשים, החל מיום 1 בספטמבר 2022, במסגרת התכנית רכשה החברה 101,690 מניות של החברה בעלות כוללת של כ- 5 מיליון ש"ח ושיעור הביצוע המצטבר של התכנית עמד על 100%.

2.3.4. ביום 28 במרס 2023, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת של מניות החברה בסכום כולל של עד 10 מיליון ש"ח, לתקופה של 9 חודשים, החל מיום 2 באפריל 2023. מובהר כי אין בהחלטה האמורה כדי לחייב את החברה לבצע את רכישת המניות, או כל חלק מהן, וכי הנהלת החברה תהיה רשאית להחליט שלא לרכוש מניות כלל ו/או לרכוש מניות בהיקף נמוך יותר מזה שאושר.

למידע נוסף אודות תכניות רכישה עצמית למניות החברה, ראו גם סעיף 4.5 בפרק א' לדוח התקופתי.

2.4. הסכמי מימון ואגרות חוב

2.4.1. הסכמי מימון

במהלך תקופת הדוח עודכנה מסגרת האשראי של החברה עם תאגיד בנקאי א' ("בנק א'") בשתי פעימות, כך שהחל מיום 26 ביוני 2022 מסגרת האשראי מבנק א' עומדת על סך של 450 מיליון ש"ח (חלף סך של 300 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021). כמו כן, ביום 1 בינואר 2022 בוטלו הערבויות שהעמידה חברת עדי צים אחזקות בע"מ, חברה בשליטת מר עדי צים ("צים אחזקות") לכל אחד מהתאגידים הבנקאיים. למידע נוסף אודות הסכמי המימון בין החברה לבין תאגידים בנקאיים, ראו סעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי.

2.4.2. אגרות חוב ודירוג אגרות החוב

2.4.2.1. אגרות חוב (סדרה א')

במהלך שנת 2022, השלימה החברה, בשתי פעימות, הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות החוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף מצטבר של כ- 187.3 מיליון ש"ח ע.נ. ובתמורה כוללת בסך (ברוטו) של כ- 187.0 מיליון ש"ח. מנגד, במהלך התקופה שמיום 1 בינואר 2022 ועד למועד הדוח, ביצעה החברה, בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א'), ארבעה פירעונות חלקיים בסכום מצטבר של כ- 153.8 מיליון ש"ח. יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח עומדת על סך של כ- 311.0 מיליון ש"ח ע.נ..

2.4.2.2. אגרות חוב (סדרה ב')

ביום 6 ביולי 2022, לאחר שהחברה קיבלה אישור מידרוג לדירוג A3 באופן חיובי להנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף כולל של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ.², הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הצעה אחידה כאמור בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007, מכוח תשקיף המדף של החברה ועל-פי דוח הצעת מדף, 100,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בדרך של מכרז על מחיר היחידה בתמורה ל- 93.8% מערכן הנקוב (היינו בשיעור ניכיון של 6.2%). התמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה בחברה הייתה בסך 93,800 אלפי ש"ח. בתקופת הדוח, ביצעה החברה, בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ב'), פירעון חלקי בסכום של כ- 10 מיליון ש"ח, כך שלאחר הפרעון החלקי האמור, יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') עמדה למועד הדוח על 90 מיליון ש"ח ע.נ. בנוסף, לאחר תקופת הדוח, ביום 20 בפברואר 2023, השלימה החברה הנפקה

² לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 23 ביוני 2022 (אסמכתא מס': 077539-01-2022), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות החוב (סדרה ב'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של 75.0 מיליון ש"ח ע.ג. ובתמורה כוללת בסך (ברוטו) של כ- 70.8 מיליון ש"ח.

יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור נכון למועד פרסום הדוח עומדת על סך של כ- 165 מיליון ש"ח ע.ג..

למידע נוסף אודות אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב'), לרבות מועדי תשלום קרן וריבית, ראו דוח ייעודי למחזיקי אגרות החוב, הנכלל בנספח א' לדוח זה וכן סעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי.

2.4.2.3. תכנית רכישה עצמית לאגרות חוב (סדרה א') ולאגרות החוב (סדרה ב')

ביום 28 במרס 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של אג"ח (סדרה א') ואג"ח (סדרה ב') של החברה בסכום כולל של עד 50 מיליון ש"ח, לתקופה של 9 חודשים, החל מיום 2 באפריל 2023³. מובהר כי אין בהחלטה האמורה כדי לחייב את החברה לבצע את רכישת אגרות החוב, או כל חלק מהן, וכי הנהלת החברה תהיה רשאית להחליט שלא לרכוש אגרות חוב כלל ו/או לרכוש אגרות חוב בהיקף נמוך יותר מזה שאושר.

2.5. שומות מס

ביום 29 בינואר 2023, אישר בית המשפט הסכם פשרה שנחתם בין החברה לבין פשמ"ג ביום 23 בינואר 2023 בקשר עם שומות בצו לשנים 2013 עד 2018 (כולל) שהוצאו לחברה על פי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. למידע נוסף, ראו ביאור 12(ו') (2) לדוחות הכספיים.

2.6. הארכת תוקפן של התקשרויות עם בעל שליטה

ביום 21 באוגוסט 2022, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת מיום 18 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), את הארכתם תוקפם של ההסכמים עם מר עדי צים (לרבות באמצעות חברות בשליטתו של: (1) הסכם המימון ו- (2) ההסכם לתשלום ערבויות ושיפוי, ללא שינוי בתנאיהם, לתקופה של שלוש (3) שנים נוספות, שתחילתה ביום 1 ביולי 2022. למידע נוסף, ראו תקנה 22 לדוח פרטים נוספים, הנכלל בפרק ד' לדוח התקופתי ("דוח פרטים נוספים").

2.7. תוצאות אסיפה שנתית ומיוחדת

ביום 29 בספטמבר 2022, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 18 ו- 21 באוגוסט 2022, אישרה האסיפה השנתית ומיוחדת של בעלי המניות בחברה ("האסיפה") את כל הנושאים אשר היו על סדר יומה, ובכלל זה: (1) מינוי מחדש את משרד "שטיינמץ עמינח" - רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופה שעד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את תנאי שכרו בהתאם להמלצת ועדת הביקורת; (2) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים (שאינם דחצי"ם) לתקופת כהונה נוספת שעד לאסיפה השנתית הבאה; (3) הארכת כהונתו של רו"ח גיל גזית כדירקטור חיצוני בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה שנייה, אשר החלה עם סיום כהונתו כדירקטור חיצוני

³ למידע נוסף, על דרך ההפניה, בדבר תכנית רכישה עצמית לאגרות החוב של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד עם פרסום דוח זה.

בחברה, היינו החל מיום 26 בספטמבר 2022, ולמשך שלוש (3) שנים מאותו מועד; (4) מינוי, לראשונה, של רו"ח אילת אליאב, לתפקיד דירקטורית חיצונית בחברה, החל מיום 29 בספטמבר 2022, ולמשך שלוש (3) שנים מאותו מועד; (5) מינוי, לראשונה, של רניץ (בדימוס) דודי כהן, לתפקיד דירקטור בחברה, אשר החלה ביום 12 באוקטובר 2022; (6) עדכונים למדיניות התגמול של החברה; (7) הענקת כתבי פטור מאחריות ושיפוי לרו"ח אליאב ולרניץ (בדימוס) כהן; (8) עדכונים לתנאי כהונתו של רו"ח גיל הוכבוים, דירקטור ומנכ"ל החברה⁴.

בהקשר של הדירקטורים החדשים, ה"ה רו"ח אילת אליאב ורניץ (בדימוס) דודי כהן, ביום 21 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) בשיבתה מיום 18 באוגוסט 2022, בכפוף לאישור המינויים, את תנאי כהונתם של הדירקטורים האמורים, לרבות הכללתם בהסדרי הביטוח לנושאי משרה והענקת כתבי שיפוי ופטור, והכל בתנאים הנהוגים בחברה ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה ולמדיניות התגמול של החברה.

2.8. שינויים במצבת נושאי משרה בכירה בחברה בתקופת הדוח ולאחריה

ביום 17 ביולי 2022, לאחר שרשות שוק ההון לא הביעה התנגדות למינוי, החל רו"ח שמעון יוסף קרונפלד לכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה (חלף רו"ח אברהם אסולין אשר חדל לכהן בתפקיד ביום 26 ביוני 2022).

בהמשך לאמור בסעיף 2.7 לעיל, ולאחר שרשות שוק ההון לא הביעה התנגדות למינויים המפורטים להלן, ביום 29 בספטמבר 2022, החלה רו"ח אילת אליאב לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה (חלף רו"ח נעמי אנוך אשר חדלה לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה ביום 26 בספטמבר 2022, לאחר תום תקופת כהונה בת שלוש (3) שנים) וביום 13 באוקטובר 2022, החל רניץ (בדימוס) דודי כהן לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה.

למצבת נושאי משרה בכירה בחברה, נכון למועד פרסום הדוח, ראו תקנות 26 ו-26א, בדוח פרטים נוספים.

2.9. השלכות התפשטות נגיף הקורונה (Covid-19) על פעילות החברה

התפרצות נגיף הקורונה בשלהי שנת 2019 ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטות הנגיף וההנחיות, המגבלות והפעולות השונות שנקטו על ידי הממשלות השונות להתמודדות עם משבר הקורונה, השרו אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים, ואף גרמו להאטה כלכלית ולצמצום בהיקף הפעילות הכולל במשק הישראלי. יחד עם זאת, במהלך שנת 2022 הוסרו כמעט כל המגבלות שהוטלו (למעט בסין, אשר המשיכה במדיניות הסגרים עד לחודש דצמבר 2022). להערכת הנהלת החברה, במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא הייתה לנגיף הקורונה השפעה על פעילות החברה.

⁴ למידע נוסף, ראו דוח זימון לאסיפה ("דוח זימון האסיפה") שפרסמה החברה ביום 22 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס': 106633-01-2022) ולתוצאות האסיפה, ראו דיווח מידי מיום 29 בספטמבר 2022 (אסמכתא מס': 122470-01-2022), אשר המידע על פיהם נכלל להלן על דרך ההפניה.

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות על המצב הכספי של החברה והסברים לשינויים מהותיים בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח):

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2021	2022	
<p>הנכסים מורכבים בעיקר מאשראי ללקוחות, נטו, מזומנים ושווי מזומנים, נכסים לא מוחשיים ונדל"ן להשקעה. יתרת הלקוחות מורכבת מהמחאות לגביה בקיזוז דמי ניכיון שטרם הוכרו כהכנסה למועד הדוח, ובניכוי הפרשה להפסדי אשראי ("ההפרשה") ויתרות זכות של לקוחות ובתוספת יתרות חובה לקוחות (להלן יחד: "לקוחות").</p> <p>יתרת הלקוחות (לזמן קצר ולזמן ארוך) למועד הדוח, הינה בסך של כ- 1,391.7 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,140.0 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 - גידול של כ- 22.1%.</p> <p>יתרת הלקוחות האמורה הינה בניכוי ההפרשה, אשר יתרתה למועד הדוח, הינה בסך של כ- 44.4 מיליון ש"ח (המהווים כ- 3.1% מיתרת הלקוחות לפני הפחתת ההפרשה) לעומת כ- 26.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 (אשר היוו כ- 2.2% מיתרת הלקוחות לפני הפחתת ההפרשה).</p> <p>הגידול בנכסים מיוחס בעיקר לגידול ביתרת הלקוחות, אשר מקורו בהמשך הצמיחה בהיקפי הפעילות של החברה, ואיחוד לראשונה של תיק לקוחות החברה הבת, שיתרתו למועד הדוח הינה בסכום של כ- 148.5 מיליון ש"ח, ונכסים בלתי מוחשיים שנוצרו ברכישה החברה הבת בסך כ- 20.4 מיליון ש"ח.</p> <p>יוער כי בתקופת הדוח עלה שיעור הלקוחות המסווגים בדוחות הכספיים לזמן ארוך (היינו חובות הצפויים להיפרע בתקופה מעל שנה מתאריך הדוח) בעיקר בשל מתן הלוואות מגובות בטחונות לזמן ארוך שמעמידה החברה הבת ללקוחותיה.</p>	1,219.4	1,537.0	נכסים
<p>ההתחייבויות למועד הדוח, כוללות בעיקר: (1) אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 745.4 מיליון ש"ח (לעומת כ- 610.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021); (2) יתרת אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ- 310.5 מיליון ש"ח (לעומת כ- 278.0 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021); (3) יתרת אגרות החוב (סדרה ב') בסך של כ- 86.3 מיליון ש"ח.</p> <p>הגידול בהתחייבויות נובע בעיקר מהגידול ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים שהינו פועל יוצא של הגידול בפעילות החברה, וכן מגידול נטו (הנפקות בניכוי פירעונות) באגרות החוב (סדרה א') וגיוס לראשונה של אגרות החוב (סדרה ב').</p>	940.1	1,198.2	התחייבויות
<p>עיקר הגידול בהון נובע בעיקר מהרווח בתקופת הדוח בסך של כ- 81.5 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנדים ששולמו בתקופת הדוח בסך כולל של 24.0 מיליון ש"ח ורכישה עצמית של מניות החברה בסכום של כ- 5.0 מיליון ש"ח.</p>	279.3	338.8	הון

4. תוצאות הפעילות של החברה

להלן תמצית הדוחות על רווח או הפסד והסברים לשינויים מהותיים בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח):

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2020	2021	2022	
הכנסות המימון בתקופת הדוח גדלו בכ- 36.0% ובכ- 59.0% לעומת השנים 2021 ו-2020, בהתאמה. עיקר הגידול בהכנסות המימון נובע מהגידול בהיקף פעילות החברה שהביא לגידול בתיק הלקוחות, תוך הקפדה על טיוב תיק האשראי ובחינת איכותו, זאת לצד עדכון מעלה של שיעורי הריבית ללקוחות, בעיקר כפועל יוצא מהתייקרות שיעורי ריבית הפריים במשק (ראו לעניין זה סעיף 6 להלן) והצורך להתאים לשיעורי הריבית בהן מחויבת החברה בגין האשראי שהיא נוטלת. תרומתה להכנסות המימון בתקופת הדוח של החברה הבת, שאיחודה החל לראשונה בתקופת הדוח, הסתכמה בכ- 2.9 מיליון ש"ח.	114.1	133.5	181.5	הכנסות ממתן אשראי ושירותים נילווים
הוצאות המימון, נטו ועלות ההכנסות בתקופת הדוח גדלו בכ- 90.5% ובכ- 75.6%, לעומת השנים 2021 ו-2020, בהתאמה. עיקר הגידול בהוצאות המימון ועלות ההכנסות מיוחס, בעיקר, לגידול בהיקפי האשראי הבנקאי והיקף אגרות החוב וכן לעלייה בעלויות המימון ביחס לתקופות המקבילות אשתקד כתוצאה מעלייה בשיעורי ריבית הפריים ומעליית מדד המחירים לצרכן בתקופת הדוח. חלקן של הוצאות המימון ועלות ההכנסות בתקופת הדוח הסתכם בכ- 24.5% מהכנסות המימון לעומת כ- 17.5% וכ- 22.2% בשנים 2021 ו-2020, בהתאמה.	(25.4)	(23.4)	(44.6)	הוצאות מימון, נטו ועלות ההכנסות
הכנסות בניכוי עלויות מימון ועלות ההכנסות בתקופת הדוח גדלו בכ- 24.4% ובכ- 54.3% לעומת השנים 2021 ו-2020, בהתאמה. הגידול כאמור הינו פועל יוצא מהגידול בהיקף הפעילות.	88.7	110.1	136.9	הכנסות בניכוי עלויות מימון ועלות ההכנסות
הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים בתקופת הדוח גדלו בכ- 381.3% וכ- 146.6%, לעומת השנים 2021 ו-2020, בהתאמה. עיקר הגידול בתיק הלקוחות, שינויים בהערכות הנהלת החברה לגבי יכולת הגביה של חובות מסוימים כתוצאה מההרעה הכללית בדירוג האשראי של לקוחות במשק אשר להערכת החברה נובעת מהעלייה באינפלציה והעלאת שיעורי הריבית למן המחצית השניה של שנת 2022. שיעור ההוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים הסתכם בכ- 9.8% מהכנסות המימון לעומת כ- 2.8% וכ- 6.3% בשנים 2021 ו-2020 בהתאמה. בהקשר זה, יצוין כי סך ההוצאה בגין הפסדי אשראי מושפעת במידה רבה מגובה הבטוחות שמחזיקה החברה להבטחת פירעון התחייבויות של לקוחות, כאשר בשנים האחרונות החברה פועלת באופן מתמשך להגדלת היקף הבטוחות, ביחס לגובה האשראי, ובהתאם מקטינה את חשיפתה להפסדי אשראי. לפרטים נוספים בקשר עם מדיניות ההפרשה להפסדי אשראי בחברה – ראו סעיף 13.2 להלן וביאורים 3(ז) ו-20(ב) לדוחות הכספיים. לפרטים בקשר עם מדיניות ההפרשה להפסדי אשראי בחברה הבת, ראו ביאור 3(ז) לדוחות הכספיים.	(7.2)	(3.7)	(17.8)	הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2020	2021	2022	
הכנסות בניכוי עלות ההכנסות ובניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים בתקופת הדוח גדלו בכ- 12.0% ובכ- 46.3% לעומת השנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.	81.5	106.4	119.1	הכנסות בניכוי עלות ההכנסות ובניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים
הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח גדלו בכ- 15.0% ובכ- 43.8% לעומת השנים 2021 ו- 2020, בהתאמה. הוצאות הנהלה וכלליות כוללות בעיקר שכר, עלויות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי ואחרות. הגידול מיוחס בעיקר לעלייה בהוצאות שכר עקב גיוס עובדים ונותני שירותים, וזאת כפועל יוצא של הגידול בפעילות החברה, וכן לגידול בהוצאות הייעוץ ובהוצאות שכר הדירה והאחזקה של משרדי החברה וכן מהשפעת איחוד לראשונה של החברה הבת. חלקן של הוצאות הנהלה וכלליות הסתכם בכ- 10.3% מההכנסות ממתן אשראי ושירותים נילוויים לעומת כ- 12.1% וכ- 11.4% בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.	(12.9)	(16.2)	(18.6)	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר הגידול ברווח התפעולי בתקופת הדוח ובשנים 2021 ו- 2020 נבע מהעלייה בהכנסות ממתן אשראי ושירותים נילוויים בניכוי הוצאות מימון, נטו ועלות ההכנסות, אשר קווצה בחלקה על ידי הגידול בהפרשה להפסדי אשראי והגידול בהוצאות הנהלה וכלליות.	68.6	90.2	100.5	רווח תפעולי
	0.5	(0.1)	(2.9)	הכנסות (הוצאות) אחרות
	4.2	1.8	1.9	רווח משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בניכוי עלויות עסקה, נטו
בתקופת הדוח רכשה החברה 51% מהונה של ארנו, אשר מטופלת בשיטת השווי המאזני. חלקה של ארנו ברווחים מיום הרכישה לאחר הפחתה שוטפת של עודף עלות שיוחס לארנו, הסתכם בכ- 1.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים.	-	-	1.3	חלק הקבוצה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
	73.3	91.9	100.8	רווח לפני הוצאות מסים על ההכנסה
הקיסון בהוצאות המסים על ההכנסה בתקופת הדוח ביחס לשנת 2021, מיוחס לרישום הכנסות מסים משנים קודמות בשל הסכם פשרה עם רשות המסים ביחס לשומות שהיו במחלוקת בגין השנים 2013 עד 2018, כמפורט בסעיף 2.5 לעיל, בקיזוז עלייה בהפרשה שוטפת למסים על ההכנסה אשר נבעה מהעלייה ברווח לפני מס בתקופת הדוח ביחס לשנת 2021.	(17.3)	(21.3)	(19.3)	הוצאות מסים על ההכנסה
	56.0	70.6	81.5	רווח לשנה

5. נזילות ומקורות מימון

5.1. להלן תמצית נתוני דוחות על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח):

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2020	2021	2022	
השינויים בתזרים המזומנים לפעילות שוטפת בכל אחת מהתקופות המדווחות מיוחסים בעיקר לגידול ביתרת הלקוחות בניכוי גידול באשראי מתאגידים בנקאיים, נטו ובתוספת הרווח לתקופה.	(170.6)	(26.6)	(37.2)	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדוח, מיוחס, בעיקר, להשקעת החברה ברכישת החברות המוחזקות בסך של 16 מיליון ש"ח (כמתואר בסעיף 2.2 לעיל). בשנת 2021 – תזרים מזומנים מפעילות השקעה נבע בעיקר מתקבולים ממכירת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6.8 מיליון ש"ח.	(13.7)	6.5	(16.5)	תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון בכל אחת מתקופות המדווחות נובע, בעיקר, מגידול בתמורות מהנפקת אג"ח (נטו מפרעונות) בסך של כ- 115.9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 88.6 מיליון ש"ח וכ- 189.5 מיליון ש"ח בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.	202.6	28.2	85.4	תזרים מזומנים מפעילות מימון

5.2. בחינת קיומם של סימני אזהרה וקביעת הדירקטוריון בדבר היעדר בעיית נזילות בחברה

לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לכל אחת מהשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 2021 ו- 2022. עם זאת, למועד הדוח לרשות החברה יתרת מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות בסך של כ- 155 מיליון ש"ח. תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת, מיוחס בעיקר לאופן סיווג מקורות המימון בחברה.

בכל אחת מהשנים 2020, 2021 ו- 2022 נבעו לחברה תמורות הנפקה מגיוס אגרות חוב בסך של כ- 279.9 מיליון ש"ח, כ- 160.5 מיליון ש"ח וכ- 189.5 מיליון ש"ח, בהתאמה. תמורות ההנפקה כאמור שימשו, עם גיוסן, להקטנת יתרות אשראי מתאגידים בנקאיים, כאשר עם המשך הצמיחה בפעילות החברה ובתיק הלקוחות שלה, יתרות האשראי מהתאגידים הבנקאיים גדלות. בעוד שהשינויים באשראי מתאגידים בנקאיים מוצגים כחלק מהשינויים בפעילות השוטפת ואילו השינויים באגרות החוב מוצגים כחלק מתזרים המזומנים מפעילות מימון, אזי פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים מתמורות גיוס אגרות החוב מקטין משמעותית את תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בשנים הרלוונטיות.

להערכת החברה, שינוי תמהיל החוב של החברה, בדרך של פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים מתמורת הנפקה של אגרות חוב לזמן ארוך, אינו מצביע על בעיית נזילות והחברה תוכל להמשיך לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות בטווח הנראה לעין, וזאת בשים לב, בין היתר, להיקפי מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות העומדות לרשות החברה, שכאמור למועד הדוח עמדו על כ- 155 מיליון ש"ח, הגמישות הפיננסית הקיימת לחברה, המח"מ הקצר של תיק הלקוחות ואיתנותה הפיננסית של החברה.

לפיכך, לאחר דיון שקיים דירקטוריון החברה בשים לב לגורמים המוזכרים לעיל, קבע

הדירקטוריון כי תזרים המזומנים השלילי לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן נסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 איננו מהווה סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

מובהר כי המידע כאמור בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, אשר מטבעו כפוף לסיכוני אי התממשות משמעותיים, והינו בלתי וודאי, ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה. המידע כאמור, מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח, הכולל הסכמים, תחשיבים, הערכות ותוכניות של החברה, ועשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. התממשותו או אי התממשותו של מידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה ומגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה המפורטים בסעיף 28 בפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בפרק א' בדוח התקופתי, ובכלל זה שינויים לרעה במצב המשק ושוק הנדל"ן ו/או שינויים לרעה שיחולו בזמינות מקורות אשראי ואשר מטבעם הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים ואינם מצויים בשליטת החברה.

5.3. מקורות מימון

5.3.1. פעילות החברה ממומנת באמצעות הון עצמי, הלוואות בעלים, אגרות חוב, ואשראי מתאגידים בנקאיים (יחדיו: "התאגידים המממנים"). מקורות האשראי ליום 31 בדצמבר 2022 (לא כולל הון עצמי) הסתכמו לסך כולל של כ- 1,142.2 מיליון ש"ח (לעומת כ- 888.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021). בנוסף, נכון למועד הדוח, יתרת מסגרות האשראי הבנקאיות הבלתי מנוצלות עומדת על סך של כ- 155 מיליון ש"ח. לפילוח מקורות המימון של החברה, לרבות שיעורי ריבית ומסגרות אשראי, נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, ראו סעיפים 21.1 עד 21.3 (כולל) בפרק א' לדוח התקופתי.

5.3.2. לתיאור הסכמי המימון עם התאגידים המממנים, ותנאי אגרות החוב, ובכלל זה בטוחות שניתנו לתאגידים המממנים להבטחת האשראים כאמור, ראו סעיף 21.4 עד 21.7 (כולל) לפרק א' לדוח התקופתי. לפרוט אמות פיננסיות והתחייבויות להן התחייבה החברה, ראו ס"ק 5.3.4 להלן.

5.3.3. למצבת התחייבויות החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ראו דיווח ת-126 המתפרסם סמוך לפרסום דוח תקופתי זה.

5.3.4. אשראי בר דיווח ובחינת עמידת החברה באמות מידה פיננסיות של אשראי בר דיווח

להלן פרטים בדבר בחינת עמידת החברה באמות מידה פיננסיות של אשראי בר דיווח, למועד הדוח:

תאגידי בנקאיים

המלווה	אמת מידה מס'	אמות המידה הפיננסיות ו/או התחייבות החברה	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 31 בדצמבר 2022	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות/ התחייבות?	בטוחות
תאגיד בנקאי א'	1.	ההון העצמי המוחשי לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן של החברה וכן מסך של 190 מיליון ש"ח.	יחס הון עצמי מוחשי למאזן עומד על כ- 22.0% ההון העצמי המוחשי עומד על סך של כ- 338.8 מיליון ש"ח.	כן	ראו סעיף 21.3.1 בפרק א' לדוח התקופתי
	2.	בחשבון הבנק ע"ש החברה יהיו מופקדים בכל עת שיקים דחויים אשר הוסבו על-ידי בתי עסק לחברה בסכום כולל אשר לא יפחת מ- 130% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראי.	יחס שיקים דחויים לאשראי עומד על כ- 189.0% מהאשראי המנוצל העומד על סך של כ- 390.1 מיליון ש"ח. השיקים הדחויים המופקדים עומדים על סך של כ- 737.1 מיליון ש"ח.	כן	
	3.	שיעור השיקים שיופקדו בחשבון הבנק ע"ש החברה מאת כל חייב של החברה לא יעלה על 7% משיעור סכום שיקים החייבים בחברה.	שיעור השיקים הגדול ביותר שהופקד בעבור לקוח בודד עומד על כ- 1.7% משיעור סכום שיקים החייבים בחברה.	כן	
	4.	שיעור השיקים שיופקדו בחשבון הבנק ע"ש החברה מאת מושך בודד, לא יעלה על 3.5% משיעור סכום שיקים החייבים בחברה.	שיעור השיקים הגדול ביותר שהופקד בעבור מושך בודד עומד על כ- 2.1% משיעור סכום שיקים החייבים בחברה.	כן	
תאגיד בנקאי ב'	1.	ההון העצמי המוחשי לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן של החברה וכן מסך של 190 מיליון ש"ח.	יחס הון עצמי מוחשי למאזן עומד על כ- 22.0%. ההון העצמי המוחשי עומד על סך של כ- 338.8 מיליון ש"ח.	כן	ראו סעיף 21.3.2 בפרק א' לדוח התקופתי
	2.	בחשבון הבנק ע"ש החברה יהיו מופקדים בכל עת שיקים דחויים אשר הוסבו על-ידי בתי עסק לחברה בסכום כולל אשר לא יפחת מ- 130% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראי.	יחס שיקים דחויים לאשראי עומד על כ- 167.8% מהאשראי המנוצל העומד על סך של כ- 155.1 מיליון ש"ח. השיקים הדחויים המופקדים עומדים על סך של כ- 260.2 מיליון ש"ח.	כן	
	3.	סכום השיקים שהוסבו על-ידי בית עסק מסוים לחברה, מאותו בית עסק לא יעלה על 9% מסך כל סכומי השיקים שהוסבו על-ידי כל בתי העסק לחברה.	סכום השיקים הגדול ביותר בעבור לקוח בודד עומד על כ- 4.4% מסך כל סכומי השיקים שהוסבו על-ידי כל בתי העסק לחברה.	כן	
	4.	סכום השיקים שהוסבו לחברה, ואשר נמשכו על-ידי מושך בודד, לא יעלה על 6% מסך כל סכומי השיקים שהוסבו על-ידי כל בתי העסק לחברה.	סכום השיקים הגדול ביותר בעבור מושך בודד עומד על כ- 4.0% מסך כל סכומי השיקים שהוסבו על-ידי כל בתי העסק לחברה.	כן	
תאגיד בנקאי ג'	1.	ההון העצמי המוחשי לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן של החברה וכן מסך של 190 מיליון ש"ח.	יחס הון עצמי מוחשי למאזן עומד על כ- 22.0% ההון העצמי המוחשי עומד על סך של כ- 338.8 מיליון ש"ח.	כן	ראו סעיף 21.3.3 בפרק א' לדוח התקופתי
	2.	סכום השיקים הדחויים המופקדים בחשבון הבנק ע"ש החברה לא יפחת מסכום השווה ל- 130% מסכום האשראי המנוצל ע"י החברה.	יחס שיקים דחויים לאשראי עומד על כ- 167.8% מהאשראי המנוצל העומד על סך של כ- 200.1 מיליון ש"ח. השיקים הדחויים המופקדים עומדים על סך של כ- 335.8 מיליון ש"ח.	כן	
	3.	שיעור השיקים שיופקדו בחשבון הבנק ע"ש החברה מאת כל חייב	שיעור השיקים הגדול ביותר שהופקד בעבור לקוח בודד	כן	

המלווה	אמת מידה מס'	אמות המידה הפיננסיות ו/או התחייבות החברה	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות/התחייבות? האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות/התחייבות?	בטוחות
		של החברה לא יעלה על 7% משיעור סכום שיקים החייבים בחברה.	עומד על כ- 1.8% משיעור סכום שיקים החייבים בחברה.	
	4.	שיעור השיקים שיופקדו בחשבון הבנק ע"ש החברה מאת מושך בודד, לא יעלה על 3.5% משיעור סכום שיקים החייבים בחברה.	שיעור השיקים הגדול ביותר שהופקד בעבור מושך בודד עומד על כ- 1.8% משיעור סכום שיקים החייבים בחברה.	כן

אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב'):

האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות/התחייבות?	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 31 בדצמבר 2022	אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה א')	
כן	יחס הון למאזן עומד על כ- 23.0%.	<u>לצורך העמדה לפרעון מיידי - אם יחס הון למאזן יפחת משיעור של 15.7%;</u> <u>לצורך תשלום ריבית נוספת - אם יחס הון למאזן יפחת מ- 17.0%.</u>	<u>לצורך העמדה לפרעון מיידי - אם יחס הון למאזן יפחת משיעור של 15.7%;</u> <u>לצורך תשלום ריבית נוספת - אם יחס הון למאזן יפחת מ- 17.0%.</u>	התניית יחס הון למאזן - יחס הון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) למאזן (בניכוי מזומן ופקדונות שאינם מוגבלים בשימוש) ("יחס הון למאזן")
כן	סך ההון עומד על סך של כ- 338.8 מיליון ש"ח.	<u>לצורך העמדה לפרעון מיידי ולצורך תשלום ריבית נוספת - אם יפחת מ- 240 מיליון ש"ח.</u>	<u>לצורך העמדה לפרעון מיידי - אם יפחת מ- 190 מיליון ש"ח;</u> <u>לצורך תשלום ריבית נוספת - אם יפחת מ- 195 מיליון ש"ח.</u>	התניית ההון - ההון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)
כן	שיעור השיקים הגדול ביותר בעבור מושך בודד עומד על כ- 3.7%.	<u>לצורך העמדה לפרעון מיידי (בלבד) - שיעור השיקים המשוכים על-ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות ברוטו.</u>	<u>לצורך העמדה לפרעון מיידי (בלבד) - שיעור השיקים המשוכים על-ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 6% מסך תיק האשראי ללקוחות ברוטו⁵.</u>	התניית שיעור השיקים המשוכים

(*) להלן יפורטו הוראות שטרי הנאמנות לכל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה במקרה של אי עמידה

באמות המידה הפיננסיות:

- א. פרעון מיידי - אי עמידה באחת ויותר מאמות המידה הפיננסיות משך שני (2) רבעונים רצופים, מהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי.
- ב. מנגנון התאמה בשיעור הריבית בשל אי עמידה באמות המידה הפיננסיות - ככל שיתברר במועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה, כי יחס הון למאזן, יפחת מ- 17% או ככל

⁵ לעניין זה: "תיק האשראי ללקוחות ברוטו" - יתרת הלקוחות בחברה כמופיע בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול יתרות זכות ללקוחות (כגון עמלה שנגבתה מראש או תמורת ניכיון שטרם שולמה ללקוח לתאריך החתך).

שיתברר במועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה כי הון החברה ירד אל מתחת ל- 195 מיליון ש"ח במשך תקופת ריבית כלשהי יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שיהא טרם החריגה, והכל בכפוף לתוספת ריבית מירבית (לרבות בשל ירידה בדירוג אגרות החוב) בשיעור שנתי של 1.5%.

ג. בנוסף, במקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות), תחולנה מגבלות על עסקאות חריגות של החברה עם בעל השליטה בה ו/או קרובו (כהגדרתן בחוק החברות), או עסקאות חריגות של החברה עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, בתנאים המפורטים בשטרי הנאמנות.

6. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

6.1 האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה הינו מנכ"ל החברה, רו"ח גיל הוכבום, אשר מונה לתפקידו ביום 19 במאי 2020. לפרטים אודות רו"ח גיל הוכבום, ראו תקנה 26 בדוח פרטים נוספים.

6.2 תיאור סיכוני השוק

סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה במהלך העסקים הרגיל שלה הינם סיכון אשראי (בקשר עם ממסרים דחויים שנמסרו לחברה ועם הלוואות ואשראים שמעמידות חברות המוחזקות לזימים ולמיזמי נדל"ן), סיכון ריבית (בקשר עם הלוואות לזמן קצר ומסגרות אשראי מתאגידים מממנים בריבית משתנה) וסיכון נזילות (תלות בהעמדת אשראי), והכל כמפורט להלן:

6.2.1 סיכון אשראי – סיכון האשראי נובע מהסיכון שלקוחות הקבוצה לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפיה, קרי במידה וממסרים דחויים שניתנו על-ידי הלקוחות לא יפרעו במלואם או במועדם ו/או אי עמידה בהחזר אשראי אשר הוענק להם על ידי חברות הקבוצה. סיכון זה מושפע ממספר גורמים עיקריים, כגון סיכון עסקי הנובע מפעילות לקוחותיה של הקבוצה ושינויים בסביבה המאקרו כלכלית של לקוחות הקבוצה (בין היתר, שיעור האינפלציה, שינוי בשיעורי הריבית במשק, שינויים במדד תשומות הבניה וכדומה), המשפיעים, כולם או חלקם, גם על איתנותם הפיננסית של לקוחות הקבוצה.

6.2.2 סיכון תנודות בשיעורי הריבית ושיעור האינפלציה - תנודות חריפות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית עלולות להשפיע מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה - העלאת ריבית מחד תגדיל את ההכנסות של הקבוצה, ומנגד, עלולה לייקר את עלויות האשראי באופן כללי במשק, ובכלל זה האשראי אותו צורכת הקבוצה, היות ולחברות הקבוצה מסגרות אשראי מתאגידים מממנים, אשר צמודה לשינוי בשיעור ריבית הפריים. בנוסף, שינויים מהותיים בשיעורי הריבית ובמדד המחירים לצרכן בישראל, עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה בהיבט של סיכון האשראי של לקוחות הקבוצה וכן על הביקוש לשירותים שמציעה הקבוצה, לרבות ביקוש מימון למיזמי נדל"ן.

6.2.3. סיכון נזילות – לחברות הקבוצה תלות במקורות מימון חיצוניים (אשראי מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב). הפסקת המימון על ידי מקורות מימון החיצוניים או קשיים בהעמדת מימון ממקורות עצמיים, יפגעו בהיקף פעילות הקבוצה, הן מבחינת זמינות השירות ללקוחותיה והן מבחינת גובה הריבית אותה היא משלמת בגין האשראי אותו היא נוטלת.

6.2.4. סיכונים ענפיים - בנוסף, לאור מאפייני פעילות החברה, לחברה סיכונים אינהרנטיים לתחום פעילותה, שהעיקריים שבהם: סיכון הנובע משינויי רגולציה ושינויי חקיקה תכופים בתחום הפעילות ומטילים מגבלות על פעילותה בקשר לאופן מתן השירותים על ידי החברה, סיכון אי ציות להוראות רגולטוריות, סיכונים הנוגעים לעבירות הלבנת הון וסיכונים תפעוליים הנוגעים לאי סדרים, תרמיות, מעילות והונאות. לתיאור בהרחבה אודות סיכונים אלו, ראו סעיף 28.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

להרחבה בנושא, לרבות גורמי הסיכון נוספים להם חשופה החברה, ראו סעיף 28 לפרק א' לדוח התקופתי וביאור 20 לדוחות הכספיים.

6.3. מדיניות החברה בניהול סיכונים שוק

6.3.1. סיכון אשראי – על מנת להקטין סיכון זה, פועלת החברה לתמחור סיכונים יעיל על-ידי בחינה וסינון לקוחות. כמו כן, לחברה אפשרות לפעול בדיעבד לטיפול בכשלי אשראי, על-ידי נקיטת צעדים משפטיים ו/או אמצעי גבייה העומדים לרשותה. החברה מבצעת בדיקות ללקוחותיה טרם ההתקשרות ובדיקות לגבי מושכי השיקים ומצבם הפיננסי. לחברה מנגנוני בקרה המשולבים בהליך קליטת לקוחותיה הבוחנים את הפרמטרים הנחוצים לה בקשר עם מזעור סיכונים. כמו-כן, החברה פועלת לקבלת בטחונות מלקוחותיה. לאחר בדיקות אלו מעריכה החברה את הסיכון הפיננסי המבוסס, בעיקר, על הלקוח ומושך השיק ונקבע מחיר לעסקה בהתאם.

בנוסף, החברה שומרת על פיזור תיק האשראי, יתרת המושך הגדול ביותר, נכון למועד דוח זה, עומדת על כ- 4.00% מסך תיק הממסרים העתידיים ברוטו.

האשראי שניתן ללקוחות החברה הינו, לרוב, לתקופות קצרות ובדרך כלל עד 4 חודשים; ללקוחות חברות מוחזקות האשראי שניתן בטווח של שנה עד חמש שנים, כתלות בסוג ההלוואה שעשויה החברה המוחזקת להעמיד ללווה (ראו לעניין זה סעיף 8.2.2 בפרק א' לדוח התקופתי).

הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במשק בכלל ואחר התפתחות כלכלית של לקוחות ומושכים על פי נתונים מהשטח ובהתאם לכך מנהלת את הסיכונים ומנתבת את מתן האשראי ללקוחות. לפרטים נוספים, ראו גם סעיפים 7, 10 ו-28 לפרק א' לדוח התקופתי וסעיף 13.2 להלן.

6.3.2. סיכון תנודות בשיעורי הריבית ושיעור האינפלציה –

(א) בהיבט הריבית - נכון למועד הדוח, משך תקופת החשיפה של החברה ללקוח הינו קצר יחסית. באופן זה, באפשרות החברה להגיב בתוך זמן קצר יחסית לעלייה בעלויות המימון שלה בדרך של התאמת שיעורי העמלות שתגבה מלקוחותיה. תיק האשראי של החברה הבת, לעומת זאת, צמוד כולו לריבית הפריים (ו/או למדד

המחירים לצרכן), כך שלגביו חשיפת החברה הבת להשפעות של עליית הריבית אינה מהותית. לאור זאת, להערכת החברה, הגידול הצפוי בעלויות המימון של הקבוצה במקרה של עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל לא צפוי להשפיע מהותית על התוצאות הכספיות של הקבוצה. מאידך, להערכת החברה, לעליית שיעור ריבית בנק ישראל עלולה להיות השפעה לרעה על סיכון האשראי של לקוחותיה.

(ב) בהיבט השינויים האינפלציה - נכון למועד הדוח, התחייבויות החברה הצמודות למדד המחירים לצרכן אינן בסכום מהותי, ומהוות כ- 6% מסך נכסיה. על מנת לגדר את החשיפה הקיימת לה בהיבט זה, הקבוצה החלה להעמיד לחלק מלקוחותיה אשראי הצמוד למדד המחירים לצרכן (בנוסף לריבית) וממשיכה לבחון אפשרות להגדיל את תיק האשראי הצמוד למדד.

למידע נוסף, בדבר חשיפת הקבוצה לשינויים בריבית ולמדד המחירים לצרכן למועד הדוח, ראו ביאור 20(ד') לדוחות הכספיים.

6.3.3 סיכון נזילות – למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, חברות הקבוצה מקבלות אשראי משלושה תאגידי בנקאיים. בנוסף, החברה גייסה כספים מהנפקה של שתי סדרות של אגרות חוב בשוק ההון. החברה בוחנת כל העת אפשרויות להרחבת מספר ערוצי המימון, באופן שיקטין את התלות במי מהתאגידי המממנים.

כמו-כן, החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי בחינת תזרים המזומנים שלה על בסיס יומי, הן לגבי פירעון התחייבויות לתאגידי המממנים ולבעל השליטה והן לגבי פירעונות ממסרים דחויים בגין עסקאות שבוצעו והגיע מועד פירעונם. בנוסף, החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

6.3.4 סיכונים ענפיים - ככלל, כל אחד מגורמי הסיכון האמורים, הינו פוטנציאל לפגיעה אפשרית בנכסי הקבוצה, במוניטין שלה, ובתוצאותיה העסקיות. כמו כן, סיכונים תפעוליים מתרחשים לעיתים שלא בשליטת הקבוצה, ועלולים להתפתח כתוצאה מאירועים חיצוניים, בחלקם לא צפויים, בעלי סיכון התממשות שלא ניתן להערכה מראש. הנהלת החברה מייחסת חשיבות רבה לניהול מוקדי סיכון אלו, לרבות באמצעות השקעת תשומות על מנת לתת מענה לסיכונים הנשקפים ממוקדי הסיכון האמורים, בין היתר, בדרך של יישום סטנדרטים גבוהים של בקרה פנימית, נהלי חיתום קפדניים, הטמעת והנחלת תרבות ארגונית מתאימה ועוד, כמפורט בסעיף 28 בפרק א' לדוח התקופתי.

6.4 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכונים השוק ואופן מימושה
מנכ"ל החברה, האחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה, מפרט בפני דירקטוריון החברה, לפחות אחת לרבעון, את סיכונים השוק אליהם חשופה החברה.

מובהר ומודגש כי המידע בדבר הערכות החברה ותוכניותיה הינו מידע צופה פני עתיד, אשר מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים, והינו בלתי וודאי, ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה, והוא מבוסס על הערכות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד פרסום הדוח. עסקי החברה מושפעים, בין היתר, מרמת הפעילות הכלכלית במשק הישראלי ומאינדיקטורים כלכליים במשק הישראלי, ואין כל ודאות כי השינוי בהם בעתיד ישקף את המגמה הנוכחית. הנהלת החברה עוקבת

מקרוב אחר ההתפתחויות והמגמות במשק הישראלי על מנת להיערך, ככל הניתן, לצמצום השפעה שלילית שעלולה להיות לשינויים בריבית ובמדד המחירים לצרכן על פעילותה.

7. תרומות:

החברה לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות וכן לא ביצעה תרומות משמעותיות בתקופת הדוח.

8. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בסעיף 219 לחוק החברות.

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית על פי קביעת החברה הינו שניים. בדירקטוריון החברה מכהנים למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, שבעה (7) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפירוט בדבר זהותם ובדבר הכישורים, ההשכלה, הניסיון והידע, אשר בהסתמך עליהם רואה בהם החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו פרטים אודות הדירקטורים בחברה בהתאם לתקנה 26 בדוח פרטים נוספים.

10. תכנית אכיפה מנהלית

ביום 24 בדצמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה עדכונים לתכנית אכיפה פנימית של החברה והנהלים הנובעים ממנה ("התכנית") שאומצה ביום 31 באוגוסט 2015, בהתאם לעקרונות הקבועים במסמך "קריטריונים להכרה בתכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות הערך" שפורסם על-ידי רשות ניירות ערך.

מטרת התוכנית הינה לאתר ולוודא ציות ועמידת החברה, חברי הדירקטוריון שלה, נושאי המשרה בה, מנהליה ועובדיה בהוראות הדין המחייבים אותה, מתוקף היותה חברה ציבורית, ובמיוחד בקשר עם החובות החלות על החברה על פי חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו.

התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון: אופן פרסומם של דיווחים מיידיים, איתור, אישור ודיווח עסקאות עם בעל השליטה ונושאי משרה, איסור שימוש במידע פנים, ניהול ושמירת מידע וכן קביעת כללי פעילות והתנהגות לצד תהליכי עבודה שמטרתם ליצור בקרות, דרכי טיפול, הפקת לקחים והטמעת נורמות ציות לתהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרת התכנית, תוך צמצום חשיפת החברה, מנהליה ועובדיה להליך ולאמצעי האכיפה המנהלית.

החברה ערכה פעולות להטמעת התוכנית, ובכלל זאת הדרכות למנהלים ולעובדים בדבר קיומה של התוכנית והסברת עקרונותיה.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, הממונה על האכיפה המנהלית בחברה הינו רו"ח שמעון יוסף קרונפלד, סמנכ"ל הכספים של החברה.

11. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

המבקר הפנימי של החברה	
פרטי המבקר הפנימי	החל מיום 6 בפברואר 2019, רו"ח אורי אילן מכהן בתפקיד מבקר הפנימי של החברה ("המבקר הפנימי") ⁶ .

⁶ לפרטים אודות מינוי המבקר הפנימי, ראו דוח מיידי של החברה מיום 6 בפברואר 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-010927), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

המבקר הפנימי של החברה	
	<p>המבקר הפנימי הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרדו ניסיון של 7 שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות.</p> <p>למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").</p>
	<p>האם המבקר הפנימי הוא עובד החברה או אדם המעניק שירותי ביקורת פנים מטעם גורם חיצוני לתאגיד</p> <p>המבקר הפנימי אינו עובד החברה אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים. המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנים בהתאם למינוי אישי, כגורם חיצוני, באמצעות משרד שבבעלותו.</p> <p>למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף הקשור אליו.</p> <p>למיטב ידיעת החברה, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים או קשרים אחרים עם התאגיד המבוקר או גוף הקשור אליו.</p>
	<p>אופן מינוי המבקר הפנימי</p> <p>ביום 6 בפברואר 2019, לאחר שהתקבלו המלצות ועדת ביקורת בישיבתה מיום 6 בפברואר 2019, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של רו"ח אורי אילן למבקר הפנימי של החברה.</p> <p>המינוי נעשה, בין היתר, בהסתמך על ניסיונו הרב בעריכת ביקורת פנים וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה, ומורכבות פעילותה.</p>
	<p>זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי</p> <p>הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.</p>
	<p>תכנית עבודה</p> <p>תכנית הביקורת השנתית והרב שנתית מוגשת על-ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת של החברה. התוכנית השנתית על-פיה פועל המבקר הפנימי מאושרת על-ידי ועדת הביקורת בעקבות המלצותיו והנחיותיו של המבקר הפנימי. ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ולאחר מכן מחליטה על אישור התכנית (בשינויים או ללא שינויים), כאשר השיקולים שמנחים את ועדת הביקורת הינם, בין היתר, צרכי הביקורת, חשיבות הנושאים, התדירות שבה נבחנו הנושאים בשנים קודמות וכן המלצותיו של המבקר הפנימי.</p> <p>בידי הנהלת החברה וועדת הביקורת האפשרות להרחיב את היקף התוכנית וזאת בהתאם לפניית המבקר הפנימי, הנחיות ועדת הביקורת ו/או דירקטוריון החברה. תכנית הביקורת מותירה למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה. הביקורת הפנימית מבוצעת באופן שוטף בהתאם לתוכנית הביקורת והשינויים המתחייבים.</p> <p>מדי שנה מגיש המבקר הפנימי לוועדת הביקורת ולדירקטוריון הצעה לתכנית עבודה שנתית, הכוללת מספר נושאים מתוך רשימה זו או נושאים אחרים אשר לדעתו טעונים בדיקה. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דנים ומאשרים את תכנית העבודה השנתית ואת הנושאים שיבדקו על-ידי המבקר הפנימי, ונושאים אלה נבדקים על-ידי המבקר הפנימי בעבודתו השנתית.</p> <p>במסגרת פעילותו של המבקר הפנימי בשנת 2022, נבדקו על-ידו הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דוח חציוני על ניכיון שקים אשר לבעל השליטה ענין אישי ו/או עשוי להיות עניין אישי בהם למחצית הראשונה של שנת 2022. 2. דוח חציוני על ניכיון שקים אשר לבעל השליטה ענין אישי ו/או עשוי להיות עניין אישי בהם למחצית השניה של שנת 2022. 3. עסקאות עם בעלי עניין, נושאי משרה וצדדים קשורים. 4. עדכון סקר מעילות והונאות. <p>תכנית העבודה של המבקר הפנימי אינה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה.</p>
	<p>היקף העסקה</p> <p>היקף העסקתו של מבקר הפנים בשנת 2022 הסתכם בכ- 210 שעות עבודה.</p>

המבקר הפנימי של החברה	
	<p>היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע בכל שנה עם אישור תכנית העבודה, בין היתר בשים לב להיקף תכנית העבודה לשנה הרלבנטית, למורכבות תכנית העבודה ולרגישות הנושאים הנבדקים באותה שנה, כאשר בידי הנהלת החברה האפשרות להרחבת היקף העסקה בהתאם לנסיבות.</p>
עריכת הביקורת	<p>המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי התקנים המקצועיים המקובלים בהתאם להוראות סעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, המתפרסמים ומתעדכנים שוטף על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים הבינלאומית.</p> <p>לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל, וזאת בשים לב למקצועיותו, לכישוריו, תקופת העסקתו על-ידי החברה, היכרותו עם החברה, והאופן בו הוא ערך, הגיש והציג לחברה את ממצאי הביקורת שנערכו על-ידו.</p>
גישה למידע	<p>למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות מידע של החברה והחברות המוחזקות, לרבות לנתונים כספיים, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.</p>
דין וחשבון המבקר הפנימי	<p>דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי מוגשים בכתב להנהלת החברה, יושב ראש הדירקטוריון ויושב ראש ועדת הביקורת וחבריה. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דנות בממצאי המבקר הפנימי.</p> <p>להלן פרוט הדוחות שהוגשו על-ידי המבקר הפנימי בשנת 2022 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בחודש מרס 2022 הוגש להנהלת החברה ולוועדת הביקורת דוח חציוני על ניכיון שקים אשר לבעל השליטה ענין אישי ו/או עשוי להיות לו עניין אישי בהם בגין המחצית השניה של שנת 2021 וביום 13 במרס 2022 דנה ועדת הביקורת בממצאיו. • בחודש אוגוסט 2022 הוגש להנהלת החברה ולוועדת הביקורת דוח חציוני על ניכיון שקים אשר לבעל השליטה ענין אישי ו/או עשוי להיות עניין אישי בהם בגין המחצית הראשונה של שנת 2022 וביום 18 באוגוסט 2022 דנה ועדת הביקורת בממצאיו. • בחודשים דצמבר 2022, פברואר 2023 ומרס 2023 הוגשו להנהלת החברה ולוועדת הביקורת דוחות ביקורת דוחות פנימית בנושאים: (1) דוח בנושא סקר מעילות והונאות – עדכון; (2) דוח חציוני על ניכיון שקים אשר לבעל השליטה ענין אישי ו/או עשוי להיות עניין אישי בהם למחצית השניה של שנת 2022; ו- (3) דוח בדבר עסקאות עם בעלי עניין, נושאי משרה וצדדים קשורים וביום 23 במרס 2023 דנה ועדת הביקורת בממצאיהם.
הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי	<p>להערכת הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה, היקף אופי, רציפות פעילותו ותכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים ביחס לאופי פעילות החברה ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.</p>
שכר המבקר הפנימי	<p>שכרו של המבקר הפנימי בגין השירותים שניתנו על ידו בשנת 2022 הסתכם לסך של כ- 46 אלפי ש"ח.</p> <p>דירקטוריון החברה בחן את שכר הטרחה של המבקר הפנימי, לרבות היקף ואופי תכנית העבודה וקבע, כי שכר הטרחה הינו סביר, היקף ואופי תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינו סביר בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית, היות והנושאים שנבחרו הינם מהותיים בחברה ונבדקו מאספקטים שונים. למבקר הפנימי ניתן חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה לפי סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית וכי לאור היות השכר קבוע מראש ומחושב לפי שעת עבודה, אין באמור כדי ליצור תלות בחברה וכן אין כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי.</p>

12. רואה חשבון מבקר

12.1. זהות רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו פירמת משרד רואי החשבון - שטיינמץ עמינח ושות'.

12.2. שכר המבקר

שכר טרחת רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת מאושר על-ידי דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצותיה של ועדת הביקורת בדבר היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר, בשים לב לשכר שהיה נהוג בשנים קודמות, והיקף פעילות עבודת הביקורת הצפויה בתקופת הדוח.

להלן פירוט שכר רואי החשבון של החברה בשנים 2021 ו- 2022 :

2021	2022	
אלפי ש"ח		
150	160	שירותי ביקורת ומס ושירותים הקשורים לביקורת ומס
-	50	שירותים אחרים

13. אומדנים חשבונאיים קריטיים

13.1. בדבר נושאים הנחשבים או המצריכים שימוש בשיקולי דעת חשבונאיים קריטיים בדוחות הכספיים של החברה ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות - ראו ביאור 2(ז') לדוחות הכספיים.

13.2. הפרשה להפסדי אשראי חזויים

ראו ביאורים 3(ז') ו-20(ב') לדוחות הכספיים

14. אי צירוף דוחות חברה כלולה

ארנו הינה חברה כלולה של החברה. היות ונכון למועד הדוח, לא מתקיימים המבחנים הקבועים בתקנה 44 (א) לתקנות הדוחות, החברה לא צרפה את דוחותיה הכספיים של ארנו.

15. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן, בנוסף לאלו המפורטים בדוח זה, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

תאריך: 28 במרס 2023

גיל הוכבוים
מנהל כללי ודירקטור

יאיר פודים
יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב של החברה

להלן פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') ("אג"ח א'") ואגרות החוב (סדרה ב') ("אג"ח ב'"), לרבות שטרי הנאמנות, בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות, נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

שם הסדרה:	אג"ח א'	אג"ח ב'
סדרה מהותית	כן	כן
מס' נייר הערך	4220349	4220372
מועד הנפקה	הנפקה מקורית - 18 בנובמבר 2020	הנפקה מקורית - 5 ביולי 2022
	הרחבת סדרה - 11 במאי 2021	-
	הרחבת סדרה - 1 בנובמבר 2021	-
	הרחבת סדרה - 23 בינואר 2022	-
	הרחבת סדרה - 10 באוגוסט 2022	-
ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	הנפקה מקורית - 190,783	הנפקה מקורית - 100,000
	הרחבת סדרה - 60,000	-
	הרחבת סדרה - 98,700	-
	הרחבת סדרה - 78,700	-
	הרחבת סדרה - 108,618	-
ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	311,037	90,000 (*)
סכום הריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	-	-
שווי שוק ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	300,835	83,808
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 3.24% (כפוף להתאמות בשל ירידה בדירוג אג"ח א' ו/או אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות, הקבועות בשטר הנאמנות לאג"ח א')	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 1.25% (כפוף להתאמות בשל ירידה בדירוג אגרות החוב אג"ח ב' ו/או אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות לאג"ח ב')
מועדי תשלום הקרן	15 תשלומים לא שווים, כדלקמן:	10 תשלומים לא שווים, כדלקמן:
	<ul style="list-style-type: none"> 14 תשלומים רבעוניים שווים ורציפים בשיעור של 6.67% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אג"ח א' כל אחד, אשר ישולמו בימים 31 במרס, 30 ביוני, 30 בספטמבר ו-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023, וכן בימים 31 במרס ו-30 ביוני של שנת 2024; תשלום חמישה עשר (15) ואחרון בשיעור של 6.62% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אג"ח א', אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של שנת 2024 	<ul style="list-style-type: none"> 8 תשלומים בשיעור של 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אג"ח ב', כל אחד, אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026; תשלום עשירי (10) ואחרון בשיעור של 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אג"ח ב', אשר ישולמו ביום 30 ביוני 2027

שם הסדרה:	אג"ח א'	אג"ח ב'
מועד תשלום הריבית	הריבית תשולם במועדים כדלקמן: בימים 31 במרס, 30 ביוני, 30 בספטמבר ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023 וכן בימים 31 במרס, 30 ביוני ו- 30 בספטמבר של שנת 2024.	הריבית תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2022, בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 וכן ביום 30 ביוני של שנת 2027.
בסיס ההצמדה ותנאיה	אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן (מדד יסודי - מדד חודש מאי 2022)
איגרות החוב ניתנות להמרה	לא	לא
זכות התאגיד לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן. לפרטים ראו סעיף 9.2 לשטר הנאמנות לאג"ח א'	כן. לפרטים ראו סעיף 9.2 לשטר הנאמנות לאג"ח ב'
ערבות שניתנה בגין האג"ח	אין	אין
פרטים בדבר הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרח' הירקון 113, תל אביב; האחראי הינו עו"ד דן אבנון; טלפון: 03-5544553	
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ ("מידרוג")	
דירוג נוכחי	A3	A3
דירוג	<ul style="list-style-type: none"> 25 באוקטובר 2020 - דרוג A3 בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ.; אופק הדירוג יציב. 10 במאי 2021 - דרוג A3 להנפקת אגרות חוב נוספות, באמצעות הרחבת סדרת אגרות החוב, בהיקף של עד 60 מיליון ש"ח ע.נ.; אופק הדירוג יציב. 28 באוקטובר 2021 - דרוג A3 להנפקת אגרות חוב נוספות, באמצעות הרחבת סדרת אגרות החוב, בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ.; אופק הדירוג יציב. 20 בינואר 2022 - דרוג A3 להנפקת אגרות חוב נוספות, באמצעות הרחבת סדרת אגרות החוב, בהיקף של עד 80 מיליון ש"ח ע.נ.; אופק הדירוג יציב.⁷ 16 במאי 2022 - מידרוג מותירה על כנו את הדירוג A3 לאגרות החוב ומשנה את אופק הדירוג מיציב לחיובי⁸. 2 באוגוסט 2022 - מידרוג מותירה על כנו את דירוג A3 באופק דירוג חיובי להנפקת אג"ח א נוספות, באמצעות הרחבת סדרת אגרות החוב, בהיקף כולל של עד 110 מיליון ש"ח ע.נ.⁹ 	

⁷ לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 20 בינואר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-009337), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

⁸ לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 16 במאי 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-058990), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

⁹ לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 2 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-098179), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁰ לפרטים, ראו דוח מיידי מיום 23 ביוני 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-077539), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

שם הסדרה:	אג"ח א'	אג"ח ב'
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן. לפרטים ראו סעיף 5.3.4 לדוח הכספיים	כן. לפרטים ראו סעיף 5.3.4 לדוח הדירקטוריון לעיל וביאור 9(ג') לדוחות הכספיים
התקיימות תנאים המקימים להעמדת לפירעון מיידי / מימוש בטוחות	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח	לא	לא
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא
נכסים משועבדים	אין	אין
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	לחברה התחייבות לאי יצירת שעבוד שלילי. לפרטים ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות	לחברה התחייבות לאי יצירת שעבוד שלילי. לפרטים ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות

(* ביום 20 בפברואר 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית של אגרות החוב (סדרה ב'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של 75 מיליון ש"ח ע.ג., כך שלאחר הפעולות כאמור ונכון למועד פרסום הדוח יתרת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור הינה של 165,000 אלפי ש"ח ע.ג.

א.ס.א.ר. אקורד בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי הדוחות הכספיים:
5	דוחות מאוחד על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-56	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של א.ס.אר. אקורד בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת א.ס.אר. אקורד בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ- 6,401 אלפי ש"ח וחלקה של הקבוצה ברווחיה הינו כ- 1,319 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו מועד. הדוחות הכספיים של חברה זו בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 ולבצעה 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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד של החברה וחברה בת שלה לימים 31 בדצמבר, 2022 ו- 2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והראיות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, הננו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1(א)(4) בדבר הזמנה לחקירה של בעל השליטה בחברה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו מיום 28 במרס 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

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

הפרשה להפסדי אשראי

ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה הפרשה להפסדי אשראי בדוחות הכספיים המאוחדים בסכום של כ- 44,395 אלפי ש"ח. הפרשה זו מורכבת מהפרשה שנאמדה באופן ספציפי בסך כ- 34,999 אלפי ש"ח ומהפרשה כללית שנאמדה באמצעות מודלי הערכה של הקבוצה בסך כ- 9,396 אלפי ש"ח.

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

קביעת גובה ההפרשה הנדרשת בגין הפסדי אשראי כרוכה בגיבוש הערכות ועריכת אומדנים משמעותיים המבוססים על הערכות סובייקטיביות של ההנהלה ועל שיקול של מידע פומבי ופרמטרים אחרים, אשר גלומה בהם מידה רבה של אי וודאות ושיקול דעת. לשינויים באומדנים והערכות אלה עשויה להיות השפעה מהותית על יתרת ההפרשה להפסדי אשראי ותוצאותיה הכספיות של הקבוצה ביחס למוצג בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

האומדנים העיקריים ששימשו בחישוב גובה ההפרשה להפסדי אשראי כוללים זיהוי החייבים בגינם אירע אירוע כשל אשראי או עלייה משמעותית בסיכון האשראי על פי הקריטריונים שקבעה החברה, הערכת הסכומים נטו שביכולת הקבוצה לגבות מהחייבים, מהערבים לחוב ו/או מאכיפת שיעבודים ומימוש בטוחות וכן נאותות המודל בו עושה החברה שימוש בקביעת גובה ההפרשה להפסדי אשראי לגבי חייבים שבגינם לא חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי.

אומדנים אלה זווה על ידינו כעניין מפתח בביקורת.

במסגרת ביקורתנו ערכנו את נהלי הביקורת העקריים הבאים לגבי עניין מפתח זה:

- בחינת נהלי החברה בקשר עם חישוב ההפרשה להפסדי אשראי, הבנת הבקורות הפנימיות שמתקיימת החברה בתהליך זה וביקורת אפקטיביות בקורות אלה.
- בחינת המתודולוגיה לאומדן ההפרשה להפסדי אשראי והנחת דעתנו כי היא תואמת את הנדרש בכללי הדיווח הכספי וההוראות החלים על החברה.
- בדיקת נאותות זיהוי החייבים בגינם אירעו אירועי כשל אשראי ו/או חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ו/או נפגמו.
- עריכת בירורים עם ההנהלה ויועציה המשפטיים של החברה לגבי יתרות חייבים וקבלת ראיות שחשבנו אותן כנחוצות.
- בחינת סבירות אומדני החברה לגבי סכומים שייגבו ממימוש של בטוחות.
- בדיקת סבירות ונאותות סך ההפרשה להפסדי אשראי בכללותה.

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

תל אביב,
28 במרס, 2023

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אס.אר. אקורד בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אס.אר. אקורד בע"מ ("להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו, מיום 28 במרס 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח		ביאור	
			נכסים
			נכסים שוטפים
31,045	62,648		מזומנים ושווי מזומנים
2,669	380	20(ה')	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,082,353	1,144,413	5	אשראי לקוחות והלוואות
439	960	4	חייבים ויתרות חובה
1,000	-	6	נדל"ן להשקעה
<u>1,117,506</u>	<u>1,208,401</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
57,673 (*)	247,329	5	אשראי לקוחות והלוואות
668 (*)	464		חייבים ויתרות חובה
-	5,156	20(ה')	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
33,420	35,260	6	נדל"ן להשקעה
2,177	2,364		רכוש קבוע
-	20,405	7	נכסים בלתי מוחשיים
-	6,401	7	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
3,617	2,411		נכס זכות שימוש
4,346	8,799	12(ד')	נכסי מיסים נדחים
<u>101,901</u>	<u>328,589</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>1,219,407</u>	<u>1,536,990</u>		סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
610,134	745,368	8	אשראי מתאגידים בנקאיים
101,147	197,646	9	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,184	1,206		חלות שוטפת של התחייבות חכירה
42,835	42,601	12(ו')	התחייבות מסים שוטפים
356	-	10	הלוואות מבעל שליטה
4,763	7,016	11	זכאים ויתרות זכות
<u>760,419</u>	<u>993,837</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
400	30		התחייבויות אחרות
2,433	1,227		התחייבות חכירה בניכוי חלות שוטפת
176,818	199,171	9	אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות
-	3,894	12(ד')	התחייבות מסים נדחים
<u>179,651</u>	<u>204,322</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>279,337</u>	<u>331,828</u>		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	7,003		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>279,337</u>	<u>338,831</u>	13	סה"כ הון
<u>1,219,407</u>	<u>1,536,990</u>		סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

שמעון יוסף קרונפלד - סמנכ"ל כספים

גיל הוכבים - מנהל כללי

יאיר פודים - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 במרס 2023
 הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
114,121	133,451	181,507	15	הכנסות ממתן אשראי ושירותים נילווים
(25,380)	(23,394)	(44,557)	16	הוצאות מימון, נטו ועלות ההכנסות
88,741	110,057	136,950		הכנסות בניכוי עלויות מימון ועלות ההכנסות
(7,210)	(3,695)	(17,783)	20(ב')	הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים
81,531	106,362	119,167		הכנסות בניכוי עלות ההכנסות ובניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים
(12,962)	(16,209)	(18,640)	17	הוצאות הנהלה וכלליות
68,569	90,153	100,527		רווח תפעולי
501	(80)	(2,940)	20(ה')	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
4,213	1,849	1,909	6	רווח משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בניכוי עלויות עסקה, נטו
73,283	91,922	99,496		רווח מפעולות רגילות
-	-	1,319	7	חלק הקבוצה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
73,283	91,922	100,815		רווח לפני הוצאות מסים על הכנסה
(17,305)	(21,360)	(19,273)	12(ב')	הוצאות מסים על הכנסה
55,978	70,562	81,542		רווח לשנה
				רווח המיוחס ל:
55,978	70,562	81,406		בעלי המניות של החברה
-	-	136		זכויות שאינן מקנות שליטה
55,978	70,562	81,542		רווח כולל לשנה
				רווח למניה רגילה אחת המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח):
4.24	5.21	6.02	18	רווח בסיסי למניה:
4.24	5.21	6.02	18	רווח מדולל למניה:

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות וקרנות הון אחרות	הון מניות (*)
279,337	-	279,337	(81,883)	-	5,236	322,843	33,141
6,867	6,867	-	-	-	-	-	-
81,542	136	81,406	81,406	-	-	-	-
(24,000)	-	(24,000)	(24,000)	-	-	-	-
(5,000)	-	(5,000)	-	(5,000)	-	-	-
85	-	85	-	-	-	85	-
338,831	7,003	331,828	(24,477)	(5,000)	5,236	322,928	33,141

יתרה ליום 1 בינואר 2022

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין רכישת חברה בת

רווח כולל לשנה

דיבידנדים ששולמו

רכישת עצמית של מניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

סה"כ ליום 31 בדצמבר 2022

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	יתרת הפסד	קרן מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות וקרנות	הון מניות (*)
244,353	(116,445)	5,236	322,421	33,141
70,562	70,562	-	-	-
(36,000)	(36,000)	-	-	-
422	-	-	422	-
279,337	(81,883)	5,236	322,843	33,141

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח כולל לשנה

דיבידנדים ששולמו

עלות תשלום מבוסס מניות

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2021

(*) מניות ללא ערך נקוב

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
סה"כ	יתרת הפסד	קרן מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות וקרנות	הון מניות (*)
128,058	(142,423)	6,651	230,689	33,141
55,978	55,978	-	-	-
(30,000)	(30,000)	-	-	-
290	-	-	290	-
91,442	-	-	91,442	-
(1,415)	-	(1,415)	-	-
<u>244,353</u>	<u>(116,445)</u>	<u>5,236</u>	<u>322,421</u>	<u>33,141</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח כולל לשנה

דיבידנדים ששולמו

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת מניות ואופציות

עסקאות עם בעל שליטה

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2020

(*) מניות ללא ערך נקוב

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
55,978	70,562	81,542		תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
				רווח לשנה
				התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
				פחת והפחתות
1,043	1,606	3,013		הוצאת מסים על ההכנסה
17,305	21,360	19,273		שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בניכוי עלויות עסקה, נטו
(4,213)	(1,849)	(1,909)	6	הפחתת הוצאות הנפקת אג"ח והוצאות מימון אחרות, נטו
2,348	2,163	2,262		הוצאות (הכנסות) בגין שינויים בשווי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(393)	226	3,174	20(ה')	התאמה לקרן הון שהוכרה בעבר בגין הטבת ערבות מבעל שליטה
(1,415)	-	-		חלק הקבוצה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
-	-	(1,319)	7	עלות תשלום מבוסס מניות
290	422	85		הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
-	-	77		
14,965	23,928	24,656		
				שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(161,753)	297,862	135,234	8	עלייה (ירידה) באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
(938)	214	1,883		עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(70,651)	(392,679)	(254,788)		עלייה באשראי לקוחות, הלוואות ובחייבים ויתרות חובה
(233,342)	(94,603)	(117,671)		
(8,233)	(26,478)	(25,753)		מיסים ששולמו
(170,632)	(26,591)	(37,226)		מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
				תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(2,344)	(89)	(865)		רכישת רכוש קבוע
-	-	61		תמורה מימוש רכוש קבוע
(13,324)	(1,772)	-		תשלומים בגין נדל"ן להשקעה
-	6,830	214		תקבולים ממכירת נדל"ן להשקעה
-	-	(16,000)	7	רכישת חברות מוחזקות
-	-	68		החזר מס רכישה שנזקק בעבר לדוח על הרווח או הפסד
2,000	-	-		ירידה בפקדונות אצל נותני אשראי אחרים
-	1,500	-		ירידה במזומנים מוגבלים בשימוש
(13,668)	6,469	(16,522)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
				תזרימי מזומנים מפעילות מימון
112,800	164,500	98,000	10	קבלת הלוואות מבעל שליטה
(135,400)	(187,700)	(98,356)	10	פרעון הלוואות לבעל שליטה
(733)	(1,147)	(1,184)		פרעון קרן התחייבות בגין חכירה
66,442	-	-		תקבולים מהנפקת מניות ואופציות, נטו
189,512	160,536	279,868	9	תקבולים מהנפקת אגרות חוב, נטו
-	(71,995)	(163,977)		פרעון קרן אגרות חוב
-	-	(5,000)		רכישה עצמית של מניות החברה
(30,000)	(36,000)	(24,000)	13(ג')	דיבידנדים ששולמו
202,621	28,194	85,351		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
18,321	8,072	31,603		עלייה במזומנים ושווי מזומנים
4,652	22,973	31,045		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
22,973	31,045	62,648		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
(14,598)	(16,849)	(32,632)
25,000	-	-
	1,443	5,741
-	8,000	(1,000)

מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

מזומנים ששולמו במזומן במשך השנה עבור:

ריבית

פעילות מהותית שלא במזומן:

הנפקת הון כנגד הלוואת בעלים

קבלת נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

רכישת (מימוש) נדל"ן להשקעה שקוזה כנגד יתרת לקוח

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. היישות המדווחת:

- (1) א.א.ר. אקורד בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום ממוקם ברמלה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללים את אלה של החברה ושל חברה בת שלה (להלן יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות החברה בחברה כלולה. ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- (2) החל מיום 14 ביולי 2014 בעל השליטה בחברה הינו מר עדי צים ("מר צים" או "בעל השליטה") המחזיק נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלו, בעצמו ובאמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו, 7,852,859 מניות רגילות של החברה המהוות כ- 58.41% מהונה המונפק והנפרע של החברה (58.15% בדילול מלא).
- (3) הקבוצה עוסקת בתחום האשראי החוץ בנקאי בעיקר באמצעות מסחר במסרים דחויים של צדדי ג' ו/או ממסרים עצמיים ומתן הלוואות ליזמים בתחום הנדל"ן. החברה בעלת אישור המשך עיסוק למתן אשראי ואישור המשך עיסוק למתן שירות בנכס פיננסי, מרשות שוק ההון, הביטוח וחסכון של משרד האוצר ("רשות שוק ההון") ורשאית להמשיך לעסוק בכך כל עוד לא ניתנה החלטת רשות שוק ההון בבקשות שהגישה החברה לקבלת רישיון מורחב למתן אשראי ורישיון מורחב למתן שירותים בנכסים פיננסיים.
- מסחר במסר (המחאה/שיק) דחוי הינו עסקת המרה בה החברה רוכשת ממסרים דחויים, המוחזקים כשורה על-ידי לקוחותיה, ובתמורה מקבלים הלקוחות את ערכם הכספי של המסרים הדחויים לאחר שהסבו אותם לחברה, בניכוי עמלה הנקבעת במועד העסקה בין החברה ובין הלקוח עבור יתרת התקופה עד למועד הפירעון המקורי, בדרכים שונות (ממסר מזומן לפקודת הלקוח / העברה בנקאית ישירה לחשבון הלקוח ו/או מי מטעמו).
- (4) בחודש אוקטובר 2020 מימשה החברה באמצעות כונס נכסים דירה שנרשמה כדין כבטוחה לטובתה על-ידי לקוח, אשר לימים לא עמד בהתחייבויותיו הכספיות כלפיה. בשל מחלוקת בין החברה לבין המדינה (באמצעות משטרת ישראל) בדבר הזכות לכספי מימוש הדירה, אשר הסתכמו בסכום של כ- 751 אלפי ש"ח, הגישה החברה לבית המשפט בקשה לשחרור כספי מימוש הדירה לידיה לשם כיסוי חוב הלקוח. לאחר מספר דיונים שהתנהלו בבית המשפט במהלך השנים 2020 ו-2021 בעניין בקשת החברה האמורה, ביום 14 באוקטובר 2021 זומן בעל השליטה, המכהן כמנהל סחר ואשראי לקוחות בחברה, לתשאול במשטרת ישראל, אשר הוגדר בתחילתו כ'חקירה באזרה' שעניינה הינו תיק חקר תלוי ועומד כנגד הלקוח האמור.
- הרקע להזמנתו לחקירה, על-פי הודעת משטרת ישראל, הינו חשד, לכאורה, לביצוע עבירות במסגרת תיק החקר נגד הלקוח, על-ידי בעל השליטה "בצוותא ביחד עם אנשים נוספים ובאמצעות החברה וצד שלישי", בהן עבירות לפי חוק איסור הלבנת הון, חוק אשראי הוגן, חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, חוק העונשין ופקודת פשיטת רגל. להערכת ההנהלה, יועצה המשפטיים של החברה וקציני הציות שלה, החברה ובעל השליטה פעלו כדין בהתנהלותם השוטפת, זאת תוך הגנה על זכויותיה של החברה וכן לא נפל כל דופי או מחדל בנוגע להתנהלותם האמורה. בהתאם, החברה בדעה כי אין באמור בכדי לפגוע בהמשך פעילותה ורישיונותיה.
- מטבע הדברים, הערכת החברה הנ"ל הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

(1) השלכות התפשטות נגיף הקורונה (Covid-19)

התפשטות הנגיף בחודש ינואר 2020 השפיעה על מרבית מדינות העולם. בתגובה לכך ננקטו על-ידי ממשלות העולם, לרבות בישראל, צעדי התגוננות כגון הגבלת מעבר בין מדינות, אמצעי בידוד וצמצום התקהלויות ותנועה, סגרים, הגבלות על הפעלת עסקים פרטיים ושירותים ממשלתיים ועירוניים ועוד. בתחילת חודש דצמבר 2020 אושרו בשימוש חירום שני חיסונים נגד הקורונה. בזכות אישור החירום, מסוף הרבעון הרביעי של שנת 2020 ואילך החל מבצע חיסון נרחב ברחבי העולם, אשר בא לידי ביטוי בקצב התחסנות מהיר בישראל בקרב צוותי הרפואה והאוכלוסייה בסיכון, ולאחר מכן בכלל האוכלוסייה. במהלך הרבעון השני של שנת 2021 ניכרה מגמת התאוששות מהמשבר בישראל וזאת לאור שיעור מתחסנים גבוה באוכלוסייה. התאוששות זו אפשרה הקלות בתעבורה ביעדים שונים בעולם, ובכלל זאת חזרה לשגרה עסקית. במהלך שנת 2021 ותחילת שנת 2022 נרשמו בישראל מספר גלי תחלואה בשל התפשטות וריאנטים חדשים "הדלתא" ו"האומיקרון". גלים אלו הובילו את הממשלה להחליט על חיסון האוכלוסייה בחיסון שלישי ורביעי. התמודדות המשק עם גלי התחלואה לא כללה הטלת מגבלות חמורות על הפעילות, כאשר לאורך שנת 2022 מגמת ההתאוששות הלכה וגברה ובהתאם הוסרו בהדרגה באופן כמעט מוחלט המגבלות השונות שהוטלו במטרה לבלום את התפשטות הנגיף. במהלך שנת הדיווח שבה הקבוצה לפעול במתכונת מלאה ולהערכתה, למעט מקרים נקודתיים של התארכות תקופת האשראי, להתפשטות הנגיף בישראל לא היתה השפעה משמעותית על עסקיה. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, נראה כי השפעת נגיף הקורונה בישראל ואף במקומות רבים בעולם נמצאת בדעיכה. אולם, קיימת עדיין מידה של חוסר וודאות לגבי הסיכונים הכרוכים בהתפשטות חוזרת של הנגיף, לאור הסיכון בגילוי וריאנטים נוספים של נגיף הקורונה והחשש מהחזרה של מגבלות כתוצאה מכך. בהתבסס על ניסיון העבר, הנהלת החברה סבורה כי הקבוצה ערוכה להתמודד עם תרחיש כאמור באופן שלא תחול פגיעה משמעותית בעסקיה.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

(2) המבצע הצבאי הרוסי בשטחי אוקראינה

בחודש פברואר 2022 פלש צבא רוסיה לאוקראינה, והחל בפעולות צבאיות באזורים שונים, אשר הובילו לפגיעה באזרחים ובתשתיות, עקירת אוכלוסייה אזרחית ממקום מושבה ושיבוש הפעילות הכלכלית באוקראינה. כתוצאה מההסלמה במזרח אירופה, הכריזו מדינות שונות, ביניהן ארה"ב, בריטניה ומדינות האיחוד האירופי, על הטלת סנקציות כלכליות משמעותיות כנגד רוסיה (ובמקרים ספציפיים, גם כנגד בלארוס). הסנקציות האמורות מכוונות בשלב זה למספר גורמים, דוגמת מוסדות פיננסיים רוסים, חברות גז ונפט, ישויות ציבוריות ופרטיות שמקורן ברוסיה, יחידים בעלי זיקה לנשיא רוסיה, הבנק הרוסי המרכזי ועוד.

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, על אף ההשפעות הנרחבות של ההסלמה האמורה על הכלכלה העולמית ובכלל זה עיכובים בשרשראות האספקה ועליית מחירי הסחורות, החברה לא זיהתה השפעה מהותית של האמור על פעילותה.

(3) שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם ובמהלך שנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל מעבר לצפי, עלייה אשר המשיכה ביתר שאת במהלך בשנת 2022. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם, לרבות בנק ישראל, להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. עלייה זו נמשכה גם לאחר תקופת הדיווח. לעלייה בשיעורי הריבית ובשיעור האינפלציה הייתה השפעה משמעותית על עלויות המימון של החברה ולהערכת החברה, היא הביאה לעלייה משמעותית בסיכון האשראי של לווים מסוימים, אשר קיבלה ביטוי בגידול משמעותי בהפרשה להפסדי אשראי שהכירה הקבוצה בתקופת הדיווח. לפרטים נוספים – ראו ביאור 20(ד).

(4) צירוף עסקים

ביום 14 באפריל 2022 השלימה החברה עסקה במסגרת השיגה שליטה על חברת א.א. א.א. ניהול נדל"ן בע"מ וכן השפעה מהותית בחברת א.א. א.א. ניהול נדל"ן בע"מ. פעילותן של החברות, בעקיפין ובמישרין, הינה בהעמדת אשראי ושירותים נילוים ליזמים בתחום הנדל"ן. לפרטים נוספים – ראו ביאור 7.

ג. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

בעל שליטה	- כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
בעלי עניין	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
החברה	- א.א.ר. אקורד בע"מ.
חברה בת	- א.א. א.א. ניהול נדל"ן בע"מ או א.א. א.א.
חברה כלולה	- א.א. א.א. ניהול נדל"ן בישראל בע"מ או א.א. א.א. ניהול.
הקבוצה	- החברה וחברת הבת.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24.
תקופת הדוח	- השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
מועד הדיווח	- 31 בדצמבר 2022.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"). הדוחות הכספיים נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרס 2023 ("מועד פרסום הדוח").

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- נכסים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים.
- הפרשות.
- השקעה בחברה כלולה

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראו ביאור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ג. מתכונת הצגת הדוח על הרווח או הפסד:

מתכונת ניתוח ההוצאה שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה. להערכת ההנהלה, סיווג כאמור מתאים להבנת עסקי הקבוצה.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים המאוחדים ערוכים בש"ח, שהינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת. הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים באלפי ש"ח ומעוגלים לאלף הקרוב למעט אם צוין אחרת.

ה. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה עד שנה.

ו. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי הוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות והשיטות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

ביאור 6, בדבר נדל"ן להשקעה;

ביאור 19(א'), בקשר עם תשלום מבוסס מניות;

ביאור 7, בקשר עם השווי הוגן של נכסים והתחייבויות שנרכשו בצירוף עסקים; וכן

ביאור 20(ה'), בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

בקביעת השווי הוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי הוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ז. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסן נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכוי משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכללו בביאורים הבאים:

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

הפניה	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אמדן/שיקול דעת
למידע בדבר הפרשה לירידת ערך והפסדי אשראי, ראו ביאור 3(ז') וביאור 20(ב')	גידול או קיטון בסכום ההפרשה לירידת ערך	במסגרת בחינת ירידת ערך של נכסים פיננסיים, הקבוצה מעריכה האם סיכון האשראי המיוחס לנכס הפיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, וכן עושה שימוש במידע צופה פני עתיד לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים	הערכת הפסדי אשראי חזויים
למידע בדבר נדל"ן להשקעה, ראו ביאור 6	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	מחיר שוק של מ"ר, פרמיה (ניכיון) בגין איכות, מיקום ומצב הנכס הנאמד, פוטנציאל זכויות הבניה על הקרקע ומשך הזמן עד לזמינותן	מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
למידע נוסף, ראו ביאור 20(ה')	רווח או הפסד בגין שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	תחזיות תזרימי מזומנים ונתונים לא נצפים המשמשים את מודל ההערכה כגון סטיית תקן וריבית חסרת סיכון	שווי הוגן של נגזרים פיננסיים לא סחירים
למידע נוסף, ראו ביאור 7	גידול או קיטון בהוצאות הפחתת נכסים בלתי מוחשיים	שיעור היוון לפני מס, תחזיות תזרימי מזומנים ושיעור צמיחה	שווי הוגן של נכסים בלתי מוחשיים וסכום בר השבה של מוניטין, שהוכרו בעסקת צירוף עסקים

מלבד שיקולי הדעת הכרוכים באומדנים כאמור לעיל, במהלך הכנת הדוחות הכספיים הפעילה הנהלת החברה שיקולי דעת משמעותיים בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה לעניין הקביעה האם לחברה יש שליטה או השפעה מהותית על חברות מוחזקות ו/או חברות אשר היא מחזיקה כתבי אופציה למניותיהן, וכן לעניין הטיפול החשבונאי בצירוף העסקים, כמתואר בביאורים 3(ב') ו-7, בהתאמה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.

א. מכשירים פיננסיים:

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. חיובים שאינם כוללים רכיב מימון משמעותי נמדדים לראשונה לפי מחיר העסקה שלהם.

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.

אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות וטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מכשירים פיננסיים (המשך)

כנס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בכנסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הכנס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הכנס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה. 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה, הכוללים יתרות לקוחות, הלוואות והמחאות לגביה, חייבים אחרים ופיקדונות, מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת. כמו כן לחברה החזקה במניות סחירות ומכשירים פיננסיים (נגזרים) לא סחירים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מאחר ואינם עונים על תנאי הסיווג למדידה בעלות מופחתת.

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית, מוכרים ברווח או הפסד.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח או הפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח או הפסד.

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, אגרות חוב, ההתחייבויות בגין חכירה, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות ככנס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח או הפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של הקבוצה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

קיצוז מכשירים פיננסיים

כנס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

נגזרים שאינם משמשים לגידור

שינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים לגידור נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון. החברה יישמה טיפול חשבונאי כאמור לגבי שינויים בשווי ההוגן של אופציות למניות בחברות אחרות.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מכשירים פיננסיים (המשך)

נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית או ירידת המדד בפועל.

ב. צירופי עסקים

החברה מיישמת לגבי צירופי עסקים את שיטת הרכישה. מועד הרכישה הינו המועד בו הושגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה הנרכשת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה הנרכשת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שיבצע מהחברה הנרכשת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

מוניטין למועד הרכישה מוכר לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו והתחייבויות שניטלו.

עלויות הקשורות לרכישה שהתווה לרכישת מוכרות כהוצאה בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הבת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הבת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה. יתרות ועסקאות הדדיות ורווחים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברה הבת בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

בעת רכישת חברות מוחזקות, החברה מפעילה שיקול דעת האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם החברה הנרכשת מהווה עסק, ההנהלה בוחנת בין היתר את מהות התהליכים והתשומות בחברה הנרכשת. בעסקאות בהן החברה מגיעה למסקנה כי החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כאמור לעיל. לעומת זאת, במקרים בהם החברה הנרכשת לא מהווה עסק עלות הרכישה, כולל עלויות עסקה, מוקצות באופן יחסי לנכסים והתחייבויות המזוהים שנרכשו בהתבסס על שווים הוגן במועד הרכישה. במקרים אלה לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשי זמניים הקיימים במועד הרכישה.

ג. זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

החברה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לחלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

ד. השקעות בחברות כלולות

חברה כלולה היא ישות בה לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בה שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה ניתנת לסתירה לפיה החזקה בשיעור 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת. השקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין חברות כלולות מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ה. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאריכים 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 מיידי ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על-ידי הקבוצה כבעלים או על-ידי חוכר בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה.

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד.

2. ירידת ערך

נכסים פיננסיים:

הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי הנכס הפיננסי, פרט להפרשות בגין מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח ובגין חייבים עבורם סיכון אשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בגין אירוע כשל בתקופה של 12 חודשים.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

החברה מניחה בדרך כלל כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ- 90 יום שלא בהסכמת החברה (בין אם כתוצאה מאי כיבוד המחאה ובין אם כתוצאה מאי מסירתה לפרעון בבנק לבקשת החייב או בהחלטת החברה מאחר וקיים צפי לכך שלא תכובד), או כאשר מגיע לידיה מידע על קשיים פיננסיים או שינויים במצבו המשפטי של החייב. להערכת החברה, על בסיס נסיון העבר שלה ובשים לב לדפוסי הפעולה המקובלים בענף הפעילות שלה, כפי שידועים לה, פרק זמן של עד כ- 90 ימים, הינו פרק זמן סביר ומקובל על מנת להגיע להבנות ותחילת הסדרי חוב עם חייבים לגבי חובות ו/או המחאות שלא נפרעו במועד ומשכך, על-פי רוב, חובות בפיגור של עד 90 יום אינם נחשבים בעיני החברה כחובות שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי.

החברה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהחייב יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה בעקבות שינוי לרעה במצבו המשפטי (כניסה להליכי חדלות פרעון: בקשה להקפאת הליכים, צו כינוס וכו') או בעקבות הרעה במצבו העסקי או הכלכלי, ואין לחברה יכולת לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות או ערבויות (ככל שישנן); או
- התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ- 180 יום מבלי שהחייב הגיע עם החברה להסדר חוב והחל בתשלומים, או שאין צפי סביר לגביית החוב בהתחשב במידע על מצבו הכלכלי, העסקי והמשפטי של החייב ואיכות הבטחונות הקיימים לחברה; או
- החייב הפר הסדר חוב שהושג בינו לבין החברה מבלי שפעל לתיקון ההפרה בטווח המייד.

להערכת החברה על בסיס נסיון העבר ובהתאם לדפוסי הפעולה ומוסר התשלומים בענף, במקרים בהם חלפו מעל 180 יום מהמועד בו היה החוב אמור להפרע, מבלי שהחברה הניחה דעתה שקיימת היתכנות לגביית החוב בדרך של מימוש בטוחות או ערבות לחוב (ככל שקיימים) לרבות באמצעות הליכים משפטיים, או מבלי שהחברה הצליחה להגיע להסדרי פרעון עם החייבים, אזי הסיכויים לגביית החוב נמוכים.

החברה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר לא ארע אירוע המעיד על עלייה בסיכון האשראי כאמור לעיל וזאת גם בהתחשב במידע זמין הקיים ברשותה או ניסיון עבר חיובי עם החייב וכן במצב בו שווי מימוש מהיר של בטוחה מוחשית שהועמדה לטובתה עולה משמעותית על יתרת חוב החייב.

הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי. הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח.

התקופה המירבית שנקלחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החוזית המירבית שלאורכה החברה חשופה לסיכון האשראי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. ירידת ערך (המשך)

מדידת הפסדי אשראי חזויים

החברה מודדת את הפסדי האשראי הצפויים עבור כל לקוח בנפרד, על בסיס הערכות פרטניות לגבי סיכון האשראי שלו, בהתבסס על ניסיון עבר עימו, דפוסי התנהגותו במקרים קודמים של כשל אשראי, דירוג איתנותו הפיננסית על בסיס מאגרי מידע פומביים, ככל וקיים, וכל זאת בשים לב לגובה בטוחות מוחשיות (כגון: שעבודים מדרגה ראשונה על נכסי נדל"ן, כלי רכב, כלי צמ"ה, מניות שליטה בחברות ציבוריות, שטרות, ערבויות בנקאיות וכו') ובטוחות בלתי מוחשיות (כגון: שש"כ, המחאות זכות, ערבים, מושכים וכו'), ככל וקיימים בידיה. לגבי כל יתרה של לקוח, אחת לרבעון, במסגרת הכנת הדוחות הכספיים, ההנהלה עורכת בחינה אם חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלו ממועד ההכרה לראשונה ו/או אירעו אירועי כשל אשראי בגינו. לגבי לקוחות בהם מתקיים אחד או יותר מהאירועים הנ"ל, החברה בוחנת הכרה בהפרשה ספציפית בגין הפסדי אשראי מהלקוח על בסיס הערכותיה לגבי הסכומים שתוכל להשיב. הפסדי האשראי הצפויים מתייחסים ליתרת האובליגו של הלקוח, בניכוי ערך מימוש של בטוחות מוחשיות שהועמדו להבטחת האשראי. במקרים בהם ערך המימוש של הבטוחות המוחשיות עולה על יתרת האשראי ללקוח, החברה אינה מכירה בהפרשה בגין אותם לקוחות מאחר ולהערכתה במצב כאמור לא קיים צפי לכך שלא תצליח להשיב את יתרת אשראי הלקוח. לגבי חובות שאינם מגובים במלואם בבטוחות מוחשיות או שאינם מגובים כלל בבטוחות מוחשיות, ההפרשה להפסדי אשראי מחושבת בגין החלק בחוב הלקוח שאינו מכוסה בבטוחות, אלא אם בהתאם ליועציה המשפטית של החברה קיים צפי גבוה לגביית החוב בהסתמך על הליכים המתנהלים כנגד מושכי השיקים או הערבים. בגין לקוחות שלא זוהתה לגביהם עלייה משמעותית בסיכון האשראי נערכת הפרשה באמצעות מטריצה בה משתמשת החברה המבוססת על דירוג האשראי של הלקוח, המושכים וענף הפעילות שלהם בדירוג שנערך על-ידי חברה חיצונית. לפרטים נוספים בדבר אופן קביעת ההפרשה להפסדי אשראי ע"י החברה – ראו גם ביאור 20(ב').

חשיפת החברה הבת לסיכונים אשראי מושפעת מהמאפיינים הספציפיים של כל פרויקט בגינו הועמד האשראי. החברה הבת קובעת את סיכון האשראי בגין כל הלוואה בנפרד, על סמך שיקולי דעת שמפעילה לגבי היזם (הלווה) והפרויקט המושפעים מאופי וסוג הפרויקט, ניסיונו וחוסנו הפיננסי של הלווה, מצב המשק והאזור הגיאוגרפי של הפרויקט. לצורך הבטחת פירעון האשראי דורשת החברה הבת מהלווים בטוחות שונות כגון משכנתא מדרגה ראשונה, שעבוד חשבון הפרויקט, שעבוד זכויות היזם במקרקעין, בפרויקט וזכויותיו לתקבולים מרוכשי דירות, פוליסות ביטוח ורשויות המס, שעבוד מניות חברת היזם, ערבות אישית של בעלי המניות ביזם וצדדים קשורים, כתיב נחיתות לטובת החברה ועוד.

החברה הבת מקיימת מעקב על מצב הפרויקטים באמצעות בקרה שוטפת על היזמים הכוללת תקשורת ישירה וקבלת דוחות עיתיים ממפקחי בניה חיצוניים מטעמה. בעת אומדן ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים, החברה הבת בוחנת בשלב ראשון האם אירעו אירועי כשל אשראי המחייבים בחינה ספציפית של החוב, הכוללים, בין היתר, האטה מתמשכת במכירות, חריגה משמעותית מתקציב הפרויקט, הפסקת עבודה ארוכה, כניסת של הפרויקט או היזם להקפאת הליכים או כינוס, הפרה של הוראות הסכם העמדת האשראי ופיגור בתשלומים השוטפים לחברה הבת. במקרים אלה, החברה הבת מכירה בהפרשה ספציפית בהתאם להערכותיה לגבי ההפסד שצפוי להיגרם לה בגין החוב הנבחן. בשלב שני, לגבי יתרת החובות בגינם לא נמצא כי נדרש לבצע הפרשה ספציפית, החברה הבת אומדת את ההפרשה להפסדי האשראי החזויים בשני אופנים:

לגבי הלוואות המועמדות לפרויקטים מסוג ליווי - בהתבסס על אומדן "כושר הספיגה" של הפרויקט, המתייחס לתחזית מחירי הדירות ועלויות הבניה כמפורט בדוח האפס של הפרויקט והבוחן את שיעור הירידה המקסימלי במחירי הדירות ו/או העלייה המקסימלית בעלויות ביחס לתחזית, שאם יתרחשו, עדיין יותרו בפרויקט מקורות מספיקים לפירעון מלוא חוב היזם לחברה הבת. החברה הבת מסווגת את הלוואות מסוג זה לשלוש קבוצות על-פי רמת כושר הספיגה של הפרויקט, כאשר לכל קבוצה נקבע שיעור הפרשה נפרד, בהתבסס על ניסיון ההנהלה בתחום האשראי היזמי ואינדיקציות מחברות אחרות בענף. גובה ההפרשה האמורה הינו מכפלת שיעור ההפרשה הנ"ל ביתרת האשראי שהועמד בפועל ליזם למועד הדיווח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 – שיעור ההפרשה לגבי כל הלוואות המשתייכות לקבוצה זו הינו כ- 0.5%.

לגבי הלוואות המועמדות לפרויקטים שאינן מסוג ליווי (רכישת קרקע או הלוואות "אובליגו") - בהתבסס על יחס החוב לנכסים (LTV), המתייחס ליחס שבין מסגרת האשראי שהועמדה ללווה לבין שווי המקרקעין. החברה הבת מסווגת את הלוואות מסוג זה לארבע קבוצות לפי טווחים של שיעור ה-LTV של הפרויקט, כאשר לכל קבוצה נקבע שיעור הפרשה נפרד, בהתבסס על ניסיון ההנהלה בתחום האשראי היזמי. גובה ההפרשה האמורה הינו מכפלת שיעור ההפרשה הנ"ל ביתרת האשראי שהועמד בפועל ללווה למועד הדיווח. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 - שיעור ההפרשה לגבי כל הלוואות המשתייכות לקבוצה זו הינו כ- 0.52%.

האומדנים, ההערכות וההנחות בדבר חשיפת החברה הבת להפסדי אשראי נבחנים בכל תאריך חתך ומביאים בחשבון מידע צופה פני עתיד בקשר עם אירועים כלכליים בישראל אשר ביכולתם להשפיע על ענף הבנייה.

הפסדי האשראי החזויים מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. ירידת ערך (המשך)

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה.

ראיה שנכס פיננסי הינו פגום כוללת את האירועים הבאים:

- קושי פיננסי משמעותי של החייב שגורם לקבוצה להניח כי סיכויי גביית החוב, לרבות באמצעות המושכים והערבים, הינם קלושים;
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים ללא תנועה במשך תקופה העולה על 180 ימים;
- צפי שהחברה לא תצליח להשיב את סכום החוב באמצעות מימוש בטוחות מוחשיות, כתוצאה מירידה באיכותן או בשל כך שערך המימוש שלהן נמוך מיתרת החוב; או
- המצאות של החייב או צפי שיגיע למצב של פשיטת רגל או שינוי מבני פיננסי אחר.

הצגת הפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת מוצגת בניכוי מהערך ברוטו בספרים של הנכס. הפסדים מירידת ערך בגין לקוחות חייבים מוצגים בדוח רווח או הפסד בסעיף הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים.

מחיקה

הערך ברוטו בספרים של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. לרוב, מצב זה מתקיים כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות אחרים שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה או שהקבוצה קובעת כי לא ניתן להיפרע באמצעות ערב לחוב או מימוש בטוחות, ככל שקיימים בידיה. חובות הנמצאים בפיגור העולה על שלוש שנים ושאינם מצויים בהליך משפטי נבחנים למחיקה. עם זאת, נכסים פיננסיים שנמחקו עדיין להיות כפופים לתהליכי גביה משפטיים ואחרים שהקבוצה מפעילה על מנת לגבות סכומים אלה. מחיקה מהווה אירוע גריעה.

טיפול בהפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד בעלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס. הפסדים נזקפים לדוח רווח או הפסד ומוצגים כהפרשה להפסד כנגד יתרת הנכס הפיננסי הנמדד בעלות מופחתת. הכנסות ריבית בגין נכסים שערכם נפגם מוכרות באמצעות שימוש בשיעור הריבית ששימש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים לצורך מדידת ההפסד מירידת ערך.

נכסים שאינם פיננסיים:**עיתוי בחינת ירידת ערך**

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם נדל"ן להשקעה, מלאי ונכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.

אחת לשנה בתאריך קבוע, עבור כל יחידה מניבת מזומנים הכוללת מוניטין, או נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר או שאינם זמינים לשימוש, מבצעת הקבוצה הערכה של הסכום בר ההשבה, או באופן תכופ יותר אם קיימים סימנים לירידת ערך.

קביעת יחידות מניבות מזומנים

למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

מדידת סכום בר השבה

סכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס או ליחידה מניבת המזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס או מהיחידה מניבת המזומנים.

לצרכי בחינת ירידת ערך מוניטין, כאשר הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לראשונה לפי חלקן היחסי בנכסים נטו של הנרכשת, מגולם ערכו בספרים של המוניטין לפי שיעור החזקות החברה ביחידה מניבת מזומנים שאליה מוקצה המוניטין.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. ירידת ערך (המשך)

הכרה בהפסד מירידת ערך

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. לגבי יחידות מניבות מזומנים הכלולות מוניטין, הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של היחידה מניבת מזומנים, לאחר גילום יתרת המוניטין, עולה על הסכום בר ההשבה שלה. הפסדים מירידת ערך שהוכרו לגבי יחידות מניבות מזומנים, מוקצים תחילה להפחתת הערך בספרים של מוניטין שיוחס ליחידות אלה ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של הנכסים האחרים ביחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי.

הקצאת הפסד מירידת ערך לזכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד מירידת ערך מוקצה בין הבעלים של החברה לזכויות שאינן מקנות שליטה לפי אותו בסיס שהרווח או ההפסד מוקצה. יחד עם זאת, אם הפסד מירידת ערך המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה מתייחס למוניטין שלא הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים, ירידת הערך האמורה אינה מוכרת כהפסד מירידת ערך מוניטין. במקרים כאלה, רק הפסד מירידת ערך המתייחס למוניטין שהוקצה לבעלים של החברה מוכר כהפסד מירידת ערך מוניטין.

השקעות בחברות כלולות

השקעה בחברה כלולה נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך. מוניטין או נכס בלתי מוחשי אחר המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, אינו מוכר כנכס נפרד ולכן אינו נבחן בנפרד לירידת ערך.

במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית המצביעה על כך שיתכן שנפגם ערכה של ההשקעה, הקבוצה מבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה שהינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי שימוש של השקעה בחברה כלולה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי שיופקו על-ידי החברה הכלולה, כולל תזרימי המזומנים מהפעילויות של החברה הכלולה והתמורה ממימושה הסופי של ההשקעה, או אומדת את הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו ומהמימוש הסופי.

הפסד מירידת ערך מוכר כאשר הערך בספרים של ההשקעה, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקף לסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך אינו מוקצה לנכס כלשהו, לרבות למוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה כלולה.

ח. רכוש קבוע:

(1) כלי

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש עצמי של הקבוצה, אשר חזוי כי ישמש אותה במשך יותר מתקופה אחת.

פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות של רכוש קבוע כוללת את כל ההוצאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס וכן עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים על מנת שיוכל לפעול באופן בו התכוונה ההנהלה.

(2) הפחתת רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחתת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחתת הינו כדלקמן:

שעור פחת	אורך חיים שימושיים	מחשבים וציוד אלקטרוני
33%	3 שנים	כלי רכב פרטיים
15%	6.7 שנים	ריהוט וציוד
7%	14.3 שנים	

האומדנים בדבר אורך החיים השימושיים של הנכס נבחנים לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. נכסים בלתי מוחשיים

1. מוניטין

מוניטין שנוצר כתוצאה מרכישה של חברות בנות, מוצג במסגרת נכסים בלתי מוחשיים. למידע בדבר מדידת המוניטין בעת ההכרה לראשונה ראו בביאור 7(א') להלן. בתקופות עוקבות מוניטין נמדד לפי עלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

2. נכסים בלתי מוחשיים אחרים

נכסים בלתי מוחשיים אחרים, שנרכשו על-ידי הקבוצה והם בעלי אורך חיים מוגדר, נמדדים לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחתה היא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס בלתי מוחשי על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, בניכוי ערך השייר שלו.

הפחתה נזקפת לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר או לפי סכום ספרות השנים היורד, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש, מאחר ושיטות אלו משקפות את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בכל נכס בצורה הטובה ביותר. מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך החיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי, אלא נבחנים לפחות אחת לשנה לירידת ערך.

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה הנוכחית הינו כדלקמן:

אורך חיים שימושיים

הסכם ניהול השותף הכללי (בשיטת ספרות השנים היורד)	4 שנים
הסכם שרותים (בשיטת הקו הישר)	10 שנים
הסכם אי תחרות (בשיטת הקו הישר)	11 שנים

האומדנים בדבר שיטת הפחתה, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

הקבוצה בוחנת את אומדן אורך החיים השימושי של נכס בלתי מוחשי שאינו מופחת לפחות מדי שנה על מנת לקבוע האם האירועים והנסיבות ממשיכים לתמוך בקביעה כי לנכס הבלתי מוחשי אורך חיים בלתי מוגדר.

י. הון מניות

מניות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון.

עלויות תוספתיות המתייחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כמכשיר הוני מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. העלויות מנוכות מההון בעת ההכרה לראשונה במכשירים ההוניים, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים. כתבי אופציה שהנפיקה החברה אשר תוספת המימוש שלהם קבועה, נקובה במטבע הפעילות של החברה וכן יחס ההמרה שלהן למניות קבוע מסווגות כהון.

יא. מניות באוצר

מניות החברה הנרכשות על-ידי החברה נמדדות לפי עלות רכישתן בתוספת עלויות ישירות ומוצגות בקיזוז מההון. הזכויות הצמודות למניות באוצר המוחזקות על-ידי החברה מושעות עד להנפקתן מחדש. רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקפים ישירות להון באופן שבו סכום התמורה שהתקבלה מוכר כגידול בהון והעודף שנובע מההעסקה נזקף ליתרת הפרמיה, ואילו חוסר שנובע מהעסקה מוקטן מיתרת העודפים.

יב. רווח למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות. הרווח הבסיסי למניה מחושב על-ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות שהיו במחזור במשך התקופה, לאחר התאמה בגין מניות באוצר. הרווח המדולל למניה נקבע על-ידי התאמת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה והתאמת הממוצע המשוקלל של המניות שבמחזור, לאחר התאמה בגין מניות באוצר, ובגין ההשפעות של המניות הפוטנציאליות המדוללות בגין כתבי אופציה לעובדים וכתבי אופציה למשקיעים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ג. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, וצפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות, וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר למרכיב הזמן ערך משמעותי, הפרשה מוכרת בגובה הסכום מהוון של התזרים שצפוי כי יידרש לסילוק ההתחייבות, בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של הקבוצה. הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, ויותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

י.ד. הכרה בהכנסה

ככלל, הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח קיבל את השירות שהובטח לו, ומוודדת את ההכנסות לפי סכום התמורה לו מצפה להיות זכאית בתמורה, לרבות בגין זיכויים. הכרה בהכנסות בגין הלוואות ועסקאות מסחר במסגרת דחויים הינה לפי שיטת הריבית האפקטיבית, לפיה הכנסות הריבית מחושבות בגין החלק היחסי מסך תקופת העסקה שנצבר ממועד תחילת העסקה ועד תום תקופת הדיווח. עבור חייבים ולקוחות אשר לאחר מועד ההכרה לראשונה הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי, ההכנסות מחושבות תוך יישום שיטת הריבית האפקטיבית על העלות המופחתת (חוב בניכוי הפרשה לירידת ערך) שלהם.

הכנסות ריבית בגין העמדת אשראי ללקוחות חברת הבת מוכרות על בסיס תקופתי בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מעמלות ליווי ובקרה בגין העמדת קו אשראי ללקוחות החברה הבת מוכרות בקו ישר לאורך התקופה בה ניתנים השירותים (לרוב בין שנתיים לארבע שנים).

הכנסות מעמלות בגין הקמת חוב והעמדת אשראי ללקוחות (בניכוי עלויות הקמת החוב שנוצרו לקבוצה) מיוחסות להלוואה הרלוונטית ומוכרות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית על פני תקופת ההלוואה, החל מהמועד בו בוצעה העמדת כספי האשראי ללקוח בפועל.

הכנסות מדמי שכירות נדל"ן להשקעה מוכרות בדוח על הרווח והפסד לפי שיטת הקן הישר, על פני תקופת החכירה.

טו. הטבות עובדים

הטבות עובדים לטווח קצר

מחויבויות הקבוצה בגין הטבות לזמן קצר (משכורות, חופשה, הבראה וכו') נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה בגין נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרות שאינה נצברת (כמו חופשת לידה) - בעת היעדרות בפועל. הפרשה בגין בונוס מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לקבוצה יש מחויבות משתמעת או משפטית לשם את הסכום האמור בגין שירות שניתן ואפשרי לאמוד באופן מהימן את הסכום. סיווג ההטבות לצרכי מדידה כהטבות לזמן קצר או לזמן ארוך נקבע בהתאם לתחזיות הקבוצה לסילוק המלא של ההתחייבויות.

הטבות לאחר סיום העסקה

התוכנית ממומנת על-ידי הפקדות לחברות ביטוח או קרנות פנסיה והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין התשכ"ג-1963, שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

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

עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאות שכר במקביל לגידול בעודפים על-פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל.

טז. מסים על ההכנסה:

כללי

הוצאות מסים על הכנסה כוללות מסים שוטפים (לרבות מסים בגין שנים קודמות) ומסים נדחים, והן נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים שנזקפו להון.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מסים על ההכנסה (המשך)

מסים שוטפים

מסים שוטפים הינם סכום המס הצפוי להשתלם על ההכנסה החייבת במס לשנה והוא נקבע תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס בגין שנים קודמות.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הבאים:

- ההכרה לראשונה במוניטין;

- הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך הפרש. וכן צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. עבור נדל"ן להשקעה הנדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה יושב באמצעות מכירה ובהתאם החברה מכירה בהתחייבות מסים נדחים בגין הפרש שבין השווי ההוגן לבין עלותו לצרכי מס.

בכל תאריך דיווח, נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי, בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים, נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

יז. **עסקאות עם בעל שליטה**

נכסים, התחייבויות ושירותים שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה שמדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את הפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה בפועל להון, כקרן הון מעסקאות עם בעל שליטה.

יח. **חכירות****(1) קביעה אם הסדר מכיל חכירה**

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר הוא חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה בוחנת האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

- הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
- הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שרותי ניהול או תחזוקה, הקשורים לנכס החכור, החברה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

(2) נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה, הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, ובמקביל מכירה החברה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירות של החברה לא ניתן לקביעה בנקל, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל נכס זכות השימוש בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם מבניהם.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. חכירות (המשך)

הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח או הפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

(3) תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על-ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

(4) הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או יתרת תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם. החברה מפחיתה נכס זכות שימוש בגין משרדים חכורים על פני תקופת החכירה (3 שנים).

(5) נכסים המוחכרים על-ידי החברה

באשר להחכרת נכסי נדל"ן להשקעה שבבעלות הקבוצה, חכירות אלה מטופלות כחכירות תפעוליות מאחר ואין מעבירות לחוכר למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס הבסיס. הקבוצה מכירה בתקבולי החכירה מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירות תפעוליות מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס, ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס כמו ההכנסה מהחכירה.

(6) תיקוני חכירה

הקבוצה מטפלת בתיקון כחכירה נפרדת במקרים בהם תיקון חכירה מגדיל את היקף החכירה על-ידי הוספת זכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר, וכן התמורה בגין החכירה גדלה בסכום התואם את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה, על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה. ביתר המקרים, במועד התחילה של תיקון החכירה, הקבוצה מקצה את התמורה בחוזה המעודכן בין רכיבי החוזה, קובעת את תקופת החכירה המתוקנת ומודדת את התחייבות החכירה על-ידי היוון יתרת תשלומי החכירה המעודכנים באמצעות שיעור היוון מעודכן. במקרים אלה, החברה מודדת מחדש את ההתחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות שימוש.

יט. תיקונים לתקנים שטרם אומצו

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על-פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) וקיימת לסוף תקופת הדיווח, וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון, זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או כבלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופת דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024 עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. יישום התיקון עשוי להביא לכך שהחברה תשנה את סיווגם של הלוואות וקוי אשראי מסוימים מהתחייבויות שוטפות להתחייבויות בלתי שוטפות. החברה טרם החלה בבחינת ההשפעת התיקון על דוחותיה הכספיים המאוחדים.

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית"

בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות.

התיקון ל- IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופת דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023 עם אפשרות ליישום מוקדם. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים המאוחדים ללא כוונה ליישום מוקדם.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. תיקונים לתקנים שטרם אומצו (המשך)

תיקון ל- IAS 12, מיסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים. כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום. התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על-ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. יישום מוקדם אפשרי. החברה מעריכה שיתרות נכסי והתחייבויות מיסים נדחים יגדלו בכ- 555 אלפי ש"ח ובכ- 560 אלפי ש"ח בהתאמה, עקב יישום התיקון.

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
214	-	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
454	446	פקדונות בבית משפט
-	386	הכנסות לקבל (1)
372	387	הלוואות לעובדים ואחרים
57	179	הוצאות מראש
10	26	אחרים
(668)	(464)	בניכוי חייבים לזמן ארוך
439	960	סה"כ חייבים ויתרות חובה
-	182	(1) מתוכם חייבים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין

ביאור 5 - אשראי ללקוחות והלוואות

א. הרכב:

נכסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
1,137,747	1,229,754	המחאות לגבייה (1) (2)
-	10,005	הלוואות ליזמי נדל"ן
20,527	15,187	חשבונות פתוחים והלוואות אחרות (3)
(22,188)	(31,187)	יתרות זכות בגין בטוחות פיננסיות
-	(72)	עמלות הקמת חוב שטרם הוכרו
(36,098)	(47,602)	דמי ניכיון, נטו (4)
(17,635)	(31,672)	בניכוי הפרשה לירידת ערך (5)
1,082,353	1,144,413	סה"כ אשראי ללקוחות נטו

נכסים בלתי שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
31,995	71,640	המחאות לגבייה (1)
-	141,207	הלוואות ליזמי נדל"ן
39,268	57,676	חשבונות פתוחים והלוואות אחרות
-	(1,846)	עמלות הקמת חוב שטרם הוכרו
(5,117)	(8,625)	דמי ניכיון, נטו (4)
(8,473)	(12,723)	בניכוי הפרשה לירידת ערך (5)
57,673	247,329	סה"כ אשראי ללקוחות נטו

ביאור 5 - אשראי ללקוחות והלוואות (המשך)

- (1) ליום 31 בדצמבר 2022 המחאות לגבייה בסך של כ- 1,186,809 אלפי ש"ח משועבדות לטובת תאגידים בנקאיים בשעבוד קבוע ראשון (ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 999,321 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו ביאור 8.
- (2) ליום 31 בדצמבר 2022 היתרה כוללת המחאות בסך כ- 33,389 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 19,978 אלפי ש"ח) אשר עבר זמן פרעון וטרם נפרעו.
- (3) בניכוי יתרות זכות והפרשות לזיכויים.
- (4) דמי הניכיון, נטו מהווים את החלק היחסי מסך ההכנסה הכוללת בעסקאות מסחר בממסרים דחויים, אשר טרם הוכר בדוח על הרווח או הפסד. סכומים אלה יוכרו כהכנסה בתקופות עוקבות למועד הדיווח, על פני משך יתרת עסקת המסחר בממסר הדחוי עד למועד פרעונו.
- (5) א. ההפרשה לירידת ערך מיוחסת להפסדי אשראי חזויים אשר נוצרו בפעילות הקבוצה.
ב. לפרטים נוספים - ראו ביאור 3(ז) בדבר מדיניות חשבונאית לגבי הפרשה לירידת ערך וכן ביאור 20(ב').

ב. מועדי פרעון חזויים

ליום 31 בדצמבר 2022				
הערך בספרים	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית ואילך	
אלפי ש"ח				
1,301,394	1,229,754	46,769	24,871	המחאות לגבייה
72,863	15,187	37,783	19,893	חשבונות פתוחים והלוואות אחרות
151,212	10,005	-	141,207	הלוואות ליזמי נדל"ן
(31,187)	(31,187)	-	-	יתרות זכות אחרות
(44,395)	(31,672)	(7,711)	(5,012)	בניכוי הפרשה לירידת ערך
<u>1,449,887</u>	<u>1,192,087</u>	<u>76,841</u>	<u>180,959</u>	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2021				
הערך בספרים	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית ואילך	
אלפי ש"ח				
1,169,742	1,137,747	27,782	4,213	המחאות לגבייה
59,795	20,527	24,349	14,919	חשבונות פתוחים והלוואות
(22,188)	(22,188)	-	-	יתרות זכות אחרות
(26,108)	(17,635)	(6,365)	(2,108)	בניכוי הפרשה לירידת ערך
<u>1,181,241</u>	<u>1,118,451</u>	<u>45,766</u>	<u>17,024</u>	סה"כ

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה

סה"כ		נכסים להשכרה		קרקעות פנויות		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח						
22,723	34,420	9,323	9,920	13,400	24,500	יתרה ליום 1 בינואר
8,000	-	-	-	8,000	-	תוספות
1,848	-	-	-	1,848	-	רכישות
-	(1,000)	-	(1,000)	-	-	עלויות והוצאות שהוונו
-	-	-	-	-	-	ביטול עסקת רכישה
<u>1,849</u>	<u>1,840</u>	<u>597</u>	<u>1,590</u>	<u>1,252</u>	<u>250</u>	שינויים בשווי הוגן
<u>34,420</u>	<u>35,260</u>	<u>9,920</u>	<u>10,510</u>	<u>24,500</u>	<u>24,750</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

ליום 31 בדצמבר 2022 מחזיקה החברה בשתי יחידות קרקע פנויות: האחת באיזור ירושלים והשניה בעיר עכו, וכן בבניין המושכר למגורים בתל אביב ובדירת מגורים באילת.

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה נקבע מידי תקופה באמצעות מערכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות בסוף כל שנה. בשאר תקופות הדיווח החברה מבצעת הערכות פנימיות במטרה לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי הנכסים, אלא אם קיימים בידיה אינדיקציות לנסיבות שעשויות להשפיע מהותית על שווי הנכסים ביחס להערכת השווי החיצונית האחרונה.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

לגבי הנכסים להשכרה אומדן השווי ההוגן בתקופות הדיווח נעשה תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע, בהסתמך על מחירי עסקאות נצפות בשוק פעיל (רמה 2 במדרג השווי ההוגן), תוך התאמות למצבו התכנוני והפיזי של הנכס נשוא השמאות.

לגבי קרקעות פנויות אומדן השווי ההוגן בתקופות הדיווח נעשה באמצעות שימוש בשיטת החילוץ בשילוב עם גישת השוואה לפיה שווי הקרקע במצבה הנוכחי נאמד על-פי מחיר נכס בנוי על הקרקע, בהתבסס על אומדן מחיר למ"ר של נכסים ברי השוואה בעסקאות נצפות בשוק פעיל כשהוא מוכפל בזכויות הבנייה הקיימות ו/או הפוטנציאליות לקרקע נשוא הערכת השווי, בניכוי התאמות הנדרשות בגין הפחתת עלויות בניה, מרווח יזמי, מרכיב הזמן וכו' (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).

החברה לא ערכה התאמות למחירי הנכסים כפי שנאמדו בהערכות השווי שקיבלה. הערכות השווי מובאות לעיון מנכ"ל החברה ונסקרות ככל שיש צורך במסגרת ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר 2022 פריטי נדל"ן להשקעה שערכם בספרים כ- 5,160 אלפי ש"ח (2021: כ- 4,680 אלפי ש"ח) משועבדים לבנקים בגין הבטחת אשראי שהעמידו לחברה.

בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו הכנסות החברה מדמי שכירות בכ- 368 אלפי ש"ח (2021: כ- 355 אלפי ש"ח) וכן הוכרו הוצאות בסך של כ- 43 אלפי ש"ח (2021: כ- 196 אלפי ש"ח) בגין עלויות המיחוסות במישרין לנדל"ן להשקעה. החברה זוקפת הכנסות והוצאות אלו לסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות נטו בדוח על הרווח או הפסד.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 4 בינואר 2023, התקשרה החברה עם לקוח בהסכם לרכישת דירה בהרצליה בסכום של 2.3 מיליון ש"ח אשר תעשה בדרך של קיזוז תמורת העסקה מחוב הלקוח לחברה. מס רכישה בסך כ- 184 אלפי שולם ע"י החברה בחודש ינואר 2023.

ביאור 7 - חברות מוחזקות

א. צירוף עסקים שאירע במהלך תקופת הדיווח

ביום 27 במרס 2022 התקשרה החברה עם ארנו ניהול, חברה פרטית העוסקת במתן שירותי מימון חוץ-בנקאי למיזמי נדל"ן בישראל ומשמשת כשותף הכללי בשותפות ארנו נדל"ן, שותפות מוגבלת - שותפות מוגבלת ציבורית (לא נסחרת) ("שותפות ארנו" או "השותפות"), העוסקת בליווי בניה ליזמי נדל"ן למגורים הכולל, בין היתר, השלמת הון עצמי ליזמי נדל"ן (מזנון), מימון קרקעות ונכסים במרכזי מנהל והעמדת אשראי בכיר ליזמי נדל"ן למגורים ("תחום הפעילות של ארנו"), ועם מייסדיה של ארנו, גב' דנה סנדר ("דנה") ומר לביא כהן ("לביא") וחברות בשליטתם ("החברות המייסדות"; דנה, לביא והחברות המייסדות יחדיו: "מייסדי ארנו"), בהסכם השקעה ורכישת מניות ("הסכם השקעה"), אשר עיקריו כדלקמן:

(1) החברה רכשה ממייסדי ארנו, מניות של ארנו ניהול ושל ארנו א.א., אשר כל הונן המונפק הוחזק לאותו מועד על-ידי מייסדי ארנו (וביחד עם ארנו ניהול "קבוצת ארנו"), ואשר היוו לאחר רכישתן, על בסיס דילול מלא, 51% מההון המונפק והנפרע של ארנו ניהול ושל ארנו א.א., וזאת בתמורה לתשלום במזומן בסך כולל של כ- 16 מיליון ש"ח ("התמורה" ו-"המניות הנרכשות", לפי ההקשר והעניין). כמו כן, ניתנה לחברה אופציה לרכישה ממייסדי ארנו מניות נוספות של קבוצת ארנו, אשר תהווה לאחר מכירתן לחברה, 9% מהונה המונפק והנפרע של כל אחת מבין ארנו ניהול וארנו א.א., על בסיס דילול מלא ("המניות הנוספות") כך שלאחר רכישת המניות הנוספות (ככל שתמורה) תחזיק החברה במצטבר 60% מההון המונפק והנפרע של כל אחת מבין ארנו ניהול וארנו א.א., בתמורה במזומן בסך כולל של כ- 2.8 מיליון ש"ח, וזאת בתוך ולא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד חתימת הסכם ההשקעה ("האופציה"). לא מימשה החברה את האופציה עד למועד האמור, תהיה החברה רשאית לרכוש את המניות הנוספות במועד הנפקה (ככל שיחליט דירקטוריון ארנו ניהול ו/או דירקטוריון ארנו א.א. לצאת להנפקה), בהנחה של 60% משווי המניות הנוספות במסגרת ההנפקה האמורה.

(2) במסגרת הסכם ההשקעה, התחייבה החברה להעמיד לקבוצת ארנו אשראי, במתווה on call ו/או בדרך של העמדת בטוחות למלווים צדדים שלישיים, בתנאים כפי שסוכמו בהסכם ההשקעה ("האשראי"). כבטוחה וכערובה מתמשכת לתשלומם ולסילוקם המלא והמדויק של כל סכומי האשראי שתעמיד החברה לקבוצת ארנו, ירשמו ארנו ניהול וארנו א.א., לפי העניין, לטובת החברה, בטוחות שונות כפי שנקבע בהסכם ההשקעה.

(3) בד בבד עם חתימת הסכם ההשקעה, בבחינת תנאי מתנאי, נחתמו הסכמי שירותים עם החברות המייסדות ("הסכמי השירותים"; בסעיף זה - דנה, לביא והחברות המייסדות יקראו יחדיו: "נותני השירותים"), מכוחם מתחייבים כל אחד מנותני השירותים, להעניק לקבוצת ארנו שירותים, כדלקמן: שירותי מנכ"ל באמצעות דנה ושירותי משנה למנכ"ל באמצעות לביא, בהיקף המקביל להיקף משרה מלאה, וזאת למשך 10 שנים ממועד ההשלמה בתמורה לתשלום דמי ניהול חודשיים כפי שנקבעו בהסכם ההשקעה ("התמורה"). לאחר 5 שנים, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להפסיק את ההתקשרות. הפסיקה לקבוצת ארנו את ההתקשרות עם דנה וחברה בשליטתה לפני חלוף 5 שנים ממועד ההתקשרות, תשלם קבוצת ארנו לדנה (באמצעות חברה בשליטתה) את התמורה בגין יתרת התקופה עד לתום 5 שנים או 30 חודשים לפי הקצר מבניהם ("תקופת הפיצוי"). הסכמי השירותים כוללים הוראות לעניין אי תחרות של כל אחד מנותני השירותים, לפיהם, משך כל תקופת מתן השירותים בפועל ו/או עד תום תקופת הפיצוי (בהתייחס לדנה והחברה בשליטתה בלבד), כמאוחר שבהם, ותקופה נוספת של 12 חודשים למין אותן מועד, לא יתחרו בתחום הפעילות של ארנו ו/או ינסו ו/או ישתתפו ולא יקבלו תפקיד מכל מין וסוג שהוא בצורה ו/או באופן כלשהו בגוף העוסק בתחום הפעילות של ארנו.

ביאור 7 - חברות מוחזקות (המשך)

כמו כן, משך תקופה של 24 חודשים למן סיום הסכמי השירותים בפועל ו/או עד תום תקופת הפיצוי (בהתייחס לדנה והחברה בשליטתה בלבד) כמאוחר שבהם, כל אחד מבין נותני השירותים לא יקיים קשרים עסקיים עם מי מלקוחות קבוצת ארנו בתחום הפעילות, בין במישרין ובין בעקיפין.

4) כמו כן, במסגרת הסכם ההשקעה, נקבעו מספר הוראות המסדירות את יחסי הצדדים במניות קבוצת ארנו ובניהולה, שהעיקריות שבהן: (א) דירקטוריון ארנו ניהול ימנה עד 8 (שמונה) דירקטורים, מתוכם החברה זכאית למנות עד 3 (שלושה) דירקטורים (כולל יו"ר דירקטוריון) ואילו דירקטוריון ארנו א.א. ימנה עד 5 (חמישה) דירקטורים, מתוכם החברה זכאית למנות 3 (שלושה) דירקטורים (כולל יו"ר דירקטוריון); (ב) רשימת החלטות אשר טעונות החלטה פה אחד של בעלי המניות בקבוצת ארנו; (ג) איסור לביצוע כל דיספוזיציה במניות קבוצת ארנו המוחזקות על-ידי הצדדים (למעט לנעבר מותר, כהגדרתו בהסכם ההשקעה) וזאת עד לתום 36 חודשים ממועד ההשלמה ("תקופת ההקפאה"); (ד) זכות סירוב ראשונה במקרה של מכירת מניות קבוצת ארנו לאחר תקופת ההקפאה על-ידי מי מהצדדים; (ה) מנגנון לחלוקת דיבידנדים; (ו) מנגנון לקבלת החלטות במקרה של הזדמנות עסקית בתחום הפעילות של ארנו ועוד.

ביום 14 באפריל 2022 השלימה החברה את העסקה והתמורה שולמה למייסדי ארנו. עם השלמת העסקה השיגה החברה שליטה והשפעה מהותית בארנו א.א. ובארנו ניהול, בהתאמה. בהתאם השקעת החברה בארנו ניהול מטופלת על-פי שיטת השווי המאזני ודוחותיה הכספיים של ארנו א.א. מאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה.

עלויות עסקה הקשורות לצירוף העסקים הסתכמו בסך של כ- 80 אלפי ש"ח ונזקפו לדוח על הרווח והפסד.

תרומתה של ארנו א.א. לרווח ולהכנסות המאוחדים בתקופה שמיום השלמת העסקה ועד ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה ברווח לפני מס בסך כ- 1,625 אלפי ש"ח (לפני הפחתת עודפי עלות שנוצרו ברכישה בסך כ- 1,266 אלפי ש"ח) ובהכנסות בסך כ- 5,944 אלפי ש"ח, בהתאמה.

בסמוך לאחר מועד השלמת העסקה ביצעה החברה הקצאה ארעית של סכום הרכישה על-פי אומדנים ראשוניים שערכה, ובהמשך, במסגרת הכנת דוחות כספיים אלה, המשיכה החברה ועדכנה את הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישת המניות הנרכשות, לרבות בנוגע לזיהוי נכסים והתחייבויות ומדידת שוים ההוגן. נכון למועד דוחות אלה, החברה עדיין בוחנת בסיוע מעריכי שווי חיצוניים את שווי הנכסים וההתחייבויות הנרכשים למועד העסקה. ופועלת להשלמת הדבר בתקופת הדיווח הבאה. לפיכך חלק מהסכומים המופעים בדוחות כספיים אלה בגין צירוף העסקים הינם בערכים ארעיים.

להלן הנכסים וההתחייבויות שהוכרו במסגרת העסקה (על-פי סכומים ארעיים):

אלפי ש"ח	
300	אופציה לעלייה בשיעור האחזקה
5,082	הסכם ניהול כשותף הכללי (1)
14,800	הסכם שרותים עם נותני השירותים (2)
3,400	הסכם אי תחרות מצד נותני השירותים (2)
3,471	מוניטין
(4,186)	התחייבויות מיסים נדחים
(6,867)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>16,000</u>	

(1) מהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה הכלולה.

(2) ליום 31 בדצמבר 2022 העלות המופחתת של הסכם השרותים והסכם אי התחרות הסתכמה בכ - 13,752 אלפי ש"ח ובכ- 3,182 אלפי ש"ח, בהתאמה. הפחתה בסך של כ- 1,266 אלפי ש"ח נזקפה לסעיף הוצאות מימון, נטו ועלות ההכנסות.

השווי ההוגן של האופציה נמדד באמצעות מודל בלאק אנד שולס, תוך שימוש בשיעור תנודתיות צפויה של כ- 28.4% (שנאמד על בסיס סטיות התקן של חברות מתחום הפעילות של החברות) ומחיר נכס בסיס בגובה שווי הכלכלי של המניות שנרכשו. השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים נקבע באופן ארעי כאמור באמצעות שיטת היוון הרווחים העודפים (excess earnings), וזאת עד להשלמת עבודת הערכת השווי החיצונית שהזמינה החברה. זכויות שאינן מקנות שליטה שנבעו מרכישת ארנו א.א. נאמדו על-פי חלקן היחסי בסך הנכסים נטו שזוהו, באופן ארעי כאמור. בהתאם, עם השלמת הערכת השווי במסגרת הטיפול החשבונאי הראשוני בעסקה, ייתכן ותבוצענה התאמות למפרע לסכומים שיוחסו לנכסים וההתחייבויות שהוכרו לעיל.

ביאור 7 - חברות מוחזקות (המשך)

תזרים המזומנים אשר שימש לעסקה:

אלפי ש"ח
(16,000)
-
(16,000)

מזומנים ושוי מזומנים ששולמו
מזומנים ושוי מזומנים של החברה הבת

ב. זכויות שאינן מקנות שליטה

הטבלה שלהן מרכזת מידע בדבר ארנו א.א. לרבות התאמות לשווי הוגן שנעשו במועד הרכישה (על בסיס ארעי, כאמור לעיל), למעט מוניטין (לפני ביטול עסקאות בין חברתיות):

ליום 31 בדצמבר 2022
49%
אלפי ש"ח
12,809
155,751
(1,019)
(153,250)
14,291
7,003

שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות על-ידי זכויות שאינן מקנות שליטה

נכסים שוטפים
נכסים שאינן שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות
סה"כ נכסים נטו
הערך בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
49%
אלפי ש"ח
5,994
(143,833)
152,397
277
136

שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות על-ידי זכויות שאינן מקנות שליטה

הכנסות
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
תזרים מזומנים מפעילות מימון
רווח כולל
רווח שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה

ג. דיבידנדים מחברות מוחזקות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- (1) ביום 9 בפברואר 2023 הכריזה החברה הכלולה על חלוקת דיבידנד בסך 1,324 אלפי ש"ח. חלקה של החברה בדיבידנד מסתכם בכ- 675 אלפי ש"ח.
- (2) ביום 23 במרס 2023 הכריזה חברת הבת על חלוקת דיבידנד בסך של 375 אלפי ש"ח. חלקה של החברה מסתכם בכ- 191 אלפי ש"ח.

ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. החל מיום 14 בינואר 2015 קשורה החברה עם תאגיד בנקאי א' ("בנק א'") בהסכם להעמדת אשראי בדרך של הלוואות לזמן קצר ו/או ON CALL בהיקפים ובתנאים שהשתנו מעת לעת בהתאם לצרכי החברה, הגידול בפעילותה העסקית וההסכמות עם בנק א'. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מסגרת האשראי העומדת לרשות החברה הינה על סך 450 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 - 300 מיליון ש"ח).

להלן עיקרי אמות המידה וההתניות בהן התחייבה החברה לעמוד, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כלפי בנק א':

- (1) סכום ההון העצמי המוחשי של החברה (שהוגדר בהסכם כהון העצמי של החברה בתוספת יתרת סכומי הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי בנק א' על-ידי החברה ובעל השליטה בה, כתבי נחיתות ("הון עצמי מוחשי")) לא יפחת בכל עת שהיא משיעור של 20% מסך המאזן של החברה ולא יפחת בכל עת שהיא מסך של 190 מיליון ש"ח;

ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

(2) יחס השיקים המופקדים בחשבון הבנק של החברה בבנק א' ("החשבון") ליתרת האשראי יעמוד על לפחות 130%, כך שסכום השיקים המופקדים בחשבון יהיה גבוה משיעור של 130% מיתרת האשראי של החברה. שיקים המשוכים מחשבונו של בעל השליטה בחברה ו/או חברות קשורות במישרין ו/או בעקיפין לחברה שיופקדו בחשבון לא יחשבו במניין השיקים;

(3) החברה תפקיד בידי הבנק שיקים סחירים בשיעור שלא יפחת מ- 50% מסך השיקים המופקדים בחשבון;

(4) בנוסף לכל האמור לעיל השיקים שיופקדו בחשבון (כאמור בס"ק 2 לעיל) יעמדו בתנאים הבאים:

(א) שיעור השיקים שיופקדו מאת מושך שיק יחיד שמסר שיק ו/או שיקים לחברה לא יעלה על 3.5% משיעור סכום השיקים החייבים בחברה; ו-

(ב) שיעור השיקים שיופקדו מאת כל חייב של החברה (כהגדרת מונח זה בדוחות הכספיים) לא יעלה על 7% משיעור סכום השיקים החייבים בחברה.

(5) אי נחיתות כלפי גורמים מממנים אחרים ומגבלות בביצוע תשלומים, מכל סוג שהוא, למי מבעלי השליטה בה ו/או לבן משפחה של מי מהם ו/או לתאגידים בשליטת מי מהם ו/או לצד ג' אחר שיבוא במקומם או מטעמם בקרות אירוע הפרה (שלא תוקן עד לביצוע האמור לעיל, וכן בכפוף לכך שהחברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות, לאחר ביצוע הפעולות האמורות);

(6) העמדת ערבות של בעל השליטה מוגבלת עד לסך של 10 מיליון ש"ח. בהתאם להודעת בעל השליטה, ביום 31 בדצמבר 2021 חדל בעל השליטה מהעמדת ערבות זו.

לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 עמדה יתרת האשראי מבנק א' על סך של כ- 390,108 אלפי ש"ח וכ- 300,065 אלפי ש"ח (כולל ריבית שנצברה לאותם הימים), בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו על-ידי בנק א'.

ב. החל מחודש נובמבר 2015 קשורה החברה עם תאגיד בנקאי ב' ("בנק ב'") בהסכם להעמדת אשראי בדרך של הלוואות לזמן קצר ו/או ON CALL בהיקפים ובתנאים שהשתנו מעת לעת בהתאם לצרכי החברה כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מסגרת האשראי העומדת לרשות החברה הינה על סך 250 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 - 250 מיליון ש"ח). במהלך תקופת הדיווח הנוכחית ותקופת הדיווח הקודמת עודכנו תנאי ההתקשרות עם בנק ב' ואמות המידה בהן מחויבת החברה לעמוד מעת לעת, כך שנכון למועד הדיווח עיקריהן כמפורט להלן:

(1) סכום ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 20% מסך המאזן של החברה וכן מסך של 190 מיליון ש"ח;

(2) בחשבון הבנק של החברה בבנק ב' ("החשבון") יהיו מופקדים בכל עת שיקים דחויים אשר הוסבו על-ידי בתי עסק לחברה בסכום כולל אשר לא יפחת מ- 130% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראי.

(3) סכום השיקים שהוסבו ו/או ניתנו על-ידי בית עסק מסויים לחברה לא יעלה על 9% מסך סכומי כל השיקים שהוסבו ו/או ניתנו על-ידי כל בית עסק לחברה;

(4) סכום השיקים שהוסבו ע"י בית עסק מסויים לחברה ואשר נמשכו על-ידי חייב בודד של בית העסק לא יעלה על 6% מסך סכומי כל השיקים שהוסבו על-ידי כל בתי העסק לחברה; ו-

(5) העמדת ערבות של בעל השליטה מוגבלת עד לסך של 10 מיליון ש"ח. בהתאם להודעת בעל השליטה, ביום 31 בדצמבר 2021 חדל בעל השליטה מהעמדת ערבות זו.

לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 עמדה יתרת האשראי מבנק ב' על סך של כ- 155,126 אלפי ש"ח וכ- 110,033 אלפי ש"ח (כולל ריבית שנצברה לאותם הימים), בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו על-ידי בנק ב'.

ג. ביום 12 במאי 2021 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי ג' ("בנק ג'") בהסכם ובכתב התחייבות בלתי חוזר להעמדת מסגרת אשראי לחברה בסך של 100 מיליון ש"ח שעודכנה בהמשך שנת 2021 ל- 200 מיליון ש"ח, בתנאים כמפורטים להלן:

(1) ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 20% מסך המאזן של החברה, כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה, וכן לא יפחת בכל עת מסך של 190 מיליון ש"ח;

(2) סכום השיקים הדחויים המופקדים בחשבון החברה בבנק ג' לא יפחת מסכום השווה ל- 130% מסכום האשראי המנוצל ע"י החברה בבנק ג' (מכל מין וסוג שהוא) ("השיקים המשועבדים"), כאשר ביחס לשיקים הנכללים בחישוב יחס זה יחולו כל המגבלות המפורטות בהסכם, אשר העיקריות שבהן הינן כדלקמן:

ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

- i. שיעור השיקים המשועבדים מאת מושך שיק יחיד שמסר שיק ו/או שיקים לחברה לא יעלה על שיעור של 3.5% מסכום השיקים של חייבים בחברה.
- ii. שיעור השיקים המשועבדים מאת כל חייב של החברה (כהגדרת מונח זה בדוחות הכספיים של החברה) לא יעלה על שיעור של 7% מסכום השיקים החייבים בחברה;
- iii. סכום השיקים המשועבדים, אשר הוסבו לחברה על-ידי נותן שירותי אשראי ו/או נותן שירותי מטבע אחר לא יעלה על שיעור של 20% מסך כל סכומי השיקים המשועבדים;
- iv. השיקים המשועבדים יהיו בשקלים חדשים, יהיו משוכים מבנקים ישראליים ומושכי השיקים המשועבדים יהיו תושבי ישראל; ו-
- v. שיקים המשוכים מחשבונות של בעל השליטה בחברה או חברות בהן מחזיק בעל השליטה כאמור, לא יחשבו במניין השיקים המשועבדים.
- (4) להבטחת התחייבויות החברה כלפי בנק ג': (א) החברה התחייבה לרשום לטובתו שעבוד קבוע ו/או צף, בדרגה ראשונה, וללא הגבלה בסכום, מעת לעת, על השיקים המשועבדים; ו- (ב) העמדת ערבות של בעל השליטה וחברה פרטית בשליטתו מוגבלת עד לסך של 10 מיליון ש"ח. בהתאם להודעת בעל השליטה, ביום 31 בדצמבר 2021 חדל בעל השליטה מהעמדת ערבות זו.
- (5) כמו כן, התחייבה החברה כי לא תיצור ולא תתחייב ליצור כל שעבוד שוטף, על נכסיה, כולם או חלקם, מכל מין וסוג שהוא, כפי שהם היום וכפי שיהיו בעתיד, לטובת אדם או גוף כלשהו, ללא הסכמת בנק ג' בכתב ומראש.
- לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 עמדה יתרת האשראי מבנק א' על סך של כ- 200,134 אלפי ש"ח וכ- 200,036 אלפי ש"ח (כולל ריבית שנצברה לאותם הימים), בהתאמה.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו על-ידי בנק ג'.
- ד. הריבית המשולמת לתאגידים הבנקאיים (בנק א', בנק ב' ובנק ג') הינה בשיעור פריים בתוספת מרווח שנע בין 0.5% - 0.1% על האשראי המנוצל.
- ה. במהלך שנת 2018 אישרו מוסדות החברה החלטה עקרונית לפיה מר צים (לרבות באמצעות חברות בשליטתו), יהיה רשאי להעמיד ערבויות בלתי מוגבלות בסכום לטובת מוסדות בנקאיים ופיננסיים בגין אשראי שהחברה תקבל מהם, מעבר לערבויות שניתנו על-ידי בעל השליטה לבנקים ולגופי מימון חוץ בנקאיים עובר לאישור החלטה זו, וזאת בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").
- החל מיום 1 בינואר 2022 ונכון למועד דיווח זה, התאגידים הבנקאיים שחררו את מר צים ו/או חברה בשליטתו מערבויותיהם להבטחת התחייבויות החברה כלפיהם.
- למידע בדבר התקשרות החברה בעל השליטה בהסכם לתשלום ערבויות ושיפוי, ראו ביאור 19(ה').

ביאור 9 – אגרות חוב

א. הרכב אגרות החוב

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		תנאים מהותיים נוספים	מועד תשלום הקרן	מנגנון ושיעור הריבית	בסיס הצמדה	סכום האשראי המקורי	מועד נטילת האשראי	סוג
ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים							
אלפי ש"ח										
277,965	277,488	310,493	311,037	אגרות החוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.	2021-2024	3.24% קבועה	לא צמוד	349,483 אלפי ש"ח ע.ג. (כולל ההרחבות)	17 בנובמבר 2020 (לעניין הרחבות שבוצעו בתקופת הדוח ראו פירוט להלן)	אגרת חוב (סדרה א')
-	-	86,324	90,000	אגרות החוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.	2022-2027	1.25% קבועה	צמוד מדד המחירים לצרכן	100,000 אלפי ש"ח ע.ג.	6 ביולי 2022 (לעניין הרחבה לאחר תקופת הדוח ראו פירוט להלן)	אגרת חוב (סדרה ב')
(101,147)		(197,646)		בניכוי חלויות שוטפות						
<u>176,818</u>		<u>199,171</u>								

ב. אגרות חוב (סדרה א')

ביום 17 בנובמבר 2020 השלימה החברה הנפקה על-פי דוח הצעת מדף במסגרתה הציעה החברה לציבור, במסגרת הצעה אחידה, עד 200,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם, ב- 200,000 יחידות, כשכל יחידה כוללת 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ("יחידות"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית. במכרז התקבלו סך הכל בקשות לרכישת 190,783 יחידות בהיקף כספי כולל של 190,783 אלפי ש"ח ("קרן הערך הנקוב"), בשיעור ריבית נקובה של 3.24% לשנה. אגרות החוב (סדרה א') הינן לפרעון בארבעה עשר (14) תשלומים רבעוניים שווים ורציפים בשיעור של 6.67% מקרן הערך הנקוב, כל אחד, אשר ישולמו החל מיום 31 במרס 2021, וכן תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 6.62% מקרן הערך הנקוב, אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2024. תמורת ההנפקה האמורה הסתכמה לסך ברוטו של כ- 190,783 אלפי ש"ח, הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,271 אלפי ש"ח. התמורה נטו שהתקבלה בחברה, בניכוי הוצאות ההנפקה, הינה בסך כ- 189,512 אלפי ש"ח. החברה מפחיתה את הוצאות ההנפקה כהוצאות מימון בדוח על הרווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. במועד ההנפקה דורגו אגרות החוב (סדרה א') על-ידי מידרוג בדירוג A3 באופק יציב ("דירוג הבסיס"). נכון למועד דוח זה דירוג אגרות החוב (סדרה א') הינו דירוג A3 באופק חיובי.

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב (סדרה א') (המשך)

הנפקות פרטיות בדרך של הרחבת סדרה

ביום 11 במאי 2021 השלימה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של 60,000 אלפי ש"ח ע.ג. באופן שלאחר הרחבת הסדרה כאמור, תמורת ההנפקה הסתכמה לסכום ברוטו של כ- 60,600 אלפי ש"ח, ובניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 60,472 אלפי ש"ח.

ביום 1 בנובמבר 2021 השלימה החברה הנפקה פרטית נוספת של אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של 98,700 אלפי ש"ח ע.ג. באופן שלאחר הרחבת הסדרה כאמור, תמורת ההנפקה הסתכמה לסכום ברוטו של כ- 100,279 אלפי ש"ח, ובניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 100,064 אלפי ש"ח.

ביום 23 בינואר 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית נוספת של אגרות חוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של כ- 78.7 מיליון ש"ח ע.ג. תמורת ההנפקה האמורה הסתכמה לסך ברוטו של כ- 80.1 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה כ- 79.9 מיליון ש"ח.

ביום 10 באוגוסט 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית נוספת של אגרות חוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של כ- 108.6 מיליון ש"ח ע.ג. תמורת ההנפקה האמורה הסתכמה לסך ברוטו של כ- 106.9 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה כ- 106.7 מיליון ש"ח.

במהלך תקופת הדוח, בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א') לרבות הרחבת הסדרה שבוצעה (כמפורט לעיל), פרעה החברה סך כולל של כ- 153.8 מיליון ש"ח מקרן אגרות החוב (סדרה א'), בתוספת הריבית שנצברה שהסתכמה לסך של כ- 11.6 מיליון ש"ח.

1. התניות ואמות מידה פיננסיות

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') מיום 15 בנובמבר 2020, שנחתם בין החברה לבין הרמטק נאמנות (1975) בע"מ ("שטר הנאמנות"), התחייבה החברה, בין היתר, כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד לפירעון מלוא חוב החברה בגין, תעמוד החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, במועד בדיקתן, כמפורט להלן:

- (1) יחס הון למאזן לא יפחת משיעור של 15.7%;
 - (2) הון החברה לא יפחת מסך של 190 מיליון ש"ח;
 - (3) שיעור השיקים המשוכים על-ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 6% מסך תיק האשראי ללקוחות ברוטו (קר), יתרת הלקוחות בנטרול יתרות זכות ללקוחות ("התניית שיעור השיקים המשוכים א").
- אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות (הבחינה תעשה ביחס לכל אמת מידה פיננסית בפני עצמה) במשך שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפרעון מיידי.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות א'.

2. התאמות לשיעור הריבית

- שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), יותאם במקרים הבאים:
- (1) תוספת ריבית בשיעור של 0.25% לשנה, בגין ירידה של כל דרגה (Notch) מתחת לדירוג הבסיס עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר.
 - (2) ככל שיחס הון למאזן יפחת מ- 17% במשך תקופת ריבית כלשהי, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25% לשנה.
 - (3) ככל שהון החברה ירד אל מתחת ל- 195 מיליון ש"ח במשך תקופת ריבית כלשהי, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25% לשנה.
- מובהר כי העלאת שיעור הריבית כמתואר ב- (2) ו- (3) לעיל תיעשה רק פעם אחת, וכי שיעור הריבית לא יועלה במקרה של חריגות נוספות. כמו כן, העלאת הריבית כמפורט בביאור זה תהיה אך ורק למשך התקופה בה התקיימה החריגה ובכל מקרה שיעור הריבית הנוסף לא יעלה על 1.5% לשנה מעבר לריבית הנקובה במועד ההנפקה.

3. הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד

- החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) בכל עת ובכלל זה חלוקת דיבידנדים, בכפוף למגבלות הבאות:
- (1) בעקבות החלוקה כאמור לא יפחת הון החברה מסך של 218 מיליון ש"ח;
 - (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון למאזן מתחת לשיעור של 18.5%;
 - (3) החברה אינה נמצאת בהפרה של התניית שיעור השיקים המשוכים א' במועד הבדיקה האחרון שקדם לחלוקה;
 - (4) 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 ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ודירקטוריון החברה לא קבע כי בסימן אזהרה זה אין להצביע על בעיית נזילות.

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה ב')

ביום 6 ביולי 2022 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הצעה אחידה כאמור בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007, מכוח תשקיף המדף של החברה ועל-פי דוח הצעת מדף, 100 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, בדרך של מכרז על מחיר היחידה, בתמורה ל- 93.8% מערך הנקוב (היינו בשיעור ניכיון של 6.2%). תמורת ההנפקה הסתכמה לסך ברוטו של 93.8 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 93.3 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.25% וצמודות למדד המחירים לצרכן (מדד יסודי - מדד חודש מאי 2022).

אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרו) בעשרה (10) תשלומים חצי שנתיים שווים ורציפים, שהראשון שבהם יחול ביום 31 בדצמבר 2022 והאחרון שבהם יחול ביום 30 ביוני 2027. הריבית על אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בעשרה (10) תשלומים חצי שנתיים רציפים.

במהלך תקופת הדוח, בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ב'), פרעה החברה סך כולל של כ- 10.2 מיליון ש"ח מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), בתוספת הריבית שנצברה שהסתכמה לסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח.

ביום 20 בפברואר 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית נוספת של אגרות החוב (סדרה ב') למספר משקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של כ- 75 מיליון ש"ח ע.ג. תמורת ההנפקה האמורה הסתכמה לסך ברוטו של כ- 70.8 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה בכ- 70.6 מיליון ש"ח.

1. התניות ואמות מידה פיננסיות

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 3 ביולי 2022, שנחתם בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("שטר הנאמנות"), התחייבה החברה, בין היתר, כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לציבור ועד לפירעון מלוא חוב החברה בגינה, תעמוד החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, במועד בדיקתן, כמפורט להלן:

- (1) יחס הון למאזן לא יפחת משיעור של 15.7%;
 - (2) הון החברה לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח;
 - (3) שיעור השיקים המשוכים על-ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות ברוטו (קרי, יתרת הלקוחות בנטרול יתרות זכות ללקוחות) ("התניית שיעור השיקים המשוכים ב").
- אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות (הבחינה תעשה ביחס לכל אמת מידה פיננסית בפני עצמה) במשך שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפרעון מיידי.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות ב'.

2. התאמות לשיעור הריבית

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב'), יותאם במקרים הבאים:

- (1) תוספת ריבית בשיעור של 0.25% לשנה, בגין ירידה של כל דרגה (Notch) מתחת לדירוג הבסיס עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר.
 - (2) ככל שיחס הון למאזן יפחת מ- 17% במשך תקופת ריבית כלשהי, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25% לשנה.
 - (3) ככל שהון החברה ירד אל מתחת ל- 240 מיליון ש"ח במשך תקופת ריבית כלשהי, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25% לשנה.
- מובהר כי העלאת שיעור הריבית כמתואר ב- (2) ו- (3) לעיל תיעשה רק פעם אחת, וכי שיעור הריבית לא יועלה במקרה של חריגות נוספות. כמו כן, העלאת הריבית כמפורט לעיל תהיה אך ורק למשך התקופה בה התקיימה החריגה ובכל מקרה שיעור הריבית הנוסף לא יעלה על 1.5% לשנה מעבר לריבית הנקובה במועד ההנפקה.

3. הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד

החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) בכל עת ובכלל זה חלוקת דיבידנדים, בכפוף למגבלות הבאות:

- (1) בעקבות החלוקה כאמור לא יפחת הון החברה מסך של 250 מיליון ש"ח;
- (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון למאזן מתחת לשיעור של 17.5%;
- (3) החברה אינה נמצאת בהפרה של התניית שיעור השיקים המשוכים ב' במועד הבדיקה האחרון שקדם לחלוקה;
- (4) 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 ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ודיקטוריון החברה לא קבע כי בסימן אזהרה זה אין להצביע על בעיית נזילות.

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך)

ד. תנועה בהתחייבויות בגין אגרות חוב

2021	2022	
אלפי ש"ח		
190,325	277,965	יתרה ליום 1 בינואר
160,879	288,728	הנפקת אגרות חוב
(343)	(8,860)	עלויות עסקה וניכיון / פרמיה, נטו אגב ההנפקה
7,695	12,244	ריבית שנצברה
(8,440)	(12,244)	ריבית ששולמה
(71,995)	(163,977)	פרעונות קרן אגרות החוב
278,121	393,856	סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
-	2,085	הפרשי הצמדה שנצברו
(156)	876	הפחתות ניכיון (צבירת פרמיה) ואחרים
277,965	396,817	יתרה ליום 31 בדצמבר

לפרטים בדבר תכנית רכישה עצמית לאגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') שאימץ דירקטוריון החברה ביום 28 במרס 2023, ראו ביאור 21.

ביאור 10 - הלוואות מבעל שליטה

ביום 26 בספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי מניות החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ואישור הדירקטוריון, בין היתר, את הארכת התקשרות החברה עם חברה פרטית בבעלות בעל השליטה בהסכם מימון שנחתם בינה לבין החברה בשנת 2014 והוארך מעת לעת לתקופות נוספות, לתקופה נוספת בת שלוש שנים, שתחילתה ביום 1 ביולי 2019, תוך עדכון תנאיו. בהתאם להסכם המימון המעודכן, בעל השליטה (בעצמו ו/או באמצעות חברות בשליטתו) יהיה רשאי, בכפוף לשיקול דעתו הבלעדי ובהתאם להחלטת החברה כי דרוש לה מימון, להעמיד לחברה הלוואות ו/או אשראי, בסך של עד 200 מיליון ש"ח, בתנאים זהים לתנאי הסכם המימון המקורי משנת 2014 (קרי בריבית שלא תעלה על פריים + 2.5% לשנה). הלוואות המועמדות מטעם בעל השליטה כאמור לא נקבע מועד פרעון והן ניתנות לפרעון בכל עת, על-פי דרישה.

לאור בקשתה של החברה ולאחר קבלת הסכמתו של בעל השליטה, ביום 21 באוגוסט 2022, (לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת מיום 18 באוגוסט 2022), אישר דירקטוריון החברה את הארכתו של הסכם המימון, ללא שינוי בתנאיו, לתקופה של שלוש (3) שנים נוספות, שתחילתה ביום 1 ביולי 2022. ההארכה כאמור, אושרה בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 אין לחברה יתרת הלוואות מבעל השליטה (נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמה יתרת הלוואה בכ- 356 אלפי ש"ח).

הריבית השנתית הממוצעת לשנת 2022 ששולמה לבעל השליטה בגין הלוואות שהעמיד לחברה הינה כ- 2.96% (שנת 2021 כ- 1.8%).

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
1,590	3,012	מוסדות ממשלתיים
1,061	1,588	הוצאות לשלם זכאים אחרים (1)
1,162	399	הכנסות מראש
133	245	ספקים והמחאות לפירעון
1,217	1,802	עובדים ומוסדות בגין שכר (כולל התחייבויות בגין הטבות עובד לזמן קצר) (1)
(400)	(30)	בניכוי התחייבויות לזמן ארוך
4,763	7,016	סה"כ זכאים ויתרות זכות
588	1,171	(1) מתוכן התחייבויות לבעלי עניין וצדדים קשורים

ראו ביאור 20(ג') בדבר חשיפת החברה לסיכונים מזילות ומדד בגין זכאים ויתרות זכות.

ביאור 12 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס של החברה:

שיעור המס החל על הקבוצה בשנים 2020-2022: 23%.
 בחודש ינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את הצעת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (הפחתת שיעור מס חברות, התשע"ו-2015), אשר קבע, בין היתר, הורדת שיעור מס חברות, לשיעור של 23% החל מחודש ינואר 2018 ואילך. המסים הנדחים והמסים השוטפים שרשמה הקבוצה חושבו לפי שיעור המס הנ"ל.
 החברה וחברת הבת אינן מסווגות כמוסד כספי לצרכי מע"מ ולפיכך חוק מס ערך מוסף חל על כלל עסקאותיהן.

ב. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
952	852	4,745	הכנסות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
(17,716)	(22,614)	(28,006)	הוצאות מסים שוטפים
(541)	402	3,988	הכנסות (הוצאות) מסים בגין שנים קודמות - ראו סעיף ה' (2)
(17,305)	(21,360)	(19,273)	סה"כ הוצאות מסים על הכנסה (1)
-	-	303	(1) הסכום אינו כולל חלק במסים בגין רווח חברה כלולה בסך

ג. התאמה בין המס הסטטוטורי לבין הוצאות מסים בדוח על הרווח או הפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
73,283	91,922	100,815	סה"כ רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
16,855	21,142	23,187	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
			תוספת (חיסכון) במס בגין:
(117)	-	-	הפסדים לצרכי מס שנוצלו השנה ולא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים בתקופות קודמות
541	(402)	(3,988)	הוצאות (הכנסות) מסים בגין שנים קודמות - ראו סעיף ו' (2)
-	-	(303)	נטרול מס בגין חלק החברה בריווחי חברה כלולה
(325)	-	-	הוצאות בגין ערבות בעל שליטה שהוכרו כנגד קרן הון
356	588	382	הוצאות שאינן מותרות בניכוי אחרים
(5)	32	(5)	סה"כ הוצאות מס בדוח על הרווח או הפסד
17,305	21,360	19,273	

ד. מסים נדחים:

(1) הרכב ותנועה בנכסי (התחייבויות) מסים נדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	הכנסה (הוצאה) ברווח או הפסד	צירופי עסקים	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
10,211	4,207	-	6,004	בגין הפרשה לירידת ערך לקוחות וחייבים
627	641	-	(14)	בגין מכשירים פיננסיים
241	67	-	174	בגין הפסדים והטבות לעובדים
(2,280)	(462)	-	(1,818)	בגין נדל"ן להשקעה
8,799	4,453	-	4,346	סה"כ נכסי מסים נדחים בדוח על המצב הכספי
(3,894)	292	(4,186)	-	סה"כ התחייבויות מסים נדחים בדוח על המצב הכספי

ביאור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים (המשך)

(1) הרכב ותנועה בנכסי (התחייבויות) מסים נדחים (המשך)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הכנסה (הוצאה) ברוח או הפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,004	1,256	4,748
(14)	52	(66)
174	24	150
(1,818)	(480)	(1,338)
4,346	852	3,494

בגין הפרשה לירידת ערך לקוחות וחייבים
בגין מכשירים פיננסיים
בגין הפסדים והטבות עובדים
בגין נדל"ן להשקעה
סה"כ נכסי מסים נדחים בדוח על המצב הכספי

(2) ליום 31 בדצמבר 2022 לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים בסך כ- 336 אלפי ש"ח בגין הפרשים זמניים המתייחסים לחברה בת וחברה מוחזקת, מאחר וההחלטה האם לממש חברות אלה נתונה בידי החברה, ובכוונתה שלא לממש בעתיד הנראה לעין.

ה. הפסדים להעברה:

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה הפסדי הון להעברה בסכום של כ- 588 אלפי ש"ח.

ו. שומות מס:

(1) שומות מס סופיות:

לחברה שומות מס סופיות, לרבות שומות עצמיות הנחשבות לסופיות, עד וכולל שנת המס 2018.

החברה הבת טרם נישומה מיום היווסדה.

(2) שומות מס במחלוקת:

ביום 11 בדצמבר 2016 התקבלו במשרדי החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה ("הפקודה") המתייחסות לשנות המס 2012 עד 2014 (כולל). שומות המס האמורות, מבוססות בעיקרן על קביעות פקיד השומה, לפיהן אין להתיר לחברה את קיזוז ההפסדים העסקיים לצרכי מס שביצעה החברה בסך כולל של כ- 87.2 מיליון ש"ח ("ההפסדים העסקיים המועברים"), כנגד הכנסותיה החייבות של החברה מפעילותה הנוכחית באותן שנים.

ביום 25 בדצמבר 2018 הוצאה לחברה שומה בצו לשנת 2013 על-פי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה, לפיה פקיד השומה אינו מתיר לחברה את קיזוז ההפסדים העסקיים המועברים כאמור לעיל וכן הפסדים מניירות ערך סחירים מועברים בסך של כ- 253.5 מיליון ש"ח (אשר טרם נוצלו).

ביום 23 בספטמבר 2019 התקבלה במשרדי החברה שומה בצו לשנת 2014 על-פי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה, שעניינה בנוסף לאי התרת קיזוז הפסדים צבורים כאמור בשומה בצו, אי הכרה בהוצאות שוטפות בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח שהיו לחברה בשנת 2014 עובר לתחילת הפעילות בתחום פעילותה העסקית (קרי, עד ליום 23 בנובמבר 2014) וכן אי התרת התאמות שערכה החברה בדיווחיה למס בגין עיתוי רישום הכנסות מעמלות ניכיון בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח.

ביום 6 בדצמבר 2020, התקבלו בחברה שומות בצו לפי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה לכל אחת מהשנים 2015 עד 2017 (כולל), לפיהן אין להתיר לחברה הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ- 87 מיליון ש"ח והפסדים הוניים בסך של כ- 253 מיליון ש"ח (הכל בערכים נומינליים), אי התרת התאמות שערכה החברה בדיווחיה למס בגין עיתוי רישום הכנסות מעמלות ניכיון בגין שנים אלו בסך של כ- 7.1 מיליון ש"ח, כ- 0.4 מיליון ש"ח, וכ- 4.2 מיליון ש"ח, וכן אי התרת הוצאות מסוימות בסך של כ- 0.1 וכ- 0.3 מיליון ש"ח בשנים 2016 ו- 2017 בהתאמה.

במהלך שנת 2020 התקבלה במשרדי החברה שומה לפי מיטב השפיטה על-פי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה לשנת 2018, אשר עניינה אי התרת התאמות שערכה החברה בדיווחיה למס בגין עיתוי רישום הכנסות מעמלות ניכיון לשנת 2018 בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח ואי התרת הוצאות מסוימות לצרכי מס באותה השנה בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח.

החברה חלקה על קביעות מס הכנסה האמורות ובהתאם הגישה החברה במהלך שנת 2021 ערעורים לבית המשפט על השומות בצו.

ביאור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

על אף עמדתה של החברה ויועציה המשפטיים לפיה לחברה טענות טובות כנגד עמדות פקיד השומה, בשל אי וודאות לקבלת עמדת החברה בסוגיה ולאחר שקלול ההסתברויות לתרחישים אפשריים לסיום המחלוקת, כללה החברה בספריה החל מיום 1 בינואר 2019 הפרשה בגין שומות במחלוקת אלה, לרבות בגין ריבית והפרשי הצמדה. בהתאם להחלטת בית המשפט, שני הערעורים על השומות בצו אוחדו וקדם דיון ראשון ושני התקיימו בחודשים מרס ומאי 2022. דיוני הוכחות נקבעו לחודש מרס 2023.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022 ולקראת ההיערכות לדיוני ההוכחות האמורים, קיימה החברה באמצעות יועציה המשפטיים משא ומתן מול פקיד השומה על מנת לנסות ולהגיע ופשרה מוסכמת שתייתר את המשך ההליך.

בחודש דצמבר 2022 הואצו המגעים בין הצדדים והחל להתגבש בין הצדדים מתווה של הסכם הפשרה לפיו, בין היתר, הצדדים יותרו באופן מוחלט והדדי על טענותיהם ולחברה יוצאו בהסכמה שומות לשנות המס שבמחלוקת (2013-2018) בסכום אשר יקטין את התחייבויות המסים הנטענות על-ידי פקיד השומה לאותו מועד בסכום של כ- 5.5 מיליון ש"ח. אילו צי לוחות זמנים אצל פקיד השומה והפרקליטות גרמו לשהות בגמר המשא ומתן וחתמה על הסכם פשרה סופי, וזה נחתם על-ידי הצדדים באופן סופי ביום 23 בינואר 2023.

מתווה הסכם הפשרה הסופי קבע כי לשם סילוק המחלוקת בין הצדדים ביחס לשומות שבערעורים, תשלם החברה סך של 28.5 מיליון ש"ח ("סכום המס"), כאשר סכום זה כולל גם תשלום מס בגין התאמות לבסיס מזומן שערכה החברה בדיווחיה למס בגין עיתוי רישום הכנסות מעמלות ניכיון בגין השנים. עוד הוסכם כי נכון לתום שנת 2018 לא יותרו לחברה הפסדים להעברה, למעט יתרת הפסדי הון שנוצרו לאחר תחילת פעילות החברה בתחום פעילותה העסקית וכן כי לחברה תקבע שומת מס חלקית לפי סעיף 2א145 לפקודה ביחס לכל אחת מהשנים 2019 עד 2021 (כולל), לפיה החברה תכיר לצרכי מס בהכנסותיה על בסיס מצטבר ובהתאם לדוחותיה הכספיים בגין שנים אלו. הובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכות פקיד השומה לערוך לחברה שומות מס לשנים 2019 עד 2021 (כולל) על-פי סמכויותיו בדיון.

ביום 29 בינואר 2023 ניתן על-ידי בית המשפט תוקף של פסק דין להסכם הפשרה האמור, ובהתאם שילמה החברה לאחר מכן את מלוא סכומי המס כפי שהוסכמו בהסכם הפשרה.

השלכות הסכם הפשרה הסופי כאמור לעיל התבטאו בקיטון בסכום התחייבויות המסים השוטפים שהיו רשומות בספרי החברה לאותו מועד בסך כולל של כ- 7 מיליון ש"ח. בהתאם, בתקופת הדיווח הנוכחית רשמה החברה הכנסות ממיסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח והכנסות מימון בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח, יתרת הסכום תרשם כהכנסה בשנת 2023.

ביאור 13 - הון

א. ההרכב:

מספר המניות מונפק ונפרע		מספר המניות רשום	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	2021	2022
13,545,759	13,545,759 (*)	50,000,000	50,000,000

מניות רגילות - ללא ע.ג.

(*) כולל 101,690 מניות המוחזקות על-ידי החברה. ראו ב' להלן.

ב. רכישה עצמית של מניות החברה

ביום 21 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית למניות החברה בסכום כולל של עד 5 מיליון ש"ח, לתקופה של 3 חודשים, החל מיום 1 בספטמבר 2022 ("התכנית"). התכנית אושרה כעומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, תשכ"ט-1999 ובכלל זה הערכת דירקטוריון החברה כי לא קיים חשש סביר שהתכנית תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון.

בהתאם להחלטה, בתקופת הדווח רכשה החברה 101,690 מניות החברה המהוות כ- 0.75% מהון המניות הנפרע של החברה ערב אישור התכנית, תמורת תשלום של כ- 5 מיליון ש"ח. הזכויות הצמודות למניות אלה מושעות עד להנפקתן מחדש.

לפרטים בדבר תכנית רכישה עצמית נוספת למניות החברה שאימץ דירקטוריון החברה ביום 28 במרס 2023, ראו ביאור 21.

ביאור 13 - הון (המשך)

ג. מדיניות חלוקת דיבידנדים וחלוקת דיבידנדים:

החל מיום 6 במרס 2016 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים ("מדיניות חלוקת הדיבידנד") לפיה בכפוף להוראות כל דין והסכם, ובכלל זה בכפוף להוראות מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, החברה תחלק לבעלי מניותיה דיבידנדים מהרווח הנקי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים התקופתיים בשיעורים מסך הרווח הנקי ובמועדים כפי שיקבעו על-ידי דירקטוריון החברה על-פי שיקול דעתו.

המדיניות הוראה מעת לעת בשינויים שהוחלטו על-ידי דירקטוריון החברה, כאשר בימים 30 באפריל 2020 ו 11 במרס 2021 אושרו הארכות נוספות של מדיניות חלוקת הדיבידנד בשנה נוספת בכל פעם, בכפוף לשינוי בשיעור הדיבידנד שיחולק מסך הרווח באופן שזה לא יפחת מ- 40% מהרווח הנקי של החברה בשנים אלה.

ביום 15 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה את הארכת מדיניות חלוקת הדיבידנד בשנה נוספת, כמפורט להלן: (1) שיעור הדיבידנד מסך הרווח לא יפחת מ- 30% מהרווח הנקי של החברה בשנת 2022; ו- (2) מועדי החלוקה יקבעו על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת ("מדיניות החלוקה הקיימת").

החברה מבהירה כי אין לראות במדיניות חלוקת הדיבידנד התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד וכל חלוקה כאמור, תידון ותאושר בנפרד בדירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה רשאי בכל עת לאמץ מדיניות שונה מהמדיניות לעיל, לאשר חלוקות שונות בהיקפן מהמפורט במדיניות ולאשר אף חלוקות שאינן בדרך של דיבידנד במזומן.

הדיבידנדים הבאים הוכרזו ושולמו על-ידי החברה בשנות הדיווח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
-	-	8,000	כ- 59 אגורות למניה (הוכרז - 15 בנובמבר 2022; שולם - 1 בדצמבר 2022)
-	-	5,000	כ- 37 אגורות למניה (הוכרז - 21 באוגוסט 2022; שולם - 13 בספטמבר 2022)
-	-	7,000	כ- 52 אגורות למניה (הוכרז - 24 במאי 2022; שולם - 16 ביוני 2022)
-	-	4,000	כ- 30 אגורות למניה (הוכרז - 20 במרס 2022; שולם - 5 באפריל 2022)
-	10,000	-	כ- 74 אגורות למניה (הוכרז - 18 בנובמבר 2021; שולם - 16 בדצמבר 2021)
-	10,000	-	כ- 74 אגורות למניה (הוכרז - 29 ביולי 2021; שולם - 23 באוגוסט 2021)
-	8,000	-	כ- 59 אגורות למניה (הוכרז - 21 באפריל 2021; שולם - 6 במאי 2021)
-	8,000	-	כ- 59 אגורות למניה (הוכרז - 11 במרס 2021; שולם - 12 באפריל 2021)
8,000	-	-	כ- 59 אגורות למניה (הוכרז - 18 באוקטובר 2020; שולם - 2 בנובמבר 2020)
10,000	-	-	כ- 74 אגורות למניה (הוכרז - 10 באוגוסט 2020; שולם - 1 בספטמבר 2020)
6,000	-	-	כ- 46 אגורות למניה (הוכרז - 19 במאי 2020; שולם - 8 ביוני 2020)
6,000	-	-	כ- 46 אגורות למניה (הוכרז - 30 באפריל 2020; שולם - 18 במאי 2020)
30,000	36,000	24,000	סה"כ

למועדי החלוקה האמורים, לא חלו על החברה מגבלות בקשר עם ביצוע חלוקת דיבידנדים, למעט המגבלות הקיימות מכוח הדין, והמגבלות שנטלה על עצמה לעמידה בהתניות ובאמות מידה פיננסיות שונות במסגרת התקשרויות עם תאגידים בנקאיים מממנים וכן במסגרת שטרי הנאמנות, לפיהן התחייבה החברה בין היתר על שמירה על הון עצמי מינימאלי ויחס הון למאזן כמפורט בביאורים 8 ו-9.

ביום 28 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד לשנת 2022, חלוקת דיבידנד סופי לשנת 2022 לבעלי המניות של החברה, בסך כולל של 5 מיליון ש"ח (כ- 0.37 ש"ח למניה). היום הקובע נקבע ליום 9 באפריל 2023 והדיבידנד ישולם בפועל ביום 18 באפריל 2023. לפרטים בדבר הארכת מדיניות החלוקה - ראו ביאור 21.

ד. הקצאת מניות וכתבי אופציה למשקיעים:

ביום 14 בינואר 2020 הקצתה החברה ל- 11 משקיעים 1,120,704 מניות רגילות של החברה במחיר של 60 ש"ח לכל מניה ו- 1,120,704 כתבי אופציה (לא סחירות) ללא תמורה הניתנת למימוש לעד 1,120,704 מניות החברה, במחיר מימוש השווה ל- 78 ש"ח לכל מניה (כפוף להתאמות), וזאת החל ממועד הקצאתן ועד לתום שנתיים ממועד הקצאתן והכל במסגרת הצעה פרטית. ניירות הערך הוקצו בתנאים זהים לכלל הניצעים והיוו לאחר הקצאתם כ- 8.63% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא כ- 15.88%). התמורה המיידית ברוטו שנבעה לחברה מניירות הערך שהוקצו הסתכמה לסך של כ- 67,242 אלפי ש"ח (תמורה נטו מעלויות עסקה: כ- 66,442 אלפי ש"ח). במהלך חודש ינואר 2022 כל כתבי האופציות פקעו ללא מימוש.

ביאור 13 - הון (המשך)

ה. הקצאת מניות לבעל השליטה:

ביום 19 במאי 2020, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת בישיבתה מיום 17 במאי 2020, אישר דירקטוריון החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ואישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות המוקצות, כהגדרתן להלן, הקצאה לצים אחזקות (חברה פרטית בבעלות בעל השליטה), של 555,555 מניות של החברה, ללא ערך נקוב ("המניות המוקצות"), בתמורה לסך של 45 ש"ח לכל מניה מוקצית (לא צמוד ולא כפוף להתאמות בשל חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות), ובתמורה כוללת של כ- 25 מיליון ש"ח ("ההקצאה"), אשר תקוזז מיתרת הלוואת הבעלים שהעמיד בעל השליטה לחברה. המניות המוקצות, היוו, לאחר הקצאתן, כ- 4.10% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (בדילול מלא כ- 3.79%).

ביום 29 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את ההקצאה וביום 12 ביולי 2020 הקצתה החברה לצים אחזקות את המניות המוקצות כנגד קיזוז התמורה בגין המניות המוקצות מירת הלוואה כאמור לעיל.

ביאור 14 - התחייבויות תלויות והתקשרויות מהותיות

- א. ביום 27 ביוני 2019 הוגשה בבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כנגד החברה ע"ס של כ- 3 מיליון ש"ח שעניינה גביית עמלות ביתר שלא כדין לכאורה. ביום 24 במרס 2021 הורה בית המשפט על עיכוב ההליכים בתביעה עד קבלת פסק דין בהליך שהתנהל בנפרד בין צדדים לתביעה, שהחברה אינה חלק ממנו. ביום 19 בינואר 2023 התקבל תוקף של פסק דין להסכמה שהושגה בין הצדדים לפיה התביעה כנגד החברה תדחה ללא צו הוצאות.
- ב. ראו ביאור 8 בדבר הסכמי אשראי עם תאגידים בנקאיים וביאור 9 בדבר התחייבויות החברה מכוח שטרי נאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- ג. ראו ביאור 19 בדבר הסכמי העסקה, ניהול ושכירות עם צדדים קשורים ואנשי מפתח ניהוליים.

ביאור 15 - הכנסות ממתן אשראי ושירותים נילווים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
112,488	131,454	175,889
1,633	1,997	4,996
-	-	622
114,121	133,451	181,507

הכנסות מדמי נכיון וריבית
הכנסות מעמלות ליווי ובקרה
הכנסות מעמלות בגין הקמת חוב
סה"כ הכנסות ממתן אשראי ושירותים נילווים

ביאור 16 - הוצאות מימון ועלות ההכנסות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
12,672	9,880	22,083
2,172	287	90
3,566	275	-
813	7,518	15,215
1,964	2,397	1,558
4,193	3,037	4,345
-	-	1,266
25,380	23,394	44,557

הוצאות ריבית בגין הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
הוצאות ריבית בגין הלוואות מבעל שליטה
הוצאות מימון בגין ערבות בעל שליטה
הוצאות מימון בגין אגרות חוב
הוצאות מימון אחרות, נטו
הוצאות בגין גביית חובות מלקוחות
הפחתת נכסים בלתי מוחשיים
סה"כ הוצאות מימון ועלות ההכנסות

ביאור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
6,860	8,067	9,950	דמי ניהול שכר ומשכורות (1),(3)
290	422	85	עלות תשלום מבוסס מניות
461	576	743	גמול דירקטורים (2)
460	841	1,248	אחזקה ומשרדיות
1,222	2,377	2,379	ייעוץ ושירותים מקצועיים
1,315	921	916	משפטיות ואגרות
1,048	1,606	1,747	פחת והפחתות
1,306	1,399	1,572	אחרות
12,962	16,209	18,640	סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות

- (1) כולל דמי ניהול לבעל השליטה ועלות העסקת צדדים קשורים ונושאי משרה. ראו ביאור 19.
 (2) כולל דמי ניהול ליו"ר הדירקטוריון ודמי ניהול לדירקטור פעיל. ראו ביאורים 19(א') ו-19(ח').
 (3) כולל סכום שהוכר כהוצאה בגין תכנית להפקדה מוגדרת בסך כ- 506 אלפי ש"ח (2021 – 432 אלפי ש"ח).

ביאור 18 - רווח למניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
55,978	70,562	81,406	רווח ששימש לצורכי חישוב הרווח למניה (באלפי ש"ח)
13,212,084	13,545,759	13,522,444 (*)	ממוצע משוקלל של כמות המניות ששימש לחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

(*) השפעת מניות באוצר המוחזקות על-ידי החברה הסתכמה בשנת הדיווח בכ- 23,315 מניות.

בשנות הדיווח כתבי אופציה שהוקצו למשקיעים כאמור בביאור 13(ד') וכן כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ונושאי משרה בחברה, כאמור בביאור 19, לא הובאו בחשבון בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הינה אנטי מדללת. שווי השוק הממוצע של מניית החברה לצורך חישוב השפעה מדללת, מתבסס על ממוצע מחיר השוק הממוצע של מניית החברה במהלך התקופה שבה היו כתבי האופציה שבתוקף.

ביאור 19 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. נושאי המשרה בחברה ותנאי העסקתם

1. רו"ח גיל הוכבויים - מנכ"ל החברה ודירקטור

החל מיום 10 באוגוסט 2016 ועד ליום 18 במאי 2020 כיהן רו"ח גיל הוכבויים ("רו"ח הוכבויים") כמנכ"ל הכספים של החברה, והחל מיום 19 במאי 2020 מכהן מר הוכבויים כמנכ"ל החברה ודירקטור בה.

תנאי הכהונה וההעסקה של רו"ח הוכבויים כפי שאושרו באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 29 ביוני 2020, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון וועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול), קבעו כי רו"ח הוכבויים יהא זכאי למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 60 אלפי ש"ח (בעבור היקף משרה של 100%) בתוספת תנאים נלווים מקובלים, כגון ביטוח מנהלים/ביטוח פנסיוני, אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, דמי מחלה ודמי הבראה כדון, רכב מנהלים צמוד מגולם וטלפון נייד וכן ימשיך להכלל בהסדרי ביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה.

בנוסף קבעו כי רו"ח הוכבויים זכאי למענק שנתי במזומן בסך השווה לשתי (2) משכורות חודשיות (ברוטו) בכפוף לעמידה בתנאי סף של עמידה ברווח שנתי (כהגדרת מונח זה במדיניות התגמול המעודכנת) בסכום העולה על 80 מיליון ש"ח בשנה.

ביאור 19 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. נושאי המשרה בחברה ותנאי העסקתם (המשך)

בנוסף, ביום 16 באוגוסט 2020 הוקצו לרו"ח הוכבויים 30,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים להמרה לעד 30,000 מניות רגילות של החברה, ללא ערך נקוב, אשר יבשילו בשלוש מנות שוות החל מתום 12, 24 ו-36 חודשים, בהתאמה, ממועד הקצאתם. תוספת המימוש לכל כתב אופציה נקבעה לסך 60 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות מקובלות). כתבי האופציה ניתנים למימוש החל ממועד הבשלתם ועד לתום 60 חודשים ממועד ההקצאה. ערכם הכלכלי של כתבי האופציה, על-פי מודל חישוב בינומי, למועד אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, נאמד בכ- 407 אלפי ש"ח.

ביום 29 בספטמבר 2022, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה בשיבותיהם מהימים 18 ו-21 באוגוסט 2022 (בהתאמה), אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה עדכונים לתנאי העסקתו של רו"ח הוכבויים, לפיהם: (א) החל מיום 1 בספטמבר 2022 משכורתו החודשית (ברוטו) תעמוד על סך של 75 אלפי ש"ח (בעבור היקף משרה של 100%), בתוספת תנאים נלווים מקובלים ובכלל זה רכב מנהלים צמוד מגולם (או תשלום עבורו) וטלפון נייד; (ב) בגין שנת 2022 ואילך יהא זכאי רו"ח הוכבויים למענק שנתי במזומן בסך השווה לשש (6) משכורות חודשיות (ברוטו) וזאת בכפוף לעמידה בתנאי סף של עמידה ברווח שנתי (כהגדרת מונח זה במדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה) בסכום העולה על 80 מיליון ש"ח וכן למענק בשיקול דעת בגובה של עד 3 משכורות חודשיות (ברוטו), בכפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים לכך ולתקרת התגמול המשנתה הקבועה במדיניות התגמול; (ג) הכללה בהסדרי ביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה. הסכם ההעסקה האמור הינו לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום, מכל סיבה שהיא, במתן הודעה מוקדמת בכתב למשנהו 90 יום מראש, למעט במקרים של פיטורין ללא מתן הודעה מוקדמת או פיצוי במקומה תוך שלילת פיצויי פיטורין.

בתקופת הדוח הסתכמה עלות העסקתו של רו"ח הוכבויים בגין תפקידו כמנכ"ל בסך של כ- 1,854 אלפי ש"ח, הכולל סך של כ- 79 אלפי ש"ח עלות תשלום מבוסס מניות ומענק שנתי בסך 450 אלפי ש"ח (2021 - כ- 1,455 אלפי ש"ח, 2020 - כ- 1,085 אלפי ש"ח).

2. רו"ח שמעון יוסף קרונפלד - סמנכ"ל הכספים של החברה

ביום 22 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) בשיבתה מיום 18 במאי 2022 את מינויו ואת תנאי הכהונה והעסקה של רו"ח שמעון יוסף קרונפלד ("רו"ח קרונפלד") בתפקידו כסמנכ"ל הכספים חלף רו"ח אסולין אשר סיים כהונתו ביום 26 ביוני 2022 (ראו סעיף 3 להלן). בהתאם לתנאי כהונתו רו"ח קרונפלד זכאי למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 40 אלפי ש"ח (בעבור היקף משרה של 100%) בתוספת תנאים נלווים מקובלים, כגון ביטוח מנהלים/ביטוח פנסיוני, אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, דמי מחלה ודמי הבראה כדן, רכב מנהלים צמוד לא מגולם (או תשלום עבורו) וטלפון נייד. כמו כן, רו"ח קרונפלד זכאי להכלל בהסדרי ביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה. בתקופת הדוח הסתכמה עלות העסקתו של רו"ח קרונפלד בגין תפקידו כסמנכ"ל הכספים בסך של כ- 355 אלפי ש"ח.

3. רו"ח אברהם אסולין - סמנכ"ל הכספים לשעבר בחברה

רו"ח אברהם אסולין ("רו"ח אסולין") החל את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה ביום 20 במאי 2020, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ביום 19 במאי 2020 לאור המלצת ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) בשיבתה מיום 17 במאי 2020. בהתאם לתנאי כהונתו רו"ח אסולין היה זכאי למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 37 אלפי ש"ח (בעבור היקף משרה של 100%) בתוספת תנאים נלווים מקובלים, כגון ביטוח מנהלים/ביטוח פנסיוני, אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, דמי מחלה ודמי הבראה כדן, רכב מנהלים צמוד מגולם (או תשלום עבורו) וטלפון נייד. כמו כן, רו"ח אסולין היה זכאי להכלל בהסדרי ביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה.

בנוסף לאמור, ביום 16 באוגוסט 2020 הוקצו לרו"ח אסולין 10,000 כתבי אופציה (לא סחירים), הניתנים להמרה לעד 10,000 מניות רגילות, באותם תנאים כמפורט בביאור 19(א)(1). ערכם הכלכלי של כתבי האופציה, על-פי מודל חישוב בינומי, למועד אישור הדירקטוריון להענקה נאמד בכ- 177 אלפי ש"ח.

ביום 3 במאי 2022 הודיע רו"ח אסולין על סיום עבודתו בחברה וזאת החל מיום 26 ביוני 2022. בהתאם לתנאי תכנית האופציות של החברה, ביום 28 בספטמבר 2022 פקעו כל כתבי אופציה שהוענקו לרו"ח אסולין כאמור לעיל.

בתקופת הדוח הסתכמה עלות העסקתו של רו"ח אסולין בגין תפקידו כסמנכ"ל הכספים בסך של כ- 243 אלפי ש"ח, (2021 - כ- 680 אלפי ש"ח, 2020 - כ- 351 אלפי ש"ח).

ביאור 19 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. נושאי המשרה בחברה ותנאי העסקתם (המשך)

4. מר אלעד הייזר - משנה למנכ"ל ודירקטור

בהתאם לתנאי כהונה והעסקה של מר אלעד הייזר ("מר הייזר") (חתנו לשעבר של בעל השליטה), כפי שאושרו באסיפה הכללית של החברה ביום 29 ביוני 2020, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון, זכאי מר הייזר למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 50 אלפי ש"ח (בעבור היקף משרה של 100%) בתוספת תנאים נלווים מקובלים, כגון ביטוח מנהלים/ביטוח פנסיוני, אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, דמי מחלה ודמי הבראה כדיון, רכב מנהלים צמוד מגולם (או תשלום עבורו) וטלפון נייד. בנוסף, מר הייזר זכאי להכלל בהסדרי ביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה. כמו כן, מר הייזר זכאי למענק שנתי במזומן בסך השווה לשתי (2) משכורות חודשיות (ברוטו) בכפוף לעמידה בתנאי סף של עמידה ברווח שנתי (כהגדרת מונח זה במדיניות התגמול המעודכנת) בסכום העולה על 80 מיליון ש"ח בשנה.

בנוסף, ביום 16 באוגוסט הוקצו למר הייזר 30,000 כתבי אופצי (לא סחירים), הניתנים להמרה לעד 30,000 מניות רגילות, באותם תנאים כמפורט בביאור 19(א)(1). ערכם הכלכלי של כתבי האופציה, על-פי מודל חישוב בינומי, למועד אישור האסיפה הכללית להענקה, נאמד בכ- 407 אלפי ש"ח.

הסכם ההעסקה של מר הייזר הינו לתקופה של שלוש (3) שנים ונכנס לתוקפו החל מיום 19 במאי 2020, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום, מכל סיבה שהיא, במתן הודעה מוקדמת בכתב למשנהו 90 יום מראש, למעט במקרים של פיטורין ללא מתן הודעה מוקדמת או פיצוי במקומה תוך שלילת פיצויי פיטורין.

בימים 26 ו-28 במרס 2023, אישרו ועדת הבקורת (בשבתה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה (בהתאמה), את הארכת תקופת ההתקשרות בהסכם ההעסקה עם מר הייזר, באופן שיהיה לתקופה בלתי קצובה, והכל בכפוף לאישור האסיפה של בעלי המניות.

בתקופת הדוח הסתכמה עלות העסקתו של מר הייזר בגין תפקידו כמשנה למנכ"ל בסך של כ- 1,081 אלפי ש"ח, הכולל סך של כ- 79 אלפי ש"ח עלות תשלום מבוסס מניות ומענק שנתי בסך 100 אלפי ש"ח (2021 - כ- 1,183 אלפי ש"ח, 2020 - כ- 819 אלפי ש"ח).

5. רו"ח יהודה (אודי) ניר - דירקטור פעיל

החל מיום 20 ביוני 2020 מכהן רו"ח יהודה (אודי) ניר ("רו"ח ניר") כדירקטור פעיל בחברה, וזאת לאחר שביום 17 במאי 2020 הודיע על התפטרותו מתפקידו כמנכ"ל החברה. בהתאם לאישור מוסדות החברה על-פי דין, בתמורה לשירותים שמעניק רו"ח ניר לחברה בתפקידו כדירקטור פעיל בהיקף משרה של 40%, זכאי רו"ח ניר לתמורה חודשית בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"ם כדיון, וזאת מתום תקופת ההודעה המוקדמת לה היה זכאי בתפקידו כמנכ"ל החברה (16 באוגוסט 2020). בנוסף, רו"ח ניר זכאי להכלל בהסדרי ביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה.

6. מר יאיר פודים - יו"ר הדירקטוריון

החל מיום 14 ביולי 2014 מעמיד מר יאיר פודים ("מר פודים") לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות חברה בשליטתו המלאה. בהתאם לתנאי הסכם הניהול בין חברת הניהול לבין החברה מסתכמת התמורה החודשית לה זכאי מר פודים ב- 12.5 אלפי ש"ח בתוספת מע"ם כדיון, בגין היקף העסקה שיקבע לפי צרכיה השוטפים של החברה, שלא יפחת מ- 30 שעות חודשיות (כ- 15% משרה). בהתאם לתנאי הסכם, כל צד רשאי לבטל את ההתקשרות בהודעה מוקדמת לצד השני בת 90 ימים. מובהר כי מר פודים אינו זכאי לתגמול נוסף בגין היותו חבר דירקטוריון.

ב. התקשרויות עם קרובים של בעל שליטה

1. ביום 31 במאי 2015 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 26 במאי 2015, את התקשרות החברה, אשר אינה טעונה אישור אסיפה כללית של בעלי מניות החברה, בהתאם לסעיף 1ב(4) לתקנות ההקלות, עם מר דוד שבתאי, גיסו של בעל השליטה, לתפקיד גזבר ואחראי הפקדות וקופה. ההתקשרות הינה החל מיום 1 בינואר 2015, בהיקף של משרה מלאה (100%) ובתמורה למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 7,000 ש"ח. מר שבתאי יהיה זכאי בנוסף לתנאים סוציאליים ונלווים כמתחייב על-פי דין.

2. ביום 24 בדצמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה, בהמשך להחלטת ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) מיום 21 בדצמבר 2020, ובהתאם לתקנה 1ב(4) לתקנות ההקלות, את העסקתה של גב' ים צים הייזר, ביתו של בעל השליטה ורעייתו לשעבר של מר אלעד הייזר, דירקטור ומשנה למנכ"ל החברה, בתפקיד מתמחה במחלקה המשפטית בחברה, בהתאם להוראות הפרק הרביעי של חוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961, וכללי לשכת עורכי-הדין (רישום מתמחים ופיקוח על התמחות), תשכ"ב-1962, שהותקנו מכוח חוק זה.

בהתאם להסכם ההעסקה גב' צים הייזר הייתה זכאית, בעבור משרה בהיקף של 100%, לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 7,000 ש"ח, בתוספת החזר נסיעות ותנאים נלווים כמתחייב על-פי דין, והכל בתוקף מיום 1 בנובמבר 2020.

גב' צים הייזר סיימה את העסקתה בחברה בחודש אוגוסט 2021.

ביאור 19 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. שכירות משרדי החברה

בהתאם להסכם שכירות אשר נכנס לתוקף לראשונה בחודש יוני 2014, לאחר קבלת אישורי מוסדות החברה על-פי כל דין, שוכרת החברה מחברת ע.ר. צים אחזקות נדל"ן בע"מ ("המשכיר"), חברה בשליטתו של בעל השליטה, שטח משרדים וחניות בנכס של המשכיר בעיר רמלה, תמורת דמי שכירות ודמי ניהול חודשיים.

הסכם השכירות המקורי על תוספותיו השונות הוארך מעת לעת על-פי דין, ובמסגרת ההארכות השונות הוגדל בהדרגה השטח המושכר (עד ל- 500 מ"ר), בהתאם לצרכיה של החברה כפועל יוצא של הגידול בהיקף הפעילות ומספר העובדים לאורך השנים.

ביום 29 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון, את התקשרות החברה עם המשכיר בהסכם לשכירת שטח נוסף לשימוש משרדי החברה בהיקף שלא יעלה על 450 מ"ר ("השטח הנוסף"), כך שהשטח המושכר הכולל יעמוד על עד 950 מ"ר, תמורת דמי שכירות בסך של 85 ש"ח למ"ר, דמי ניהול בסך של 10 ש"ח למ"ר וכן שכירת 25 חניות נוספות בתמורה לסך 400 ש"ח בחודש עבור כל חניה (הכל בתוספת מע"מ) ("הסכם השכירות הנוסף"). משך תקופת השכירות בהסכם השכירות הנוסף הינה 18 חודשים שתחילתם ביום 1 ביולי 2020 וסיומם ביום 31 בדצמבר 2021, בכפוף לשכירות בפועל. החברה החלה את שכירת השטח הנוסף כאמור החל מיום 1 באוגוסט 2020.

ביום 20 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מחודש נובמבר 2021, את הארכת תוקפו של הסכם השכירות של משרדי החברה בשטח מושכר כולל של עד 950 מ"ר בתוספת 35 חניות מקורות לשימוש עובדי החברה ולקוחותיה, לתקופה בת שלוש שנים שהחלה ביום 1 בינואר 2022 ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2024, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך 85 ש"ח למ"ר בתוספת דמי ניהול ואחזקה בסך 10 ש"ח למ"ר, ובתוספת תשלום בסך 400 ש"ח לחודש עבור כל חניה, והכל בצרוף מע"מ כדין.

החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16 (חכירות) בקשר עם ההסכם האמור. ליום 31 בדצמבר 2022 רשמה החברה בספריה נכס זכות שימוש והתחייבות חכירה בגין ההסכם האמור בסך כ- 2.4 מיליון ש"ח, כאשר לצורך אומדן ערך ההתחייבות עשתה החברה שימוש בשיעור היוון של 1.8%. סך הוצאות ההפחתה והריבית שהוכרו בשנת הדיווח בגין הסכם חכירת המשרדים הסתכמו בכ- 1,206 אלפי ש"ח ובכ- 57 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ד. התקשרות החברה עם בעל השליטה בהסכם למתן שירותי מנהל סחר ואשראי לקוחות

החל מיום 17 בדצמבר 2015 קשורה החברה עם חברה פרטית בבעלותו של בעל השליטה בהסכם שירותים במסגרתו מועמדים לחברה שירותי מנהל אשראי וסחר לקוחות. בהתאם להוראות הסכם השירותים האמור, תעמיד חברת הניהול לחברה שירותי מנהל אשראי וסחר לקוחות ודירקטור פעיל, באמצעות בעל השליטה בלבד בהיקף שלא יפחת מהיקף משרה של 50% כשהוא מתחייב להשקיע את מירב מרצו וזמנו לצורך קידום ענייניה של החברה. תמורת שירותי בעל השליטה תשלם החברה לחברת הניהול תמורה חודשית בסך של 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

הסכם הניהול הוארך מעת לעת על-פי דין, ללא שינוי בתנאיו מלבד הבהרה שנכנסה לתוקף ביום 1 בנובמבר 2018 לפיה לא יחול שינוי בתנאי הסכם השירותים גם אם בעל השליטה יחדל מלכהן כדירקטור בחברה, אך ימשיך בתפקידו כמנהל אשראי וסחר לקוחות. ביום 25 בספטמבר 2019 חדל בעל השליטה לכהן כדירקטור בחברה.

ביום 20 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2021, את הארכת תקופת ההתקשרות בהסכם הניהול האמור בין החברה לבין חברת הניהול, אגב עדכון היקף המשרה ל- 60% (חלף 50%) ועדכון התמורה החודשית ל- 60 אלפי ש"ח (חלף 25 אלפי ש"ח), וזאת בחריגה ממדיניות התגמול של החברה. ביתר תנאי הסכם הניהול לא חל שינוי והם עומדים בתוקפם.

ה. הסכם למתן תגמול ושיפוי לבעל השליטה בגין העמדת ערבויות לחברה לטובת תאגידים בנקאיים מממנים

ביום 29 ביוני 2020, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת בישיבתה מיום 17 במאי 2020 ואישור דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 19 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את התקשרות החברה עם בעל השליטה בהסכם למתן תגמול ושיפוי בגין העמדת ערבויות לחברה לטובת תאגידים בנקאיים מממנים ("הסכם הערבויות"), לפיו בתמורה להמשך העמדת ערבויות לתאגידים בנקאיים המעמידים אשראי לחברה להבטחת התחייבויות החברה כלפיהם, החברה תשלם לתאגיד בשליטתו של בעל השליטה עמלה בשיעור שנתי של 1% על מסגרות האשראי המנוצלות על-ידי החברה בפועל ("העמלה") בצרוף מע"מ כדין. בהתאם להתקשרות, העמלה תשולם באופן יחסי על-ידי החברה בכל רבעון קלנדרי בגין אותו רבעון, בהתאם למסגרות האשראי המנוצלות על-ידי החברה בפועל מתאגידים בנקאיים עד לתום הרבעון הרלוונטי. תשלום העמלה כאמור יבוצע ביום האחרון של כל רבעון. בנוסף, נקבע כי במידה ובעל השליטה ו/או התאגיד בשליטתו יאלצו לשלם סכום כלשהו מכוח הערבויות, אזי הם ישופו לאלתר על-ידי החברה בגין סכום זה. יובהר כי במקרה כאמור, השיפוי בו תישא החברה יהא שיפוי בגובה הסכום ששולם על-ידי בעל השליטה ו/או התאגיד בשליטתו, ולא יכלול סכומי פיצויים כלשהם לרבות נזקים עקיפים שנגרמו לבעל השליטה ו/או לתאגיד בשליטתו.

ביאור 19 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. הסכם למתן תגמול ושיפוי לבעל השליטה בגין העמדת ערבויות לחברה לטובת תאגידים בנקאיים מממנים (המשך)

הסכם הערבויות נכנס לתוקפו למפרע מיום 1 ביולי 2019 והגיע לסיומו ביום 30 ביוני 2022 ("תקופת ההסכם"). בימים 18 ו- 21 באוגוסט 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות את הארכת תקופת ההתקשרות של ההסכם האמור לתקופה נוספת בת 36 חודשים, שתחילתה ביום 1 ביולי 2022, ללא שינויים בתנאיו (למעט תקופת ההתקשרות).

בהתאם להוראות ההסכם, החברה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, רשאית, בהודעה בכתב ומראש של 60 ימים לבעל השליטה ו/או לתאגיד בשליטתו, לקצר את תקופת ההסכם ולהביא לסיומו.

בהתאם, ביום 30 ביוני 2020 שילמה החברה לתאגיד בשליטתו של בעל השליטה סך של כ- 3,234 אלפי ש"ח (בתוספת מע"ם כדון) בגין העמדת הערבויות לתקופה שמיום 1 ביולי 2019 ועד ליום 30 ביוני 2020. לפיכך, בדוחות הכספיים ביצעה החברה התאמה לקרן ההון שהוכרה בגין העמדת הערבויות ללא תמורה במהלך התקופה שמיום 1 ביולי 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2019, אשר התבטאה בקישור מצטבר בסך של כ- 1,415 אלפי ש"ח.

החל מיום 1 בינואר 2022 ונכון למועד דיווח זה, בעל השליטה אינו מעמיד עוד ערבויות כאמור לתאגידים הבנקאיים. עם זאת, על-מנת לאפשר לחברה גמישות פיננסית, ולאחר שהתקבלה הסכמתו של בעל השליטה ולבקשתה של החברה, בימים 18 ו- 21 באוגוסט 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות את הארכת תקופת ההתקשרות של ההסכם לתשלום ערבויות ושיפוי, לתקופה נוספת בת 36 חודשים, שתחילתה ביום 1 ביולי 2022, ללא שינויים בתנאיו (למעט תקופת ההתקשרות).

לפיכך בתקופת הדיווח לא הכירה החברה בהוצאות בגין העמדת ערבויות על-ידי בעל השליטה (2021): כ- 275 אלפי ש"ח, 2020 - 3,566 אלפי ש"ח).

ו. הסכם למתן תגמול ושיפוי לבעל השליטה בגין העמדת ערבויות כנגד ערבויות ביצוע שתנפיק החברה

ביום 20 באוגוסט 2019, דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת בישיבתה מאותו היום, ובהתאם לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות, קיבל החלטה עקרונית המאשרת את התחייבות בעל השליטה, לרבות באמצעות חברות בשליטתו, לערוב לחברה, ללא תמורה, לעסקאות בהן החברה תערוב לצדדים שלישיים עבור ערבויות ביצוע שיונפקו לצדדים שלישיים אחרים, וזאת עד לסכום חשיפה מירבי של 10 מיליון ש"ח ("ערבויות לצדדים שלישיים"). להבטחת התחייבותו של בעל השליטה, כמפורט לעיל, בעל השליטה יפקיד בידי החברה כתב קיזוז מוגבל בסכום של עד 10 מיליון ש"ח, אשר יאפשר לחברה לקזז הפסדים שיגרמו לה (ככל שיגרמו) ממתן הערבויות לצדדים שלישיים כאמור, אל מול הלוואות הבעלים אותן הוא מעמיד לחברה. הסכם זה פקע בחודש אוגוסט 2022.

ז. התקשרויות בהסכמי מסגרת למתן הלוואות וליצוע עסקאות ניכיון בממסרים דחויים עם בעל השליטה ו/או שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהן

1. ביום 11 במרס 2021, לאחר דיון בהמלצות ועדת הביקורת בישיבתה מיום 7 במרס 2021, אישר דירקטוריון החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את התקשרות החברה בעסקת מסגרת למתן שירותי ניכיון של ממסרים דחויים לצדדים שלישיים, כאשר הממסר משוך על שם חברות בבעלות בעל השליטה ו/או קרובו ו/או מתן שירותי ניכיון של ממסרים דחויים לצדדים שלישיים לגופים אשר יכול ויהיו לעיתים קשורים לבעל השליטה כתוצאה מעיסוקיו האחרים שלא במסגרת החברה, והכל לתקופה של עד שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, כדלקמן: (א) עסקאות ניכיון ממסרים המשוכים על-שם בעל השליטה ו/או קרובו ו/או חברות בשליטתו של בעל השליטה ו/או קרובו אשר נמסרו לניכיון בחברה במהלך העסקים הרגיל שלה על-ידי צדדים שלישיים ("עסקאות ניכיון א"); (ב) עסקאות ניכיון שיקים שנמסרו לחברה לניכיון על-ידי צדדים שלישיים הקשורים לבעל השליטה ו/או לחברה בשליטתו ("עסקאות ניכיון ב").

בעסקאות ניכיון א' - הריבית שתגבה החברה תהיה בתוספת של 2%-0% לשיעור הריבית המינימלית בחברה, הכל בצירוף מע"ם ובהתאם לרמת הסיכון הנגזרת מדירוג האשראי של הלקוח והמושך על-ידי חברת דירוג בלתי תלויה וממח"מ העסקה. להבטחת פרעון ההמחאות שנמסרו לניכיון וכל סכום שיגיע לחברה בגין עסקאות מסוג א', יעמיד בעל השליטה לחברה בטוחה ו/או ערבות אישית, וכתב הסכמה לקיזוז מסכומים שיגיעו לבעל השליטה מהחברה. היקף הממסרים הדחויים הכולל בעסקאות מסוג זה כאמור לא יעלה על 9% מסך תיק הלקוחות של החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), האחרונים שפרסמה החברה.

בעסקאות ניכיון ב' - הריבית שתגבה החברה תהיה בתוספת של 4%-0% לשיעור הריבית המינימלית בחברה, הכל בצירוף מע"ם ובהתאם לרמת הסיכון הנגזרת מדירוג האשראי של הלקוח והמושך על-ידי חברת דירוג בלתי תלויה וממח"מ העסקה. הבטוחות יועמדו על-ידי מוסרי הממסרים הדחויים לחברה ("הלקוח"), ותהינה כמקובל בעסקאות דומות בחברה, ובכלל זה ערבות אישית של הלקוח. היקף הממסרים הדחויים של לקוחות המנויים מסוג זה כאמור לעיל לא יעלה על סך של 6% מסך תיק הלקוחות של החברה ללקוח בודד, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), האחרונים שפרסמה החברה.

ביאור 19 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ז. התקשרות בהסכמי מסגרת לקבלת הלוואות ולביצוע עסקאות ניכיון שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהן (המשך)

2. ביום 9 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר דיון בהמלצות ועדת הביקורת בישיבתה מיום 7 בנובמבר 2021, בכפוף לקבלת אישור האסיפה, את התקשרות החברה עם מר צים, (ישירות או באמצעות חברות בשליטתו) בעסקת מסגרת אשראי למתן הלוואות, לתקופה של עד שלוש שנים, לפיה בעל השליטה יהא רשאי, מעת לעת, לנכות ממסרים של חברות בשליטתו, שמועד הפירעון שלהם לא יעלה על תקופה של 3 חודשים ממועד העסקה, ובלבד שהסך הכולל של הממסרים הדחויים (לרבות מכוח הסכם המסגרת לניכיון ממסרים דחויים, כמפורט לעיל) לא יעלה על שיעור של 9% מסך תיק הלקוחות של החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים. שיעור הריבית יהיה בתנאים דומים או מיטיבים לחברה לעסקאות ניכיון ממסרים המשוכים על שם בעל השליטה ו/או קרובו ו/או חברות בשליטתו של בעל השליטה ו/או קרובו ו/או צדדים שלישיים הקשורים לבעל השליטה, כקבוע בתנאי הסכם המסגרת לניכיון ממסרים (כמפורט לעיל), לרבות לעניין בטוחות שיעמיד בעל השליטה לחברה לצורך מתן האשראי, והכל בשינויים המחויבים.

עסקאות המסגרת כאמור אושרו על-ידי בעלי מניות החברה באסיפות כלליות מיוחדות שהתקיימו בימים 2 במאי 2021 ו-20 בדצמבר 2021.

ח. נתונים כספיים בדבר תגמול צדדים קשורים ובעלי עניין:

יתרה ליום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום			
2021	2022	2020	2021	2022	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
13	-	150	150	150	דמי ניהול ליו"ר הדירקטוריון
1	1	1	1	1	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
202	169	244	426	593	תגמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה (1)
6	7	6	6	8	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
154	754	1,566	1,455	1,854	שכר, מענק ונלוות למנכ"ל החברה (2)
1	1	2	1	1	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
219	248	1,584	2,073	1,807	שכר ונלוות לנושאי משרה המועסקים בחברה (3)
3	3	4	4	4	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
-	-	300	370	720	דמי ניהול לבעל השליטה
1	1	1	1	1	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(1) כולל תגמול לדירקטור פעיל – ראו ביאור 19(א') (5).

(2) בשנת 2020 כוללת ההוצאה את עלות העסקת מנכ"ל החברה הנוכחי ועלות העסקת המנכ"ל לשעבר, בתקופה בה כיהן כמנכ"ל החברה.

(3) ההוצאה מתייחסת לסמנכ"ל הכספים (בתקופת הדיווח – הנוכחי והקודם), גזבר, מתמחה במחלקה המשפטית (בתקופות העסקתה) ומשנה למנכ"ל.

ביאור 19 – צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ט. נתונים כספיים בדבר עסקאות עם בעל שליטה (כל העסקאות הינן בתנאי שוק, למעט אם נאמר אחרת):

יתרה ליום 31 בדצמבר		הוצאה (הכנסה) לשנה שנסתיימה ביום			
2021	2022	2020	2021	2022	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
-	-	3,566	275	-	הוצאה בגין עמלת העמדת ערבות על-ידי בעל השליטה לטובת בנקים המעמידים אשראי לחברה
-	-	69	1,163	1,241	דמי שכירות וניהול לחברה בבעלות בעל השליטה בגין חכירת משרדי החברה
356	-	2,172	287	90	ריבית בגין הלוואות מחברה בבעלות בעל השליטה
45,510	13,324	-	(756)	(1,152)	עסקאות מכח הסכם מסגרת עם בעל השליטה למתן אשראי לצדדים שלישיים בשיקים המשוכים על שם בעל השליטה או חברות בשליטתו
45,337	73,555	-	(9)	(6,685)	עסקאות עם בעל השליטה למתן אשראי
1	1	1	1	1	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים

הקבוצה חשופה בפעילותה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים ממכשירים פיננסיים: סיכון אשראי, סיכון מזילות וסיכונים שוק.

א. מסגרת ניהול סיכונים:

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. הדירקטוריון, באמצעות ועדת הביקורת ו/או ועדת האשראי שהקים, אחראי על פיתוח ומעקב אחר מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה, והוועדות מעבירות עדכונים שוטפים לדירקטוריון על פעילותן. יישום מסגרת ניהול הסיכונים שנקבעה ע"י הדירקטוריון הינה באחריות מנכ"ל החברה.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק הרלוונטיים לפעילות הקבוצה. הקבוצה פועלת לפתח סביבה בקרה יעילה בה העובדים מבינים את אחריותם ומחויבותם באמצעות נהלי עבודה סדורים.

ועדת הביקורת מפקחת על ציות ההנהלה למדיניות ניהול הסיכונים שנקבעה ונהליה והיא בוחנת את התאמת המסגרת האמורה לסיכונים העומדים בפני הקבוצה מעת לעת. בעבודתה נעזרת ועדת הביקורת במבקר הפנים, אשר עוסק בבדיקות שוטפות ובבדיקות לפי דרישת הוועדה של הבקורות והנהלים, ומדווח על תוצאות עבודתו לוועדת הביקורת.

ב. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הינו הסיכון המהותי ביותר של הקבוצה והוא נובע מהסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד במחויבותיו וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר בשל הסיכון שחייבים לא יעמדו בפרעון האשראי שהועמד להם על-ידי הקבוצה בהגיע מועד פרעונו). הערך בדוח על המצב הכספי של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית, בהתעלם מערך של בטוחות.

כדי להקטין סיכון מהותי זה פועלת הקבוצה לצמצום הסיכון על-ידי בחינה קפדנית וסינון לקוחות. בנוסף, לקבוצה אפשרות לפעול בדיעבד במקרה של כשלי אשראי, על-ידי נקיטת צעדים משפטיים או פעולות גבייה אחרות העומדות לרשותה ובכלל זאת אכיפת שעבודים, מימוש בטוחות ו/א פניה לערבים לחוב.

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח, אולם הנהלת החברה לוקחת בחשבון גם מאפיינים של הענף בו פועל הלקוח, מאחר ובתקופות מסוימות לגורם זה עלולה להיות השפעה על סיכון האשראי של הלקוח. בתחום ניכיון ממסרים דחויים החברה מבצעת טרם ההתקשרות בדיקות לגבי איכות הלקוח וטיב חיזוקי האשראי שמעמיד לה וכן בדיקות לגבי מושכי השיקים ומצבם הפיננסי. בתחום האשראי היזמי – חברת הבת עורכת בדיקות מקיפות, באמצעות מומחים חיצוניים, לגבי הריווחיות הצפויה לפרויקט, כושר הספיגה שלו ונסיגונו של היזם.

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך):

לקבוצה מנגנוני בקרה המשולבים בתהליך קליטת הלקוחות בעזרתם נבחנים הפרמטרים הנחוצים לה בקשר עם מזעור סיכונים. לאחר השלמת בדיקות אלה מוערך הסיכון הפיננסי של העסקה, המבוסס בעיקר על איכות הלווה ו/או כותבי ההמחאות אך גם על איכות הבטחונות, וההנהלה מחליטה האם להתקשר בעסקה. בתוך כך, הקבוצה פועלת לקבלת בטוחות מוחשיות מלקוחותיה, בחלק מהמקרים כתנאי לביצוע העסקה.

החברה שומרת על פיזור תיק האשראי; יתרת המושך הגדול ביותר ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת על כ- 4.00% מסך יתרות הממסרים ברוטו (2021 – 4.32%). בחברת הבת - הלווה הגדול ביותר מהווה כ- 42% מיתרת הלוואות למועד הדיווח.

ההנהלה עוקבת באופן מתמיד אחר התפתחויות במשק בכלל ואחר התפתחויות במצבם הכספי, העסקי ו/או המשפטי של לקוחותיה על-פי נתונים מהשטח ובהתאם לכך מנהלת את הסיכונים ומקבלת החלטות לגבי מתן האשראי ללקוח.

כך, במהלך המחצית השניה של שנת הדיווח ולאחר תקופת הדיווח פעלה החברה להקטין את חשיפתה ללווים הפועלים בתחום התשתיות והעבודות, וזאת לאחר שזיהתה הרעה ביציבות הכלכלית של גורמים הפעילים בענף זה.

ליום 31 בדצמבר 2022 יתרות המזומנים ושווי המזומנים של הקבוצה מוחזקות בתאגידים בנקאיים בישראל, המדרגים בדירוג AAA il בהתבסס על דירוג של מעלות S&P. להערכת הקבוצה, החשיפה לסיכון אשראי בגין מזומנים ושווי מזומנים היא זניחה, בהתבסס על דירוג האשראי של הצדדים שכנגד.

להלן מידע אודות החשיפה לסיכון אשראי והפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות ולווים לפי גיל החובות:

ליום 31 בדצמבר 2022

נכס פגום עקב סיכון אשראי	אלפי ש"ח		ממוצע משוקלל של כשל אשראי	
	הפרשה לירידת ערך	יתרת חוב בניכוי הפרשה לירידת ערך		
לא	9,257	1,294,559	0.71%	אינם בפיגור (1)
חלקם	546	11,961	4.36%	פיגור של 1-30 יום
כן	1,886	18,013	9.48%	פיגור של 31-90 יום
כן	1,125	8,492	11.70%	פיגור של 91-180 יום
כן	31,581	58,717	34.97%	פיגור של מעל 180 יום (2)
	44,395	1,391,742	3.09%	סה"כ

ליום 31 בדצמבר 2021

נכס פגום עקב סיכון אשראי	אלפי ש"ח		ממוצע משוקלל של כשל אשראי	
	הפרשה לירידת ערך	יתרת חוב בניכוי הפרשה לירידת ערך		
לא	2,754	1,073,030	0.3%	אינם בפיגור (1)
לא	638	9,817	6.1%	פיגור של 1-30 יום
חלקם	1,199	8,989	11.8%	פיגור של 31-90 יום
כן	574	13,546	4.1%	פיגור של 91-180 יום
כן	20,943	34,644	37.7%	פיגור של מעל 180 יום (2)
	26,108	1,140,026	2.2%	סה"כ

(1) מתוכם לקוחות שאינם בפיגור בעקבות הסדרי חוב ודחיית מועד פרעון האשראי בהסכמת החברה בסך כ- 15,895 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2021 – 1,610 אלפי ש"ח).

(2) יתרות חוב בגין לא הוכרה הפרשה לירידת ערך הינן בעיקר יתרות המובטחות בבטחונות מוחשיים.

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך):

להלן מידע אודות החשיפה לסיכון אשראי והפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות ולווים לפי סיכון אשראי:

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי (*)	אשראי		
		שחלה בגינו עלייה משמעותית בסיכון האשראי	אשראי ללא עלייה משמעותית בסיכון האשראי	
אלפי ש"ח				
1,436,137	87,770	17,590	1,330,777	יתרת האשראי
34,999	34,999	-	-	הפרשה ספציפית
9,396	-	359	9,037	הפרשה כללית
44,395	34,999	359	9,037	סך הכל הפרשה להפסדי אשראי
1,391,742	52,771	17,231	1,321,740	יתרת האשראי נטו מהפרשה
3.1%	39.9%	2%	0.7%	שיעור ההפרשה

(*) היקף העסקאות הכולל מתחילת פעילות הקבוצה מסתכם בכ- 21.6 מיליארד ש"ח. יתרת החובות הפגומים לעיל מייצגת את סך החובות הפגומים שנוצרו לקבוצה מאז תחילת פעילותה, בניכוי חובות פגומים בסך כ- 16.3 מיליון ש"ח שהוכרו כחובות אבודים ונמחקו. סך ההפסדים שרשמה הקבוצה בגין חובות אבודים והפרשה להפסדי אשראי מאז תחילת פעילותה מסתכם בכ- 60.1 מיליון ש"ח המהווים כ- 0.28% מסך העסקאות המצטבר של הקבוצה מתחילת פעילותה.

חובות פגומים שלא הוכרה בגינם הפרשה הינם על פי רוב חובות המובטחים בבטוחות מוחשיות בהליכי מימוש.

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי	אשראי		
		שחלה בגינו עלייה משמעותית בסיכון האשראי	אשראי ללא עלייה משמעותית בסיכון האשראי	
אלפי ש"ח				
1,166,134	51,169	15,628	1,099,337	יתרת האשראי
21,815	21,815	-	-	הפרשה ספציפית
4,293	-	112	4,181	הפרשה כללית
26,108	21,815	112	4,181	סך הכל הפרשה להפסדי אשראי
1,140,026	29,354	15,516	1,095,156	יתרה האשראי נטו מהפרשה
2.2%	42.6%	0.7%	0.4%	שיעור ההפרשה

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

להלן מידע אודות החשיפה לסיכון אשראי והפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות ולווים לפי סוג האשראי:

ליום 31 בדצמבר 2022			עסקאות ניכיון (*)	יתרת האשראי
אלפי ש"ח				
סה"כ	ממסרים עצמיים כנגד בטוחות מוחשיות	ממסרים עצמיים כנגד בטוחות מוחשיות		
1,436,137	750,616	685,521		יתרת האשראי
34,999	500	34,499		הפרשה ספציפית
9,396	5,667	3,729		הפרשה כללית
44,395	6,167	38,228		סך הפרשה להפסדי אשראי
1,391,742	744,449	647,293		יתרה בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
3.1%	0.8%	5.6%		שיעור ההפרשה מסך יתרת האשראי

(*) החברה מחזיקה בבטוחות מוחשיות להבטחת חלק מהאשראי מסוג זה.

ליום 31 בדצמבר 2021			עסקאות ניכיון	יתרת האשראי
אלפי ש"ח				
סה"כ	ממסרים עצמיים כנגד בטוחות מוחשיות	ממסרים עצמיים כנגד בטוחות מוחשיות		
1,166,134	407,312	758,822		יתרת האשראי
21,815	159	21,656		הפרשה ספציפית
4,293	1,330	2,963		הפרשה כללית
26,108	1,489	24,619		סך הפרשה להפסדי אשראי
1,140,026	405,823	734,203		יתרה בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
2.2%	0.4%	3.2%		שיעור ההפרשה מסך יתרת האשראי

הפרשה להפסדי אשראי

הפסדים מירידת ערך מתייחסים ליתרות לקוחות וחייבים שהקבוצה צופה שלא יוכלו לשלם את חובם (במלואו או חלקו), בעיקר בשל מצבם העסקי והמשפטי. הנהלת החברה סבורה כי סכומים בפיגור שלא הוכרה בגינם ירידת ערך, הינם ברי גבייה, בהתבסס על דפוסי התנהגות היסטוריים של אותם חייבים, הערכות יועצייה המשפטיים של החברה בתחום הגבייה, איסוף מידע בדבר המצב העסקי וסיכון האשראי של הלקוחות, כולל דירוגי האשראי של הלקוחות, המושכים והערבים לחוב (ככל שקיימים) באם זמינים, וכן בהתבסס על ערכי המימוש של בטוחות שמוחזקות על-ידי הקבוצה.

על אף שלחברה מספר רב של לקוחות, מידי רבעון עורכת הנהלת החברה בחינה להפסדי אשראי צפויים לגבי כל לקוח בנפרד. במקרים בהם זיהתה הנהלת החברה עלייה משמעותית בסיכון האשראי, לרבות בשל מידע על הגבלות בחשבונות החייבים או הליכי חדלות פרעון שמתנהלים כנגד החייבים, הנהלת החברה בוחנת באופן ספציפי את גובה החשיפה להפסדי אשראי בגין אותו לקוח. אומדן גובה החשיפה להפסדי אשראי נעשה באמצעות שקלול פרטני של מאפייני החוב (אשראי כנגד ממסרים עצמיים ו/או אשראי צדדי ג' ורמת הפיזור), הסטוריית הפעילות עם הלקוח ודפוס התנהלותו במקרים קודמים של אירועי כשל, מאפייני הענף בו פועלים הלקוח ו/או כותבי השיקים, תקופת הפיגור, גובה ואיכות הבטחונות העומדים לרשות החברה, וכן המצב המשפטי של החייבים ו/או הערבים לחוב וסיכוי הצלחת הליכים משפטיים (אם מתקיימים) כנגד הלקוח ו/או כותבי המחאות ו/או ערבים.

על-פי רוב, לגבי חובות של לקוחות אשר אינם מוסדרים בחלוף של עד כ- 90 יום באמצעות תשלומים מיידיים ו/או קיזוז מעסקאות חדשות ו/או הסדרי פריסה, הנהלת החברה מוצאת כי יש צורך ברישום הפרשה להפסדי אשראי בשיעורים עולים ועד ל- 100% מסכום החוב (בניכוי ערכי המימוש של בטוחות מוחשיות שמחזיקה להבטחת החוב), וזאת בהתאם להערכותיה ולהערכת יועצייה המשפטיים, תוך התחשבות באיכות בטוחות נוספות בידיה (שש"כ, ערבויות אישיות, ערבויות צדדי ג' וכו'), כאשר משך הפיגור עד למועד הדיווח הכספי הוא פרמטר מהותי בקביעת גובה ההפרשה להפסדי אשראי.

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

באשר ללקוחות לגביהם לא זוהתה עלייה משמעותית בסיכון האשראי והחברה לא הכירה בגינם בהפרשה ספציפית כאמור לעיל, הנהלת החברה מכירה בגינם ב"הפרשה כללית" בשיעורים הנעים בין 0.11%-4.10% מיתרת האשראי (בניכוי שווי מימוש הבטוחות המוחשיות) של כל אחד מהלקוחות. שיעור ההפרשה של כל לקוח נקבע באמצעות מטריצה בה משתמשת החברה, המביאה בחשבון שקלול של תמהיל החוב (ממסרים עצמיים ו/או צדדי ג'), דירוג האשראי של הלקוח, דירוג האשראי של המושכים וענף הפעילות שלהם (על-פי דירוג של חברה אשראי חיצונית).

במקרים מסויימים, שיעורים אלו מותאמים על מנת לשקף את הערכות ספציפיות של החברה לגביית החוב על פני יתרת חיו התבסס על הערכות מחמירות יותר של החברה לגבי הפסד אשראי אפשרי. בשל כך, במקרים מסויימים החברה מכירה בהפרשה לירידת ערך בסכום העולה על הסכום הנדרש לפי מטריצת ההפרשה להפסדי אשראי שלה. כך למשל, בשנים 2020 ו-2021 הוסיפה החברה מקדם להגדלת שיעורי ההפרשה שנגזרו מהמטריצה האמורה בשל השפעות נגיף הקורונה על סיכון האשראי של לווים.

ככלל, לגבי חובות שלא מוסדרים בדרך של פריסה ו/או בדרך של תשלום במזומן ו/או בדרך של קיזוז מתמורת עסקאות ניכיון חדשות ו/או בדרך אחרת שהוסכמה בין החברה לבין הלקוח, בתוך כ-180 יום ממועד אירוע הכשל, החברה מכירה בהפסד אשראי בשיעור של עד 100% מהחוב, למעט מקרים בהם להערכת החברה על בסיס הליכי גביה משפטיים שמתנהלים או בטוחות שברשותה, קיימת סבירות גבוהה כי החוב, במלואו או בחלקו, יושב לחברה באמצעות איכות השעבודים ומימוש הבטוחות ו/או באמצעות מקורות כספיים אחרים, כגון ערב איכותי לחוב.

באשר לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי בגין לקוחותיה של החברה הבת – ראו ביאור 3(ז).

הגורמים העיקריים אשר תרמו לגידול בהפרשה להפסדי אשראי במהלך שנת הדיווח הינם גידול בתיק הלקוחות של הקבוצה לצד מגמת עלייה בסיכון האשראי של לקוחות, המתבטאת בגידול בכמות ההמחאות שלא נפרעות במועד והסדרי חוב עם לקוחות. להערכת החברה, לעלייה באינפלציה ולהעלאה המתמשכת של שיעורי הריבית למן המחצית השניה של שנת 2022 ישנה השפעה ישירה על האמור, ובהתאם לכך החברה החלה במהלך הרבעון האחרון של שנת הדיווח להקטין באופן מבוקר את חשיפתה ללווים מענפים מסויימים, לצד שינוי בתמהיל העסקאות המתבטא בגידול בשיעור עסקאות בממסרים עצמיים כנגד בטוחות מוחשיות. הערכות החברה לגבי העלייה בסיכון האשראי הכללי במשק והצפי להמשכות מגמה זו בחצי השנה הקרובה לפחות, קיבלו ביטוי בהתאמות שערכה החברה במטריצת ההפרשה להפסדי אשראי שלה ליום 31 בדצמבר 2022.

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בשנות הדיווח:

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי	אשראי שחלה בגינה עלייה משמעותית בסיכון האשראי	אשראי ללא עלייה משמעותית בסיכון האשראי	
אלפי ש"ח				
20,644	15,441	83	5,120	יתרת הפרשה לירידת ערך ליום 1 בינואר 2021
2,455	3,760	-	(1,305)	מדידה מחדש של הפרשה להפסדי אשראי חזויים
(12)	(12)	-	-	גריעה (חוב אבוד)
3,021	2,626	29	366	הכרה בהפרשה לראשונה
<u>26,108</u>	<u>21,815</u>	<u>112</u>	<u>4,181</u>	יתרת הפרשה לירידת ערך ליום 31 בדצמבר 2021
4,952	2,073	(122)	3,001	מדידה מחדש של הפרשה להפסדי אשראי חזויים
13,335	11,111	369	1,855	הכרה בהפרשה לראשונה
<u>43,640</u>	<u>34,999</u>	<u>359</u>	<u>9,037</u>	יתרת הפרשה לירידת ערך ליום 31 בדצמבר 2022

בנוסף במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הכנסה בגין גביית חובות שהוכרו בעבר כאבודים בסך של כ-504 אלפי ש"ח (בשנת 2021 כ-1,769 אלפי ש"ח).

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

בטוחות וחיזוקי אשראי

כחלק ממדיניות הקבוצה להקטנת סיכונים אשראי, דורשת הקבוצה במקרים רבים מלקוחותיה העמדת בטוחות. החברה הבת דורשת מכלל לקוחותיה, בנוסף לערבות של היזם וצדדים קשורים, שיעבוד ראשון על עודפי הפרויקט ומלוא זכויות היזם בקשר עם הפרויקט (לרבות בגין הקרקע, היכן שרלוונטי). החברה דורשת מחלק משמעותי מלקוחותיה שעבודים מדרגה ראשונה על נכסים מוחשיים כגון: נכסי נדל"ן, רכבים, ציוד הנדסי, יהלומים, מניות בחברות ציבוריות, פרויקטים בביצוע ויתרות מזומנים.

בנוסף לבטוחות המתוארות לעיל, מקבלת החברה מלקוחותיה בטוחות נוספות הכוללות ערבויות אישיות, שטרי חוב, אגרות חוב, ערבויות של צדדי ג', שש"כ, שעבודים מדרגה שניה, שעבוד על עודפי פרויקטים, המחאות זכות והערות אזהרה על נכסי נדל"ן ("בטוחות נוספות").

להלן מידע בדבר הבטוחות המוחשיות (ללא "בטוחות נוספות" כמתואר לעיל), בהן מחזיקה הקבוצה למועד הדיווח:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
401,465	598,693	נכסי נדל"ן
71,709	128,134	רכבים וכלי צמ"ה
179,854	164,515	מניות בחברות ציבוריות
51,100	59,027	המחאות זכות בגין חשבונות מאושרים
2,000	7,000	מכונות, יתרות מזומנים ואחרים
706,128	957,369	סה"כ

שווי בטוחות מסוג נכסי נדל"ן, רכבים וכלי צמ"ה הינו ערך במימוש מהיר; כחלק מהמקרים החברה מקבלת מבעלי הנכס המשועבד כתב הסכמה מחייב המקנה לה זכות להבטיח אשראי של מספר חייבים באמצעותה.

אילולא היו ברשות הקבוצה הבטוחות הנ"ל היתה ההפרשה להפסדי אשראי ליום 31 בדצמבר 2022 גדלה בכ- 72.1 מיליון ש"ח ביחס להפרשה הקיימת בספרים (ליום 31 בדצמבר 2021 - היתה גדלה בכ- 54.2 מיליון ש"ח).

ג. סיכון נזילות

סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן הינו על-ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לקבוצה תלות רבה בהלוואות מתאגידים בנקאיים או מקורות אשראי אחרים.

אי חידוש קווי האשראי מתאגידים בנקאיים או הקטנת מסגרות אשראי על-ידיהם, קשיים בגיוס חוב בשוק ההון וכל קושי אחר של הקבוצה בהשגת מקורות מימון, עלולים לפגוע באופן משמעותי בהתפתחות העסקית של הקבוצה ובהיקף פעילותה.

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי ניהול תחזית תזרים מזומנים על בסיס יומי המביאה בחשבון מחד פירעון התחייבויות שוטפות ופרעון התחייבויות לנתני האשראי ומאידך תקבולים צפויים מפרעונות ממסרים דחויים והלוואות בגין עסקאות שבוצעו. תחזיות אלה נקבעות הן כל אחת מבין החברה והחברה הבת והן ברמת המאחד. גישת הקבוצה היא להבטיח, ככל שניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בכל ההתחייבויות במועדן, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ סבירים, מבלי שיגרמו לקבוצה הפסדים בלתי רצויים, פגיעה במוניטין או פגיעה ביכולת להעמיד אשראי ללקוחות. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה צורכת אשראי משלושה תאגידים בנקאיים, וגייסה בהצלחה חוב בשוק ההון באמצעות הנפקת שתי סדרות של אגרות חוב (לרבות הרחבות סדרה), כך שלהערכת החברה, במקרה של הקטנת מסגרת האשראי על-ידי מי מבין התאגידים הבנקאיים הללו, יהא באפשרותיה להגדיל מסגרות אשראי, לפחות בטווח הקצר, באחד ממקורות האשראי האחרים העומדים לרשותה.

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בשלושת הבנקים המסתכמות בסכום כולל של כ-155 מיליון ש"ח (למועד אישור הדוחות הכספיים – כ-317 מיליון ש"ח).

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות (המשך)

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים, כולל אומדן תשלומי ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2022

2-5 שנים	1-2 שנים	6-12 חודשים	עד 6 חודשים	תזרים	הערך בספרים	
				מזומנים חוזי		
אלפי ש"ח						
-	-	-	1,833	1,833	1,833	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	745,713	745,713	745,368	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	135,261	92,227	93,601	321,089	310,493	אגרות חוב (סדרה א')
52,000	21,249	10,724	10,799	94,752	86,324	אגרות חוב (סדרה ב')
<u>52,000</u>	<u>156,510</u>	<u>102,951</u>	<u>851,926</u>	<u>1,163,387</u>	<u>1,144,018</u>	

ליום 31 בדצמבר 2021

2-5 שנים	1-2 שנים	6-12 חודשים	עד 6 חודשים	תזרים	הערך בספרים	
				מזומנים חוזי		
אלפי ש"ח						
-	-	-	2,078	2,078	2,078	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	610,500	610,500	610,134	אשראי מתאגידים בנקאיים
76,762	105,457	53,988	54,741	290,948	277,965	אגרות חוב (סדרה א')
-	-	-	366	366	356	הלוואות מבעל שליטה
<u>76,762</u>	<u>105,457</u>	<u>53,988</u>	<u>667,685</u>	<u>903,892</u>	<u>890,533</u>	

ד. סיכוני שוק

(1) סיכוני מדד

חשיפת הקבוצה לסיכוני מדד הינה בעיקר בגין אגרות חוב (סדרה ב') צמודות מדד שהנפיקה החברה ואשראי צמוד מדד שהעמידה הקבוצה ללקוחותיה.

להלן פירוט הנכסים וההתחייבות של הקבוצה הצמודים למדד המחירים לצרכן:

ליום 31 בדצמבר

2021	2022	
אלפי ש"ח		
-	52,984	לקוחות והלוואות
-	(86,324)	אגרות חוב
-	<u>(33,340)</u>	

עלייה במדד המחירים ביחס למדד לתום תקופת הדיווח הייתה מקטינה את ההון והרווח לפני מס, בסכומים שלהלן:

ליום 31 בדצמבר 2022

אלפי ש"ח		
שינוי ברווח לפני מס	שינוי בהון	
399	307	עלייה ב- 1%
599	461	עלייה ב- 1.5%
798	614	עלייה ב- 2%

ליום 31 בדצמבר 2021 לא היתה לקבוצה חשיפה מהותית לשינויים בשיעורי המדד.

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכונים שוק (המשך)

(2) סיכון ריבית

סיכון הריבית הינו הסיכון לפגיעה ברווחי הקבוצה ובהון שלה כתוצאה משינויים אפשריים בשיעורי הריבית בשווקים. הסיכון נובע מחשיפת הקבוצה לשינויים בשיעורי הריבית בגין אשראי בריבית משתנה שנוטלת מתאגידים בנקאיים, ללא שינוי מקביל בשיעורי הריבית על אשראי המועמד ללקוחות, שבמרבית המקרים הינו נושא ריבית קבועה שנקבעת במועד העסקה.

עם זאת, מאחר ומרבית העסקאות בהן נקבעת הריבית במועד העסקה הינן לתקופה ממוצעת של כ- 4 חודשים, להערכת החברה, החשיפה האמורה ניתנת לצמצום במהירות ולפיכך אינה מהותית. כמו כן, הנהלת החברה מעריכה כי בטווח המרווחים המימוניים בהם פועלת הקבוצה כיום, לא סביר שתרחישים כאמור יגרמו להפסד באף אחת מהעסקאות העשויות להיות חשופות לשינויים בשיעורי הריבית בטוח הקצר.

בכל הקשור לפעילות החברה הבת, להערכת ההנהלה חשיפתה לסיכונים ריבית זניחה שכן הרוב המכריע של האשראי שהעמידה הינו בריבית משתנה (צמוד פריים).

להלן פירוט הנכסים וההתחייבות של הקבוצה אשר נושאים ריבית משתנה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
-	137,166
(610,134)	(745,368)
(356)	-
(610,490)	(608,202)

לקוחות והלוואות
הלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואות מבעל שליטה

להלן פירוט הנכסים וההתחייבות של הקבוצה אשר נושאים ריבית קבועה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,140,026	1,254,576
155	142
(277,965)	(396,817)
862,216	857,901

לקוחות והלוואות
חייבים ויתרות חובה
אגרות חוב (ריבית קבועה, צמודה למדד)

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ועל כן לשינויים בריבית לתום תקופת הדיווח לא צפויה השפעה על הרווח והפסד וההון של הקבוצה.

עלייה בשיעור ריבית הפריים ביחס לשיעורה לתום תקופת הדיווח הייתה מקטינה את ההון והרווח לפני מס, בסכומים שלהלן:

ליום 31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	
שינוי בהון	שינוי ברווח לפני מס
2,351	3,053
3,526	4,479
4,701	6,105

עלייה ב- 0.5%
עלייה ב- 0.75%
עלייה ב- 1%

ליום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	
שינוי בהון	שינוי ברווח לפני מס
2,349	3,052
3,526	4,579
4,701	6,105

עלייה ב- 0.5%
עלייה ב- 0.75%
עלייה ב- 1%

לירידה בשיעור ריבית הפריים בשיעורים אלה הייתה השפעה זרה אך בכיוון הפוך על ההון והרווח לפני מס.

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

(1) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורך גילוי בלבד:

להערכת הנהלת החברה, הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים שאינם נמדדים בשווי הוגן בספרים: מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, זכאים ויתרות זכות, הלוואות ואשראי ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם, למעט אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב') אשר שווין ההוגן הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח				
283,010	277,965	300,835	310,493	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה א')
-	-	83,808	86,324	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה ב')

השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע בהסתמכות על מחירן המצוטט בבורסה למועד הדיווח (רמה 1).

(2) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי:

ליום 31 בדצמבר 2022			
סה"כ	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 1	
374	-	374	מניות סחירות
6	-	6	אופציות סחירות
5,156	5,156	-	אופציות לא סחירות (*)
5,536	5,156	380	

ליום 31 בדצמבר 2021			
סה"כ	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 1	
676	-	676	מניות סחירות
1,993	1,993	-	אופציות לא סחירות
2,669	1,993	676	

(*) פרטים בדבר אופציות לא סחירות המוחזקות על-ידי החברה:

1. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021 התקשרה החברה עם צד ג' ("הלקוח") בהסכם להעמדת מסגרת אשראי פוחתת בהיקף התחלתי של עד 2.5 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים וחצי. כחלק מתנאי ההתקשרות, קיבלה החברה ללא תמורה אופציה לתקופה של 4 שנים לרכישת מניות הלקוח בשיעור של עד 20% (בדילול מלא), בתמורה לתוספת מימוש של עד 10 מיליון ש"ח. תוספת המימוש כפופה להתאמות שונות במחיר המימוש ולכמות האופציות להן תהייה זכאית החברה והכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם האמור. במסגרת ההסכם, החברה זכאית למנות משקיף בדירקטוריון הלקוח.

השווי ההוגן של האופציה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, נאמד על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי באמצעות מודל בלאק אנד שולץ, כאשר מחיר נכס הבסיס נאמד באמצעות הערכת שווי הלקוח בגישת היוון תזרימי המזומנים (רמה 3 במידרג השווי ההוגן).

2. בחודש אוקטובר 2021 התקשרה החברה עם חברת סלטי שמיר (2006) בע"מ ("שמיר") בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של 15 מיליון ש"ח (היקף האשראי בפועל עשוי להיות גבוה מסכום זה), אשר תעמוד לזכות שמיר לתקופה של שנתיים לפחות מיום ההתקשרות בהסכם או עד להתייצבות ההון החוזר של שמיר. כחלק מתנאי ההסכם, הוענקה לחברה, אופציה, ללא תמורה ("האופציה"), וזאת בנוסף לבטוחות שניתנו לחברה, הכוללות שעבוד על מלוא הון המניות של שמיר וכן שעבוד שוטף ראשון כללי על כל הנכסים והזכויות של שמיר (למעט רכוש קבוע מסוים ששועבד בשעבוד ראשון לאחד הנושים בגין חוב של כ-3 מיליון ש"ח).

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

האופציה, על פי תנאיה, הינה לתקופה של 5 שנים לרכישת עד 80% ממניות שמיר (בדילול מלא) בתמורה לתוספת מימוש של עד 10 מיליון ש"ח, כאשר לחברה שמורה הזכות לממש את האופציה בכל עת, במלואה או בחלקים, וכן לסחר בה או להמחותה לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם בעניין זה. ליום 31 בדצמבר 2022 נאמד שווי האופציה על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי באמצעות מודל בלאק אנד שולץ, כאשר מחיר נכס בסיס נאמד באמצעות הערכת שווי שמיר בגישת היוון תזרימי המזומנים (רמה 3). ליום 31 בדצמבר 2021 נאמד שווי האופציה באמצעות שימוש במודל או.פי.אם (רמה 3).

מכוח האופציה, ניתנו לחברה מספר זכויות אשר עשויות להבטיח לה יכולת בקרה על ניצול יעיל ומיטבי של האשראי שהעמידה לשמיר ובאופן שימקסם את יכולת החזר האשראי שהעמידה לה החברה. כן, נקבעו בהסכם מספר מנגנוני פיקוח, בקרה וקבלת החלטות, ובתוך כך קיבלה החברה זכות לקבוע את זהות סמנכ"ל הכספים בשמיר וזכות למינוי יו"ר דירקטוריון מטעמה, אשר מהווה אחד מבין שלושה חברים בדירקטוריון שמיר וכן נקבעו עניינים בהם ליו"ר הדירקטוריון מטעם החברה זכות הכרעה.

בנוסף נקבע בהסכם כי החברה תהא זכאית לעמלת ליווי ובקרה בשיעור רבעוני של 1.5% מיתרת ההלוואה, אשר תשולם בתום כל רבעון, בהתאם ליכולותיה התזרימיות של שמיר.

לאחר בחינת מכלול הוראות ההסכם הנ"ל, בפרט בכל הקשור למידת השפעתה ומעורבותה של החברה בשמיר, הנוכחית והפוטנציאלית, הזכויות העומדות לחברה בשים לב למנגנוני קבלת ההחלטות שנקבעו בשמיר לרבות הסמכויות שהוקנו לדירקטוריון, מבנה הדירקטוריון, היכולת לשנות את הרכבו והמגבלות בנטילת סמכויותיו לידי האסיפה הכללית של שמיר, הנהלת החברה הגיעה למסקנה כי החברה אינה משיגה שליטה, כהגדרתה ב-IFRS10, בשמיר. לפיכך, דוחותיה הכספיים של שמיר לא מאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה.

3. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 התקשרה החברה עם לווה בהסכם להעמדת הלוואה בסך כ- 14.6 מיליון ש"ח לתקופה של שנה עם אופציה להארכת תקופת ההלוואה בשנה נוספת, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם לעניין זה. כחלק מתנאי ההתקשרות, נקבע בין היתר כי החברה תקבל מהלווה ללא תמורה אופציה לתקופה של שלוש שנים מהמועד שנקבע בהסכם להמרת ההלוואה, כולה או חלקה, למניות חברה ציבורית המוחזקות על-ידי הלווה שהינו בעל שליטה בה, לפי מנגנון מימוש שתנאיו נקבעו בהסכם.

השווי ההוגן של האופציה לימים 31 בדצמבר 2022 נאמד על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי באמצעות סימולציות מונטה קרלו (רמה 3), כאשר מחיר נכס הבסיס נאמד בהסתכמות על מחיר המניה המצוטט בבורסה למועד הדיווח.

4. כחלק מעסקת צירוף עסקים שארעה בתקופת הדיווח קיבלה החברה אופציה לרכישת 9% נוספים בכל אחת מבין החברות הנרכשות. לפרטים נוספים – ראו ביאור 7.

השינויים בשווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים האמורים נזקפו לדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות והסתכמו בשנת הדיווח בהפסד בסך כ- 3,174 אלפי ש"ח (מתוך הסכום כ- 1,967 אלפי ש"ח מיוחס לשינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים מרמה 3). לשנת שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 – הפסד בסך כ- 226 אלפי ש"ח (מתוכו כ- 70 אלפי ש"ח מיוחס לשינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים מרמה 3).

ביאור 21 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

(1) ביום 28 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה הארכה בשנה נוספת של מדיניות החלוקה הקיימת, ללא שינויים בתנאיה למעט הקביעה שבחישוב סכום החלוקה לשנת 2023 יובאו בחשבון הסכומים שתשקיע החברה ברכישת מניות החברה במהלך שנת 2023 בהתאם לתכנית רכישה עצמית של מניות החברה.

(2) בהמשך לאמור בביאור 13 לעיל, ביום 28 במרס 2023, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת למניות החברה בסכום כולל של עד 10 מיליון ש"ח, לתקופה של 9 חודשים, החל מיום 2 באפריל 2023. תכנית הרכישה העצמית אושרה כעומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות.

(3) ביום 28 במרס 2023, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית לאגרות החוב (סדרה א') ולאגרות החוב (סדרה ב) של החברה בסכום כולל של עד 50 מיליון ש"ח לתקופה של 9 חודשים, החל מיום 2 באפריל 2023.

א.ס.א.ר. אקורד בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

ע מ ו ד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
	נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
3	נתונים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
4	נתונים על רווח והפסד ורווח כולל המיוחסים לחברה
5-6	נתונים כספיים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
7-10	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

לכבוד:

בעלי המניות של אס.אר. אקורד בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, של אס.אר. אקורד בע"מ ("החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולשלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, ערוך מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1(א') (4) לדוחות הכספיים המאוחדים.

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

תל אביב,
28 במרס, 2023

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	נכסים
2021	2022		
אלפי ש"ח			
31,045	60,124		נכסים שוטפים
2,669	380		מזומנים ושווי מזומנים
1,082,353	1,134,514		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
439	574		אשראי לקוחות
1,000	-		חייבים ויתרות חובה
1,117,506	1,195,592		נדל"ן להשקעה
			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
(*) 57,673	108,690		אשראי לקוחות והלוואות
(*) 668	464		חייבים ויתרות חובה
-	5,156		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
33,420	35,260		נדל"ן להשקעה
2,177	2,364		רכוש קבוע
3,617	2,411		נכס זכות שימוש
-	166,518	5	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
4,346	8,621	4	נכסי מיסים נדחים
101,901	329,484		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,219,407	1,525,076		סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
610,134	745,368	3	אשראי מתאגידים בנקאיים
101,147	197,646	3	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,184	1,206		חלויות שוטפות התחייבויות בגין חכירה
42,835	42,365		התחייבויות מסים שוטפים
356	-		הלוואות מבעל שליטה
4,763	6,235		זכאים ויתרות זכות
760,419	992,820		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
400	30		התחייבויות אחרות
2,433	1,227		התחייבויות בגין חכירה בניכוי חלויות שוטפות
176,818	199,171	3	אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות
179,651	200,428		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
279,337	331,828		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,219,407	1,525,076		סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
114,121	133,451	178,620		הכנסות ממתן אשראי
(25,380)	(23,394)	(43,291)		הוצאות מימון, נטו ועלות ההכנסות
88,741	110,057	135,329		הכנסות מימון, נטו
(7,210)	(3,695)	(17,027)		הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים
81,531	106,362	118,302		הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים
(12,962)	(16,209)	(18,135)		הוצאות הנהלה וכלליות
68,569	90,153	100,167		רווח תפעולי
501	(80)	(2,940)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
4,213	1,849	1,909		רווח משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בניכוי עלויות עסקה, נטו
73,283	91,922	99,136		רווח מפעולות רגילות
-	-	1,461	5	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
73,283	91,922	100,597		רווח לפני הוצאות מסים על ההכנסה
(17,305)	(21,360)	(19,191)	4	הוצאות מסים על ההכנסה
55,978	70,562	81,406		רווח לשנה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
55,978	70,562	81,406		תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
				רווח לשנה
				התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
1,043	1,606	1,747		פחת והפחתות
17,305	21,360	19,191	4	הוצאות מיסים על הכנסה
(4,213)	(1,849)	(1,909)		שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בניכוי עלויות עסקה, נטו
2,348	2,163	4,462		הפחתת הוצאות הנפקת אג"ח והוצאות מימון אחרות, נטו
(393)	226	3,174		הוצאות (הכנסות) בגין שינויים בשווי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(1,415)	-	-		התאמה לקרן הון שהוכרה בעבר בגין הטבת ערבות מבעל שליטה
-	-	(1,461)	5	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
290	422	85		עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	(2,999)	5	הכנסות ריבית מחברה בת
-	-	77		הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
14,965	23,928	22,367		
(161,753)	297,862	135,234		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(70,651)	(392,679)	(108,064)		עליה (ירידה) באשראי מתאגידים לזמן קצר, נטו
(938)	214	1,102		עליה באשראי לקוחות וחייבים ויתרות חובה
(233,342)	(94,603)	28,272		עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(8,233)	(26,478)	(25,437)		מיסים ששולמו
(170,632)	(26,591)	106,608		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
				תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(2,344)	(89)	(865)		רכישת רכוש קבוע
-	1,500	-		ירידה בפיקדונות מוגבלים בשימוש
2,000	-	-		ירידה בפיקדונות אצל נותני אשראי אחרים
-	-	61		תמורה מימוש רכוש קבוע
-	-	(16,000)		רכישת חברות מוחזקות
-	-	68		החזר מס רכישה בגין נדל"ן שנזקף לדוח על הרווח או הפסד
-	6,830	214		תקבולים ממכירת נדל"ן להשקעה
-	-	6,040	5	פירעון הלוואות שהועמדו לחברה בת
-	-	(152,398)	5	מתן הלוואות לחברה בת
(13,324)	(1,772)	-		תשלומים בגין נדל"ן להשקעה
(13,668)	6,469	(162,880)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
				תזרימי מזומנים מפעילות מימון
112,800	164,500	98,000		קבלת הלוואות מבעל שליטה
(135,400)	(187,700)	(98,356)		פירעון הלוואות מבעל שליטה
(733)	(1,147)	(1,184)		פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
66,442	-	-		תקבולים מהנפקת מניות ואופציות, נטו
189,512	(71,995)	279,868		פירעון קרן אגרות חוב
-	160,536	(163,977)		תקבולים מהנפקת אגרות חוב, בניכוי עלויות הנפקה
-	-	(5,000)		רכישת מניות באוצר
(30,000)	(36,000)	(24,000)		דיבידנדים ששולמו
202,621	28,194	85,351		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
18,321	8,072	29,079		עליה במזומנים ושווי מזומנים
4,652	22,973	31,045		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
22,973	31,045	60,124		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
(14,598)	(16,849)	(32,632)
25,000	-	-
-	8,000	(1,000)
-	1,443	5,741

מידע נוסף על תזרימי המזומנים:
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
ריבית

פעילות מהותית שלא במזומן:

רכישת (מימוש) נדל"ן להשקעה שקוזזה כנגד יתרת לקוח
קבלת נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1. כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ("הדוחות הכספיים המאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה ("מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את מידע כספי נפרד זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

- (1) החברה – א.א.ר. אקורד בע"מ.
- (2) החברה הבת – ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ, אשר דוחותיה מאוחדים באופן מלא במישרין עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות – ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ וארנו ניהול נדל"ן בישראל בע"מ, חברה שהשקעת החברה בה כולה במישרין בדוחות הכספיים המאוחדים על בסיס השווי המאזני.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

- (1) **נתונים על המצב הכספי**
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.
- (2) **נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר**
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה, תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.
- (3) **נתונים על תזרימי המזומנים**
נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגות כסעיף נפרד במסגרת הפעילות המתייחסת.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

- (1) **הצגה**
יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים.
- (2) **מדידה**
עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות בת שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

3. מכשירים פיננסיים

א. פרטים בדבר ריבית והצמדה

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022			
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב		
אלפי ש"ח					
610,490	610,490	745,368	745,638	הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שוטפות	
				הלוואות מתאגידים בנקאיים	פריים + 0.1%-0.5%
101,147	100,974	177,615	177,926	חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה א')	לא צמודה, 3.24%
-	-	20,031	20,000	חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ב')	צמודה למדד המחירים לצרכן, 1.25%
<u>711,637</u>	<u>711,464</u>	<u>943,014</u>	<u>943,564</u>		
176,818	176,514	132,878	133,111	הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות בלתי שוטפות	
				אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה א')	לא צמודה, 3.24%
-	-	66,293	70,000	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה ב')	צמודה למדד המחירים לצרכן, 1.25%
<u>176,818</u>	<u>176,514</u>	<u>199,171</u>	<u>203,011</u>		

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים, כולל אומדן תשלומי ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2022

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	תזרים מזומנים חוזי			הערך בספרים
		עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-2 שנים	
אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2020					
1,352	1,352	1,352	-	-	זכאים ויתרות זכות
745,368	745,713	745,713	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
310,493	321,089	93,601	92,227	135,261	אגרות חוב (סדרה א')
86,324	94,752	10,779	10,724	21,249	אגרות חוב (סדרה ב')
<u>1,143,537</u>	<u>1,162,906</u>	<u>851,445</u>	<u>102,951</u>	<u>156,510</u>	

ליום 31 בדצמבר 2021

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	תזרים מזומנים חוזי			הערך בספרים
		עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-2 שנים	
אלפי ש"ח					
2,078	2,078	2,078	-	-	זכאים ויתרות זכות
610,134	610,500	610,500	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
356	366	366	-	-	הלוואות מבעל שליטה
277,965	290,948	54,741	53,988	105,457	אגרות חוב (סדרה א')
<u>890,533</u>	<u>903,892</u>	<u>667,685</u>	<u>53,988</u>	<u>105,457</u>	

כמתואר בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר הלוואות ואשראי בדוחות הכספיים המאוחדים, לחברה הלוואות בנקאיות בסך של 745,348 אלפי ש"ח הכוללות אמות מידה פיננסיות. הפרה של אמות המידה עשויה להעמיד לבנקים עילה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי.

בדבר אמות מידה להן מחויבת החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

תשלומי הריבית בגין הלוואות בריבית משתנה ותשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב'), עשויים להיות שונים מהסכומים המתוארים בטבלה לעיל בשל שינויים בריבית הפריים ובשיעור השינוי במדד המחירים לצרכן, בהתאמה.

3. מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ניתוחי רגישות

(1) סיכוני מדד

חשיפת החברה לסיכוני מדד הינה בעיקר בגין אגרות חוב (סדרה ב') צמודות מדד שהנפיקה החברה.

להלן פירוט הנכסים וההתחייבות של החברה הצמודים למדד המחירים לצרכן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
-	41,120	לקוחות והלוואות
-	(86,324)	אגרות חוב
-	(45,204)	

עליה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד לתום תקופת הדיווח הייתה מקטינה את ההון והרווח לפני מס, בסכומים שלהלן:

ליום 31 בדצמבר 2022		
אלפי ש"ח		
שינוי ברווח לפני מס	שינוי בהון	
517	398	עליה ב- 1%
775	597	עליה ב- 1.5%
1,033	795	עליה ב- 2%

ליום 31 בדצמבר 2021 לא הייתה לחברה חשיפה מהותית לשינויים בשיעורי המדד.

(2) סיכוני ריבית

עליה בשיעור ריבית הפריים ביחס לשיעור לתום תקופת הדיווח הייתה מקטינה את ההון והרווח לפני מס, בסכומים שלהלן:

ליום 31 בדצמבר 2022		
אלפי ש"ח		
שינוי ברווח לפני מס	שינוי בהון	
3,315	2,553	עליה ב- 0.5%
4,973	3,829	עליה ב- 0.75%
6,631	5,106	עליה ב- 1%

ליום 31 בדצמבר 2021		
אלפי ש"ח		
שינוי ברווח לפני מס	שינוי בהון	
3,052	2,350	עליה ב- 0.5%
4,579	3,526	עליה ב- 0.75%
6,105	4,701	עליה ב- 1%

לירידה בשיעור ריבית הפריים בשיעורים אלה הייתה השפעה זהה אך בכיוון הפוך על ההון והרווח לפני מס.

4. מסים על ההכנסה

א. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
952	852	4,275	הכנסות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
(17,716)	(22,614)	(27,454)	הוצאות מסים שוטפים
(541)	402	3,988	הכנסות (הוצאות) מסים בגין שנים קודמות
(17,305)	(21,360)	(19,191)	סה"כ הוצאות מסים על הכנסה

4. הוצאות מסים על ההכנסה (המשך)

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	הכנסה (הוצאה) שהוכרה ברווח או הפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,037	4,033	6,004
627	641	(14)
237	63	174
(2,280)	(462)	(1,818)
<u>8,621</u>	<u>4,275</u>	<u>4,346</u>

בגין הפרשה לירידת ערך לקוחות וחייבים
בגין מכשירים פיננסיים
בגין הפסדים והטבות לעובדים
בגין נדל"ן להשקעה
סה"כ נכסי מסים נדחים בדוח על המצב הכספי

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הכנסה (הוצאה) שהוכרה ברווח או הפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,004	1,256	4,748
(14)	52	(66)
174	24	150
(1,818)	(480)	(1,338)
<u>4,346</u>	<u>852</u>	<u>3,494</u>

בגין הפרשה לירידת ערך לקוחות וחייבים
בגין מכשירים פיננסיים
בגין הפסדים והטבות עובדים
בגין נדל"ן להשקעה
סה"כ נכסי מסים נדחים בדוח על המצב הכספי

ג. ליום 31 בדצמבר 2022, התחייבות מסים נדחים בסך 336 אלפי ש"ח המתייחסים להשקעה בחברות מוחזקות, לא הוכרה מאחר וההחלטה האם למכור את החברות המוחזקות נתונה בידי החברה, ובכוונתה שלא לממשן בעתיד הנראה לעין.

ד. למידע בדבר שומות מס של החברה - ראו ביאור 12(ו'), בדבר מסים על ההכנסה, בדוחות הכספיים המאוחדים.

5. עסקאות עם חברות מוחזקות

(1) בתקופת הדוח העניקה החברה הלוואות לחברת בת שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת בכ- 149,357 אלפי ש"ח, מתוכן הלוואות בסך של כ- 66,248 אלפי ש"ח נושאות ריבית קבועה בסך של 5.24% והלוואות בסך של כ- 83,109 אלפי ש"ח נושאות ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת של 2.4%. טרם נקבע מועד פירעון להלוואות. הלוואות מובטחות בשעבודים שונים שנרשמו ע"י החברה הבת לטובת החברה, ובכלל זאת על זכויותיה בקשר עם הלוואות שהעמידה ללווים שלה.

(2) ביום 9 בפברואר 2023 הכריזה החברה הכלולה על חלוקת דיבידנד בסך 1,324 אלפי ש"ח. חלקה של החברה דיבידנד מסתכם בכ- 675 אלפי ש"ח. ביום 23 במרס 2023 הכריזה חברת הבת על חלוקת דיבידנד בסך כ- 375 אלפי ש"ח. חלקה של החברה דיבידנד מסתכם בכ- 191 אלפי ש"ח.

6. בדבר חלוקות דיבידנדים - ראו ביאור 13(ג') לדוחות הכספיים המאוחדים.

7. בדבר רכישה עצמית של מניות החברה - ראו ביאור 13(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים.

8. לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי - ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים.

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה:	א.ס.אר. אקורד בע"מ ("החברה")
מספר חברה ברשם החברות:	52-003867-0
משרד רשום:	רח' קלוזנר 10, רמלה
טלפון:	08-9158205
פקס:	08-8507531
דוא"ל:	gil@sr-accord.com
תאריך המאזן:	31 בדצמבר 2022
תאריך הדוח:	28 במרס 2023

תקנה 8 א': תיאור עסקי התאגיד
לפרטים בדבר תיאור עסקי התאגיד, ראו פרק א' – 'תיאור עסקי התאגיד' ("פרק א' לדוח תקופתי זה"), המצורף לדוח תקופתי זה.

תקנה 9:
הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים לתאריך 31 בדצמבר 2022, בצירוף חוות דעת רואה החשבון המבקר מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה, ראו פרק ג' לדוח תקופתי זה ("הדוחות הכספיים המאוחדים").

תקנה 9ג':
דוחות כספיים ובהם נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה, בצירוף חוות דעת רואה החשבון מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה, ראו פרק ג' לדוח תקופתי זה.

תקנה 9ד': דוח מצבת התחייבויות
לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, ראו דוח מיידי שמפורסם בטופס ת-126 במקביל לפרסום דוח תקופתי זה.

תקנה 10:
דוח הדירקטוריון:
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("דוח הדירקטוריון") מצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א': תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רבעוניים (באלפי ש"ח):

ל- 12 חודשים שנסתיימו ביום 31/12/2022	ל- 3 חודשים שנסתיימו ביום				
	31/12/22	30/09/22	30/06/22	31/03/22	
181,507	48,554	49,710	42,764	40,479	הכנסות ממתן אשראי ושירותים נלווים
(44,557)	(14,275)	(14,406)	(8,789)	(7,087)	הוצאות מימון, נטו ועלות ההכנסות
136,950	34,279	35,304	33,975	33,392	הכנסות בניכוי עלויות מימון ועלות ההכנסות
(17,783)	(12,192)	(720)	(3,009)	(1,862)	הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים
119,167	22,087	34,584	30,966	31,530	הכנסות בניכוי עלות ההכנסות ובניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים
(18,640)	(4,955)	(4,224)	(4,636)	(4,825)	הוצאות הנחלה וכלליות
100,527	17,132	30,360	26,330	26,705	רווח תפעולי
(2,940)	(2,096)	(500)	(436)	92	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,909	1,841	-	-	68	רווח משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בניכוי עלויות עסקה, נטו
99,496	16,877	29,860	25,894	26,865	רווח מפעולות רגילות
1,319	612	291	416	-	חלק הקבוצה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
100,815	17,489	30,151	26,310	26,865	רווח לפני הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
(19,273)	485	(7,104)	(6,260)	(6,394)	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
81,542	17,974	23,047	20,050	20,471	רווח לתקופה

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י התשקיף

בשנת הדיווח:

(א) ינואר 2022 - הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') למספר משקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בהיקף של 78,700,000 ש"ח ע.ג., במחיר של 101.8 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה כוללת של 80,117 אלפי ש"ח (ברוטו)¹.

(ב) יולי 2022 - הנפקה לציבור של 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ב'), בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה, בתמורה כוללת של 93,800 אלפי ש"ח (ברוטו)².

¹ לפרטים נוספים, ראו דוח מידי מיום 19 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-009031), אשר המידע על-פיו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² לפרטים נוספים, ראו דוח מידי מיום 5 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083740), אשר המידע על-פיו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ג) אוגוסט 2022 - הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') למספר משקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בהיקף של 108,617,680 ש"ח ע.נ., במחיר של 98.4 אג' לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה כוללת של 106,880 אלפי ש"ח (ברוטו)³.

התמורות שהתקבלו כאמור לעיל, שימשו את החברה לצרכיה השוטפים ומטרותיה, ובכלל זה פירעון אשראי קיים בחברה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2022

להלן פרטים אודות רשימת ההשקעות של החברה בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות:

ערבויות שניתנו	הלוואות	שווי מאזני(3)	שיעורי אחזקה			מספר מניות מוחזק	מספר מניות מונפק	סוג מניות	שם חברה
			בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה(2)	בהון				
אלפי ש"ח			אחוזים						
-	-	-	37.5%	51% (2)	51%	5,100	5,100	רגילות	ארנו ניהול נדל"ן בישראל בע"מ ("ארנו")
-	149,357 (4)	-	60.0%	51%	51%	5,100	5,100	רגילות	ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ ("א.א. ארנו")

(1) החברות הינן חברות פרטיות אשר ניירות הערך שלהן אינם רשומים למסחר בבורסה כלשהי.

(2) ההשקעה בארנו מוצגת בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כהשקעה בחברה כלולה.

(3) נכון לתאריך המאזן, החברה טרם השלימה את הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישת החברות האמורות, ולפיכך חלק מהסכומים שהוכרו בגין חברות אלו נקבעו באופן ארעי. בהתאם, עם השלמת זיהוי הנכסים וההתחייבויות שנרכשו והקצאת עודפי עלות ברכישה, ייתכן כי יחולו התאמות למפרע בערכם של הנכסים וההתחייבויות, אשר נקבעו באופן ארעי. למידע נוסף, ראו ביאור 7(א') לדוחות הכספיים המאוחדים.

(4) הלוואות בסך של כ- 66,248 אלפי ש"ח נושאות ריבית שנתית קבועה בגובה של 5.24% והלוואות בסך של כ- 83,109 אלפי ש"ח נושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת של 2.4%. טרם נקבע מועד פרעון ההלוואות.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

בשנת הדוח, לא בוצעו שינויים מהותיים בחברות בת וחברות כלולות, למעט ההשקעה בארנו ו- א.א. ארנו בוצעה על פי הסכם השקעה מיום 27 במרס 2022 שנחתם בין החברה לבין מייסדיה של ארנו, גב' דנה סנדר ומר לביא כהן וחברות

³ לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי מיום 2 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-098200), אשר המידע על-פיו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בשליטתם ("הסכם ההשקעה"), אשר נכנס לתוקפו ביום 14 באפריל 2022, ואשר עיקריו, מובאים בסעיף 1.2 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

תקנה 13:

הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח

להלן פרטים בדבר חלק החברה ברווחים של חברות-בת וחברות קשורות, הדיבידנדים, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שזכאית לקבל מהן בגין תקופת הדוח:

שם החברה	רווח לפני מס (**)	רווח כולל אחר (**)	דיבידנד (***)	השתתפות בהוצאות	ריבית
אלפי ש"ח					
ארנו (*)	2,924	2,251	675	-	-
א.א. ארנו	829	638	191	-	3,057

(*) החל ממועד כניסתו של הסכם ההשקעה לתוקף (14 באפריל 2022) לתוקף.

(**) הסכומים אינם כוללים הפחתה שוטפת של עודף עלות.

(***) הוכרז ושולם לאחר תאריך המאזן.

תקנה 20:

רישום למסחר בבורסה והפסקות מסחר בשנת הדיווח:

רישום למסחר

- ביום 23 בינואר 2022, רשמה החברה למסחר בבורסה 78,700,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על-שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.
 - ביום 5 ביולי 2022, רשמה החברה למסחר בבורסה 100,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על-שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.
 - ביום 10 באוגוסט 2022, רשמה החברה למסחר בבורסה 108,617,680 ש"ח אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על-שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.
- לפרטים, ראו תקנה 10 ג' לעיל.

בשנת 2022 לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקות מסחר קצובות כמקובל בעת פרסום דוחות כספיים.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין לנושאי משרה בכירה:

1.1. להלן פירוט התגמולים⁴ ששילמה החברה בשנת הדיווח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה (הנתונים מוצגים במונחי עלות לחברה, באלפי ש"ח):

סך הכל	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות וניהול	ריבית	אחר	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ⁶	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד ⁵ (%)	היקף משרה %	תפקיד	שם
2,051	-	1,241 ⁸	790	-	-	720	-	-	-	58.41	60	מנהל אשראי וסחר לקוחות	עדי צים, באמצעות חברות בשליטתו (1)
1,854	-	-	-	85	-	-	79	450	1,240	0.02	100	מנכ"ל ודירקטור	גיל הוכבוים (2)
1,081	-	-	-	-	-	-	79	100	902	-	100	משנה למנכ"ל ודירקטור	אלעד הייזר (3)
362	-	-	-	27	-	-	-	-	335	-	100	סמנכ"ל כספים	שמעון יוסף קרונפלד (4)
243	-	-	-	-	-	-	(71)	-	314	-	100	סמנכ"ל כספים לשעבר	אברהם אסולין ⁹

1.2. להלן תגמולים שניתנו על-ידי החברה ועל-ידי אחרים, לכל אחד מבעלי העניין בחברה, שאינו נמנה בסעיף 1.1 לעיל, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בשנת הדיווח, כפי שנקצו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח (אלפי ש"ח):

סך הכל	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות וניהול	ריבית	אחר	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	היקף משרה %	תפקיד	שם
150	-	-	-	-	-	150	-	-	-	-	15	יו"ר דירקטוריון	יאיר פודים (5)
180	-	-	-	-	-	180	-	-	-	-	40	דירקטור פעיל	יהודה (אודי) ניר (6)

⁴ "תגמול" – לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, דמי חופשה, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

⁵ שלא בדילול מלא.

⁶ בפריסה לינארית על פני תקופות הבשלה, כפי שנקבעו בהסכמי ההקצאה. למידע נוסף, ראו ביאור 19(א') לדוחות הכספיים המאוחדים.

⁷ על פי הסכם המימון בין החברה לעדי צים אחזקות בע"מ, כמפורט בס"ק 1.2 לתקנה 22 להלן.

⁸ דמי שכירות, ניהול ואחזקה למבנה המשרדים בהם פועלת החברה, על פי הסכם שכירות וניהול עם ע.ר. צים אחזקות נדל"ן בע"מ וע.ר. צים ניהול נכסים (2008) בע"מ, חברות בשליטתו של מר עדי צים, אשר עיקריו מפורטים בס"ק 1.4 לתקנה 22 להלן.

⁹ סיים את כהונתו בחברה ביום 26 ביוני 2022. תנאי כהונתו כללו: משכורת חודשית (ברוטו) בסך של 37 אלפי ש"ח (בעבור היקף משרה של 100%) בתוספת תנאים נלווים מקובלים, ובכלל זה רכב מנהלים צמוד מגולם (או תשלום עבורו) וטלפון נייד. כמו כן, הוקצו לו של 10,000 כתבי אופציה (לא סחירים), הניתנים להמרה לעד 10,000 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה לא מומשו למניות החברה ועל פי תנאיהם פקעו.

1.3. פרטים אודות תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה הבכירה בחברה

ובעלי ענין

(1) עדי צים, מנהל אשראי וסחר לקוחות בחברה: מר עדי צים, בעל

השליטה בחברה ("מר עדי צים" או "בעל השליטה"), מכהן, נכון לתאריך המאזן ולתאריך הדוח, בתפקיד מנהל אשראי וסחר לקוחות¹⁰. בין החברה לבין עדי צים אחזקות בע"מ ("צים אחזקות" או "חברת הניהול"), אשר למיטב ידיעת החברה הינה בשליטתו של מר עדי צים, הסכם למתן שירותים, אשר הוארך מעת לעת, לאחר קבלת אישורי האורגנים בחברה, לרבות אישורי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ("הסכם השירותים")¹¹.

ביום 20 בדצמבר 2021, לאחר שהתקבלו המלצות ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור הדירקטוריון בישיבותיהם מהימים 7 ו- 9 בנובמבר 2021 (בהתאמה), אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ("אסיפה 2021"), בחריגה ממדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, את עדכון והארכה של הסכם השירותים ("הסכם השירותים המעודכן"). בהתאם להסכם השירותים המעודכן, בתמורה למתן שירותים בהיקף השקול ל- 60% משרה של עובד, חברת הניהול תהא זכאית לדמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח. הסכם השירותים המעודכן הינו למשך שלוש (3) שנים, וזאת החל מיום 1 בנובמבר 2021. על אף האמור לעיל, כל אחד מהצדדים להסכם השירותים המעודכן זכאי להביאו לידי סיום, מכל סיבה שהיא, על פי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת על-ידי מתן הודעה בכתב ומראש של 3 (שלושה) חודשים לצד האחר. בנוסף, היה ותועבר השליטה בחברה מבעל השליטה, לכל צד שלישי אחר, חברת הניהול תהא רשאית להביא לסיומו של הסכם הניהול המוצע בכל עת לפני תום תקופת הסכם השירותים המעודכן בהודעה מוקדמת בת 3 חודשים מראש ובכתב לחברה¹².

(2) גיל הוכבוים, מנכ"ל החברה ודירקטור: החל מיום 10 באוגוסט

2016 ועד ליום 18 במאי 2020 כיהן רו"ח גיל הוכבוים ("מר הוכבוים") כסמנכ"ל הכספים של החברה והחל מיום 19 במאי 2020 מכהן מר הוכבוים כמנכ"ל החברה ודירקטור בה. ביום 29

¹⁰ ממועד רכישת השליטה בחברה על-ידי בעל השליטה (14 ביולי 2014) ועד ליום 25 בספטמבר 2019 כיהן מר עדי צים גם בתפקיד דירקטור בחברה.

¹¹ ראו דוחות זימון (מתקנים) לאסיפות כלליות של בעלי מניות החברה ותוצאות האסיפות האמורות מיום 18 בנובמבר 2015 ו- 17 בדצמבר 2015 (מס' אסמכתאות: 2015-01-158334 ו- 2015-01-183180, בהתאמה) ומיום 18 בדצמבר 2018 ו- 26 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-123522 ו- 2018-01-127341, בהתאמה), אשר המידע על פיהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹² לפירוט נוסף, ראו דוח זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה מיום 14 בנובמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-166443) ("דוח זימון אסיפה 2021") ולתוצאות ההצבעה באסיפה האמורה, ראו דיווח מידי מיום 20 בדצמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-182430), אשר המידע על פיהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בספטמבר 2022, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת (לרבות בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 18 ו- 21 באוגוסט 2022 (בהתאמה), אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ("אסיפה 2022") עדכונים לתנאי העסקתו של מר הוכבוים, הכוללים בתמצית: (א) החל מיום 1 בספטמבר 2022 - משכורת חודשית (ברוטו) בסך 75 אלפי ש"ח (בעבור היקף משרה של 100%),¹³ בתוספת תנאים נלווים מקובלים ובכלל זה רכב מנהלים צמוד מגולם (או תשלום עבורו) וטלפון נייד; (ב) בגין שנת 2022 ואילך, מענק שנתי במזומן בסך השווה לשש (6) משכורות חודשיות (ברוטו) וזאת בכפוף לעמידה בתנאי סף של עמידה ברווח שנתי (כהגדרת מונח זה במדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה) בסכום העולה על 80 מיליון ש"ח וכן למענק בשיקול דעת בגובה של עד 3 משכורות חודשיות (ברוטו), בכפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים לכך ולתקרת התגמול המשתנה הקבועה במדיניות התגמול; (ג) הכללה בהסדרי ביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה. הסכם ההעסקה הינו לתקופה לא קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום, מכל סיבה שהיא, במתן הודעה מוקדמת בכתב למשנהו 90 יום מראש, למעט במקרים של פיטורין ללא מתן הודעה מוקדמת או פיצוי במקומה תוך שלילת פיצויי פיטורין.¹⁴

(3) **אלעד הייזר, משנה למנכ"ל החברה ודירקטור**: מר אלעד הייזר

("מר הייזר") כיהן עד ליום 18 במאי 2020 בתפקיד מנהל העסקאות של החברה והחל מיום 19 במאי 2020 מכהן כמשנה למנכ"ל החברה ודירקטור בה. לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת (לרבות בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 17 ו- 19 במאי 2020 (בהתאמה), ביום 29 ביוני 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ("אסיפה 2020"), בין היתר, את תנאי הכהונה של מר הייזר בתוקף למפרע מיום 19 במאי 2020, הכוללים בתמצית: (א) משכורת חודשית (ברוטו) בסך של 50 אלפי ש"ח (בעבור היקף משרה של 100%) בתוספת תנאים נלווים מקובלים ובכלל זה רכב מנהלים צמוד מגולם (או תשלום עבורו) וטלפון נייד; (ב) מענק שנתי במזומן בסך השווה לשתי (2) משכורות חודשיות (ברוטו) בכפוף לעמידה בתנאי סף של עמידה ברווח שנתי (כהגדרת מונח

¹³ עד ליום 31 באוגוסט 2022, 60 אלפי ש"ח (ברוטו).

¹⁴ לפרוט נוסף, ראו דוח זימון לאסיפה 2022, אשר פרסמה החברה ביום 22 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-106633) ("דוח זימון אסיפה 2022"); לתוצאות אסיפה 2022, ראו דיווח מיידי מיום 29 בספטמבר 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-122470), אשר תוכנם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

זה במדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה) בסכום העולה על 80 מיליון ש"ח בשנה; (ג) הכללה בהסדרי ביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה. הסכם ההעסקה הינו לתקופה של שלוש (3) שנים (היינו עד ליום 18 במאי 2023), כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום, מכל סיבה שהיא, במתן הודעה מוקדמת בכתב למשנהו 90 יום מראש, למעט במקרים של פיטורין ללא מתן הודעה מוקדמת או פיצוי במקומה תוך שלילת פיצויי פיטורין¹⁵.

במהלך שנת 2022, חדל מר הייזר להימנות על קרוביו של בעל השליטה. בהתאם, בימים 23 ו- 28 במרס 2023 אישרו ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, להאריך ולעדכן את תקופת ההתקשרות בהסכם ההעסקה, באופן שהסכם ההעסקה יהיה לתקופה בלתי קצובה. למעט השינוי כאמור, ביתר הוראות ההסכם לא יחול שינוי.

(4) **שמעון יוסף קרונפלד, סמנכ"ל הכספים בחברה**: רו"ח שמעון

יוסף קרונפלד ("מר קרונפלד") מועסק בחברה החל מיום 24 ביוני 2022. בהתאם לתנאי העסקתו, כפי שאושרו בוועדת הביקורת (לרבות בשיבתה כוועדת תגמול) ובדירקטוריון החברה מהימים 18 ו- 22 במאי 2022 (בהתאמה), זכאי רו"ח קרונפלד לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 40 אלפי ש"ח בתוספת תנאים נלווים מקובלים ובכלל זה רכב מנהלים צמוד (לא מגולם) וטלפון נייד. מר קרונפלד רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום, מכל סיבה שהיא, במתן הודעה מוקדמת בכתב של 60 יום מראש, והחברה - במתן הודעה מוקדמת בכתב של 60 עד 90 ימים, למעט במקרים של פיטורין ללא מתן הודעה מוקדמת או פיצוי במקומה תוך שלילת פיצויי פיטורין. כמו כן, זכאי מר קרונפלד להכלל בהסדרי ביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה.

(5) **יאיר פודים, יו"ר דירקטוריון החברה**: ביום 2 באוקטובר 2014,

אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את תנאי העסקתו של מר יאיר פודים ("מר פודים") כיו"ר דירקטוריון החברה, בתוקף מיום 14 ביולי 2014. בתמורה למתן שירותי יו"ר לדירקטוריון, בהיקף משרה לפי צרכיה השוטפים של החברה אך לא פחות מ- 30 שעות בחודש (קרי היקף של לפחות 15%), מר פודים זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 12.5 אלפי ש"ח. בנוסף,

¹⁵ לפירוט נוסף, ראו דוח זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה (מתקן) מיום 28 ביוני 2020 (אסמכתא מס': 01-2020-058972) ("דוח זימון אסיפה 2020") ולתוצאות ההצבעה באסיפה האמורה, ראו דיווח מיידי מיום 29 ביוני 2020 (אסמכתא מס': 01-2020-060448), אשר המידע על-פיהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

יאיר זכאי להכלל בהסדרי ביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה.

(6) **יהודה (אודי) ניר, דירקטור פעיל**: רו"ח יהודה (אודי) ניר ("מר ניר") מכהן החל מיום 19 במאי 2020 כדירקטור פעיל בחברה בהיקף משרה של 1640%. ביום 29 ביוני 2020, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת (לרבות בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 17 ו-19 במאי 2020 (בהתאמה), אישרה האסיפה 2020, בין היתר, את תנאי הכהונה של מר ניר, לפיו בתמורה למתן שירותי דירקטור יהיה זכאי מר ניר לדמי ניהול חודשיים בסך של 15 אלפי ש"ח. בנוסף, מר ניר זכאי להכלל בהסדרי ביטוח נושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה¹⁷.

1.4. גמול דירקטורים

1.4.1. יתר הדירקטורים בחברה (למעט דירקטורים המקבלים גמול מהחברה והמפורטים בטבלאות שבס"ק 1.1 ו-1.2 לעיל), זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות, בגובה היסכום המזערי, כמפורט בתוספת השנייה והתוספת השלישית, בהתאמה, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, ובהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהיה מעת לעת ולמדיניות התגמול של החברה. גמול דירקטורים והוצאות נלוות ששולמו על-ידי החברה לדירקטורים המנויים בס"ק 1.4.1 זה בשנת 2022, למי שהיו בתקופה זו דירקטורים של החברה, הסתכמו בכ- 413 אלפי ש"ח.

1.4.2. כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה זכאים לכתבי שיפוי בנוסח שאושר על-ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 20 ביוני 2014 וכן לכתבי פטור בנוסח שאושר על-ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 26 בספטמבר 2019 (בכפוף לאמור בתקנה 29 להלן) ולביטוח אחריות נושאי משרה, כפי שתהא בחברה מעת לעת. לפרטים, ראו תקנה 29 להלן.

1.5. מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה

ביום 29 ביוני 2020, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת (לרבות בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 17 ו-19 במאי 2020 (בהתאמה), אישרה האסיפה 2020, בין היתר, עדכונים ותוספות למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה שאושרה באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 26 בספטמבר 2019. מדיניות התגמול נכנסה לתוקפה החל מיום 19 במאי 2020 ועד

¹⁶ יצוין כי מר ניר כיהן בתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 14 ביולי 2014 ועד ליום 18 במאי 2020.
¹⁷ לפירוט נוסף, ראו דוח זימון אסיפה 2020, כהגדרת המונח בה"ש 15 לעיל.

ליום 18 במאי 2023 או לתקופה ארוכה יותר, ככל שתיקבע בהוראות חוק החברות ("מדיניות התגמול הקודמת")¹⁸.

נוכח צרכי החברה, ובכלל זה תמורות בשוק העבודה בישראל, וכן התייקרות מהותית שחלה בקשר עם סכומי הפרמיה לפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בשוק הביטוח בעולם ובישראל ובעקבות כך עדכונים לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מספר 21-101: 'מדיניות תגמולי' כפי שעודכנה מעת לעת, ובין היתר, במהלך תקופת משבר נגיף הקורונה ("עמדת הרשות")¹⁹, ביום 29 בספטמבר 2022, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת (לרבות בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 18 ו- 21 באוגוסט 2022 (בהתאמה), אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה עדכונים למדיניות התגמול הקודמת ("מדיניות התגמול המעודכנת"). מדיניות התגמול המעודכנת נכנסה לתוקפה למפרע החל מיום 5 במאי 2022 ולמשך שלוש (3) שנים מאותו מועד או לתקופה ארוכה יותר, ככל שתיקבע בהוראות חוק החברות, או לתקופה ארוכה יותר, ככל שתיקבע בהוראות חוק החברות²⁰.

תקנה 21 א: בעל השליטה בחברה

בעל השליטה בחברה, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), הינו מר עדי צים המחזיק, ישירות ובאמצעות חברות בשליטתו, כולל צים אחזקות, למיטב ידיעת החברה, נכון לתאריך הדוח, בכ- 58.41% מהון המניות הרשום למסחר ומזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא - 58.15%).

תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, אודות כל עסקה עם בעל השליטה ו/או או אשר לבעל השליטה עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בהן בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד תאריך הדוח או שהינה תקפה בתאריך הדוח.

1. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

1.1. **הסכם שירותים**. לפרטי הסכם השירותים בין החברה לצים אחזקות, ראו תקנה 21 (1.3) (1) לעיל.

1.2. **הסכם מימון**. לפרטי הסכם המימון בין החברה לצים אחזקות, ראו סעיף 21 בפרק א' לדוח תקופתי זה. ביום 21 באוגוסט 2022, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת מיום 18 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את הארכתו של הסכם המימון, ללא

¹⁸ לפירוט נוסף, ראו דוח זימון אסיפה 2020, כהגדרת המונח בה"ש 15 לעיל.

¹⁹ ראו קישור בכתובת:

https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/Corporations/2901/Company_Msg/General/Documents/05102016_1.pdf

²⁰ לעיקרי מדיניות התגמול המעודכנת, ראו דוח זימון אסיפה 2022, כהגדרת מונח זה בה"ש 14 לעיל.

שינוי בתנאיו, לתקופה של שלוש (3) שנים נוספות, שתחילתה ביום 1 ביולי 2022. ההארכה כאמור, אושרה בהתאם לתקנה 11(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס-2000 ("תקנות הקלות")²¹. לתאריך המאזן ולתאריך הדוח, החברה לא נטלה אשראי מבעל השליטה.

1.3. הסכם לתשלום ערבויות ושיפוי. ביום 29 ביוני 2020, לאחר

קבלת המלצות ועדת הביקורת (לרבות בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 17 ו-19 במאי 2020 (בהתאמה), אישרה האסיפה 2020, בין היתר, את התקשרות החברה עם צים אחזקות בהסכם לתשלום עמלת ערבויות ושיפוי, שעיקריו: (א) בתמורה להמשך העמדת ערבויות צים אחזקות ומר עדי צים לתאגידים בנקאיים המעמידים אשראי לחברה להבטחת התחייבויות החברה כלפיהם ("הערבויות"), החברה תשלם לצים אחזקות עמלה בשיעור שנתי של 1% על מסגרות האשראי המנוצלות על-ידי החברה בפועל ("העמלה") בצרוף מע"ם כדין. העמלה תשולם באופן יחסי על-ידי החברה בכל רבעון קלאנדרי בגין אותו רבעון, בהתאם למסגרות האשראי המנוצלות על-ידי החברה בפועל מתאגידים בנקאיים עד לתום הרבעון הרלוונטי. תשלום העמלה כאמור יבוצע ביום האחרון של כל רבעון; (ב) במידה ובעל השליטה ו/או צים אחזקות יאלצו לשלם סכום כלשהו מכוח הערבויות, אזי הם ישופו לאלתר על-ידי החברה בגין סכום זה. יובהר כי במקרה כאמור, השיפוי בו תישא החברה יהא שיפוי בגובה הסכום ששולם על-ידי בעל השליטה ו/או צים אחזקות, ולא יכלול סכומי פיצויים כלשהם לרבות נזקים עקיפים שנגרמו לבעל השליטה ו/או לצים אחזקות. ההסכם לתשלום העמלה, נכנס לתוקפו למפרע מיום 1 ביולי 2019 ויעמוד בתוקפו למשך תקופה של שלוש (3) שנים מאותו מועד ("תקופת ההסכם"). על אף האמור, החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית, בהודעה בכתב ומראש של 60 ימים לצים אחזקות, לקצר את תקופת ההסכם ולהביא לסיומו²².

החל מיום 1 בינואר 2022 ונכון לתאריך הדוח, התאגידים הבנקאיים שחררו את צים אחזקות ואת מר עדי צים מערבויותיהם להבטחת התחייבויות החברה כלפיהם. עם זאת, על-מנת לאפשר לחברה גמישות פיננסית, ולאחר שהתקבלה הסכמתו של בעל השליטה ולבקשתה של החברה, בימים 18 ו-21

²¹ ראו דיווח מיידי מיום 22 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס': 106528-01-2022), אשר תכנו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

²² לפירוט נוסף, ראו דוח זימון אסיפה 2020, כהגדרת המונח בה"ש 15 לעיל.

באוגוסט 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות את הארכת תקופת ההתקשרות של ההסכם לתשלום ערבויות ושיפוי, לתקופה נוספת בת 36 חודשים, שתחילתה ביום 1 ביולי 2022, ללא שינויים בתנאיו (למעט לעניין התקופה)²³.

1.4. הסכמי שכירות ואחזקה

ביום 20 בדצמבר 2021, לאחר שהתקבלו המלצות ועדת הביקורת ואישור הדירקטוריון בישיבותיהם מהימים 7 ו-9 בנובמבר 2021 (בהתאמה), אישרה האסיפה 2021, את הארכת תוקפם של הסכמי השכירות והניהול בין החברה לבין ע.ר. צים אחזקות נדל"ן בע"מ וחברת ע.ר. צים ניהול נכסים (2008) בע"מ, חברות בשליטתו של מר עדי צים, בשטח מושכר כולל של עד 950 מ"ר בתוספת 35 חניות מקורות לשימוש עובדי החברה ולקוחותיה, לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2024, שעיקריו: דמי שכירות חודשיים ל-1 מ"ר בסך של 85 ש"ח ("דמי שכירות") בתוספת דמי ניהול ואחזקה בסך של 10 ש"ח למ"ר ("דמי ניהול"), ובתוספת תשלום בסך של 400 ש"ח לחודש עבור כל חניה מקורה, והכל בצרוף מע"ס כדין. בנוסף לתשלום דמי השכירות ודמי הניהול תישא החברה משך כל תקופת השכירות האמורה את כל המיסים וכל תשלומי החובה האחרים המוטלים על שוכר על פי דין²⁴.

1.5. הסכמי מסגרת למתן שירותי ניכיון של ממסרים דחויים

1.5.1. ביום 2 במאי 2021, לאחר שהתקבלו המלצות ועדת ביקורת ואישור הדירקטוריון בישיבותיהם מהימים 7 ו-10 במרס 2021 (בהתאמה), אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את התקשרות החברה בעסקת מסגרת למתן שירותי ניכיון של ממסרים דחויים לצדדים שלישיים, אשר למר עדי צים עניין אישי בהם או יכול ויש עניין אישי בהם כתוצאה מעיסוקו האחרים של בעל השליטה שלא במסגרת החברה (יחדיו להלן: "מקבלי השירותים"), וכפי שיפורט להלן:

(א) עסקאות ניכיון ממסרים המשוכים על-שם בעל השליטה ו/או קרובו ו/או חברות בשליטתו של בעל השליטה ו/או קרובו אשר נמסרו לניכיון בחברה במהלך העסקים הרגיל שלה על-ידי צדדים שלישיים;

²³ ראו דיווח מיידי מיום 22 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס': 106528-01-2022), אשר תכנו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

²⁴ לפירוט נוסף, ראו דוח זימון אסיפה 2021, כהגדרת המונח בה"ש 12 לעיל.

(ב) עסקאות ניכיון ממסרים שנמסרו לחברה לניכיון על-
ידי צדדים שלישיים הקשורים לבעל השליטה ו/או
לחברה בשליטתו.

הסכם המסגרת כאמור קובע את התנאים למתן שירותי
הניכיון, ובכלל זה ההיקף הכספי הכולל של העסקאות,
שיעורי הריבית וסוגי הבטוחות, בהבחנה בין סוגי
העסקאות ובשים לב לדרגות הסיכון של מקבלי
השירותים, וכן מנגנוני הפיקוח והבקרה של האורגנים
בחברה. הסכם המסגרת הינו לתקופה של עד שלוש שנים
ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה
(היינו, 2 במאי 2021)²⁵.

1.5.2. בנוסף, ביום 20 בדצמבר 2021, לאחר שהתקבלו המלצות
ועדת הביקורת ואישור הדירקטוריון בישיבותיהם
מהימים 7 ו-9 בנובמבר 2021 (בהתאמה), אישרה
האסיפה 2021, את התקשרות החברה עם מר עדי צים,
(ישירות או באמצעות חברות בשליטתו) בעסקת מסגרת
למתן שירותי ניכיון ממסרים דחויים עצמיים בתנאים
דומים או מיטיבים לחברה לאילו שנקבעו בסעיף 1.5.1
לעיל, וזאת לתקופה של עד שלוש שנים ממועד אישור
האסיפה (20 בדצמבר 2021)²⁶.

לפירוט הנתונים הכספיים בדבר העסקאות נשוא עסקאות
המסגרת כאמור בסעיף 1.5 זה, ראו ביאור 19(ז') לדוחות
הכספיים המאוחדים, הנכללים בחלק ג' לדוח התקופתי.

2. עסקאות אחרות שאינן מנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות

2.1. ערבויות בעל שליטה וחברות בשליטתו להבטחת התחייבויות

החברה וכתבי התחייבות

2.1.1. ביום 20 באוגוסט 2019, דירקטוריון החברה, לאחר קבלת
המלצת ועדת הביקורת בישיבתה מאותו היום, ובהתאם
לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות, קיבל החלטה עקרונית
המאשרת את התחייבות מר עדי צים, בעל השליטה
בחברה, לרבות באמצעות חברות בשליטתו, לערוב
לחברה, ללא תמורה, לעסקאות בהן החברה תערוב
לצדדים שלישיים עבור ערבויות ביצוע שיונפקו לצדדים
שלישיים אחרים, וזאת עד לסכום חשיפה מרבי של 10
מיליון ש"ח ("ערבויות לצדדים שלישיים"). להבטחת

²⁵ לדוח הזימון לאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ולתוצאות האסיפה האמורה, ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים
26 באפריל 2021 (דוח מתקן) (אסמכתא מס': 2021-01-070404) ו-2 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-075636), אשר
המידע על פיהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

²⁶ לפרטים, ראו דוח זימון אסיפה 2021, כהגדרת המונח בה"ש 12 לעיל.

התחייבותו של מר עדי צים, כמפורט לעיל, מר עדי צים יפקיד בידי החברה כתב קיזוז מוגבל בסכום של עד 10 מיליון ש"ח, אשר יאפשר לחברה לקזז הפסדים שיגרמו לה (ככל שיגרמו) ממתן הערבויות לצדדים שלישיים כאמור, אל מול הלוואות הבעלים אותן הוא מעמיד לחברה²⁷.

2.1.2. בנוסף, מר עדי צים, התחייב מעת לעת, כלפי כל אחד מהתאגידים הבנקאיים הקשורים בהסכמים עם החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, לפיה, לפיה משך כל התקופה עד לסילוק ולפרעון כל חובות והתחייבויות החברה כלפיהם, מר עדי צים יעמוד בכל התחייבויות החברה הנוגעות אליו והמפורטות בכתבי ההתחייבות, ובכלל זה, הוא ותאגידים בשליטתו לא יגבו ולא יקבלו סכום כלשהו מתוך או על חשבון הלוואות הבעלים שהועמדו או יועמדו לחברה על-ידי מר עדי צים ו/או מי מהתאגידים בשליטתו למעט מקום בו תשלום כאמור לא יגרום להפרת התחייבויות החברה. בנוסף, התחייב מר עדי צים כי לא יעביר לאחרים, בין במישרין ובין בעקיפין, את כל או חלק מזכויותיו, קיימות ועתידיות, כלפי החברה בגין הלוואות בעלים ושטרי הון, ללא הסכמת התאגיד הבנקאי הרלוונטי, בכתב ומראש.

2.2. נוהל עסקאות זניחות

ביום 11 בנובמבר 2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 6 בנובמבר 2018, את נוהל העסקאות הזניחות של החברה²⁸. בימים 23 ו-28 במרס 2023 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) אישרו את הנוהל ללא שינויים בתנאיו.

2.3. התחייבות לתיחום פעילות

במועד קבלת ההחלטה על תחילת הפעילות, התחייב מר עדי צים בפני החברה כי לא יפעל בתחום הפעילות למעט (בין במישרין ובין באמצעות חברות שבשליטתו) בתחום של: (1) ניכיון שיקים בתמורה למזומן; (2) ניכיון שיקים ללקוחות בעלי מסגרת מאושרת של עד 250,000 ש"ח בלבד; ו-(3) ניכיון שיקים ללקוחות הקיימים נכון למועד ההתחייבות בקבוצת בעל השליטה ('**תיחום הפעילות**'). לפרטים, ראו דוח מידי של החברה מיום 23 בנובמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-

²⁷ לפרטים, ראו דיווח מידי מיום 20 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087118), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
²⁸ לפרטי נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו דוח מידי של החברה מיום 12 בנובמבר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-107355), אשר המידע על פיו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

201000), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה. בהתאם למידע שנמסר לחברה ממר עדי צים, בסוף שנת 2014 בעל השליטה מכר את החזקותיו בחברה פרטית שעסקה בפעילות של "אשראי חוץ בנקאיי", ואשר הייתה בבעלותו המלאה. עדכון על דבר המכירה כאמור, נמסר לחברה בסמוך לאחר המכירה.

למיטב ידיעת החברה, כפי שנמסר לה מבעל השליטה, ממועד המכירה כאמור ואילך, בעל השליטה אינו מחזיק במניות ו/או אינו בעלים ו/או בעל שליטה בחברות אחרות אשר תחום פעילותן הינו "אשראי חוץ בנקאיי" ואינו עוסק בתחום ה"אשראי החוץ בנקאיי" שלא באמצעות החברה. עוד עדכן בעל השליטה את החברה כי לא הפר את תיחום הפעילות.

ביום 18 באוגוסט 2016, לאור בקשת הרשות לניירות ערך, פנתה החברה למר עדי צים לצורך קבלת עדכון בקשר לתיחום הפעילות כאמור, אשר הוסכם עליו בינו לבין החברה. למיטב ידיעת החברה ולאחר בדיקה שקיימה עם בעל השליטה בעניין תיחום הפעילות כאמור, הדגיש בעל השליטה כי מזה תקופה של שנתיים אינו עוסק בפעילות "אשראי חוץ בנקאיי" שלא במסגרת החברה.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ומניות רדומות

(א) לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2022 וסמוך לתאריך הדוח, ראו דיווח מידי של החברה מיום 4 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-002658), אשר המידע על-פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

(ב) נכון לתאריך המאזן ולתאריך הדוח, סך המניות הרדומות שרכשה החברה בהתאם לתכנית רכישה עצמית שאישר דירקטוריון החברה ביום 22 באוגוסט 2022 הינו 1,016,690, המהוות כ- 0.75% מההון המונפק והנפרע של החברה. ההון הרשום למסחר של החברה, בתום סיום התכנית כאמור, הינו 13,444,069 מניות.

(ג) בנוסף, ביום 28 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת למניות החברה, בהיקף של עד כ- 10 מיליון ש"ח. למידע נוסף, ראו סעיף 4.5 בפרק א' לדוח התקופתי.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום והמונפק בחברה וניירות ערך המירים למניות החברה, נכון לתאריך המאזן וסמוך לתאריך הדוח, ראו דיווח מידי בדבר מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד מיום 2 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-000999) אשר המידע על-פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

תקנה 24ב:

מרשם בעלי המניות של החברה

לפרטים אודות מצבת הון ומרשם ניירות ערך של החברה לתאריך המאזן ולתאריך הדוח, ראו תקנה 24א' לעיל.

תקנה 25א:

מען רשום

כתובת: קלוזנר 10, רמלה ;

טלפון: 08-9158205 ; **פקס:** 08-8507531 ;

כתובת דואר אלקטרוני: gil@sr-accord.com

תקנה 26: פרטים אודות הדירקטורים בחברה:

להלן פרטים אישיים ומקצועיים לגבי הדירקטורים של החברה, נכון לתאריך המאזן ולתאריך הדוח:

שם; מספר ת.ז.; שנת לידה; נתינות	מען להמצאת כתבי בית- דין	חברות בוועדות הדירקטוריון, האם דירקטור בלתי תלוי / דירקטור חיצוני	האם עובד של התאגיד, של חברה-בת שלו, של חברה קשורה שלו או כל בעל ענין בו	תאריך תחילת הכהונה	השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות, תוך פירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד	בעל מומחיות פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
יאיר פודים 04100749 05.03.1949 ישראלית	קהילת זייטומיר 6א' תל אביב	חבר בוועדת אשראי	לא; יו"ר דירקטוריון	17 ביולי 2014	השכלה: תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים ניסיון תעסוקתי: יו"ר אקסל סולושינס גרופ בע"מ (לשעבר דולומיט אחזקות בע"מ). כיהן כיו"ר דירקטוריון בתאגידים המפורטים כדלקמן: קאנומד תעשיות קנאביס רפואי בע"מ (לשעבר פרטאולוגיקס בע"מ) (עד אפריל 2019), ענבר גרופ פיננסים בע"מ (עד דצמבר 2017), ענבר הנפקות ופיננסים בע"מ (עד יוני 2020), לידר שוקי הון (עד נובמבר 2016) ולידר הנפקות (1993) בע"מ (עד נובמבר 2016). מכהן כדירקטור בתאגידים המפורטים כדלקמן: חברות בנות וקשורות של אקסל סולושינס גרופ בע"מ, רונרום שירותי יעוץ בע"מ.	לא	כן
זהבית כהן (א) 058344797 16.11.1963 ישראלית	ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון, קומה 22, תל אביב-יפו	לא	לא	1 בדצמבר 2019	השכלה: בוגרת חשבונאות, אוניברסיטת דיוקין; בוגרת מימון (MBA) אוניברסיטת פיטסבורג; בוגרת חשבונאות (MA) אוניברסיטת פנסילבניה. ניסיון תעסוקתי: משנת 2006 מנכ"לית אייפקס פרטנרס ישראל; בין השנים 1988-2017 - מרצה למימון וחשבונאות בבית הספר לניהול וורטון - אוניברסיטת פנסילבניה. מכהנת כדירקטורית בתאגידים המפורטים כדלקמן: אייפקס פרטנרס ישראל בע"מ, מקס סטוק בע"מ, אמי ייעוץ בע"מ, גזית גלוב בע"מ (כדירקטורית בלתי תלויה), אטנטי אלקטרוניק	לא	כן

שם; מספר ת.ז.; שנת לידה; נתינות	מען להמצאת כתבי בית- דין	חברות בוועדות הדירקטוריון, האם דירקטור בלתי תלוי / דירקטור חיצוני	האם עובד של התאגיד, של חברה-בת שלו, של חברה קשורה שלו או כל בעל ענין בו	תאריך תחילת הכהונה	השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות, תוך פירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד	בעל מומחיות פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
					מוניטורינג גרופ בע"מ, גו גלובל טרבל בע"מ, רמט טרום בע"מ, טן חברה לדלק בע"מ, קרן סטף לחינוך ליצירה לזמנות ותעשייה ע"ר, וכן מספר חברות ייעודיות בבעלות קרן אמי (SPV).		
גיל גזית (ב) 056670433 5.10.1960 ישראלית	הגדודים 14, רמת השרון	דירקטור חיצוני חבר בוועדות ביקורת ותגמול ²⁹ , ועדה לבחינת דוחות כספיים, ועדת אשראי	לא	26 בספטמבר 2019	השכלה: בוגר תואר ראשון בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב. בעל רישיון ראיית חשבון. ניסיון תעסוקתי: שותף בחברת אר.גיי פרמיה השקעות בע"מ; יו"ר דירקטוריון יוניק הפצה ומימון בע"מ; יוני 2014 עד נובמבר 2016 - יו"ר דירקטוריון לשעבר ב-BTB Israel LTD, חברה למימון המונים P2PL. מכהן כדירקטור בתאגידים המפורטים כדלקמן: סטרוברי פילדס ריט לימיטד - דח"צ; וויי - בוקס נדל"ן בע"מ - דח"צ; כיהן כיו"ר דירקטוריון יוניק הפצה ומימון בע"מ.	לא	כן
אילת אליאב 024268260 30.7.1969 ישראלית	עצמונה 42, ראשון לציון	דירקטורית חיצונית חברה בוועדות ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת דוחות כספיים, ועדת אשראי	לא	29 בספטמבר 2022	השכלה: תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המסלול האקדמי של המכללה למנהל; תואר ראשון במשפטים (LL.B), המרכז הבינתחומי הרצליה; הסמכה לרואת חשבון בישראל; קורס דירקטורים, המכללה למנהל. ניסיון תעסוקתי: משנת 2006 ועד היום מנכ"ל איי.אי.איל בע"מ, חברה ליבוא מותגי הנעלה בינלאומיים והפצה בקמעונאות וסיטונאות.	לא	כן

²⁹ בכל מקום בו נאמר ועדת תגמול, הכוונה לוועדת ביקורת בשיבתה כוועדת תגמול, בהתאם לסעיף 118א(ד) לחוק החברות.

שם ; מספר ת.ז. ; שנת לידה ; נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון, האם דירקטור בלתי תלוי / דירקטור חיצוני	האם עובד של התאגיד, של חברה-בת שלו, של חברה קשורה שלו או כל בעל ענין בו	תאריך תחילת הכהונה	השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות, תוך פירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד	בעל מומחיות פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
					משנת 2022 מכהנת כדירקטורית במכון הגיאופיסי בישראל. כיהנה ב- 5 שנים שקדמו לתאריך הדוח, כדלקמן : 2017-2019 : דירקטורית בחברה העירונית לבטחון וסדר ציבורי ראשון לציון 2014-2017 : דירקטורית בקרן השתלמות ק.ס.מ; חברה בוועדת השקעות 2008-2017 : דירקטורית בחברה העירונית לתרבות, נופש וספורט בראשון לציון, יו"ר ועדת הביקורת וחברה בוועדות כספים והשקעות, הנחות, מכרזים וכוח אדם.		
אברהם בניהו 056118599 22.10.1959 ישראלית	להבות חביבה, ד.נ. חפר 38835	דירקטור בלתי תלוי חבר בוועדות ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת דוחות כספיים	לא	26 בספטמבר 2019	השכלה: תואר ראשון במדעי המדינה וביטחון לאומי מאוניברסיטת חיפה; בוגר קורס דירקטורים בתכנית לה"ב באוניברסיטת תל אביב. ניסיון תעסוקתי: מנכ"ל ובעלים של חברת בניהו יעוץ ואסטרטגיה בע"מ.	לא	כשירות מקצועית
דוד כהן 053334959 23.1.1955 ישראלית	יפה נוף 1, גבעתיים	דירקטור בלתי תלוי חבר בוועדות ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת דוחות כספיים	לא	13 באוקטובר 2022	השכלה: תואר ראשון במדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה; תואר שני בחינוך, אוניברסיטת חיפה; בוגר קורס היבטים משפטיים ופיננסיים בכהונת דירקטור, אוניברסיטת בר-אילן; בוגר קורס פיננסי למנכ"לים ובכירים, המרכז הישראלי לניהול; בוגר קורס ניתוח דוחות כספיים והערכות שווי, אוניברסיטת ת"א; בוגר קורס עסקאות מקרקעין, אוניברסיטת בר אילן. ניסיון תעסוקתי: 2013-2022 - סקופ ניהול אסטרטגי בע"מ; 2014-2020 – מייסד משותף בחברת סטרטאפ I4drive.	לא	כשירות מקצועית

שם; מספר ת.ז.; שנת לידה; נתינות	מען להמצאת כתבי בית- דין	חברות בוועדות הדירקטוריון, האם דירקטור בלתי תלוי / דירקטור חיצוני	האם עובד של התאגיד, של חברה-בת שלו, של חברה קשורה שלו או כל בעל ענין בו	תאריך תחילת הכהונה	השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות, תוך פירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד	בעל מומחיות פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
					מכהן כדירקטור בתאגידים כדלקמן: חברה לניהול קרן ההשתלמות לעובדי המדינה בע"מ – דח"צ; דניה סיבוס בע"מ – דח"צ. 2012-2018 – כיהן כדח"צ בבנק יהב בע"מ.		
חגי ישראלוביץ 028774859 5.11.1971 ישראלית	החרוב 16, פתח תקוה	חבר בוועדת אשראי	לא	12 בנובמבר 2018	השכלה: בוגר משפטים, המכללה האקדמית למשפטים; מוסמך מחשבים, University of Derby ניסיון תעסוקתי: עורך דין. החל מחודש מאי 2018 - דירקטור בסנס שוקי הון בע"מ (עד 2020), חברה פרטית אשר מר עדי צים הינו בעל השליטה בה. מכהן כדירקטור בביו דבש בע"מ, חברה ציבורית, אשר למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח, מר עדי צים הינו בעל השליטה בה.	לא	כן
יהודה (אודי) ניר 57661399 02.06.1962 ישראלית	עקיבא 77, רעננה	דירקטור פעיל יו"ר ועדת אשראי	לא	19 במאי 2020	השכלה: בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן. בעל רישיון ראיית חשבון. ניסיון תעסוקתי: יועץ פיננסי וכלכלי לחברות ועסקים במסגרת עצמאית; עד ליום 17 במאי 2020 כיהן בתפקיד מנכ"ל החברה. יו"ר דירקטוריון משקיעים באמונה בע"מ.	לא	כן
גיל הוכבוים 024489361 12.09.1969 ישראלית	קלוזנר 10, רמלה	לא	כן. מנכ"ל	19 במאי 2020	השכלה: בוגר מנהל עסקים וחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; קורס ביקורת עני"א וקורס מתקדם למנהלי כספים וחשבים. בעל רישיון ראיית חשבון. ניסיון תעסוקתי: עד ליום 18 במאי 2020, סמנכ"ל הכספים בחברה; לפני כן, מנכ"ל החברות ויליפוד השקעות בע"מ, ג. ויליפוד אינטרנשיונל בע"מ וגולדפרוסט בע"מ.	לא	כן

שם ; מספר ת.ז. ; שנת לידה ; נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון, האם דירקטור בלתי תלוי / דירקטור חיצוני	האם עובד של התאגיד, של חברה-בת שלו, של חברה קשורה שלו או כל בעל ענין בו	תאריך תחילת הכהונה	השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות, תוך פירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד	בעל מומחיות פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
					חבר בנבחרת הדירקטורים 2022. כיהן כדירקטור בתאגידים המפורטים כדלקמן: ויליפוד השקעות בע"מ, ג. ויליפוד אינטרנשיונל בע"מ ובי.אס.די. קראון בע"מ.		
אלעד הייזר 204351183 17.06.1993 ישראלית	דובדבן 8, קרית אונו	לא	כן. משנה למנכ"ל	19 במאי 2020	השכלה: תיכונית. ניסיון תעסוקתי: מועסק בחברה החל מיום 1 בספטמבר 2016 עד ליום 18 במאי 2020 בתפקיד מנהל עסקאות והחל מאותו מועד ועד בכלל בתפקיד משנה למנכ"ל החברה.	לא ³⁰	לא

(א) בהתאם להוראות הסכם בין ריץ' טופקו בע"מ ("הרוכשת") לבין צים אחזקות ומר עדי צים לרכישת מניות החברה, הסכימו הצדדים, בין היתר, כי בכפוף לקבלת היתר על פי דין, ככל שנדרש, כל עוד הרוכשת תחזיק לפחות 5% מזכויות ההצבעה בחברה, אזי באסיפות בעלי מניות החברה אשר על סדר יומן מינוי דירקטורים (שאינם דירקטורים חיצוניים או בלתי תלויים) לדירקטוריון החברה, יצביע בעל השליטה מכוח כל מניות החברה המוחזקות על ידו (במישרין או בעקיפין) בעד מועמד אחד שזהותו תומלץ על-ידי הרוכשת³¹.

(ב) ביום 29 בספטמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון, את הארכת תקופת כהונתו של מר גיל גזית לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים, שתחילתה מיום 26 בספטמבר 2022.

³⁰ בעבר נמנה על קרובו של בעל השליטה בחברה.

³¹ להוראות הסכם רכישת המניות, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 בנובמבר 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-094413), אשר המידע על פיו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. נכון לתאריך הדוח, הרוכשת מחזיקה בכ- 14.49% מהזכויות בהון ובהצבעה בחברה (בדילול מלא, כ- 14.43%) (לאחר נטרול מניות רדומות).

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה בחברה

להלן פרטים אישיים ומקצועיים לגבי נושאי משרה בכירה בחברה, נכון לתאריך המאזן ולתאריך הדוח (ושאינם מפורטים בתקנה 26 לעיל):

שם מספר ת.ז. שנת לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	האם עובד של התאגיד, של חברה-בת שלו, של חברה קשורה שלו או כל בעל ענין בו - אם כן - התפקידים שהוא ממלא כאמור	תאריך תחילת הכהונה	השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות, תוך פירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד - כן/לא, בציון פרטים
<p>עדי צים 024927675 05.04.1970 ישראלית</p>	<p>הגפנים 12, כפר סירקין</p>	<p>מנהל אשראי וסחר לקוחות</p>	<p>14 ביולי 2014</p>	<p>השכלה: תיכונית ניסיון תעסוקתי: יו"ר, מנכ"ל ובעלים בקבוצת חברות שבבעלותו. בעלים ו/או מנהל ו/או דירקטור בתאגידים המפורטים כדלקמן: מיום 14 ביולי 2014 ועד ליום 25 בספטמבר 2019 - דירקטור בחברה; עדי צים אחזקות בע"מ, צים מגורי יוקרה בע"מ, ע.ר. צים ניהול נכסים (2008) בע"מ, סנס שוקי הון בע"מ, עדי צים הובלה כללית הפצה וחלוקת דברי מאפה בע"מ, א.ע.ר. ימית תעשיות בע"מ, מגה צים (2011) בע"מ, ע.ר. צים אחזקות נדל"ן בע"מ, צים פסגות מגורי יוקרה בע"מ, צים סוכנות לביטוח בע"מ, יכין אפק בע"מ, חוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ, ר.ע.א.צ. צים עמק איילון בע"מ, צים פסגות אבא הלל רמת גן בע"מ, צים ניהול סוכנויות בע"מ, סגל צים בע"מ, צים בהרי נדל"ן בע"מ, היי פלור בע"מ, ע.צ.כ. תלפיות בע"מ, סי טאואר תל אביב בע"מ, הירקון זרובבל בע"מ, צ.ד.א צים נסא התחדשות בע"מ וחברות בנות שלה, צים בהרי ערבי נחל בע"מ, צים פלוטקין התחדשות עירונית בע"מ וחברות בנות שלה, צים בהרי היכל התרבות והאמנות בע"מ, ח.צ. נכסים להשכרה בע"מ, חוף הכרמל נופש ותיירות 89 בע"מ, חוף הכרמל 88 בע"מ, צים סיטי תל אביב בע"מ, אול אין הסוללים בע"מ ואול אין סיטי בת ים בע"מ.</p>	<p>לא</p>

שם מספר ת.ז. שנת לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	האם עובד של התאגיד, של חברה-בת שלו, של חברה קשורה שלו או כל בעל ענין בו - אם כן - התפקידים שהוא ממלא כאמור	תאריך תחילת הכהונה	השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות, תוך פירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד - כן/לא, בציון פרטים
שמעון יוסף קרונפלד 025386004 25.8.1973 ישראלית	קלונר 10, רמלה	סמנכ"ל כספים	17 ביולי 2022	השכלה: בוגר כלכלה בתחום החשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון בנגב. בעל רישיון ראיית חשבון ישראלי ואמריקאי. ניסיון תעסוקתי: סמנכ"ל כספים בחברת ניסן תעשיות רפואיות בע"מ ("ניסן") ודירקטור בחברות בנות וחברות מוחזקות בקבוצת ניסן.	לא
אורי אילן 052350063 08.05.1954 ישראלית	היצירה 3, רמת גן	מבקר פנים	6 בפברואר 2019	השכלה: בוגר כלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית. בעל רישיון ראיית חשבון. מוסמך לבדיקת איכות הביקורת הפנימית מטעם IIA – איגוד המבקרים הפנימיים הבינלאומיים. ניסיון תעסוקתי: 2014 ואילך – שותף ומייסד במשרד אורי אילן ודבורה לוי ניהול סיכונים וביקורת פנים. משמש כמבקר פנים בחברות ציבוריות הנסחרות בישראל.	לא

תקנה 26ב:

מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, אין מורשי חתימה עצמאיים בחברה.

תקנה 27:

פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

משרד רואי חשבון שטיינמץ עמינח ושות', מרחוב יגאל אלון 88, תל-אביב.

תקנה 28:

שינוי בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטורים

❖ המלצות והחלטות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטות

שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית, בעניינים המפורטים בתקנה

29:

(1) להחלטות הדירקטוריון בדבר חלוקת דיבידנד – ראו סעיף 4.2 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

(2) להחלטת הדירקטוריון בדבר תכניות רכישה עצמית של מניות החברה – ראו סעיף 4.5 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

(3) להחלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בדבר הארכת תקופת ההתקשרויות של החברה עם בעל השליטה בה, מר עדי צים (בעצמו ו/או באמצעות חברות בשליטתו) בהסכם מימון ובהסכם ערבויות ושיפוי, ראו תקנה 22 לעיל (ס"ק 1.2 ו- 1.3).

❖ החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות

הדירקטורים:

אין

❖ החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

ביום 29 בספטמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, בין היתר, את ההחלטות הבאות: (1) הארכת תקופת כהונתו של מר גיל גזית לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים, שתחילתה מיום 26 בספטמבר 2022; (2) מינוי לראשונה של גבי אליאב אילת לדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים, שתחילתה ביום 29 בספטמבר 2022; (3) מדיניות תגמול לנושאי משרה (כמפורט בתקנה 21 (ס"ק 1.5 לעיל); (4) עדכונים לתנאי כהונתו של מר הוכבוים, דירקטור ומנכ"ל החברה (כמפורט בתקנה 21 (ס"ק 1.3 לעיל).

תקנה 29א:

החלטות החברה בנושאי ביטוח אחריות נושאי משרה, והסדרי שיפוי ופטור

לנושאי משרה

❖ התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה

1. ביום 30 ביוני 2014, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח מסוג "Run Off".

2. ביום 22 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול), בהתאם לתקנה 1ב1 ו-

1ב(א)5) לתקנות ההקלות, למדיניות התגמול הקודמת ובהתאם לעמדת הרשות, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה וכפי שיהיו מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעל השליטה, לתקופה בת 12 חודשים, שתחילתה ביום 5 במאי 2022 ועד ליום 4 במאי 2023³², וזאת כדלקמן: (א) גבולות האחריות הינם עד סכום של 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; (ב) הפרמיה השנתית שתשולם על-ידי החברה הינה בסך כ- 92 אלפי דולר ארה"ב; (ג) השתתפות עצמית בגין תביעות כנגד נושאי משרה ודירקטורים בסכומים כפי שיפורט להלן: (1) 75 אלפי דולר ארה"ב לתביעות בהן החברה משפה את נושאי המשרה; ו- (2) 125 אלפי דולר ארה"ב לתביעות כנגד החברה שעילתן הפרת דיני ניירות ערך.

❖ הסדרי שיפוי ופטור מאחריות

1. ביום 30 ביוני 2014, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, הענקת כתבי שיפוי לנושאי המשרה המכהנים בחברה עובר למועד ההשלמה (כהגדרתו בדוח זימון האסיפה האמורה) וכן לדירקטורים ולנושאי משרה אשר ימונו במועד ההשלמה³³.
2. ביום 26 בספטמבר 2019, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 20 באוגוסט 2019 ולאחר אישור תקנון התאגדות חדש, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה³⁴, בין היתר, הענקת כתבי פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות שיהיו מצויות בשליטתה (ככל שיוקמו ו/או ירכשו), במישרין ו/או בעקיפין, לרבות לנושאי משרה ודירקטורים הנמנים על בעל השליטה ו/או קרוביו ("כתבי פטור"). בהתאם לכתבי הפטור, החברה רשאית לפטור מראש נושאי משרה בה מאחריות, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט במקרה של הפרת חובת הזהירות כלפיה עקב חלוקה, כאשר לעניין זה יצויין כי בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת, נושאי משרה חדשים אשר ימונו לראשונה בחברה החל מיום 19 במאי 2020 וכן במקרה של הענקות חוזרות של כתבי פטור לבעלי שליטה ו/או קרוביו, כתב הפטור

³² לפרטים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-062032), אשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

³³ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי לעניין זימון האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מיום 22 במאי 2014 ודוח מתקן מיום 23 ביוני 2014 מספרי אסמכתאות: 2014-01-069969, 2014-01-097143, בהתאמה, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

³⁴ לדוח זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה ולתוצאות האסיפה האמורה, ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 21 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087067) ו- 26 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-084351), אשר המידע על פיהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

מאחריות לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא
משרה בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב
הפטור) יש בה עניין אישי.

3. בימים 18 ו-22 במאי 2022, אישרו ועדת הביקורת (לרבות בשיבתה
כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקת כתב פטור
מאחריות וכתב שיפוי למר קרונפלד, סמנכ"ל הכספים בחברה. ביום
29 בספטמבר 2022, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת (לרבות
בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור הדירקטוריון בישיבותיהם מהימים
18 ו-21 באוגוסט 2022 (בהתאמה), אישרה האסיפה 2022, הענקת
כתבי פטור מאחריות וכתבי שיפוי לדירקטורים ה"ה אילת אליאב
ודוד כהן.
4. למועד הדוח, לכל נושאי המשרה בחברה והדירקטורים שלה, לרבות
נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, הוענקו כתבי שיפוי
וכתבי פטור בתנאים זהים.

א.ס.אר. אקורד בע"מ

זהות החותמים ותפקידם בחברה:
יאיר פודים, יו"ר הדירקטוריון
גיל הוכבוים, מנהל כללי ודירקטור

תאריך: 28 במרס 2023

פרק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

הצהרות מנהלים

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אס.אר. אקורד בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. גיל הוכבוים – מנכ"ל;
2. אלעד הייזר – משנה למנכ"ל;
3. שמעון יוסף קרונפלד – סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על-פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

מיפוי וזיהוי החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, ובחינת בקרות מפתח ובדיקות אפקטיביות הבקרות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות המידע, בקרות על תהליך ההכנסות וכן בקרות על תהליך הגזברות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9(בד)1 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים

אני גיל הוכבוים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אר. אקורד בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם 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.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים
לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים

אני שמעון יוסף קרונפלד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אס.אר. אקורד בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; 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, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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