



אס.אר. אקורד בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2024

תוכן עניינים:

פרק א' - תיאור עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

פרק ב' - דוח דירקטוריון החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

פרק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה לשנת 2024

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

עמוד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 4 | 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה |
| 7 | 2. תחומי פעילות |
| 8 | 3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה |
| 9 | 4. חלוקת דיבידנדים |

חלק שני – מידע אחר

- | | |
|----|---|
| 12 | 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה |
| 13 | 6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה |

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

- | | |
|----|------------------------------|
| 22 | 7. תחום פעילות ניכיון המחאות |
| 44 | 8. תחום פעילות אשראי יזמי |
| 60 | 9. מגזר פעילות אחר |

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה

- | | |
|-----|--|
| 61 | 10. עונתיות |
| 61 | 11. כושר ייצור |
| 61 | 12. נכסים לא מוחשיים |
| 61 | 13. הון אנושי |
| 62 | 14. ספקים |
| 62 | 15. הון חוזר |
| 63 | 16. מימון ואשראי |
| 78 | 17. מיסוי |
| 78 | 18. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה |
| 102 | 19. הסכמים מהותיים |
| 102 | 20. השקעות בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות |
| 102 | 21. הסכמי שיתוף פעולה |
| 103 | 22. הליכים משפטיים |
| 103 | 23. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה |
| 104 | 24. דיון בגורמי סיכון |

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 2024 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 2024 ("מועד הדוח").

הדוח נערך בהתאם להוראת תקנה 8א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 12 במרס 2025, 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 כחברה פרטית בערבו 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- 7,926,637 מניות רגילות של החברה, המהוות כ- 60.43% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 60.16% 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 וחברות בנות שלה (להלן יחד: "הקבוצה") בשוק האשראי החוץ-בנקאי, הכוללת למועד הדוח, בעיקר, תחום פעילות מסחר בממסרים דחויים - נכיון המחאות דחיות של צדדי ג' ונכיון המחאות דחיות עצמיות, ותחום פעילות אשראי יזמי, הכולל העמדת אשראי לטובת מיזמי נדל"ן.

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

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 בחישוב זכויות בעל השליטה בהון ובזכויות ההצבעה בחברה נוטרלו 428,948 מניות רדומות שנרכשו על-ידי החברה על-פי תכניות רכישה עצמית.

בוצעו שינויים מבניים ו/או מיזוג או רכישה מהותיים, למעט, כמפורט להלן:

1.2.1 ביום 27 במרס 2022 התקשרה החברה עם ארנו ניהול נדל"ן בישראל בע"מ ("ארנו" או "השותף 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, גב' דנה סנדר ("דנה") ומר לביא כהן ("לביא") וחברות בשליטתם ("החברות המייסדות"; דנה, לביא והחברות המייסדות יחדיו: "מייסדי ארנו"), בהסכם השקעה ורכישת מניות ("הסכם ההשקעה"), אשר נכנס לתוקפו ביום 14 באפריל 2022 ("מועד ההשלמה"), ואשר עיקריו יפורטו להלן:

1.2.1.1 החברה רכשה ממייסדי ארנו, מניות של ארנו ושל ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ אשר כל הונה המונפק הוחזק על-ידי מייסדי ארנו ("ארנו א.א."), ואשר היוו לאחר רכישתן, על בסיס דילול מלא, 51% מההון המונפק והנפרע של ארנו ושל ארנו א.א., וזאת בתמורה לתשלום במזומן בסך כולל של 16 מיליון ש"ח.

1.2.1.2 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"). החברה לא הודיעה על מימוש האופציה, לפיכך, על-פי תנאי ההסכם, תהיה החברה רשאית לרכוש את המניות הנוספות במועד הנפקה (ככל שיחליט דירקטוריון ארנו ו/או ארנו א.א. לצאת להנפקה), בהנחה של 60% משווי המניות הנוספות במסגרת ההנפקה האמורה.

1.2.1.3 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. כן הוסכם כי כבטוחה וכערובה מתמשכת לתשלומם ולסילוקם המלא והמדויק של כל סכומי האשראי שתעמיד החברה לקבוצת ארנו ירשמו לטובת החברה, בטוחות

³ שותפות מוגבלת ציבורית (לא נסחרת) ("השותפות"), העוסקת בליווי בנייה ליזמי נדל"ן למגורים. ביום 27 בדצמבר 2023 החליט השותף הכללי על פירוק השותפות, בהתאם להוראות הסכם השותפות שבין השותפות לבעלי יחידות השותפות, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי היחידות בשותפות למתווה פרוק השותפות, לרבות אישור כי השותף הכללי ישמש כמנהל הפרוק בהתאם לתנאי הסכם השותפות ובעלי יחידות ההשתפות, אשר התקבל ביום 4 בפברואר 2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.8 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח זה ("דוח הדירקטוריון").

כפי שנקבע בהסכם ההשקעה. לפרטים בדבר העמדת הלוואות החברה לקבוצת ארנו ראו סעיף 8.10 להלן.

1.2.1.4 בד בבד עם חתימת הסכם ההשקעה נחתמו הסכמי שירותים עם החברות המייסדות (בסעיף זה - דנה, לביא והחברות המייסדות ייקראו יחדיו: "**נותני השירותים**"), מכוחם התחייבו כל אחד מנותני השירותים, להעניק לקבוצת ארנו שירותי מנכ"ל ושירותי משנה למנכ"ל, בהיקף ובתנאים המפורטים בסעיף 8.9 להלן.

1.2.1.5 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 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 דיבידנד; (ו) מנגנון לקבלת החלטות במקרה של הזדמנות עסקית בתחום הפעילות ועוד⁴.

1.2.2 ביום 10 במאי 2023 הוקמה חברת ארנו א.ב. ניהול נדל"ן בע"מ ("**ארנו א.ב.**"), חברה פרטית בבעלותה המלאה של ארנו א.א.

ארנו, באמצעות ארנו א.א. וארנו א.ב. (יחדיו: "**חברות ארנו**" או "**קבוצת ארנו**") עוסקות בליווי בנייה ליזמי נדל"ן הכולל, בין היתר, השלמת הון עצמי ליזמי נדל"ן (מזנין), מימון רכישת קרקעות ונכסים במכרזי רשות מקרקעי ישראל והעמדת אשראי בכיר ליזמי נדל"ן למגורים. בנוסף, ארנו בכובעה כשותף הכללי בשותפות ארנו, מעניקה שירותי ניהול, פיקוח ובקרה וכן שירותי גיוס הון ליזמים. לפרטים נוספים בדבר תחום פעילות זה ראו סעיף 8 להלן.

כפועל יוצא מהוראות הסכם ההשקעה, החברה הינה בעלת השפעה מהותית בארנו,

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

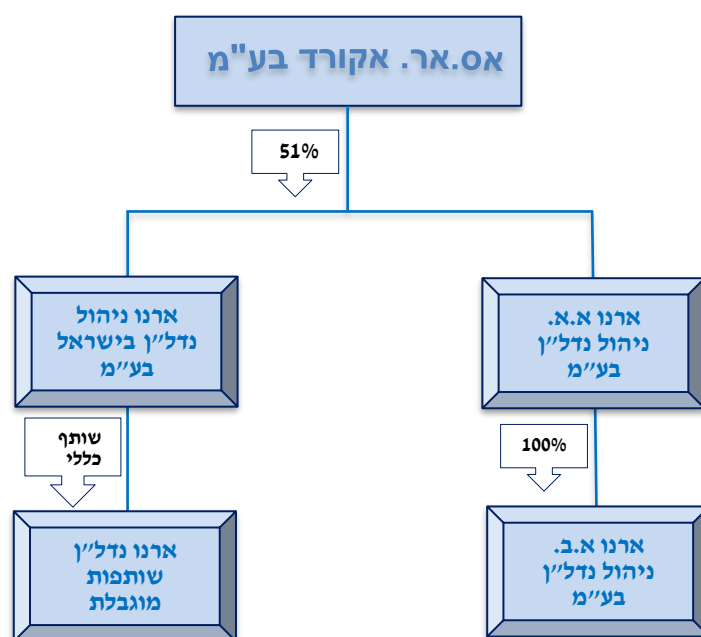
וכן החברה הינה בעלת השליטה בארנו א.א. ובארנו א.ב.

בהתאם, ונכון למועד הדוח, השקעת החברה בארנו נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס שווי מאזני (חברה כלולה), וארנו א.א. וארנו א.ב. מאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה. למידע נוסף ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים, הנכללים בפרק ג' 'דוחות כספיים', המצורף לדוח זה ('**הדוחות הכספיים**').

מבנה אחזקות הקבוצה:

1.3

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



בנוסף, החברה הינה צד להסכם עם צדדים שלישיים לייסוד שותפות 'אקורד פתרונות מימון', אשר עוסקת ברכישת תיקי לקוחות וגבייתם ואשר למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח טרם נוסדה. לפרטים, ראו סעיפים 2.3 ו-9 להלן.

תחומי פעילות

2.

נכון למועד הדוח, החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות עוסקת בשני מגזרי פעילות, כדלקמן:

תחום פעילות ניכיון המחאות

2.1

במסגרת פעילות זו פועלת החברה במתן אשראי חוץ-בנקאי באמצעות מסחר בממסרים דחויים עצמיים ובממסרים דחויים של צדדי ג'. מסחר בממסר דחוי (שיק דחוי) הינו עסקת המרה בה החברה רוכשת ממסרים דחויים, המוחזקים כשורה על-ידי לקוחותיה, 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 של הממסר. למידע בהרחבה אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 7 להלן.

2.2 תחום פעילות אשראי יזמי

במסגרת תחום פעילות זה פועלת החברה החל מחודש אפריל 2022 באמצעות חברות ארנו במתן שירותי מימון חוץ-בנקאי בעיקר לחברות ייעודיות⁵ שהוקמו לטובת מיזמי נדל"ן בישראל המחזיקות בקרקעות זמינות לבנייה, זכויות במקרקעין ונכסים אחרים ופועלות ליזום פרויקטים למטרות מגורים, מסחר, שירותים, משרדים, מלונאות ודיור מוגן ועוד. שירותי המימון כוללים בין היתר, השלמת הון עצמי ליזמי נדל"ן, מימון רכישת קרקעות ונכסים במכרזי רשות מקרקעי ישראל והעמדת אשראי בכיר ליזמי נדל"ן למגורים. למידע בהרחבה אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 8 להלן.

העמדת האשראי על-ידי חברות הקבוצה בכל אחד מתחומי הפעילות, נעשית, בין היתר, כנגד קבלת בטחונות שונים, בהתאם לסוג השירותים המוצעים, והכל כמפורט בסעיפים 7 ו-8 להלן.

2.3 תחום אחר

בנוסף לשני תחומי הפעילות, החברה, באמצעות שותפות לא רשומה, אקורד פתרונות מימון ("שותפות אקורד"), עוסקת ברכישת תיקי לקוחות וגבייתם. חלקה של החברה בזכויות בשותפות אקורד הינו 39% וחלקה בהשקעות הדרושות לרכישת תיקי חייבים הינו 50% (עד ליום 30 באוקטובר 2024 – 45%). נכון למועד הדוח, פעילות זו אינה מגזר בר דיווח מאחר ואינה מקיימת את הספים הכמותיים לכך, ובהתאם פעילות זו מסווגת תחת מגזר אחר. לפרטים בתמצית אודות שותפות אקורד, ראו סעיף 9 בפרק זה וכן ביאור 7(ג') לדוחות הכספיים.

2.4 תחומי הפעילות של הקבוצה משלימים אחד את השני באופן בו הקבוצה יכולה לספק סל פתרונות רחב בתחום האשראי החוץ-בנקאי. החברה בוחנת, מעת לעת, שימוש במוצרים נוספים במסגרת תחומי הפעילות. בהקשר זה תציין החברה כי התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, להנפקת ערבויות באמצעות מבטחת והעמדת שירותי מימון לקבלנים המבצעים פרויקטים של תשתיות המאושרים על-ידי החשב הכללי במשרד האוצר באמצעות החברה. לפרוט נוסף, ראו סעיף 21.1 להלן.

2.5 לפרטים בדבר התחייבותו של בעל השליטה כלפי החברה להסדר תיחום פעילות, ראו סעיף 2.4 לתקנה 22 לפרק 'פרטים נוספים על החברה', הנכלל בפרק ד' לדוח זה ("דוח פרטים נוספים").

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

⁵ חברות ייעודיות שאין להן כל פעילות מלבד החזקת נכס מקרקעין ספציפי ו/או זכויות בפרויקט נדל"ן ("חברת הנכס").

מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן :

תאריך	מהות השינוי	סוג נייר הערך	כמות ניירות הערך	זהות המוכר/רוכש, לפי העניין	שער העסקה
24.12.2024	רכישה	מניות רגילות	7,323	חברת עדי צים אחזקות ("צים אחזקות") רכשה ממר חוף צים, בנו של בעל השליטה את החזקותיו במניות החברה ⁶	4,252 אג'
26.12.2024	רכישה	מניות רגילות	24,000	צים אחזקות רכשה מצדדים שלישיים	4,181 אג'

4. חלוקת דיבידנדים ותכניות רכישה עצמית למניות החברה

4.1 מדיניות חלוקת דיבידנד

החל מיום 6 במרס 2016 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, שהארכה מעת לעת, תוך עדכון תנאיה, שהאחרונה שבהן אושרה ביום 12 במרס 2025 ביחס לרווחי שנת 2025 ("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 2025, 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 במזומן

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
28.03.2023	9.4.2023	18.4.2023	5,000	דיבידנד סופי לשנת 2022. לפרטים, ראו דוח מיידי דיווח מיידי (מתקן) מיום 17 באפריל 2023 (אסמכתא מס' : 01-2023-041550)

⁶ יצוין, כי עד לרכישת המניות מאת מר חוף צים, בנו של מר עדי צים, ראתה החברה בה"ה עדי צים וחוף צים "אדם אחד", וזאת בהתאם להגדרת המונחים "החזקה" ו-"רכישה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, היות ומר חוף צים התגורר בבית אביו.

מועד ההכרזה	המועד הקובע לחלוקה	תאריך החלוקה	סכום כולל (אלפי ש"ח)	פרטים נוספים
22.05.2023	1.6.2023	12.6.2023	5,000	דיבידנד ביניים לרבעון הראשון לשנת 2023. לפרטים, ראו דיווח מיידי (משלים) מיום 1 ביוני 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-059811).
29.11.2023	10.12.2023	18.12.2023	6,000	דיבידנד ביניים לשנת 2023. לפרטים, ראו דיווח מיידי (משלים) מיום 10 בדצמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-134364).
29.5.2024	27.6.2024	15.7.2024	6,000	דיבידנד ביניים לרבעון ראשון של שנת 2024. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 30 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-054568).
26.8.2024	3.9.2024	10.9.2024	6,000	דיבידנד ביניים לרבעון השני לשנת 2024. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 27 באוגוסט 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-094333).
25.11.2024	2.12.2024	10.12.2024	8,000	דיבידנד ביניים לרבעון השלישי לשנת 2024. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-618486).
12.03.2025	20.3.2025	27.3.2025	15,000	דיבידנד סופי לשנת 2024. לפרטים, ראו דיווח מיידי המתפרסם סמוך לאחר פרסום דוח זה.

תוכניות רכישה עצמית למניות החברה

4.3

להלן פרטים בדבר החלטות דירקטוריון החברה בקשר רכישה עצמית של מניות החברה וסכומי הרכישות בשנתיים שקדמו למועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח:

4.3.1 ביום 28 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית 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 החברות⁷. במסגרת התכנית ובהתאם לתנאיה, רכשה החברה (באמצעות חבר בורסה בלתי קשור) עד וכולל ליום 5 באוקטובר 2023 (הוא מועד סיום התכנית) 303,469 מניות רגילות של החברה, אשר היוו כ- 2.24% מהון המניות המונפק של החברה, בתמורה לסכום כולל של כ- 10 מיליון ש"ח (100% מהיקף התכנית).

4.3.2 ביום 19 באוקטובר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת למניות החברה בסכום כולל של עד 3 מיליון ש"ח, לתקופה שתחילתה ביום 22 באוקטובר 2023 ועד ליום 30 ביוני 2024⁸. במסגרת התכנית ובהתאם לתנאיה, רכשה החברה במהלך שנת 2023 23,789 מניות רגילות של החברה, אשר היוו כ- 0.18% מההון המונפק והנפרע של החברה, בעלות

⁷ למידע נוסף, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 במרס 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-033750).
⁸ למידע נוסף, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 באוקטובר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-096634).

כוללת של כ- 542 אלפי ש"ח (כ- 18.06% מהיקף התכנית).

4.3.3 ההון הרשום למסחר של החברה למועד פרסום הדוח, הינו 13,116,811 מניות.

4.4 יתרת רווחים ראויים לחלוקה

ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) של החברה עומדת על סך של כ- 88.4 מיליון ש"ח.

4.5 מגבלות חיצוניות בחלוקה

למועדי החלוקה המפורטים לעיל, המגבלות החיצוניות המפורטות להלן לא השפיעו על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד. להלן יפורטו מגבלות 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 16.6 להלן וביאור 8 לדוחות הכספיים); (ג) מגבלות מכוח התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה (יחדיו: "אגרות החוב"), על-פי שטרי הנאמנות לאגרות החוב, כמפורט בסעיף זה להלן וביאור 9 לדוחות הכספיים.

המגבלה	שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')	שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')
הון (*)	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 17.5%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו עובר למועד החלוקה;	בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון למאזן מתחת לשיעור של 18%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו עובר למועד החלוקה;
שיעור השיקים המשוכים על-ידי ישות משפטית	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 נזילות בחברה;	
עמידה בהתחייבויות מהותיות	החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על-פי שטר הנאמנות;	
מבחני חלוקה	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 (של הסדרה הרלוונטית) 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, אזי החברה תהא רשאית לחלק עד 70% מהרווח השנתי.	

(*) כהגדרת המונחים בשטרי הנאמנות.

חלק שני- מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

5.

5.1 להלן מידע כספי לגבי פעילות הקבוצה לשנים 2024, 2023 ו- 2022 (באלפי ש"ח) :

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
הסעיף	ניכיון המחאות	אשראי יזמי	התאמות* למאוחד	מאוחד
הכנסות				
מחיצוניים	152,712	33,878	-	185,590
מחברות הקבוצה	13,469	-	(13,469)	-
סך הכל הכנסות	166,181	33,878	(13,469)	185,590
עלויות לתחום הפעילות				
עלויות קבועות המתייחסות לתחום הפעילות	11,069	2,492	-	13,561
עלויות משתנות המתייחסות לתחום הפעילות	75,778	5,621	-	81,399
עלויות משתנות המתייחסות לתחומי פעילות אחרים	-	13,469	(13,469)	-
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו שאינן מיוחסות לתחום הפעילות	(6,106)	-	2,292	(3,814)
סך עלויות	80,741	21,582	(11,177)	91,146
רווח מפעולות רגילות	85,440	12,296	(2,292)	95,444
רווח מפעילות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	6,025	(1,123)	4,902
רווח מפעילות רגילות המיוחס לבעלי המניות של החברה	85,440	6,271	(1,169)	90,542
סך הנכסים המיוחס לתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2024	1,420,619	325,521	(201,242)	1,544,898
סך ההתחייבויות המיוחס לתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2024	1,017,388	296,694	(201,242)	1,112,840

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
הסעיף	ניכיון המחאות	אשראי יזמי	התאמות* למאוחד	מאוחד
הכנסות				
מחיצוניים	166,848	24,329	-	191,177
מחברות הקבוצה	13,710	-	(13,710)	-
סך הכל הכנסות	180,558	24,329	(13,710)	191,177
עלויות לתחום הפעילות				
עלויות קבועות המתייחסות לתחום הפעילות	13,496	1,673	-	15,169
עלויות משתנות המתייחסות לתחום הפעילות	77,236	1,317	-	78,553
עלויות משתנות המתייחסות לתחומי פעילות אחרים	-	13,710	(13,710)	-
הוצאות אחרות, נטו שאינן מיוחסות לתחום הפעילות	8,854	308	2,292	11,454
סך עלויות	99,586	17,008	(11,418)	105,176
רווח מפעולות רגילות	80,972	7,321	(2,292)	86,001
רווח מפעילות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	3,734	(1,123)	2,611
רווח מפעילות רגילות המיוחס לבעלי המניות של החברה	80,972	3,587	(1,169)	83,390
סך הנכסים המיוחס לתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2023	1,181,294	214,643	(128,351)	1,267,586
סך ההתחייבויות המיוחס לתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2023	812,936	208,133	(132,194)	888,875

* ההתאמות למאוחד הינן בגין ריבית בין חברתית, הפחתת עודפי עלות, הלוואות בין חברתיות ויתרת עודפי עלות.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022				
הסעיף	ניכיון המחאות	אשראי יזמי *	התאמות למאוחד **	מאוחד
הכנסות				
מחיצוניים	175,563	5,944	-	181,507
מחברות הקבוצה	3,057	-	(3,057)	-
סך הכל הכנסות	178,620	5,944	(3,057)	181,507
עלויות לתחום הפעילות				
עלויות קבועות המתייחסות לתחום הפעילות	14,251	418	-	14,669
עלויות משתנות המתייחסות לתחום הפעילות	55,973	756	-	56,729
עלויות משתנות המתייחסות לתחומי פעילות אחרים	-	3,057	(3,057)	-
הוצאות אחרות, נטו שאינן מיוחסות לתחום הפעילות	9,260	88	3,324	12,672
סך עלויות	79,484	4,319	267	84,070
רווח מפעולות רגילות	99,136	1,625	(3,324)	97,437
רווח מפעילות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	829	(827)	2
רווח מפעילות רגילות המיוחס לבעלי המניות של החברה	99,136	796	(2,497)	97,435
סך הנכסים המיוחס לתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2022	1,522,746	151,626	(137,074)	1,537,298
סך ההתחייבויות המיוחס לתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2022	1,193,248	150,375	(144,465)	1,199,158

* לתקופה שהחלה ביום 14 באפריל 2022 ונסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
 ** ההתאמות למאוחד הינן בגין ריבית בן חברתית, הפחתת עודפי עלות, הלוואות בין חברתיות ויתרת עודפי עלות.

5.2 לתיאור ההתפתחויות שחלו בנתונים המצוינים לעיל, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

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.

6.1 הסביבה המאקרו כלכלית

במהלך השנים 2023 ו-2024 אירעו מספר אירועים מהותיים בסביבה הפוליטית - משפטית ובסביבה הביטחונית במדינת ישראל, אשר השפיעו ועשויים להמשיך להשפיע דרמטית הן על השווקים הפיננסיים והן על ישראל ועל איתנות כלכלת ישראל, ובין היתר, על עלות מקורות המימון, דירוג האשראי של מדינת ישראל, על ההשקעות במשק הישראלי, על פעילותו של המגזר הכלכלי וכיו"ב:

- בחודש ינואר 2023, סמוך לאחר כינונה של ממשלת ישראל, החלה ממשלת ישראל לקדם תכנית לביצוע שינויים משמעותיים במערכת המשפט בישראל, מהלכים שהובילו למחאה ציבורית רחבה בישראל ולשסע עמוק בחברה הישראלית ותרמו לעלייה משמעותית בחוסר הוודאות במשק הישראלי. מפרץ המלחמה ונכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, מהלכי החקיקה נבלמו במידה מסוימת ובהתאם גם המחאות הציבוריות הרחבות דעכו ואולם, אין כל וודאות כי מהלכי החקיקה ייבלמו סופית בשוך המלחמה.

- מלחמת "חרבות ברזל" - ביום 8 באוקטובר 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), בעקבות מתקפת טרור רצחנית שהוביל ארגון חמאס ביום 7 באוקטובר 2023 על יישובי העוטף שבדרום מדינת ישראל, שבעטיה בוצע גיוס נרחב של חיילי מילואים, פונו ישובים בגזרה הדרומית והצפונית של מדינת ישראל, הוטלו מגבלות על לימודים במערכת החינוך וכן על התכנסויות מרובות משתתפים ועוד. בד בבד, התרחבה הלחימה גם לצפון מדינת ישראל ובהמשך מתקפות טרור באליסטיים של המורדים החותיים מתימן ושל איראן, כאשר בתקופת הדוח התנהלה המלחמה בשבע גזרות שונות. החל מחודש יולי 2024 נמשכה המלחמה בשתי גזרות עיקריות (צפון ודרום) אם כי בעצימות נמוכה יותר, בין היתר, בשל חיסולם של מנהיגי ארגוני הטרור בעזה ובלבנון והפסקת האש בלבנון אשר נחתמה בחודש דצמבר 2024. בחודש ינואר 2025 נחתמה עסקה להשבת חטופים, אשר הביאה להפסקת אש זמנית בחזית הדרומית.

המחלוקות הפוליטיות והמחאות הציבוריות בעקבותיהן, המצב הכלכלי העולמי והמקומי, וכמובן המלחמה, השפיעו ומשפיעים דרמטית על רוב ענפי המשק, ומלאכת השיקום שמדינת ישראל לא ידעה שנים רבות כמותה צפויה להיות מורכבת וקשה. למלחמה השפעות עסקיות על כלל המשק, אשר באו לידי ביטוי, בירידה בפעילות הכלכלית במשק, בסגירה זמנית של עסקים ואתרי בנייה, הוצאת עובדים רבים לחל"ת וכו'. בשוק ההון נרשמו ירידות שערים חדות במדדי המניות, עלייה בתשואות איגרות החוב הממשלתיות הארוכות ומרווחי איגרות החוב הקונצרניות, זינוק חד בשערי החליפין של המטבעות (כאשר נכון למועד פרסום הדוח ניכרת חזרה לשער החליפין של הדולר שהיה טרם פרוץ המלחמה). בשוק האשראי הבנקים וחברות כרטיסי האשראי אימצו מתווה רוחבי לדחיית הלוואות שגובש ע"י הפיקוח על הבנקים, ואשר נועד לסייע לאוכלוסיות שנפגעו ולהקל על תזרים המזומנים שלהם בתקופת המלחמה. כמו-כן, היקף הפעילות בשוק הדיור התמתן בעיקר בשל העדר עובדים בענף הבנייה.

בהתאם להערכות Coface BDI⁹, שנת 2024 מסתיימת עם כ- 60 אלף סגירות של חברות ועסקים, בהשוואה לממוצע של כ- 40 אלף בשנים של שגרה. לאור מצבם של עסקים רבים שנמצאים בקשיים, ההערכה היא כי שנת 2025 תסתיים גם היא עם מספר סגירות של חברות ועסקים גבוה באופן משמעותי מתקופות שגרה. עיקר הפגיעה נרשם בקרב העסקים הקטנים והבינוניים, בשל היעדר הון עצמי וחוסן פיננסי להתמודדות עם מצבי משבר. עסקים אלו מתמודדים עם מציאות עסקית מורכבת הכוללת התייקרות בעלויות המימון, תחרות חריפה, ירידה בהיקפי הפעילות, קשיים רגולטוריים ועוד. התגברות הסיכונים והקשיים בעולם העסקי הביאו לכך שכיום

⁹ פורסם בכלכליסט ביום 25 בדצמבר 2024 תחת הכותרת "Coface BDI : מצב המשק הישראלי והאתגרים לשנת 2025" ראו בקישור: <https://www.calcalist.co.il/article/sja8pnrn11>

עסקים במרבית תחומי הפעילות במשק נאלצים להסתפק במרווחים קטנים יותר לצד גידול בהוצאות כאשר ההישרדות לאורך השנים אינה קלה כבעבר.

בנוסף, בעקבות המלחמה ונוכח הסיכונים הגיאוגרפיים והביטחוניים של מדינת ישראל, החל מחודש פברואר 2024 סוכנויות דירוג האשראי הבינלאומיות (מוד'יס, S&P ופיץ') הודיעו מספר פעמים על הורדות דירוג האשראי של מדינת ישראל: (1) מוד'יס הייתה הסוכנות הראשונה שהפחיתה את דירוג האשראי של ישראל, כאשר בחודש פברואר 2024, הודיעה על הורדה בדירוג מדירוג A1 לדירוג A2 עם תחזית שלילית וביום 27 בספטמבר 2024 הודיעה על הורדה נוספת בדירוג האשראי לדירוג Baa1 עם תחזית שלילית; (2) S&P הייתה הסוכנות השנייה שהורידה את הדירוג, כאשר באפריל 2024 הודיעה על הורדתו מדירוג AA- לדירוג A+ עם תחזית שלילית וביום 2 באוקטובר 2024 הודיעה על הורדה נוספת בדירוג האשראי לדירוג A עם תחזית שלילית; (3) פיץ' הורידה את דירוג האשראי של ישראל מדירוג A+ לדירוג A עם תחזית דירוג שלילית.

תחזית בנק ישראל

ביום 6 בינואר 2025 פרסם בנק ישראל את התחזית המקרו-כלכלית שחטיבת המחקר בבנק ישראל גיבשה בחודש ינואר 2025 בנוגע למשתני המאקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית¹⁰, ממנו עולה כי ההתפתחויות הגיאוגרפיות ברבעון האחרון של שנת 2024 בין היתר, בשל הפגיעה בארגוני הטרור בעזה ובלבנון, נפילת משטר אסד בסוריה והיחלשותה של איראן, ואישור התקציב בממשלה הובילו לשיפור אמון השווקים בישראל מאז פרסום תחזית אוקטובר 2024¹¹ ("תחזית אוקטובר"), והביאו להתמתנות משמעותית בהסתברות להתממשותם של תרחישים חמורים יותר מאלה שגולמו בתחזית זו. כמו-כן, פרמיית הסיכון במשק ירדה בשל השיפור במצבה הגיאוגרפית של ישראל. עם זאת, בנק ישראל מזהיר כי חוסר הוודאות עדיין גבוה ובהתאם, פרמיית הסיכון עדיין גבוהה לעומת רמתה לפני המלחמה, ו"לאור זאת, הוועדה נוקטת מדיניות מוניטרית זהירה על מנת להתמודד עם חוסר הוודאות הזו".

הפעילות הריאלית בישראל

להערכת בנק ישראל, התוצר צמח בשנת 2024 ב- 0.6% (מעט גבוה מזה שפורסם בתחזית אוקטובר) והוא צפוי לצמוח ב- 4.0% בשנת 2025 (גם כן, מעט גבוה ביחס להערכותיו בתחזית אוקטובר). בשנת 2026 התוצר צפוי לצמוח ב- 4.5%. התחזית מבוססת על ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025 ולאחר מכן יתכנס התוצר בהדרגה אל מגמתו אך יישאר מתחת לה בשנים הקרובות. ההשקעה בנכסים קבועים תצמח לאט יותר בשנת 2025 בשל הימשכות המחסור בעובדים בענף הבנייה. בנוסף, הצריכה הפרטית תושפע לטובה מהתפתחויות הגיאוגרפיות והיצוא יושפע מהביקושים ליצוא בטחוני. תחזית הצמיחה לתוצר בשנת 2026 משקפת את המשך התאוששות המשק מהשפעות

¹⁰ ראו בקישור: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25>

¹¹ ראו בקישור: <https://www.boi.org.il/81968>

המלחמה. להערכת בנק ישראל, המחסור בעובדים בענף הבינוי ייפתר רק במהלך שנת 2026 ובהתאם יש ציפייה להאצה של ההשקעה החל משנה זו. הצריכה הפרטית תוסיף להתכנס במתינות מלמטה אל קו המגמה והצריכה הציבורית תתכנס מלמעלה למגמה ארוכת הטווח שלה. כמו-כן, להערכת בנק ישראל בשנת 2026 צפויה התאוששות מלאה גם של ענף התיירות הנכנסת שצפוי לתרום לצמיחת הייצוא.

אומדן הגרעון התקציבי בשנת 2024 עומד על כ- 7% תוצר (לעומת 7.2% בתחזית אוקטובר). יעד הגרעון לשנת 2025 בהצעת התקציב הנוכחית עומד על 4.4% תוצר (הקבועה בחוק), אך להערכת בנק ישראל, הגרעון בפועל יסתכם ב- 4.7% תוצר לאור השינויים שחלו בצעדי ההתאמה מאז החלטת הממשלה. בשנת 2026 הגרעון צפוי לעמוד על 3.2% תוצר. החוב הציבורי צפוי לעלות לרמה של כ- 67% תוצר בשנת 2024, לכ- 69% תוצר בשנת 2025 ולרדת חזרה לכ- 67% תוצר בשנת 2026, בין היתר, לאור ירידה צפויה בנטל ההוצאה הביטחונית עם סיום הוצאות המלחמה הזמניות שנדרשות בשנת 2025 על מנת לשקם מלאים ולהחזיר את הצבא לכשירות בה היה ערב המלחמה, לצד גידול בבסיס תקציב הביטחון המקורי לצורך תכנית בניין הכח החדשה.

האינפלציה והריבית

שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 עמד על 3.4%, וצפוי לעמוד על 2.6% במהלך 2025 ועל 2.3% בשנת 2026 (זאת לעומת 3.8% ו- 2.8% בשנים 2024 ו- 2025 בתחזית אוקטובר).

הריבית צפויה לרדת מעט ולעמוד על 4.0/4.25% בממוצע ברבעון הרביעי של 2025, זאת, לאור סביבת אינפלציה נמוכה יותר משהוערך על-ידי בנק ישראל בתחזית אוקטובר וצמצום הדרגתי שצפוי בעודף הביקוש, על רקע דעיכה הדרגתית שצפויה במגבלות על ההיצע לאורך תקופת התחזית.

על אף האמור לעיל, בנק ישראל מזהיר, כי גם לאחר התמתנות הסיכונים ואי-הודאות ביחס לתחזית אוקטובר, מניפת ההתפתחויות האפשרית עודנה רחבה כך שהסיכונים לתחזית עודם גבוהים יחסית. להערכת בנק ישראל, השתחררות איטית יותר של מגבלות ההיצע או האצה מהירה בביקושים עם סיום המלחמה במהלך 2025, ביחס להנחותיו, מהווים סיכון כלפי מעלה לתחזית האינפלציה והריבית. גם התנודתיות הגבוהה של שע"ח בתקופה האחרונה מהווה סיכון לתחזית האינפלציה והריבית, הן כלפי מעלה והן כלפי מטה. בנוסף, שוק הדיור מהווה אף הוא סיכון כלפי מעלה לתחזית האינפלציה. סיכון זה עשוי להתממש מצד ההיצע – ככל שבעיית המחסור בעובדים בענף הבנייה לא תיפתר. אולם, גם בצד הביקוש נראה כי קיימים סיכונים כלפי מעלה על רקע שחרור אנשי מילואים צעירים הצפויים להתחיל או לחזור ללימודי השכלה גבוהה או לצאת לשוק העבודה ולאור אי-הוודאות לגבי מועד חזרת המפונים לביתם. נוסף לאלו, ברמה העולמית, צעדי המדיניות עליהם מצביע הממשל החדש בארה"ב עשויים לפגוע בסחר העולמי, ולהעלות את רמות המחירים בעולם, ועל כן מגדילים את אי-הוודאות לגבי התחזית.

יצוין, כי המלחמה מצאה את חברות האשראי החוץ-בנקאי בתקופה בעייתית, שנובעת משילוב של שלושה גורמים. ראשית, הדימוי השלילי ממנו סובל הענף נוכח קריסה של מספר חברות אשראי חוץ-בנקאי שלא החזירו למחזיקי האג"ח שלהן את האשראי שהן קיבלו מהציבור, בהן, יונט קרדיט שירותים פיננסיים בע"מ, גיבוי אחזקות בע"מ ובול מסחר והשקעות בע"מ; שנית, עליית הריבית במשק אשר מייקרת את מקורות האשראי, שמהווה חומר גלם של כל החברות בענף, ומחייבת אותן לגלגל את העלייה הזאת ללקוחות; שלישית, ענף הנדל"ן, שמרבית חברות האשראי החוץ-בנקאי חשופות אליו במידה רבה, סובל כבר למעלה משנה מהאטה בקצב הבנייה, בהעדר כוח אדם.

לפרטים בדבר השפעות של האירועים כאמור על הקבוצה בתקופת הדוח ולאחריה, ראו סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

החברה עוקבת אחר ההתפתחויות, בוחנת את ההשלכות על פעילויותיה ומבצעת הערכת סיכונים וחשיפות הנובעים מהשלכות אלה.

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.

החל מחודש אפריל 2022 העלה בנק ישראל את הריבית בישראל במספר פעימות משיעור אפסי, עליו עמדה בשנים האחרונות (0.1%), עד לרמה של 4.75% נכון לחודש דצמבר 2023. ביום 1 בינואר 2024 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל על הורדת שיעור בריבית ב- 0.25% לרמה של 4.5% ולמן אותו מועד שיעור הריבית נותר ללא שינוי עד וכולל למועד פרסום הדוח. כמו-כן, החל משנת 2022 חלה נסיקה במדד המחירים לצרכן כך בשנת 2024 עמד על שיעור שנתי של כ- 3.2% (בשנת 2023 – 3.0% ובשנת 2022 – כ- 5.3%).

העלאות הריבית יצרו לחברות רבות, לא רק לחברות בענף האשראי החוץ-בנקאי, קושי בגיוס הכספים שמהווה חומר גלם של כל החברות בענף האשראי החוץ-בנקאי. בניגוד לבנקים, שמקורות גיוס הכסף הזמינים שלהם הם פיקדונות הציבור בריבית זולה, לחלק ניכר מחברות האשראי החוץ-בנקאי אין הון עצמי מספק והן נאלצות לגייס כסף כדי להלוות אותו ללקוחותיהן. ככל שהריבית של בנק ישראל עולה, גם עלות הגיוס של אותן חברות עולה, והן נאלצות לשרשר את אותה עלייה ללקוחות הקצה שלהן כדי לשמור על רווחיותן¹².

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

¹² ראו בקישור: <https://www.themarket.com/markets/2024-02-06/ty-article/highlight/0000018d-7a6e-d008-a9cd-fb5e3b0000>

קבועה ככל שמדובר באגרות החוב (בכפיפות לתנאי ההצמדה) וריבית משתנה, הצמודה לריבית הפריים, ככל שמדובר באשראי מתאגידים בנקאיים) ולתמורה אותה היא מקבלת מלקוחותיה. ככל ששיעור הריבית במשק גבוה יותר, כך עלות האשראי שנוטלת הקבוצה מתייקרת.

לשינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה, נכון למועד הדוח, לא הייתה השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה, זאת מאחר שעיקר האשראי המועמד ללקוחות החברה איננו צמוד מדד, בשל תמהיל תיקי הלקוחות בקבוצה המאפשר זמן תגובה מהיר יחסית לתנודות כאמור וכן בשל כך שנכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, מרבית מקורות האשראי של הקבוצה, אינן צמודות למדד המחירים לצרכן (למעט התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') הצמודות למדד). עם זאת לשינויים כאמור ישנה השפעה על עלויות גיוס חוב. בנוסף, תיתכן השפעה על פעילות המשק, אשר עשויה לבוא לידי ביטוי באיתנותם הפיננסית של לקוחות הקבוצה ועל יכולתן של חברות הקבוצה להתמודד מפני כשלי גבייה. לפרטים נוספים ראו סעיף 24.1.2 להלן.

רגולציה בענף הבנקאות

6.3

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 וחיסכון במשרד האוצר; לרשות התחרות – הפועלת לעידוד התחרות במשק לרבות בתחום הפיננסי; ועוד.

להערכת החברה, עדכון הוראות המפקח על הבנקים בנושא מגבלות על קבוצות לווים ועל לווה בודד (הוראות ניהול בנקאי תקין 313), שפורסם ביום 31 ביולי 2023 ("החוזר"¹³), אשר החמיר את המגבלות על העמדת אשראי בנקאי לקבוצת לווים או לווה עשוי להגדיל את כמות הלקוחות הפוטנציאלים של החברה עקב הגידול הצפוי בביקוש לאשראי חוץ-בנקאי במשק. במסגרת החוזר נקבעו מגבלות מחמירות יותר ביחס לסך החבות של לווה ושל קבוצת לווים 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 הלווים 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.

שינויי חקיקה ואסדרה בתחומי הפעילות

6.4

על ענף האשראי החוץ-בנקאי, הכולל גם את תחומי הפעילות של הקבוצה, חלה

¹³ ראו באתר בנק ישראל בקישור: <https://boi.org.il/roles/supervisionregulation/circulars/cir2754>

אסדרה נרחבת, כמפורט בסעיף 18 להלן, ובשנים האחרונות מוגברת הרגולציה על ענף זה, בין השאר, בשל המשברים הפיננסיים שפקדו את העולם והשינויים 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 בתחומי הפעילות (אם כי אין כל וודאות לכך).

בנוסף, על רקע קריסתן של שתיים מחברות האשראי החוץ-בנקאי הציבוריות – יונט קרדיט שירותים פיננסיים בע"מ וגיבוי אחזקות בע"מ – אשר אירעו על רקע של מעשי מרמה ומעילות והביאו לפגיעה קשה במוניטין חברות האשראי החוץ-בנקאי הציבוריות ובפרט בדיווח הכספי, פרסמה רשות ניירות ערך עמדות סגל כמו גם ביצוע ביקורת רוחבית על-ידי סגל רשות ניירות ערך ולבחינה מדוקדקת שלה את התחום ואסדרה מחודשת של הגילוי בו. לפרטים, ראו סעיף 18.16.19 להלן.

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

אשראי לענף הבינוי והנדל"ן

6.5

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 ועד לפרוץ המלחמה. מחירי הדירות בישראל שבו לעלות בשנת 2024, בשיעור של 147.8%,¹⁴ זאת לאחר שבמהלך המחצית השנייה לשנת 2023 נבלמה עליית מחירי הדירות, ואף ניכרה בהם ירידה - לראשונה מאז שנת 2018 קצב העלייה השנתי של מחירי דירות הפך לשלילי ועמד על 1.3%.¹⁵

בשנים עשר החודשים שנסתיימו בחודש ספטמבר 2024 החלה בנייתן של כ- 58,470 דירות, ירידה של כ- 9.7% בהשוואה למספר הדירות שהחלה בנייתן בשנים עשר החודשים שקדמו. במהלך תקופה זו, הסתיימה בנייתן של כ- 54,110 דירות, ירידה של כ- 6.1% בהשוואה ל 12 החודשים הקודמים.¹⁶

במהלך החודשים אוקטובר 2023 עד ספטמבר 2024 החלה בנייתם של כ- 14,150 דירות כתוצאה מהריסה ובנייה של בניינים קיימים והקמה של בניינים חדשים. בהתחלות הבנייה בהתחדשות עירונית (תוספת בנייה לבניינים קיימים) החלה בנייתם של כ- 3,700 דירות חדשות.¹⁶

¹⁴ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/015/10_25_015b.pdf

¹⁵ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/407/04_24_407b.pdf

¹⁶ שם.

במהלך השנים 2021-2022 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. 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 הבנקאית¹⁷.

בהתאם להערכות Coface BDI¹⁸, ענף הבנייה מצוי במשבר ומתמודד עם מחסור חריף בכוח אדם¹⁹, אשר הביא לירידה בקצב הבנייה ועיכובים במסירת דירות לצד התייקרות משמעותית בתשומות הבנייה וסביבת ריבית גבוהה אשר הביאו לשחיקת הרווחיות ועלייה ברמת הסיכון בענף. בסיכום שנת 2024 מספר הקריסות של קבלני בנייה ותשתיות צפוי לעמוד על כ-750-700 קריסות, גידול של למעלה מ-10% ביחס לשנת 2023 שגם כן לא האירה פנים לענף. במהלך שנת 2024 חלה התאוששות בעסקאות לרכישת דירות, בעיקר של דירות חדשות, בחסות מבצעים והטבות שהוצעו לרוכשים, ביניהם דחיית מרבית התשלום למועד האכלוס (מבצעי 80/20 או 90/10), ביטול ההצמדה למדד מחירי תשומות הבנייה ותוספות במפרט הדירה. יחד עם זאת, מבצעים אלו כוללים דחיית חלק עיקרי בתשלום לקבלן או בהחזרי קרן המשכנתא ובכך מגדילים את החשיפה של הקבלנים והרוכשים לסיכונים בשוק, ביניהם סביבת הריבית והשינוי בערך הדירות.

להערכת החברה, הגידול במספר הגופים העוסקים בתחום לצד התייקרויות עלויות האשראי והתארכות משך זמן ביצוע הפרויקטים בשל המחסור בעובדים (אשר

¹⁷ 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.

¹⁸ פורסם בכלכליסט ביום 25 בדצמבר 2024 תחת הכותרת "Coface BDI : מצב המשק הישראלי והאתגרים לשנת 2025". ראו בקישור: <https://www.calcalist.co.il/article/sja8pnrn11>

¹⁹ בהקשר זה יצוין, כי עד פרוץ המלחמה היווה כוח האדם הפלסטיני כשליש מכח העבודה בענף הבנייה – כ-100 אלף עובדים אשר מרביתם תושבי יהודה ושומרון וחלקם תושבי עזה. עם פרוץ המלחמה ירד מספר העובדים בענף הבנייה באופן משמעותי, משתי סיבות עיקריות – האחת היא הסגר שהוטל על יהודה ושומרון אשר מונע כניסה של פועלים פלסטיניים לארץ, והשנייה היא העזיבה של עובדים זרים את הארץ מאימת המלחמה. נכון למועד זה ההערכה היא כי קיים חוסר של למעלה ממאה אלף עובדים בענף הבנייה בלבד. למחסור בכח אדם יש השפעה ישירה הן על התייקרות עלויות הבנייה, בין היתר בשל דרישת עובדים הזרים שנותרו בישראל להכפיל ולשלש את שכר עבודתם, והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים.

להערכת בנק ישראל צפוי להפתר רק בשנת 2026), תביא 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 ולהתחזקות המגמות הנוכחיות עלולה להיות השפעה שלילית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות על הקבוצה, ככל שתהיינה.

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 להעריך, ככל הניתן, לצמצום השפעה שלילית שעלולה להיות על פעילותה.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. תחום פעילות ניכיון המחאות

7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

7.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום האשראי החוץ-בנקאי – כללי

"אשראי חוץ-בנקאי" הוא שם כולל לפעילותם של גופים שונים, שאינם חלק מהמערכת הבנקאית בישראל, המעניקים ללקוחותיהם אשראי מסוגים שונים, כגון חברות כרטיסי האשראי, נותני שירותי מטבע ובעלי רישיונות למתן שירותי אשראי. קיומו של אשראי חוץ-בנקאי מאפשר קבלת אשראי גם אצל מי שאינו יכול ו/או אינו מעוניין לקבלו במערכת הבנקאית. תחום האשראי החוץ-בנקאי שאופיין בעבר כתחום בעל ריכוזיות גבוהה יחסית, הלך והתפתח בשנים האחרונות והתחרות בו הלכה וגברה לאור גידול מתמשך במספר השחקנים הפעילים בשוק ובמספר חברות האשראי החוץ-בנקאי המצטרפות לבורסה, לצד מעורבותם של גופים מוסדיים בתחום, בין היתר, באמצעות הגדלת שיעורי האחזקה בחברות אשראי חוץ-בנקאי הנסחרות בבורסה כאמור.

להערכת החברה, הגידול במספר הגופים הפועלים בתחום נובע, בעיקר, ממגבלות רגולטוריות ו/או תפעוליות החלות על המערכת הבנקאית בקשר עם הענקת אשראי ללקוחות כמפורט בסעיף 6.3 לעיל; כמו-כן, בעוד שבמערכת הבנקאית קיימת מורכבות בירוקרטית רבה, אצל גופי האשראי, שאינם חלק מהמערכת הבנקאית, קיים פישוט בירוקרטי יחסי בהעמדת שירותי האשראי, המעניק להם יתרון ניכר בכך שנחסך זמן משמעותי ללקוח בקבלת האשראי הנחוץ לו לצורך עסקיו.

יחד עם זאת, יצוין כי בשנתיים האחרונות מספר החברות הציבוריות הפעילות בענף הצטמצם לאחר קריסתן של שלוש מהחברות הציבוריות הקטנות בתחום – גיבוי אחזקות בע"מ, יונט קרדיט שירותים פיננסיים בע"מ ובול השקעות ומסחר בע"מ, ולאחר שקבוצת פסגות וחברת ערך פיננסיים הפסיקו פעילותן בתחום, ומאז 2022 לא הצטרפו לבורסה חברות חדשות העוסקות באשראי חוץ-בנקאי. בעקבות קריסת החברות הציבוריות כאמור, ובין היתר ממשל תאגידי לקוי שהתגלה בהן, רשות ניירות ערך פתחה בביקורת רוחב בחברות דומות, אף פרסמה מספר עמדות סגל הכוללות הנחיות חדשות לחברות שכוללות בענף החוץ-בנקאי, שמחייבות אותן לפרסם לציבור את הסיכונים שעלולים לנבוע מהלבנת הון, גניבות, מעילות, הונאות וכן הנחיות בדבר גילויים נדרשים אודות סיכונים אשראי ומדידת הפסדי אשראי בדוחות הכספיים

של תאגידים הפועלים בתחום.

להערכת החברה, הגברת הרגולציה בתחום האשראי החוץ-בנקאי (כמפורט בסעיף 18 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.

תחום פעילות ניכיון המחאות בחברה - כללי

תחום פעילות ניכיון המחאות בחברה, שכאמור מהווה אחד מפתרונות אשראי חוץ-בנקאי לעסקים בישראל, כולל, נכון למועד הדוח, ניכיון המחאות עצמיות דחיות שמועמד כנגד בטוחות ("אשראי סולו") וניכיון המחאות דחיות של צדדים שלישיים. פעילות ניכיון המחאות דחיות הינה 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 הנקוב בממסר הרלבנטי.

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 כדן, מוגדר כ"אוחז" בממסר.

בין מאפייניו החשובים של שטר, לפי הגדרות הפקודה השונות וסיווגי השטרות בה, יש הבחנה בין שטר שהוא "בר-פירעון לפקודה", אשר הוא שטר שנאמר בו כך, או שלחלופין נאמר בו שהוא "בר-פרעון לאדם מיוחד" ואין בו מלים האוסרות העברתו או המורות על כוונה שלא יהא עביר, ובין שטר שהינו שטר "בר-פירעון למוכ"ז" אשר הוא שטר שנאמר בו כך, או שטר שההיסב היחיד או האחרון שעליו, הוא "היסב על החלק"²⁰.

הפקודה קובעת מספר אופנים לסיחור בממ"ד²¹: (א) משהועבר שטר מאדם לאדם בדרך העושה את הנעבר לאוחז השטר – השטר מסוחר;

²⁰ סעיף 7 לפקודה. לצד האמור, נקבעו הוראות בקשר עם משיכת והיסב שיק, שגוברות על הוראות אלה והוראות נוספות שנקבעו בפרק זה, בחוק לצמצום השימוש במזומן, ראו בהמשך פרק זה.

²¹ ראו סעיף 30 לפקודה – "סיחור מהו".

(ב) שטר בר-פרעון למוכ"ז – סיחורו במסירה; (ג) שטר בר-פרעון לפקודה – סיחורו בהיסב של האוחז שהוגמר במסירה; ו-(ד) האוחז שטר לפקודתו שהעביר את השטר בעד ערך בלא היסב, העברתו נותנת לנעבר אותה זכות קנין בשטר שהיתה לו למעביר, ובנוסף על כך רוכש הנעבר את הזכות לקבל את היסבו של המעביר.

על מנת שהסב השטר יעשה סיחור, נקבעו בפקודה²² ההוראות הבאות:

צריך שההסב יהא כתוב על השטר גופו וחתום בידי אוחז הממסר ("המסב"); חתימתו של המסב על השטר, היא בלבד ללא תוספת מלים, דיה; (ב) היה ההיסב כתוב על גבי ספח או על גבי "העתק" של שטר שהוציאוהו או שסיחורו במדינה המכירה בכוחם של העתקים, רואים את ההיסב כאילו נכתב על השטר גופו; (ג) צריך שיהא היסב לשטר כולו; היסב חלקי, היינו היסב הנחזה כמעביר לנסב חלק בלבד של הסכום העומד לפרעון, או הנחזה כמעביר את השטר לשני נסבים או יותר, לכל אחד לחוד, אינו עושה סיחור; (ד) 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; (ה) 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; (ו) 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-(ז) 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 המסב על הממסר. אם המסב חותם ללא ציון שם של מוטב ספציפי חדש, הרי שהוא ביצע "היסב על-החלק" כהגדרת המונח בפקודה והממסר הופך להיות שטר "בר-פרעון למוכ"ז". אם המסב חותם תוך ציון מוטב ספציפי, הרי שהוא ביצע "היסב מיוחד" על-פי הגדרת הפקודה והממסר נותר שטר "בר-פרעון לפקודה".

פעולת הסבת הממסר, בין שבהיסב על החלק ובין שבהיסב מיוחד²³, בתוספת מסירתו, יוצרות שתי פעולות קנייניות: (1) הבעלות בממסר כנכס עובר קניינית לידי הנסב (בעניינינו, החברה כנותן השירות); (2) המסב הופך להיות מחויב לפירעונו של הממסר, כך שאם החייב בפירעונו של הממסר (המושך) חילל אותו (כלומר נמנע מלפרועו בכל דרך) לנסב תהיה זכות חזרה למסב, וזאת במקביל לזכות שנותרה לו

²² ראו סעיף 31 לפקודה.

²³ ראו סעיפים 32 ו-33 לפקודת השטרות.

להיפרע מהמושך אשר יהיה מחויב לפירעון הממסר, גם אם הממסר עבר קניינית מספר ידיים.

לפירוט נוסף בעניין זה, ראו סעיף 18.6 להלן.

כאמור, במסגרת המסחר בממסרים הדחויים, החברה עשויה לקבל מלקוחותיה שני סוגים של ממסרים דחויים: (1) "ממסרים עצמיים", קרי ממסרים אשר נמשכו על-ידי הלקוח לפקודת החברה; (2) "ממסרי צד ג'", קרי ממסרים אשר נמשכו על-ידי צד ג' לפקודת הלקוח, ואשר הלקוח אוחרו בהם כשורה²⁴.

פעילות הניכיון נעשית, דרך כלל, כנגד קבלת ערבויות צד ג' וערבויות אישיות (לרבות מבעלי השליטה בלקוח ובמושך) ובעסקאות אשראי סולו גם כנגד שעבוד מדרגה ראשונה או מדרגה שנייה של נכסי נדל"ן, רכבים, משאיות, כלי צמ"ח וציוד, מניות חברות ציבוריות, שעבוד חשבונות מאושרים, המחאות זכות, שעבודים שוטפים וכיו"ב, וזאת בנוסף למסירת הממסרים הדחויים. לפירוט בהרחבה, ראו סעיף 7.4.7 להלן.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות 7.1.2

פעילותה של החברה בתחום פעילות ניכיון המחאות, מוסדרת בהתאם לרישיון למתן אשראי במסגרת חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים") ורשימה ארוכה של חוקים, תקנות, הנחיות וחוזרים החלים על תחום הפעילות. לאישורי המשך עיסוק שקיבלה החברה בתחום הפעילות ראו סעיף 18.1 להלן.

לפירוט הרגולציה החלה על תחום הפעילות ובדבר שינויי חקיקה תלויים ועומדים בתחום הפעילות והשלכות אימוצם (ככל שיאומצו) על פעילות החברה, ראו סעיף 18 להלן.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות 7.1.3

בהמשך לאמור בסעיף 6.3 לעיל, לאור הגברת דרישות הרגולציה החלות על התאגידים הבנקאיים, יחד עם המצב הפיננסי במשק הישראלי, אשר הביאו לירידה במצבם הכלכלי של אנשים פרטיים ועסקים רבים בשנים

²⁴ אוחרו כשורה, לפי סעיף 28 לפקודת השטרות הינו: (א) אוחרו שנטל את השטר כשהוא שלם ותקין לפי מראהו ובתנאים אלה: (1) נעשה אוחרו 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, כפיה, 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) אוחרו, בין בעד ערך ובין שלא בעד ערך, שזכות קנינו בשטר הגיעה לו מכוח אוחרו כשורה ושאינו שותף לשום רמאות או אי חוקיות הפוגעות בשטר, יש לו כל הזכויות אשר לאותו אוחרו כשורה כלפי הקבל וכלפי כל הצדדים לשטר שקדמו לאותו אוחרו.

האחרונות, באופן המקשה עליהם לקבל אשראי מתאגידים בנקאיים ומקים להם מצוקה תזרימית, מציבות חברות האשראי החוץ-בנקאי אלטרנטיבה לבנקים למימון תאגידים ועסקים בינוניים וקטנים בישראל. הנושא בא לידי ביטוי בגידול במספר הגופים העוסקים בתחום ולתחרות עזה. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר שינוי מגמה בתחום מנכי המשנה, ראו סעיף 7.6 להלן.

כתוצאה מהגידול הכללי שחל בהיקף הפעילות בתחום האשראי החוץ-בנקאי, וכן עקב ביסוסה של החברה כאחת החברות המובילות בתחום זה, עד וכולל שנת 2022 חלה עלייה עקבית בהיקף הפעילות של הקבוצה, אשר בא לידי ביטוי בגידול עיקבי בתיק הלקוחות, ובתוצאות פעילותה. מתחילת שנת 2022 פעלה החברה באופן שוטף לשיפור תמהיל תיק האשראי שלה תוך מתן דגש לאיכות תיק הלקוחות, באופן ששיעור האשראי סולו בדרך של ניכיון המחאות עצמיות שמועמד כנגד בטוחות הלך וגדל על חשבון עסקאות מתן אשראי בדרך של ניכיון המחאות של צדדי ג'. כמו-כן, בשנת 2023 על רקע התייקרות מהותית של עלויות האשראי בישראל וביתר שאת בעקבות המלחמה, החברה החלה בהורדה יזומה של מסגרות אשראי המועמדות ללקוחות קיימים וחדשים, תוך צמצום החשיפה ללקוחות ומושכים הפועלים בענפים בהם זיהתה החברה הרעה ברמת הסיכון. כפועל יוצא מכך, תוצאותיה העסקיות של החברה בשנת 2023 בתחום הפעילות, ובכלל זה תיק לקוחות, הכנסות ורווח נקי – קטנו ביחס לשנת 2022. בשנת 2024 ניכרת התאוששות מהשפעות המלחמה, הבאה לידי ביטוי בגידול תיק הלקוחות. עם זאת, חלה שחיקה בהכנסות המימון ובהכנסות המימון, נטו וזאת בעיקר בשל השפעת האינפלציה והתייקרות בעלויות המימון.

בעוד ששנת 2024 היתה מאתגרת עבור כל החברות הפועלות בתחום, בשל השפעת תנאי המאקרו בתקופה של אי יציבות בטחונות ופוליטית, לצד ריבית ואינפלציה גבוהים, להערכת החברה, בשנת 2025 תחת תרחיש של הפסקת המלחמה, נראה חזרה למגמה חיובית בצמיחת החברות בתחום האשראי החוץ-בנקאי והגדלת תיקי האשראי שלהן.

יחד עם זאת, מובהר כי הערכות החברה כאמור הינן מידע צופה פני עתיד, אשר אין לחברה כל וודאות יתממש, במלואו או בחלקו, בין היתר, אם מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 24 להלן יתממש.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

7.1.4.

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

(1) איתנות פיננסית - ככלל, חברה הפועלת בתחום האשראי החוץ-בנקאי, אשר כל פעילותה 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 כספים ממקורות מימון חיצוניים בתנאי מימון נוחים, כך יתאפשר לחברה להגדיל את תיק לקוחותיה, תוך שמירה על איכות הממסרים הדחויים בהם היא סוחרת, איכות הלקוחות, ואיכות הבטוחות שהיא מקבלת כנגד האשראי שהיא מעמידה ללקוחות.

נכון למועד הדוח, סך מקורות המימון העומדים לרשות החברה בתחום פעילות ניכיון המחאות הינו כ- 1,428 מיליון ש"ח (לא כולל מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מתאגידים בנקאיים למועד הדוח בסך של כ- 219 מיליון ש"ח ואפשרות ליטול מימון מבעל השליטה בחברה, ככל שיסכים לכך, בסך של עד 200 מיליון ש"ח), והכל כמפורט בסעיף 16 להלן.

(2) ניהול סיכונים ומידע - יכולת עריכת בדיקה יסודית וקבלת מידע בנוגע למבקשי אשראי הינה גורם הצלחה קריטי לתחום הפעילות, מאחר שיש בה כדי להגדיל את יכולת החברה לבצע תמחור סיכונים יעיל וסינון לקוחות, וכך להגדיל את יכולתה להיפרע מהממסרים הדחויים המתקבלים מלקוחותיה. 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 בהגיע מועד פירעון האשראי / הממסר הדחוי, וביניהם: שימוש במאגרי מידע מקוונים, הן בתשלום והן חינמיים, כאשר עם התקדמות הטכנולוגיה הופכים מעודכנים יותר; ניסיון רב שנים של הנהלת החברה והיכרות רבה עם עסקים בשוק המקומי; שימוש החברה במערכת מידע ממוחשבת התומכת בקבלת החלטה לעניין מתן אשראי ורישום וניהול מאגר מידע לקוחות המונה אלפי לקוחות, הכולל גם מידע היסטורי אודות אותם לקוחות. כמו-כן, ביצוע מתן האשראי במערכת ממוחשבת מקלה על המעקב על תפעול העסקאות ומצמצמת את האפשרות לבצע עבירות הלבנת הון. להערכת החברה, כל אלו מסייעים לה בקבלת החלטות לגבי לקוחות קיימים ופוטנציאליים ומקטינים את חשיפתה מפני סיכון כשל הגבייה.

(3) יכולת בחינת הממסרים הדחויים המתקבלים לצורך מסחר

באותם ממסרים דחויים - בחינת ההתקשרות בעסקה וקבלת החלטה באם להתקשר בעסקת אשראי עם לקוח חדש או קיים נעשית תוך התחשבות בסכום הממסר הדחוי ושיעורו מסך תיק הלקוח, מסך הממסרים הדחויים שהתקבלו מאותו מושך (ככל שרלבנטי) ומסך תיק האשראי המנוהל בחברה, במטרה לפזר סיכונים ולצמצם את חשיפתה מול לקוח ו/או מושך ככל שמתאפשר לה. באופן זה, החברה ממזערת את הסיכונים בקליטת לקוחות ו/או באישור ממסרים דחויים ממושכים שעלולים להתגלות כבעייתיים ושאינם ברי פירעון במועד הפירעון של הממסר הדחוי.

עם זאת, מעת לעת נתקלת החברה בבעיה בגביית הממסר הדחוי שהוסב לה והיא פועלת לגבייתו בדרכים הקבועות לצורך כך במערך הדינים הרלבנטי.

(4) זמינות השירות - פרמטר חשוב נוסף בתחום הפעילות הינו זמינות השירות ומהירות השלמת הליך העמדת האשראי. לשם שמירה על רמת זמינות גבוהה ללקוח, על החברה לשמור על רמת נזילות מספקת שכן הלכה למעשה נזילות פיננסית היא קרדינלית לחברה העוסקת בתחום הפעילות כמפורט בס"ק (1) לעיל. זמינותה של החברה כאמור מגדילה את סיכויי החברה למתן שירותים בהיקפים רחבים יותר וממילא להשאת רווחיה.

(5) בטחונות - על מנת להבטיח פירעון הממסר במלואו ובמועדו וליצור לחברה את האפשרות להיפרע בעתיד מהחייב ו/או מי מטעמו, החברה נוהגת לקבל בטחונות, בנוסף לקבלת הממסרים הדחויים, בהתאם לסוג העסקה והיקפה. יכולת החברה לקבל בטוחות מוחשיות כנגד חובות לקוחות, אשר יבטיחו, בצורה מיטבית, את החזר האשראי גם במקרה של כשל בגבייה היא גורם הצלחה מהותי לחברה העוסקת בתחום פעילות זה.

(6) הון אנושי - משך שנות פעילותה של החברה בתחום הפעילות (החל משנת 2014) ועד היום, צברו החברה, עובדיה ומנהליה מומחיות, ניסיון רב והיכרות רחבה בתחום אשראי חוץ-בנקאי והלקוחות הפוטנציאליים. שימוש בידע ומומחיות של ההון האנושי בחברה לצורך ניתוח השוק, הערכת סיכונים, ועוד הוא גורם הצלחה מהותי לחברה העוסקת בתחום פעילות זה.

(7) מוניטין - משך שנות פעילותה של החברה בתחום הפעילות

(כאמור, החל משנת 2014) ועד היום, צברו החברה ומנהליה מוניטין רב בתחום. התקשרות עם לקוחות יציבים מתבססת על שמה הטוב של החברה והמוניטין שהיא צברה וצוברת, וגיוסם מתבצע בעיקר בשיטת "חבר מביא חבר".

7.1.5.

חסמי כניסה וחסמי יציאה עיקריים של תחום הפעילות

תחום הפעילות מאופיין בחסמי כניסה נמוכים באופן יחסי. יחד עם זאת, כניסה לשוק מחייבת עמידה במספר פרמטרים כמפורט להלן:

(1) חובת רישוי ורגולציה - כמפורט בהרחבה בסעיף 18 להלן, בשנים האחרונות עובר תחום הפעילות תהליך נרחב של אסדרה. כך למשל, על-פי הוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים, לא יעסוק אדם במתן שירותי אשראי אלא אם כן בידו רישיון למתן אשראי מאת הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון 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 18 להלן.

(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.

(3) מוניטין ושם טוב – בשל אופי הפעילות קיימת חשיבות רבה למוניטין החברה בתחום הפעילות. לקוחות החברה מאופיינים ברמת נאמנות גבוהה יחסית. התקשרות עם לקוחות יציבים מתבססת על שמה הטוב של החברה והמוניטין שהיא צברה וצוברת וגיוסם מתבצע בעיקר בשיטת "חבר מביא חבר". ללא מוניטין ושם טוב תתקשה חברה לפעול בתחום ולגייס לקוחות, גם בהנחה שתוכל להציע תעריפים אטרקטיביים לעסקאות.

(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 הבטחות והשעבודים ויצירתם בצורה מהירה ויעילה והעמדת עסקה בהתאם לצרכי הלקוח.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הינם כמפורט להלן:

(5) סיום גביית החזרי האשראי (גביית הממסרים הדחויים) מלקוחות הקבוצה.

(6) ככל שהחברה פועלת תוך שימוש בהון שמקורו בהלוואות בנקאיות ו/או אשראי מצדדי ג', היא תידרש לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הגופים המממנים טרם סיום פעילותה, ויכולתה לצאת מהענף תלויה בהתחייבויותיה לטווח הקצר והארוך.

7.1.6 תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בו

התחליפים לשירותים אותם מציעה החברה כאמור, הינם אשראי בנקאי ישיר, אשראי ממוסדות פיננסיים העוסקים במתן הלוואות, קרנות חוץ-בנקאיות, נותני שירותי מטבע ועוד. עם זאת, להערכת החברה, השירותים שמציעה הקבוצה הינם אטרקטיביים יותר מהתחליפיים במובנים מסוימים, בהיותם מהירים ויעילים לעומת גופי מימון גדולים דוגמת המפורטים לעיל, בהם קיימת פרוצדורה מורכבת יותר מזו שהקבוצה דורשת, וכרוכה בתניות נוספות ולעיתים אף בעמידה ביחסים פיננסיים שונים בנוסף לבטחונות אותם דורשת הקבוצה מלקוחותיה במסגרת פעילותה. 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.

7.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

לתיאור מבנה התחרות בתחום הפעילות, ראו סעיף 7.6 להלן.

7.2 מוצרים ושירותים

7.2.1 כאמור, הקבוצה מספקת פתרונות אשראי לעסקים בישראל, ביניהם ניכיון המחאות דחיות (היינו, מסחר בממסרים דחויים), המהווה פתרון יעיל אשר מותאם לצרכי הלקוח, ומעניק מענה מהיר ונוח ללקוחות החברה לשיפור תזרים המזומנים שלהם.

בדרך כלל, מסחר בממסרים דחויים מהווה מקור מימון נוסף עבור לקוחות (כדוגמת לקוחות החברה) ומקור משלים לשירותים הקונבנציונליים המסופקים להם באופן שוטף על-ידי הבנקים המסחריים.

7.2.2 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; החברות הללו מממנות עסקאות קטנות יותר ובעלות פיזור גיאוגרפי רחב יותר, שאותן הקבוצה אינה נוהגת לבצע בעצמה בפעילותה השוטפת. ראו בעניין זה סעיף 7.4.2 להלן.

7.2.3. לקוחות החברה מקבלים את ערכם הכספי של הממסרים הדחויים בניכוי עמלה, אשר נקבעת מראש בין החברה ללקוחותיה, עבור יתרת התקופה אשר נותרה עד למועד פירעון הממסר. העמלה נקבעת בהתאם לפרמטרים שונים, כגון: סוג הלקוח, היקף העסקה, דירוג המושכים ועוד.

התמורה כאמור משולמת ללקוחות, על-פי רוב, באמצעות העברה בנקאית; במקרים חריגים, בהתאם לבקשת הלקוח, התמורה משולמת כולה או חלקה באמצעות ממסר מזומן.

7.2.4. במסגרת תחום הפעילות כאמור, החברה מקפידה לבצע בדיקות שונות בהתייחס ללקוחותיה (חדשים וקיימים) על מנת לבחון, מעת לעת, את איתנותם הפיננסית, ובשים לב לבטוחות שהיא מקבלת, כמפורט בסעיף 7.4.7 להלן; הבדיקות כוללות, בין היתר, קבלת נתונים מהלקוח עצמו, קבלת נתונים מחברות מתמחות, מאגר מידע פנימי, כמפורט בסעיף 7.4.10 להלן, וכיוצ"ב.

7.2.5. 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 אשראי 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.

7.2.6. טרם קבלת הממסר וביצוע העסקה, בוחנת החברה כי העסקה עומדת בקריטריונים ונהלים אותם קבעה וכי אין מדובר 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.

7.3. פילוח הכנסות ורווחיות הפעילות

בשנת 2024 סך הכנסות הקבוצה מתחום פעילות ניכיון המחאות קטנו בכ- 8.5% לעומת שנת 2023 והסתכמו לסך של כ- 152.7 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 166.8 מיליון ש"ח בשנת 2023.

בשנת 2024 הרווח מפעולות רגילות של הקבוצה מתחום פעילות ניכיון המחאות גדל בשיעור של כ- 5.5% לעומת שנת 2023 והסתכם לסך של כ- 85.4 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 81.0 מיליון ש"ח בשנת 2023.

להסברי הדירקטוריון בדבר התוצאות העסקיות כאמור, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

לקוחות 7.4

כללי 7.4.1

נכון למועד הדוח, לחברה מאגר לקוחות המונה כ- 2,500 תיקי לקוחות עיקריים, מתוכם כ- 610 לקוחות פעילים (קרי לקוחות שביצעו עסקאות עם החברה במהלך 18 החודשים שקדמו למועד הדוח), וכ- 49,300 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.

פעילות מול מנכי משנה 7.4.2

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 מידי. 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. למועד הדוח, החברה עובדת עם מספר מצומצם של מנכי משנה וזאת לאחר שבחנה את חוסנם הפיננסי ואת הבטחויות המתקבלים מהם.

למועד הדוח, פעילותה של החברה עם מנכי המשנה הינה בהיקפים נמוכים יחסית ושיעורם מיתרת הלקוחות בתחום הפעילות מהווה למועד הדוח כ- 11% מכלל יתרת הלקוחות (לעומת כ- 13% בשנת 2023).

7.4.3.

ניהול סיכונים, פיזור תיק אשראי והלוואות ללקוחות 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 - מבטיחים את יציבות החברה במקרה של אי עמידת הלקוחות ו/או המושכים בהתחייבויותיהם. כאמור לעיל, חלק 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 יכולתה להיפרע מלקוחותיה 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), בשם לב לשינויים ברמת הסיכון שלהם וככל שמדובר במסחר בממסרים דחויים, גם לסוגי הממסרים שהם מנכים, וזאת על מנת לצמצם את החשיפה מהעמדת אשראי ללקוח מסוים.

7.4.4.

להלן פילוחים שונים של תיק לקוחות ממסרים דחויים ומושכים של החברה המעידים על פיזור (יודגש כי הנתונים המפורטים בטבלאות שבסעיף 7.4.4 זה להלן מתייחסים לתיק ממסרים דחויים ומושכים של החברה בלבד):

(1) טבלת פיזור עשרת הלקוחות ועשרת המושכים הגדולים ביותר

ליום 31 בדצמבר 2024 :

לקוח	פיזור לקוחות (% מכלל היתרה)	מושך	פיזור מושכים (% מכלל היתרה)
לקוח 1	4.4%	מושך 1	4.1%
לקוח 2	4.3%	מושך 2	4.1%
לקוח 3	3.5%	מושך 3	3.5%
לקוח 4	3.4%	מושך 4	2.7%
לקוח 5	2.8%	מושך 5	2.5%
לקוח 6	2.7%	מושך 6	2.3%
לקוח 7	2.7%	מושך 7	1.5%
לקוח 8	2.5%	מושך 8	1.5%
לקוח 9	2.4%	מושך 9	1.2%
לקוח 10	2.0%	מושך 10	1.2%

(2) להלן התפלגות יתרות הלקוחות, מסך המחאות לגבייה (ברוטו), לפי ענף פעילות, ליום 31 בדצמבר 2024:

ענף הפעילות	שיעור ב- %
תשתיות, בנייה ונדל"ן (*)	57%
נש"א ופיננסים	14%
הפצה ומכירות	13%
שירותים	4%
ליסינג ורכבים	3%
מזון וחקלאות	1%
מחשוב	2%
אחר	6%

(*) כ- 75% מהאשראי ללקוחות המשתייכים לענף פעילות זה מובטח בבוטחות מוחשיות.

(3) להלן התפלגות יתרת הלקוחות לפי מקור הממסר (ממסרים עצמיים או ממסרים מצדדים שלישיים) ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2024:

מקור הממסר	2024	2023
ממסרים מצדדים שלישיים	54%	44%
ממסרים עצמיים	46%	56%

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.

(4) להלן התפלגות יתרת הלקוחות בין יחידים ועוסקים מורשים לבין תאגידים ליום 31 בדצמבר 2023 ו- 2024:

מקור הממסר	2024	2023
תאגידים	94%	95%
עוסקים מורשים ויחידים	6%	5%

(5) להלן משך הזמן לפירעון עסקה – מסך המחאות לגבייה (ברוטו) – לפי זמני פירעון, ליום 31 בדצמבר 2024:

ימים לפירעון (*)	אחוז נפרע מהיתרה	אחוז מצטבר מהיתרה
0-30	22%	22%
31-60	18%	40%
61-90	22%	62%
91-120	8%	70%
121-180	11%	81%
181-365	16%	97%
מעל 366	2%	99%
חובות שמועד פרעונם חלף ונפרסו מחדש	1%	100%

(*) ימים לפירעון – מספר הימים שנותרו מיום 31 בדצמבר 2024, ועד מועד פירעון ההמחאה.

(6) להלן טבלאות המרכזות את משך הזמן לפירעון עסקה – מסך המחאות לגבייה (ברוטו), לפי ימים ולפי אחוז הנפרע בכל פרק זמן ברבעון, בהשוואה בין הרבעונים במהלך שנת 2024 ובהשוואה לסוף כל אחת מהשנים 2022 ו- 2023:

השוואה לפי אחוז נפרע מסך ההמחאות לגבייה (ברוטו):						
ימים לפירעון (*)	31.12.2024	30.09.2024	30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022
0-30	22%	22%	23%	22%	28%	35%
31-60	18%	20%	22%	23%	21%	25%
61-90	22%	16%	19%	13%	21%	14%
91-120	8%	7%	8%	9%	6%	5%
121-180	11%	16%	14%	14%	8%	8%
181-365	16%	12%	9%	14%	9%	8%
מעל 366	2%	6%	3%	2%	2%	4%
חובות שמועד פרעונם חלף ונפרסו מחדש	1%	1%	2%	3%	5%	1%

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

(**) פחות מאחוז.

השוואה לפי אחוז מצטבר מסך ההמחאות לגבייה (ברוטו):						
ימים לפירעון (*)	31.12.2024	30.09.2024	30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022
0-30	22%	22%	23%	22%	28%	35%
31-60	40%	42%	45%	45%	49%	60%
61-90	62%	58%	64%	58%	70%	74%
91-120	70%	65%	72%	67%	76%	81%
121-180	81%	81%	86%	81%	84%	87%
181-365	97%	93%	95%	95%	93%	95%
מעל 366	99%	99%	98%	97%	95%	99%
חובות שמועד פרעונם חלף ונפרסו מחדש	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

כאמור, לחברה מקורות מגוונים של מושכים ולקוחות וכן סדרי גודל משתנים של עסקאות נכיון, אשר יוצרים פיזור נרחב וגיוון, מחזקים את תיק הלקוחות של החברה ומקטינים את סיכון הגבייה של החברה כתוצאה מהליכי חדלות הפרעון של לקוחות, כך שנכון למועד הדוח, אין בחברה לקוח שסך ההכנסות ממנו מהווה 10% ויותר מסך הכנסות הקבוצה לשנת 2024.

להערכת החברה, ענף האשראי החוץ-בנקאי בכלל ולקוחות החברה בפרט מאופיינים ברמת נאמנות לקוחות גבוהה. לקוח מבצע בדרך כלל עסקת נכיון בהתאם לצרכי המימון שלו. ישנם לקוחות המבצעים עסקאות נכיון באופן שוטף ותדיר יותר וישנם לקוחות המבצעים זאת בפרקי זמן ארוכים ומשתנים יותר. להערכת הנהלת החברה, לקוח המתכן לפעול לאורך זמן עם חברה בתחום האשראי החוץ-בנקאי יעדיף, לרוב, להמשיך לעבוד עם החברה מטעמי יעילות, נוחות והרגל. נוחות העבודה יכולה לבוא לידי ביטוי בשירות מהיר יותר (לאור היכרות ארוכת טווח שתיווצר עם הלקוח). בנוסף, ותק פעילותו של הלקוח והיקפה עשויים לזכותו בתנאי עסקה טובים יותר. רבים מלקוחותיה של החברה הנם לקוחות חוזרים עם ותק של מעל שנה, עובדה אשר יש בה כדי להעיד על שביעות רצון לקוחות החברה.

על מנת להבטיח פירעון הממסר במלואו ובמועדו וליצור לחברה את האפשרות להיפרע בעתיד מכל גורם רלבנטי הקשור עם צבירת חובות לחברה, החברה נוהגת לקבל בטחונות, בנוסף למסירת הממסרים הדחויים, בהתאם לסוג העסקה והיקפה כגון: ערבויות צד ג', ערבויות אישיות, שטרי חוב, אגרת חוב, המחאת זכות, שיעבוד שוטף על נכסים וזכויות בכלל זה שיעבוד על נכסי נדל"ן, שיעבוד על כלי רכב וציוד הנדסי, שיעבוד מניות חברות ציבוריות ופרטיות, שיעבוד על חפצי ערך, שיעבוד חשבונות בנק, שיעבוד חשבונות מאושרים, שיעבודים שוטפים על הלקוח (שש"כ) וכיוצ"ב. יחד עם זאת, ועל אף הבדיקות אותן מבצעת החברה, אין וודאות שהחברה לא תיתקל בקושי לגבות את הממסרים הדחויים שהועברו או הוסבו לה, כולם או חלקם, לרבות במקרה של מימוש הבטוחות.

נכון למועד הדוח, מעבר לערבויות אישיות, שטרי חוב, המחאות זכות, שסל"ן ושש"כ, לחברה בטחונות ושעבודים מוחשיים על נכסי נדל"ן, כלי רכב וציוד מכני הנדסי, מכונות ומניות שליטה בחברות ציבוריות בהיקף כספי המוערך ע"י הנהלת החברה, בסך של כ- 753 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר בטחונות שמעמידים לקוחות החברה בתחום הפעילות, ראו ביאור 18(ב') לדוחות הכספיים.

הליכי גבייה

7.4.8.

החברה עומדת בקשר שוטף עם לקוחותיה לביצוע גבייה יעילה של חובותיהם. עם זאת, מעת לעת, היא צפויה להיתקל בקשיים בגביית ממסרים דחויים שנמסרו לה. הטיפול בגבייה במקרה של ממסר דחוי שחולל יתבצע בהתאם לנהלי החברה ובאופן 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 על מנת שיבדוק 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 או לעורכי דין חיצוניים. עורכי הדין נוקטים בהליכי גבייה מגוונים בכללם מימוש בטחונות שניתנו לחברה להבטחת אשראים כאמור באמצעות פניה ללשכת הוצאה לפועל ו/או בית המשפט המוסמך בעניין. 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 הקיימים בידי החברה מעבר לממסר שחולל גופא, חזקים יותר אל מול הלקוח מאשר אל מול המושך, אלא אם המושך הוא בעצמו גם לקוח של החברה. יצוין, כי להליכי גביית ממסר בעילה שטרית (להבדיל מעילה חוזית) קיים יתרון בפן הדיוני, שהרי מימוש ממסר כמו גם מימוש ערבות שטרית נעשים על-ידי פתיחת תיק הוצאה לפועל ישירות כנגד המושך והערבים, לעומת תביעה בעילה חוזית (כמו גם ערבות חוזית) הממומשת באמצעות הגשת תביעה כספית כנגד הערבים בבית המשפט המוסמך. במצב של חדלות פרעון של הלקוח, הטיפול בגביית תמורת הממסר עובר ישירות לטיפול המחלקה המשפטית.

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 2024 (לאחר הפחתה לחובות אבודים) הינה בסך של כ- 33.2 מיליון ש"ח (בשנת 2023 - כ- 54.8 מיליון ש"ח). לפרטים, ראו ביאורים 3(ד'), 3(יא') ו-18(ב') לדוחות הכספיים.

להלן יתוארו בתמצית שלבי ההתקשרות עם לקוחות:

7.4.10.

- (1) בהליך קליטת לקוח 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 אשראי וסחר לקוחות בחברה את הלקוח הפוטנציאלי לגבי פרטיו ועיסוקו. לאחר הבדיקה, מציגים בפני הלקוח את התנאים המסחריים שיאפיינו את העסקה.
- (2) 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 דירוג 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, שיחות שהיא מקיימת עם נציגי המושכים, וכן נעזרת במאגר המידע הפנימי המתנהל במערכות המחשב של החברה, כמפורט להלן.
- (3) 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.
- (4) 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 ולאחר חתימת 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 18.3 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.

(5) עם קליטת הלקוח בחברה והעברת היחסים העסקיים עמו לפסים אופרטיביים, החברה מקיימת שיחות (אותן היא נוהגת להקליט בידיעת הלקוח) עם מושכי הממסרים ודואגת לקבל את אישורם המפורש של מושכי הממסרים על קבלת תמורה מלאה בגין אותו ממסר.

(6) 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 והנתונים המופיעים בהם ביחס ללקוח, בהתחשב בשינויים שעבר הלקוח במהלך התקופה עד לבדיקה, בין היתר בהיבטי ציות והלבנת הון.

(7) 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.

(8) בנוסף, אל תיקיות משנה של הלקוח במערכת הממוחשבת נסרקים מסמכים רלוונטיים. לדוגמא: בתיקות 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: שמאוויות, 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).
- (9) לצורך בדיקת טיבם של המושכים, החברה נעזרת במאגר מידע פנימי, הכולל למועד הדוח, מעל לכ- 49,300 מושכים עם מעל לכ- 415,000 המחאות שעברו דרך המערכת הממוחשבת. כך לדוגמא, 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.
- (10) להערכת החברה, הבדיקות המפורטות לעיל, לרבות באמצעות המערכת הממוחשבת המתריעה על קיום ממסרים נוספים לאותו לקוח ו/או שיוך לקוחות לאותו בעל שליטה, אמורות להקטין את חשיפת החברה בהעמדת אשראי ללקוח בדרך של ניכיון ממסרים. עם זאת, על אף הבדיקות אותן מבצעת החברה, אין ביטחון שהחברה לא תיתקל בקושי לגבות את הממסרים הדחויים שהועברו או הוסבו לה.

7.5 שיווק והפצה

משך שנות פעילותה של החברה בתחום הפעילות (החל משנת 2014) ועד היום, צברו החברה ומנהליה מוניטין, מומחיות, ניסיון רב והיכרות רחבה בתחום אשראי חוץ-בנקאי. רבים מלקוחות החברה הינם לקוחות החוזרים לקבל שירות מהחברה הודות להכרות מוקדמת עם החברה. אותם לקוחות גם ממליצים על שירותי החברה למכריהם ושיטת גיוס הלקוחות המרכזית של החברה היא בשיטת "חבר מביא חבר", אשר מקובלת בתחום הפעילות.

בנוסף, לחברה אתר אינטרנט דרכו, בין השאר, משווקת החברה את המוצרים והשירותים שהיא מציעה. כמו-כן, החברה מפרסמת, מעת לעת, את שירותיה במדיה האלקטרונית באמצעות פרסום דיגיטלי וכן, מסתייעת במספר סוכני שיווק, אשר מעניקים לה את שירותיהם כנגד חשבונית.

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

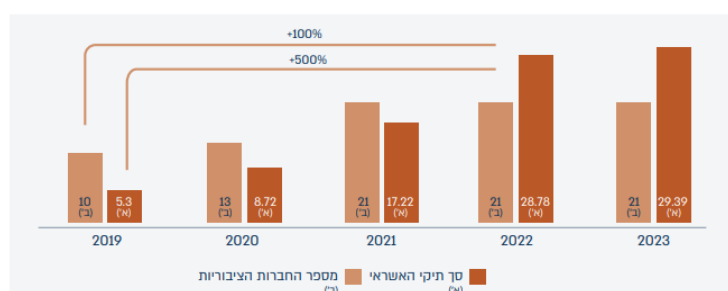
7.6 תחרות

- 7.6.1. ענף האשראי החוץ-בנקאי בישראל נמצא בשנים האחרונות במגמת גידול כמפורט לעיל, ומורכב 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. על פי דוח הממונה לשנת 2023, נכון לשנת 2023 יש 778 רישיונות פעילים (בסיסי ומורחב) למתן אשראי. מרבית הגופים בעלי הרישיונות למתן אשראי הם חברות פרטיות או יחידים שמעמידים אשראי בהיקף בסיסי ולרוב מעניקים שירותי ניכיון שיקים. חלקם הקטן של הגופים בעלי הרישיונות הפעילים - 194 גופים, מעמידים אשראי בהיקף מורחב, מתוכם 21 חברות ציבוריות הפועלות בבורסה (כולל בול מסחר שבינתיים סיימה פעילותה).

תרשים דוח הממונה לשנת 2023: גודל מצרפי של סך תיק האשראי החוץ-בנקאי

(במיליארדי ש"ח) ומספר החברות הציבוריות בשנים 2019 – 2023²⁵



שינוי מגמה בשוק מנכי המשנה

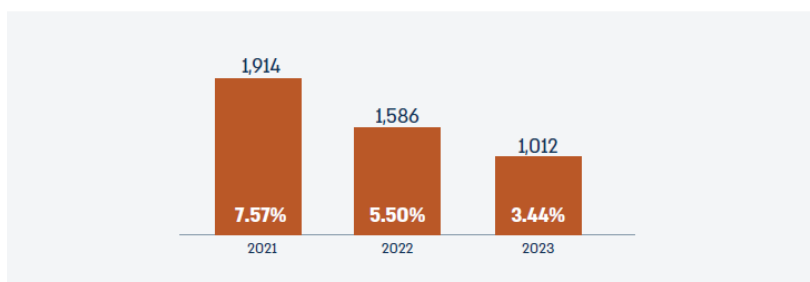
7.6.2.

מנתוני דוח הממונה לשנת 2023 עולה שבשנים האחרונות הצטמצם במידה רבה נפח הפעילות של החברות בתחום ניכיון המשנה. כפי שניתן לראות בתרשים דלהלן חל שינוי בקרב החברות ודילול היקפי פעילותן בתחום ניכיון המשנה בפרט והניכיון בכלל. כפי שעולה מדוח הממונה לשנת 2023, מרבית החברות הפועלות בתחום מבקשות לטייב את תיק האשראי שלהן באמצעות הגברת הדרישה לביטחונות והקשחת תנאי החיתום, ולכן הן מצמצמות את פעילותן בתחום ניכיון המשנה.

תרשים דוח הממונה לשנת 2023: סך כל האשראי לתחום ניכיון המשנה (במיליוני

ש"ח) וסך נפח האשראי מסך כל האשראי שניתן בחברות הציבוריות החוץ-

בנקאיות (באחוזים), 2021 – 2023



²⁵ מתוך דוח הממונה לשנת 2023 שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ביום 24 בספטמבר 2024 ("דוח הממונה לשנת 2023"). נתוני הדוחות הכספיים עדכניים ל- 31 בדצמבר 2023 עבור החברות האלה: אופל בלאנס השקעות בע"מ, אורשי ג.ש בע"מ, א.נ. שוהם ביזנס בע"מ, אס.אר. אקורד בע"מ, בול מסחר והשקעות בע"מ, בלנדר פי2פי ישראל בע"מ, ברקת מימון בע"מ, גמא ניהול וסליקה בע"מ, גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ, טריא ישראל בע"מ, יעקב פיננסים והשקעות בע"מ, מיכמן בס"ד בע"מ, מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ, מכלול מימון בע"מ, מ.ל.ר.ן פרויקטים ומסחר בע"מ, מניף שירותים פיננסיים בע"מ, ערך פיננסים כהלכה בע"מ, פיימנט טכנולוגיות פיננסיות בע"מ, פסגות קבוצה לפיננסים והשקעות בע"מ, קבוצת האחים נאוי בע"מ, קבוצת פניסולה בע"מ.

7.6.3. למיטב ידיעת החברה, על מתחריה הבולטים בתחום ניכיון המחאות נמנים, הבנקים בעיקר בתחום מתן האשראי המגובה בבטחונות; חברות כרטיסי האשראי אשר מספקות בעיקר אשראי צרכני; גופים מוסדיים ובתי השקעות; חברות ציבוריות ו/או תאגידים מדווחים, כגון נאוי גרופ בע"מ, יעקב פיננסיס והשקעות בע"מ, אופל בלאנס השקעות בע"מ, קבוצת פנינסולה בע"מ, אורשי ג.ש. בע"מ, א.נ. שוהם ביזנס בע"מ, מ.ל.ר.ן. פרויקטים ומסחר בע"מ, מיכמן בס"ד בע"מ, גמא ניהול וסליקה בע"מ ועוד; וחברות 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.

7.6.4. לחברה אין יכולת להעריך באופן מדויק את חלקה בתחום האשראי החוץ-בנקאי שכן אין לה גישה לנתוני תאגידים פרטיים העוסקים בתחום זה. באשר להיקף תיקי אשראי חוץ-בנקאי של חברות ציבוריות ראו תרשים לעיל.

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

7.6.6. כחלק מאסטרטגיית החברה להתמודדות עם התחרות, מבליטה החברה את יתרונה היחסי בפרמטרים השונים, הנובעים, בין היתר, מחוסנה הפיננסי של החברה, מקורות האשראי העומדים לרשותה, מקורות מידע, המוניטין והניסיון הרב שצברו מנהליה, 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 בהתמודדותה בתחרות הרבה הקיימת בתחום פעילותה ולמצב אותה כגורם משמעותי בשוק. 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 עשויה 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 24 לפרק זה להלן.

7.7. רכוש קבוע, מקרקעין ומטלטלין

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 סעיף 1.4 בתקנה 22 בדוח פרטים נוספים.

למועד הדוח, לחברה רכוש קבוע בסכום לא מהותי.

7.8. נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר 2024 מחזיקה החברה במספר נכסי נדל"ן להשקעה, הכוללים יחידות קרקע, נדל"ן מסחרי ודירות להשכרה.

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 49,504 אלפי ש"ח (ליום בדצמבר 2023 – 39,404 אלפי ש"ח).

למידע נוסף ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים.

7.9. נכסים לא מוחשיים

בבעלות החברה שני שמות מסחר רשומים כסימני מסחר בפנקס סימני המסחר בישראל, תחת השם 'אקורד', לרבות סמלילי (לוגו) של החברה, בתוקף עד ליום 11 באוגוסט 2030, לשירותים הנכללים בסיווג 36 וכוללים בין היתר 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.

7.10. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מנתה מצבת כוח האדם בחברה בתחום פעילות ניכיון המחאות 32 עובדים ונותני שירותים (כפי המצבת ליום 31 בדצמבר 2023).

לפרטים נוספים, ובכלל זה תיאור המבנה הארגוני, ראו סעיף 13 להלן.

8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

8.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה לבחון אפשרויות נוספות להרחבת פעילותה, החל מחודש אפריל 2022, החברה, באמצעות ארנו, ארנו א.א. ו- ארנו א.ב. (כל אחת מבין ארנו, באמצעות ארנו, ארנו א.א. ו- ארנו א.ב. תכונה בסעיף 8 זה להלן: "ארנו" או "המלווה"), מעמידה אשראי לרשות יזמי נדל"ן הפועלים בתחומי הנדל"ן, על רבדיו השונים.

תחום הפעילות מהווה חלק בלתי נפרד מפתרונות המימון הקיימים ליזמי נדל"ן בשוק הישראלי, ובכלל זה המערכת הבנקאית, חברות כרטיסי אשראי וגופי אשראי חוץ-בנקאיים. בהתאם, כל האמור בסעיפים 7.1.1 ו- 7.1.3 בדבר מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו חלים בהתאמה גם על תחום פעילות זה.

במסגרת תחום הפעילות עשויה ארנו להעמיד אשראי לטובת מיזמי נדל"ן מהסוגים הבאים: (א) קרקעות זמינות לבנייה ו/או נכסים - קרקעות זמינות לבנייה (לרבות קרקעות בהליכי תכנון) ו/או נכסים למטרות מגורים מסחר שירותים, משרדים, מלונאות ודיר מוגן אשר זקוקים לאשראי לכל מטרה; (ב) פרויקטים ליזום בנייה למטרות מגורים, מסחר, שירותים ומשרדים, מלונאות ודיר מוגן; (ג) פרויקטים הקשורים בהתחדשות עירונית, על סוגיהם; (ד) פרויקטים הקשורים למכרזים של משרד הבינוי והשיכון, כדוגמת פרויקטים במסגרת תכניות מחיר למשתכן; (ה) מימון רכישת קרקעות המיועדות לבנייה ו/או מימון רכישת נכס קיים.

האשראי למיזמי הנדל"ן הוא חוב מדרגה ראשונה או שניה, לרבות הלוואות מזנין. העמדת האשראי נעשית כנגד קבלת בטחונות שונים מבוססי 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.

העמדת ההלוואות מתבצעת על-פי מדיניות ההשקעות שאימצה ארנו (לפרטים ראו סעיף 8.2 להלן), כאשר סך האשראי המינימלי שתעמיד ארנו עבור מיזם נדל"ן אחד הוא שלושה (3) מיליון ש"ח, והאשראי המקסימלי יהא תלוי יחס חוב לבטוחה או יחס כיסוי, לפי העניין, ובהתאם למדיניות ההשקעות.

ככלל, התקשרות לצורך העמדת חוב למיזמי נדל"ן תיעשה עם יזם מתמחה, המכיר היטב את שוק היעד ואשר ביצע פרויקט נדל"ן אחד לפחות אשר כבר נמסר ו/או אוכלס; התקשרות ארנו עם יזם הנדל"ן תיעשה רק לאחר בדיקה כי אין הליכים פליליים בתוקף כנגד היזם או מנהלי הפרויקט.

8.1.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

בדומה לחברה, במסגרת פעילותה ארנו כפופה להוראות תחקיתיות בהן חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים. בשל ההגדרה הרחבה שניתנה בחוק שירותים פיננסיים מוסדרים למונח "מתן אשראי", וכדי לפטור מחובת הרישיון הקבועה בחוק שירותים פיננסיים מוסדרים גופים מסוימים אשר תכליות חוק זה אינן חלות לכאורה בעניינם, הותקנו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי), התשפ"ג-2022 ("תקנות הפטור"), אשר החליפו הוראות שעה בנושא זה. 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 ("הפטור"). נכון למועד הדוח, חברות ארנו פועלות בהתאם לתנאי הפטור האמור.

בנוסף, הפעילות כפופה להוראות לפיקוח מצד הרשויות השונות. בכלל כך, בכל הנוגע להעמדת חוב לנכסי נדל"ן - חברות ארנו כפופות לתקנות והנחיות המקומיות לגבי מתן אשראי, גובה הריבית המותרת בחוק, נוהל רישום הבטוחות, מיסים ועוד. למידע נוסף, ראו סעיף 18 להלן.

8.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

בהתאם להוראות המפקח על הבנקים בדבר מגבלות חבות ענפית, ככלל, כפוף סקטור הנדל"ן בבנקים בישראל, המהווה את מקור המימון העיקרי של פרויקטי נדל"ן בישראל, למגבלות חבות אשראי של ענף מסוים לתאגיד בנקאי אשר עומדת על מקסימום של כ- 22% מסך כל חבויות הציבור לתאגיד הבנקאי ("מגבלת חבות ענפית"). ואולם, במהלך השנים האחרונות הגדילו הבנקים באופן דרמטי את החשיפה שלהם לתחום הנדל"ן היזמי עד לשיעור יחס האשראי לבטוחה העולה על 90% משווי הנכסים. במהלך 2022 הטיל המפקח על הבנקים מגבלות חדשות על יחס האשראי לבטוחה וקבע שהבנקים ידרשו להקצות הון נוסף בגין מימון קרקעות במימון גבוה מ- 75%. כלל תחומי הנדל"ן, לרבות מגורים, ערבות חוק מכר, נדל"ן מסחרי, נדל"ן מניב, עבודות עבור הממשלה וגם תשתיות כבדות, חוסים תחת מטריה אחת לעניין מגבלת החבות הענפית שחלה על הבנקים בישראל.

כמענה לצרכים וכפתרון חיוני לחברות בענף הבנייה, התפתח סקטור

אשראי פרטי, המאפשר קבלת "מימון חוץ-בנקאי", המהווה כיום נדבך חשוב בחלק נכבד מהעסקאות המבוצעות, הגם שהוא מהווה עדיין רכיב קטן מסך האשראי בענף זה. כך, בשנים האחרונות הוקמו בישראל מספר חברות וגופים אשר מעניקים אשראי לפרויקטים נדל"ניים, לדוגמה: החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ, קבוצת רכישה שונות, מיזמים שונים להשלמות הון וכדומה. כמו-כן, במהלך השנתיים האחרונות חברות אשראי חוץ-בנקאיות אשר לא פעלו בתחום פעילות אשראי יזמי הודיעו במהלך שנת 2021 על כניסתן לתחום פעילות זה.

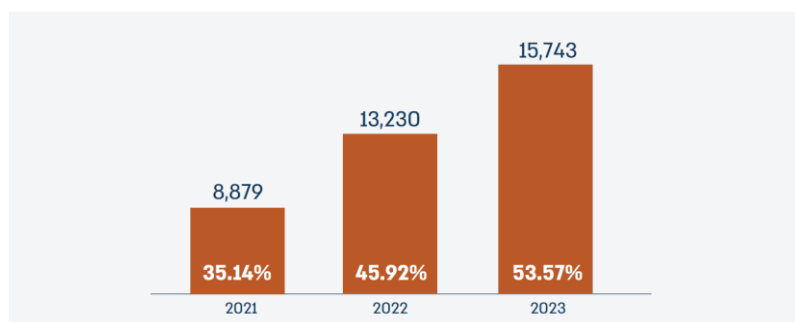
החל מתחילת שנת 2022 על רקע העלייה בשיעור האינפלציה ושיעור הריבית במשק, המייקרת גם את עלות האשראי, שמהווה חומר גלם של כל החברות בענף החוץ-בנקאי, ענף הנדל"ן, שמרבית מחברות האשראי החוץ-בנקאי חשופות אליו במידה רבה, סבל מהאטה בקצב מכירת הדירות וכן להתארכות משך הביצוע בפרויקטים ולעליית תשומות הבנייה. החל מהרבעון השני לשנת 2024, מגמת ההאטה בקצב מכירת דירות למגורים נבלמה ואף חלה עלייה במספר העסקאות למכירת דירות ובמחירי הדירות בחסות מבצעים והטבות שהוצעו לרוכשים, הכוללים בין היתר דחיית חלק עיקרי בתשלום לקבלן ו/או בתשלום משכנתא, וכמפורט בסעיף 6.5 לעיל.

השפעות המלחמה - לקוחות קבוצות ארנו הושפעו ממצב המלחמה ובכלל זה מהחלטות רשויות מקומיות ביחס לעצירת פעילות באתרי הבנייה, ממחסור בכח אדם בענף, וממגמת ירידה בהתחלות בנייה חדשות בערים מרכזיות כאשר בעקבות המלחמה, נעצרה באופן זמני העבודה במספר פרויקטים אשר ארנו מממנת. בנוסף, משפיעה המלחמה על כמות ועלות כח האדם המועסק וכן על מחירי חומרי הבנייה וזמינותם. למיטב ידיעת החברה, קיימים מגעים אל מול גורמים ממשלתיים על מנת להגדיל את מספר המכסות לעובדים זרים בענף הנדל"ן ולהקלה בדרישות שונות ביחס לחידוש היתרים ואישורים לעובדים זרים קיימים. יצוין כי עלייה בשיעור העובדים הזרים בתחום הנדל"ן, אשר עלות העסקתם גבוהה יותר, עלולה להביא להתייקרות בעלויות הבנייה ובהתאם לעלייה בעלות הפרויקטים ולהשפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים ורמות סיכון האשראי של לקוחות הקבוצה, ובכלל זה יכולת ההחזר של הלווים. נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, לאירועים כאמור לא הייתה השפעה מהותית על לקוחות הקבוצה, ובכלל זה לא חלו שינויים מהותיים בפירעון ההלוואות שהעמידו חברות ארנו ללקוחותיהן ולא היו פניות בבקשות לדחיית מועדי פירעון עתידיים של ההלוואות שהועמדו להם בהיקף מהותי וכן, ארנו לא נדרשה לבצע התאמה לביטחונות שהועמדו לה מלקוחותיה.

יחד עם זאת להתארכות משך הביצוע בפרויקטים וכן לעליית תשומות

הבנייה עלולה להיות השפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים ויכולת ההחזר של הלווים. בשל האמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2024 הכירה ארנו א.א. בהפרשה נוספת בשיעור של כ- 0.23% לגבי כלל יתרות החייבים בתיק הלווים שלה (שנת 2023 – כ- 0.21%).

תרשים דוח הממונה לשנת 2023 | סך כל האשראי לתחום הנדל"ן (במיליוני ש"ח)
וסך נפח האשראי מסך כל האשראי שניתן בחברות הציבוריות החוץ-בנקאיות
(באחוזים), 2021–2023



על פי נתונים שעולים מדוח הממונה לשנת 2023, האשראי לתחום הנדל"ן גדל בשנים 2021-2023 והדומיננטיות בשוק האשראי החוץ-בנקאי בתחום הנדל"ן התחזקה. במבט כולל ניכר כי האשראי לתחום הנדל"ן הוא חלק גדול ומתפתח בתיקי האשראי של החברות החוץ-בנקאיות בישראל.

להערכת החברה, שנת 2025 צפויה להיות מאתגרת עבור כל החברות הפועלות בתחום, הן מבחינת השפעת תנאי המאקרו בתקופה של אי וודאות לצד סביבת ריבית ואינפלציה גבוהה, מחסור חריף בעובדים בענף הבנייה, גזירות כלכליות העומדות וצפויות להיכנס לתוקף בשילוב עם יוקר מחיה והמשך עליות מחירים הצפויים להביא לירידה בביקושים כתוצאה מירידה בכוח הקנייה, ויש להניח שלחברות ותיקות המעניקות אשראי בתחום הנדל"ן, עם ניסיון והבנה מעמיקה של השוק, קיים יתרון יחסי בהתמודדותן עם אתגרי התחום. נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות על הקבוצה, על פעילותה ועל תוצאות הפעילות בתחום פעילות זה ועל איתנותם הפיננסית של לקוחותיה בתחום פעילות זה, ככל שתהיינה.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

8.1.4.

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות אשראי יזמי, הם כדלקמן:

- (1) בחירת עסקאות יעד מתאימות, על-ידי גורמים בעלי ידע וניסיון בעסקאות דומות.
- (2) שימוש בידע ומומחיות לצורך ניתוח השוק והערכת סיכונים.

(3) בחירה מושכלת של מיזמי הנדל"ן לטובתם יועמד חוב, בין היתר, לאור מיקום מיזם הנדל"ן וזהות היזם אשר מקים את המיזם, באופן שיאפשר יצירת פורטפוליו עסקאות מגוון, שיניב תשואה אטרקטיבית ביחס לסיכון החוב של המיזמים הנדל"ניים.

(4) איתנות פיננסית, שתאפשר מתן מענה מידי והעמדת מימון למיזמי נדל"ן אטרקטיביים. נכון למועד הדוח, ארנו נהנית מאיתנותה הפיננסית של החברה, בעלת השליטה בה, וממסגרת אשראי בנקאית, והכל כמפורט בסעיף 8.10 להלן.

(5) בטוחות איתנות כנגד החוב שתעמיד החברה, אשר יבטיחו, בצורה הטובה ביותר, את החזר ההלוואה גם במקרה ומיזם הנדל"ן לא יעמוד בתחזיות.

(6) הון אנושי - שימוש בידע ומומחיות של ההון האנושי שנצבר אצל עובדי תחום הפעילות 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 הבנייה של הנכסים לטובתם מעמידה הקבוצה אשראי, עמידה במועדי השלמת מיזמי הנדל"ן ומתן שירות מקצועי במהלך הקמתם ולאחר השלמתם של פרויקטים.

(7) ניתוח דוחות כספיים, תוך שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול של כל מיזם נדל"ן.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים לתחום ושינויים החלים בהם 8.1.5.

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים לתחום אשראי יזמי הינם כמפורט להלן:

(1) איתנות פיננסית המאפשרת את פעילות העמדת חוב למיזמים בתחום הנדל"ן.

(2) ניסיון וידע בביצוע השקעות רחבות היקף של העמדת חוב לנדל"ן בישראל.

(3) 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.

(4) היכרות עם יזמי נדל"ן מנוסים בעלי מאגר פרויקטים איכותי, המהווים לקוחות פוטנציאליים של הקבוצה, ו/או עם שותפים ויזמים בעלי ידע וניסיון באיתור הזדמנויות עסקיות וניסיון בביצוע ומסירת מיזמי נדל"ן דומים, להם ניתן להעמיד חוב בתנאים טובים.

(5) ניסיון וידע בביקוח הדוק על מספר מיזמי נדל"ן פעילים במקביל וניהול מנגנון הכולל אנשי מקצוע מנוסים.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום אשראי יזמי הינם כמפורט להלן:

(1) עמידה בהתחייבויות החברה כלפי לקוחותיה בהתאם לתנאי ההסכמים משנחתמו עמם.

(2) עמידה בהתחייבויות כלפי גורמים מממנים. לצורך העמדת אשראי ליזמים ולמיזמי הנדל"ן הקבוצה נוטלת התחייבויות מגורמים מממנים. בשים לב כי השקעה בנדל"ן איננה השקעה לטווח קצר, מימוש נדל"ן ברווח, באופן שיאפשר ליזם להחזיר את החוב, עלול לארוך זמן ממושך, במיוחד בעתות של משבר כלכלי, תוך דרישה להשקעת משאבים נוספים, או איתור רוכשים מתאימים למיזם לצורך פרעון החוב לגורמים המממנים, ובכללם לחברות ארנו.

(3) איתור רוכשים מתאימים מושפע, בין היתר, מגורמים אובייקטיביים, כגון: מצב כלכלי במדינה, אבטלה ומחירי הנדל"ן, שינויים בביקוש ובהיצע, תחרות, השפעות מדיניות ועוד. גורמים מסוג זה עלולים להקשות על היזם לאתר רוכשים מתאימים ולהחזיר את החוב כאמור.

(4) טיפול במספר הלוואות במקביל.

תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בו 8.1.2.

התחליף העיקרי למתן אשראי למיזמי נדל"ן הינו המערכת הבנקאית. חרף הקשיים המאפיינים מתן אשראי מהמערכת הבנקאית למיזמי נדל"ן, עסקים שונים עשויים לבחור לפנות למערכת הבנקאית לקבלת אשראי. זאת ועוד, עסקים קטנים ובינוניים יכולים לבחור לפנות לשוק האשראי החוץ-בנקאי בבקשה למתן אשראי מחברות כרטיסי אשראי, גופים פיננסים שונים העוסקים במתן הלוואות, קרנות פרטיות חוץ-בנקאיות וכן הלאה. תחליף נוסף ליזמים הנו גיוס חוב בבורסה באמצעות הנפקת ניירות ערך מסוג חוב, בכפוף לתנאי שוק נאותים וזמינות הגיוס. תחליף זה הנו ארוך ומורכב יחסית לגיוס בשוק האשראי החוץ-בנקאי וכרוך בתשומות רבות מבחינת היזם.

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם 8.1.3.

לתיאור מבנה התחרות בתחום הפעילות, ראו סעיף 8.6 להלן.

מוצרים ושירותים 8.2.

כאמור לעיל, במסגרת תחום פעילות אשראי יזמי ארנו מעמידה אשראי למיזמי נדל"ן

8.2.1. מדיניות ההשקעות:

נכון למועד הדוח, מדיניות ההשקעות של ארנו מתבססת, בין היתר, על הפרמטרים הבאים, ככל שרלבנטיים לעסקה הספציפית ובשינויים המחויבים בהתאם למאפייני העסקה: (1) ההלוואה ניתנת לנכסים אחרי קבלת התוכניות ולאחר שיומצאו למלווה כל האישורים הנדרשים על-פי כל דין; (2) התקופה לתשלום ריבית בלבד לא תעלה על 72 חודשים (ככל שתוארך תקופת ההלוואה כאמור, עשויה להתארך 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 - יחס כיסוי אשר לא יפחת מ- 60% וכן, שיעור הון העצמי המינימאלי שיעמיד היזם יעמוד על 5% לפחות מהיקף האשראי שהועמד 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 בטחונות - יחס LTV אשר לא יעלה על 80%.

תקופת האשראי עומדת, דרך כלל, על פרקי זמן של 60-12 חודשים, כאשר למלווה שיקול דעת להאריך את פרק הזמן במסגרתו הועמד החוב לתקופה של עד 12 חודשים נוספים (וביחס להלוואות מסוג השלמות הון – עד 24 חודשים נוספים).

8.2.2. סוגי ההלוואות:

להלן פירוט בדבר סוגי ההלוואות שחברות ארנו עשויות להעמיד למיזמי הנדל"ן (או שילוב ביניהם) ועיקרי תנאי ההתקשרות עם לקוחות:

- (1) ליווי בניית מיזמי נדל"ן ('עסקאות ליווי בנייה') – העמדת מסגרות אשראי והלוואות לרכישה, הקמה ובניית מיזמי נדל"ן, כנגד רישום משכנתא או התחייבות לרישום משכנתא או המחאת זכויות ושעבודים מדרגה ראשונה.
- (2) השלמות הון / הלוואת מזנין ('עסקאות להשלמת הון') – העמדת הלוואה ליזמי נדל"ן לשם השלמת ההון העצמי הנדרש או החלק הנוסף על ההון העצמי²⁶ לבניית הפרויקט כנגד

²⁶ "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.

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 נשוא ההלוואה שהועמדה במסגרת זו יהיה נחות לעומת החוב הבכיר²⁷ או לעומת חוב אחר מדרגה נמוכה יותר, אשר יועמד בקשר עם מיזם הנדל"ן (לרבות, ביחס למשלים הון²⁸), והתמורה בגינו עשויה לכלול רכיב של תמורה עודפת, והכל כפי שיקבע בהסכם ההלוואה הרלוונטי.

(3) עסקאות אובליגו ('עסקאות אובליגו בטחונות') ('עסקאות מזנין') – העמדת הלוואה לזם / בעל נכס / בעל קרקע למטרות שונות, כנגד שעבוד ראשון של הנכס או התחייבות לרישום משכנתא או המחאת זכויות.

8.2.3. התמורה ופרעון הקרן:

בתמורה להלוואה שמעמידה ארנו, זכאית ארנו לריבית ביחס לקרן ההלוואה. ככלל, הריבית, בכפיפות לתנאי ההצמדה של ההלוואה, משולמת מידי 6 חודשים, למעט ביחס להלוואות מסוג 'עסקאות להשלמות הון', אשר הריבית בגין משולמת לפי המוקדם מבין מועד פרעון ההלוואה או מועד חילוץ העודפים בפרויקט הרלוונטי. קרן ההלוואה משולמת בתום תקופת המימון.

בנוסף, במקרים מסוימים, המלווה יכול ותהיה זכאית גם לרכיב של תמורה עודפת (נוספת על רכיב הריבית – "קיקר"). 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

²⁷ "חוב בכיר" – חוב אשר הועמד לטובת מיזם הנדל"ן על-ידי הגורם המממן הראשי ואשר מובטח במשכנתא מדרגה ראשונה.
²⁸ "משלים הון" – חוב שהועמד על-ידי גורם מממן, מסדר שני, לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש מהיום לקבלת מימון בקשר עם מיזם הנדל"ן.

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 בשיעור משוקלל שיגלם, בהתחשבות הסופית (כהגדרתה להלן), תשואה שנתית בשיעור שלא יפחת מ- 6% לשנה ביחס לחוב נשוא ההלוואה, והכל כפי שיקבע בהסכם ההלוואה הרלבנטי. שיעור התשואה ביחס לקרן כאמור, יחושב בגילום הריבית בתוספת הקיקר בחלוקה שנתית. בשנת 2023 נחתמה עסקה אחת מסוג זה.

ההתחשבות הסופית - במקרים מסוימים, 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").

הליך ההתקשרות בעסקה:

8.2.4.

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 וליוזם, הכוללים בין היתר, ביקור בנכס נשוא העסקה ובדיקתו, לרבות סביבתו, בדיקת היזם, בדיקת היסטורייתו, אשראי, בדיקת התכנית העסקית ובדיקת נאותות, ניתוח כלכלי, שמאי, הנדסי, מיסויי, פיננסי, הערכות סיכונים וסיכויים והערכת הבטוחות, לרבות הבטוחה הנדל"נית.

כמו-כן, מבוצעת 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 ארנו על-מנת לדון בעיקרי ממצאי בדיקת הנאותות ולקבל החלטה סופית באם לאשר את העמדת ההלוואה למיזם הנדל"ן

הנבחן.

למידע בדבר בטחונות והליכי גבייה במצב של חדלות פרעון של לקוח, ראו סעיפים 8.4.6 ו- 8.4.7 (בהתאמה) להלן.

בנוסף, ארנו בכובעה כשותף הכללי בשותפות ארנו ועד להחלטת השותף הכללי לפירוקה²⁹, הייתה רשאית להתקשר בהסכמים להעמדת שירותי ניהול חוב ליזמים ו/או לחברות הנכס עםם התקשרה שותפות ארנו בהסכמי הלוואה, על-פיהם היא העניקה שירותי ניהול, פיקוח ובקרה וכן שירותי גיוס הון ליזמים, בתמורה לדמי ניהול רבעוניים מהיזמים בסך השווה לעד 7% ממלוא סכום ההלוואה אשר הועמדה ליזם ו/או חברת הנכס. עם קבלת החלטת השותף הכללי לפירוק השותפות ובהתאם להסכם השותפות עם בעלי יחידות ההשתתפות, ארנו, בכובעה כמנהלת הפירוק, תהיה זכאית לדמי ניהול ולדמי הצלחה בשיעורים שנקבעו בהסכם השותפות, וזאת במהלך תקופת הפירוק ועד למועד השלמת הפירוק (לפרטים ראו סעיף 2.8 לדוח הדירקטוריון).

8.3. פילוח הכנסות ורווחיות הפעילות

בשנת 2024 סך הכנסות הקבוצה מתחום פעילות אשראי יזמי הסתכמו לסך של כ- 33.9 מיליון ש"ח אשר היוו כ- 18.2% מסך כל הכנסות הקבוצה (בהשוואה לסך של כ- 24.3 מיליון ש"ח בשנת 2022 שהיוו כ- 12.7% מסך כל הכנסות הקבוצה באותה שנה).

הרווח מפעולות רגילות מתחום פעילות אשראי יזמי, ללא הפחתת עודפי עלות, הסתכם לסך של כ- 12.3 מיליון ש"ח (בהשוואה לסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח בשנת 2023).

8.4. לקוחות

8.4.1. נכון למועד הדוח, על לקוחות ארנו נמנים בעיקר יזמים בתחום הנדל"ן למגורים, באמצעות חברות ייעודיות שהוקמו על ידם, ואשר אין להן כל פעילות מלבד זכויות בנכס מקרקעין ו/או זכויות בפרויקט נדל"ן.

8.4.2. נכון למועד הדוח, יתרת תיק אשראי לקוחות של חברות ארנו הינו בסך של כ- 304.6 מיליון ש"ח וכולל 20 תיקי הלוואות (נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת תיק אשראי לקוחות עמד על כ- 207.8 מיליון ש"ח וכלל 15 תיקי הלוואות).

8.4.3. נתוני הלוואות ליזמים ולמיזמי נדל"ן

למועד הדוח, קיימים 20 פרויקטים של נדל"ן פעילים אותם מלווה הקבוצה ואשר לגביהם העמידו חברות ארנו מימון.

להלן ריכוז נתוני הלוואות שהועמדו בפועל על-ידי חברות ארנו בשנים 2023 ו- 2024 (יודגש, כי הנתונים אינם כוללים את נתוני החברה

²⁹ לפרטים, ראו ה"ש 3 לעיל.

הכלולה, ארנו, באמצעות שותפות ארנו):

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
15	20	מספר לווים
15	20	מספר הסכמי הלוואות פעילים למועד הדוח
207,822 (כולל ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בקיזוז יתרת עמלת הקמה והפרשה להפסדי אשראי)	304,619 (כולל ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בקיזוז יתרת עמלת הקמה והפרשה להפסדי אשראי)	יתרת הלוואות לתום השנה (אלפי ש"ח)
13,855	15,231	סכום הלוואה ממוצע (אלפי ש"ח)
65,704	68,779	סכום הלוואה מקסימאלי (אלפי ש"ח)
266,041	483,358	שווי בטוחה לשירות החוב (אלפי ש"ח)

8.4.4. להלן פירוט של מועדי הפרעון (קרן ללא ריבית) העתידיים של תיק

ההלוואות בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023,

בחלוקה על פני השנים (באלפי ש"ח):

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית ואילך	סך הכל
150,885	73,903	58,480	-	283,268
6,986	129,237	37,739	26,271	200,233

8.4.5. לקוחות מהותיים

למועד הדוח, אין בתחום הפעילות לקוח, אשר סך ההכנסות ממנו מהווה 10% ויותר מסך הכנסות הקבוצה.

כמו-כן, להערכת החברה, למועד הדוח, אין בתחום הפעילות תלות בלקוח בודד או בפרויקט בודד אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות, וזאת בהינתן, בין היתר, בבטחונות המתקבלים בגין הלוואות, המבוססים על מארג מקיף של בטחונות, לרוב ראשוניים בדרגה (וכמפורט בסעיף 8.4.6 להלן).

8.4.6. בטוחות

בעסקאות מסוג ליווי בנייה ועסקאות מסוג אובליגו בטחונות - מעמדה של המלווה בסדר הנשייה יהיה של נושה מובטח מדרגה ראשונה, והבטוחות כוללות: משכנתא מדרגה ראשונה על נכס המקרקעין על כלל זכויות היזם במיזם הנדל"ן, לרבות על זכויותיו ביחידה הרישומית, ככל שקיימת (במקרה של 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 פרויקט תמ"א 38/1).³⁰

בעסקאות מזנין או השלמת הון עצמי - מעמדה של המלווה בסדר הנשייה יהיה של נושה מובטח מדרגה שניה ומטה; והבטחות כוללות, בכפוף להסכמת הגורם המממן הראשי, את הבטחות 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 פרויקט תמ"א 38/1); בנוסף, בכפוף להסכמת הגורם המממן הראשי, תועמדה גם הבטחות המפורטות להלן: (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 למטרת בטוחה בלבד ולא כמטרת השקעה מכוונת בנכס הוני כאמור. למועד הדוח ובהתאם למדיניות ההשקעות, כל הפרויקטים להם מעמידה הלוואות מובטחים בבטחות. בנוסף במסגרת המערכת ההסכמית מול היזם, נקבעים תנאים נוספים המבטיחים את זכויות החברה, כגון התניות פיננסיות על הפרויקט ועל היזם, מנגנוני פיקוח ובקרה על ניהול והתקדמות הפרויקט, אופן ניצול עודפי הפרויקט וכדומה.

³⁰ מטרת רישום שעבוד שני על הנכס היא לשפר את מעמדה הקנייני של השותפות ביחס לבטוחה וכן למנוע רישום שעבוד דומה לטובת צדדים שלישיים.

8.4.7.

הליכי גבייה וטיפול הגבייה במקרה של חדלות פרעון של יזמים

חברות ארנו עומדות בקשר שוטף עם לקוחותיהן לביצוע גבייה יעילה של חובותיהם. עם זאת, מעת לעת, הן צפויות להיתקל בקשיים בגביית החובות כאמור. 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 הבטחות ו/או השעבודים.

8.4.8.

הפרשה להפסדי אשראי צפויים

הפרשה להפסדי אשראי נקבעת באופן ספציפי בגין חובות לקוחות אשר הנהלת החברה זיהתה עליה בסיכון האשראי שלהם. יתרת ההפרשה לירידת ערך ליום 31 בדצמבר 2024 הינה בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 - כ- 1.6 מיליון ש"ח). לפרטים, ראו ביאורים 3(ד'), 3(יא') ו- 18(ב') לדוחות הכספיים.

8.5.

שיווק והפצה

קהל לקוחותיה של קבוצת ארנו כולל פלח שוק מוגדר הכולל אלפי יזמי נדל"ן. למייסדיה של קבוצת ארנו, הנמנים על נושאי המשרה בקבוצת ארנו, מכוח הסכמי השירותים שנחתמו עם כל אחד מהם (ראו סעיף 8.9 להלן), מוניטין, מומחיות וניסיון רב שנים בתחום כמו גם היכרות רחבה עם יזמי הנדל"ן ויתר הגורמים העוסקים/קשורים בתחום מימון פרויקטים בנדל"ן, ועיקר פעילות השיווק של חברות ארנו מתבצע על ידם.

חברות ארנו, באמצעות מנהליה, פונות לקהל היעד בין היתר, באמצעות השתתפות בכנסים 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.

בנוסף, לארנו אתר אינטרנט, דרכו, בין השאר, היא משווקת את המוצרים והשירותים שהיא משווקת.

8.6.

תחרות

8.6.1.

כמפורט בסעיף 6 לעיל, לרבות לעניין התמורות המשמעותיות שחלו בענף האשראי לנדל"ן בשנים האחרונות, הביקוש לנכסי נדל"ן בכלל ונכסים למגורים בפרט יחד עם עלויות גיוס חוב נמוכות וזמינות הפכו את שוק האשראי לנדל"ן לאטרקטיבי במיוחד, דבר אשר הגדיל באופן משמעותי את מספר המתחרים של החברה בתחום פעילות זה בשוק במהלך השנים 2021 ו- 2022 וכפועל יוצא הוביל להוזלה דרמטית

במחירי החוב על מרכיביו השונים.

8.6.2. כמו-כן, חברות אשראי חוץ-בנקאיות אשר לא פעלו בתחום פעילות העמדת אשראי יזמי, הודיעו במהלך השנים 2021 ו- 2022 על כניסתן לתחום פעילות זה (כדוגמת, החברה, קבוצת אחים נאוי בע"מ, מ.ל.ר.ן פרויקטים ומסחר בע"מ וארכימדס מימון נדל"ן 2021 בע"מ), ומהוות כיום תחרות לחברה בתחום פעילות זה.

8.6.3. למיטב ידיעת החברה, ככלל, הגופים המתחרים לפעילות אשראי יזמי הינם המערכת הבנקאית, הגופים המוסדיים וקרנות פרטיות חוץ-בנקאיות, כמפורט להלן:

הגופים המוסדיים המרכזיים אשר מעניקים הלוואות ואשראי נדל"ני הינן חברות הביטוח (כשהמרכזיות והגדולות מבניהן הן הראל חברה לביטוח בע"מ והפניקס חברה לביטוח בע"מ) ובתי השקעות (הגדולים מבניהם הם 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 מספר 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 מניף-שירותים פיננסיים בע"מ, קרן יסודות, מכלול מימון בע"מ, אמפא קפיטל בע"מ וטופ קפיטל לידר מימון וניהול פרויקטים בע"מ.

8.6.4. לחברה אין יכולת להעריך באופן מדויק את חלקה בתחום העמדת אשראי יזמי שכן אין לה גישה לנתוני תאגידים פרטיים העוסקים בתחום זה.

8.6.5. להערכת החברה, התחרות בתחום הפעילות עשויה להיות מושפעת מכניסתם לשוק של גופים נוספים להעמדת חוב למיזמי נדל"ן, וכן מגידול במספר הגופים הגדולים המשקיעים או מעמידים חוב למיזמים בתחום הנדל"ן. גידול כאמור במספר המתחרים לחברה בתחום פעילות זה עשויה להוביל לצמצום מרווחי אשראי ובהתאם להשפיע על רווחי הקבוצה. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לחזות כיצד תשפיע כניסתם של גופים כאמור על התחרות בתחום הפעילות של השותפות.

8.6.6. כחלק מאסטרטגיית החברה להתמודדות עם התחרות בתחום פעילות זה, מבליטה החברה את יתרונה היחסי בפרמטרים השונים, הנובעים, בין היתר, מאיתנותה הפיננסית של הקבוצה, המוניטין של מנהלי תחום

הפעילות, הניסיון הרב והמומחיות שצברו מנהלי תחום הפעילות וחברי וועדת השקעות והמומחיות הפיננסית של מנהליה, תוך ניהול סיכונים לעניין טיב הלקוח, יעילות, וגמישות קרי, היכולת להעמיד אשראי הנובעת מאיתנותה הפיננסית). להערכת החברה, כל אלו עשויים להקנות לה יתרונות בתחרות בתחום הפעילות, ולסייע לה בהתמודדותה בתחרות הרבה הקיימת בתחום ולמצב אותה כגורם משמעותי בשוק.

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 24 לפרק זה להלן.

8.7. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

פעילות חברות 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).

למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, אין לחברות ארנו רכוש קבוע בסכום מהותי.

8.8. נכסים לא מוחשיים

לארנו א.א. סימן מסחר רשום בפנקס סימני המסחר בישראל, תחת השם ARNO CAPITAL Investments בתוקף עד ליום 26 בדצמבר 2032, לשירותים הנכללים בסיווג 36³¹.

8.9. הון אנושי

נכון למועד הדוח מעסיקה הקבוצה בתחום פעילות אשראי יזמי 8 עובדים ונותני שירותים (ליום 31 בדצמבר 2023 – 10 עובדים ונותני שירותים) המועסקים ישירות בקבוצת ארנו, כולל גב' דנה סנדר ("דנה") ומר לביא כהן ("לביא") (באמצעות חברות בשליטתם), ממייסדי קבוצת ארנו, אשר התקשרו בהסכמי שירותים עם חברות ארנו, בד בבד עם חתימת הסכם ההשקעה (ראו סעיף 1.2 לעיל) ("הסכמי השירותים"); בסעיף זה - דנה, לביא והחברות בשליטתם ייקראו יחדיו: "נותני השירותים").

מכוח הסכמי השירותים כל אחד מנותני השירותים התחייבו 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").

³¹ לפירוט השירותים הנכללים תחת סיווג זה, ראו סעיף 7.9 לעיל.

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 (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 הפיצוי (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. למידע נוסף אודות ההון האנושי בקבוצה, ראו סעיף 13 להלן.

8.10. מימון

חברות ארנו מממנות את פעילותן מהון העצמי, אשראי בנקאי ואשראי מהחברה. נכון למועד הדוח, סך מקורות המימון העומדים לרשות חברות ארנו הינן בסך כולל של כ- 290.3 מיליון ש"ח, מתוכן: (א) הלוואות מהחברה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 הינן בסך של כ- 201.2 מיליון ש"ח, נושאות ריבית שנתית בשיעור ממוצע של כ- 8.4%; ו- (ב) מסגרת אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסך של 100 מיליון ש"ח אשר נוצלה בסכום של כ- 89.1 מיליון ש"ח נכון למועד הדוח ("**מסגרת האשראי**" ו- "**הסכם האשראי**", לפי העניין). מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית משתנה השווה לריבית "הפריים", בתוספת מרווח בטווח של 1.0% עד 1.8% לשנה, בתוספת עמלות, ובכלל זה עמלת הקצאת אשראי על יתרת מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת בטווח שבין 0.2% לבין 0.4% לשנה, ותשלום הוצאות כמקובל בבנק. למידע נוסף בדבר הסכם האשראי, ראו סעיף 16.6.4 להלן.

נוסף על תחומי הפעילות המפורטים בחלק השלישי לפרק זה לעיל, החברה עוסקת ברכישת תיקי לקוחות וגבייתם, בהתאם להוראות הסכם שנחתם ביום 24 באוגוסט 2022, כפי שעודכן ביום 30 באוקטובר 2024, בין החברה לבין שני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה, לייסוד שותפות לא רשומה, שותפות אקורד (בסעיף 9 זה: "ההסכם").

בהתאם להוראות ההסכם, מטרת שותפות אקורד הנה רכישת תיקי חובות כספיים ("תיקי חייבים"), במימון הצדדים לשותפות אקורד ועל-פי החלטתם, לשם גבייתם מהחייבים. חלקה של החברה בזכויות בשותפות אקורד (לכשתוקם) ("הזכויות") יעמוד על 39% וחלקה בהשקעות הדרושות לרכישת תיקי חייבים ("ההשקעות") יעמוד על 32.50% (עד 30 באוקטובר 2024 - 45%). כמו-כן, במסגרת ההסכם נקבעו מספר הוראות המסדירות את יחסי הצדדים בשותפות אקורד ובניהולה, שהעיקריות שבהן, מנגנון החזר השקעות השותפים, מנגנון לחלוקת רווחים (לאחר השבת השקעות הצדדים במכפלת 1.5), 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. ההסכם הינו לתקופה בלתי מוגבלת בזמן.

נכון למועד הדוח, שותפות אקורד טרם נוסדה. עם זאת, הצדדים להסכם הסכימו כי החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לייסוד שותפות אקורד, כל פעילות שותפות אקורד תתבצע באמצעות החברה ובהתאם להוראות ההסכם, לעניין ההשקעות, חלוקת רווחים וגבייה. נכון למועד הדוח, הפעילות אינה מהותית ואינה מקיימת את הספים הכמותיים להכרתה כמגזר בר-דיווח. בהתאם פעילות זו מסווגת תחת מגזר אחרים. למידע נוסף, ראו ביאור 7(ג') לדוחות הכספיים.

³² חלקם של יתר המחזיקים בשותפות (ככל שתוקם) הינם: פירסט ליברה ישראל בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המחזיקה בכ- 38% מהזכויות וחלקה בהשקעות הינו 50% (עד 30 באוקטובר 2024 - 45%); עו"ד אופיר פדר, אשר למיטב ידיעת החברה הינו אזרח ותושב ישראל, המחזיק בכ- 23% מהזכויות וחלקו בהשקעות הינו 0% (עד 30 באוקטובר 2024 - 10%); משרד עו"ד פדר יעמיד שירותי גבייה לשותפות בתמורה לשכ"ט שהוסכם בהסכם, על עדכונים.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לקבוצה בכללותה

המידע בחלק זה כולל נתונים על פעילות הקבוצה בכללותה ומהווה תוספת למפורט בחלק השלישי לפרק א' לעיל בנוגע לכל תחום פעילות. המידע בסעיף זה, ביחד עם המידע לעיל משקף תיאור של כלל עסקי הקבוצה על בסיס מאוחד.

עונתיות .10

תחומי הפעילות אינם מאופיינים בעונתיות המשפיעה על היקף פעילות החברה בצורה ניכרת.

כושר ייצור .11

כושר הייצור של חברות הקבוצה מבוסס על מידת ניצול מקורות המימון העומדים לרשותן במתן השירותים ללקוחותיה. לסקירת מקורות המימון של הקבוצה, ראו סעיף 16 להלן.

נכסים לא מוחשיים .12

לפרטים בדבר מוניטין שרשמה החברה בדוחות הכספיים כתוצאה מההשקעה בקבוצת ארנו, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים.

הון אנושי .13

13.1. נכון למועד הדוח מעסיקה הקבוצה 41 עובדים ונותני שירותים, כולל 8 עובדים ונותני שירותים המועסקים ישירות בקבוצת ארנו.

13.2. להלן תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה וכפיפות המחלקות להנהלת החברה:



13.3. להלן טבלה המרכזת נתונים בדבר מצבת כוח האדם בקבוצה (מאוחד):

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	
5	5	הנהלה בכירה
9	9	סחר ועסקאות
5	6	משפטית
5	5	חתמות, שעבודים ובקרת לקוחות
10	8	נדל"ן והנדסה - ארנו
4	5	כספים, בקרה וחשבוניות
3	2	פיתוח עסקי ומחשוב
1	1	מנהלה
42	41	סה"כ

13.4. להערכת החברה, לחברה ולחברות הקבוצה לא קיימת תלות בעובד מסוים, למעט תלות בבעל השליטה, אשר למועד הדוח מכהן בתפקיד מנהל אשראי וסחר לקוחות בחברה. לפירוט נוסף, ראו סעיף 24.3.2 להלן.

13.5. למצבת דירקטורים ונושאי משרה בכירה עדכנית למועד הדוח, ראו תקנות 26 ו-26א בדוח פרטים נוספים.

13.6. תנאי ההעסקה של עובדי החברה ו/או נותני שירותים, כוללים משכורת והפרשות סוציאליות או דמי ניהול. למועד הדוח, שני נושאי משרה בכירה וחמישה נותני שירותים מעמידים את שירותיהם לקבוצה תמורת דמי ניהול. כמו-כן, בחלק מההסכמים עם העובדים ונותני השירותים כלולה התחייבות לאי-תחרות בפעילויות הקבוצה משך פרקי הזמן הקבועים בהסכמים כאמור.

13.7. לפרטים בדבר גמול נושאי משרה בכירה, לרבות מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 21 בדוח פרטים נוספים.

14. ספקים

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

15. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ההון החוזר במאוחד עומד כ- 347.5 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023, כ- 113.4 מיליון ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	
מאוחד	
1,250.6	נכסים שוטפים
903.1	התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	
מאוחד	
347.5	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

מימון ואשראי

16.

16.1. נכון למועד הדוח, מקורות המימון של הקבוצה הינם בסכום כולל של כ- 1,531.6 מיליון ש"ח (לעומת כ- 1,255.5 מיליון ש"ח לתום שנת 2023), וכמפורט להלן (במיליוני ש"ח):

מקורות בנקאיים	הון	מקורות חוץ-בנקאיים (אג"ח ושותפות אקורד)	הלוואות בעלים (א)	סה"כ	יתרות מסגרות אשראי לא מנוצלות
ליום 31.12.2024	432.1	820.5 (מתוך מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 1,050.0)	-	1,531.6	229.5
ליום 31.12.2023	378.7	633.3 (מתוך מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 970.0)	-	1,255.5	336.7

(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 (לתנאי ההלוואה, ראו סעיף 16.6.5 להלן).

16.2. 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		
אשראי מנוצל בפועל	מקורות אשראי	
780.0	1,050.0	אשראי מתאגידים בנקאיים (*)
274.2	274.2	אשראי חוץ-בנקאי (אג"ח) (**)
-	(א) לעיל	אשראי מבעל השליטה

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

(**) יתרת ערך נקוב.

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

16.3.1. אשראי מתאגידים בנקאיים

(1) 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.

(2) נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וסמוך למועד פרסום הדוח, האשראי מתאגידים בנקאיים המנוצל בפועל נושא ריבית פריים בתוספת מרווח בטווח של 0.5% - 0.1% לשנה ובארנו א.א. ריבית פריים בתוספת מרווח בטווח של 1.8% - 1.0% לשנה.

(3) לפרטים בדבר נתונים לגבי שיעורי ריבית בהתאם לסוג האשראי בגין הלוואות שנטלו חברות הקבוצה בשנתיים שקדמו למועד הדוח, ראו ביאורים 8(ו') ו- 9 לדוחות הכספיים.

(4) למידע נוסף אודות אשראי מהותי מתאגידים בנקאיים, ראו גם סעיף 16.6 להלן.

(5) נכון למועד הדוח, עומדות חברות הקבוצה במגבלות המוטלות עליהן מכוח ההלוואות השונות שהועמדו להן על-ידי תאגידים בנקאיים בישראל, כמפורט בטבלה בסעיף 5.3.4 לדוח הדירקטוריון.

16.3.2. אגרות החוב ודירוג אגרות החוב

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

אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	
11.12.2024	7.7.2024 ; 20.02.2023 ; 05.07.2022	תאריך נטילת ההלוואה
ציבור		המלווה
119,674	159,340	יתרת הלוואה, נכון למועד הדוח – באלפי ש"ח
10 תשלומים לא שוויים חצי שנתיים ורציפים, וכדלקמן: 6 תשלומים בשיעור של 7.5% מקרן החוב, כל אחד, אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר 2025 ובימים 31 במרס ו- 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026, 2027 וביום 31 במרס 2028; 2 תשלומים בשיעור של 12.5% מקרן החוב, כל אחד, אשר ישולמו בימים 30 בספטמבר 2028 ו- 31 במרס 2029; 2 תשלומים בשיעור של 15% מקרן החוב, כל אחד, אשר ישולמו בימים 30 בספטמבר 2029 ו- 31 במרס 2030.	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.	לוח סילוקין

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	
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 7.05% (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 7% מסך תיק האשראי ללקוחות ברוטו.	אמות מידה פיננסיות: (א) יחס הון למאזן לא יפחת משיעור של 16%; (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 7% מסך תיק האשראי ללקוחות ברוטו.	מגבלות החלות על החברה
אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי. נכון למועד הדוח, עומדת החברה במגבלות המוטלות עליה מכוח שטרי הנאמנות לסדרות אגרות החוב, כמפורט בטבלה בסעיף 5.3.4 לדוח הדירקטוריון.		
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 ³³ .		
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 4.5 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 הזמו שנקבע בשטר הנאמנות הרלוונטי, האמור יהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ³⁴ .		CROSS מנגנון Acceleration
לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב, ראו <u>נספח א'</u> לדוח הדירקטוריון זה וכן ביאור 9 לדוחות הכספיים.		

דרוג אגרות החוב

(2)

נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, החברה, ואגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה מדורגות על-ידי מידרוג בדירוג A3.il באופן שלילי. לפרטים, ראו נספח א'.

16.4. ערבויות

על מנת לאפשר לחברה גמישות פיננסית בהתקשרויותיה עם גורמים מממנים, בין

³³ 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.

³⁴ ראו סעיף 10.1.21 לכל אחד משטרי הנאמנות.

החברה לבין צים אחזקות נחתם הסכם לתשלום ערבויות ושיפוי, שעיקריו מפורטים בסעיף 1.3 לתקנה 22 בדוח פרטים נוספים. למועד הדוח, התחייבויות החברה אינן מובטחות בערבויות בעל השליטה.

16.5. 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. במהלך התקופה שמיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, החברה לא גייסה אשראי.

16.6. מידע נוסף אודות אשראי מהותי מתאגידים בנקאיים שנטלו חברות הקבוצה והסכם הלוואה מבעל השליטה

16.6.1. אשראי מתאגיד בנקאי א' (באמצעות החברה):

המלווה	מועד העמדת האשראי	מועד פירעון	מסגרת אשראי	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2024	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	ריבית שנתית	תנאים נוספים
תאגיד בנקאי א' (בס"ק זה: "הבנק")	החל מ- 14.01.2015 קבלת ההלוואות תיעשה בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL	הלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2024 מועד פירעון 02.01.2025 סמוך למועד פרסום הדוח מועד פירעון 13.03.2025	450,000	415,000	383,000	נכון ליום 31.12.2024 ובסמוך למועד פרסום הדוח הריבית הינה פריים + 0.1%-0.5%	להלן יפורטו עיקרי כתב התחייבות בלתי חוזרת עם הבנק (בס"ק זה: "כתב ההתחייבות"), כפי שעודכן מעת לעת, שהאחרון שבהם מיום 20 בנובמבר 2022: א. החל מחודש יוני 2022 מסגרת האשראי המאושרת לזמן קצר תעמוד על 450 מיליון ש"ח שתנוצל באמצעות הלוואות לזמן קצר (של עד חודש). ב. כבטוחה לאשראי, התחייבה החברה כלפי הבנק כי תפעל לביצועם, לשביעות רצונו של הבנק, של כל התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות, ובכלל זה: 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"): 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. 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: 1. שיעור השיקים הסחירים מסך השיקים המופקדים בבנק, לא יפחת מ- 50%. 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. 3. שיקים המשוכים מחשבונות של בעל השליטה בחברה ו/או חברות קשורות במישרין ו/או בעקיפין לחברה, לא יחשבו ולא יכללו במניין השיקים. 4. שיעור סך סכומי השיקים המשוכים על מושך שיק יחיד לא יעלה על 3.5% משיעור סכום השיקים החייבים בחברה. 5. שיעור השיקים שיופקדו מאת כל חייב של החברה (כהגדרת מונח זה בדוחות הכספיים) לא יעלה על 7% משיעור סכום השיקים החייבים בחברה.

המלווה	מועד העמדת האשראי	מועד פירעון	מסגרת אשראי	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2024	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	ריבית שנתית	תנאים נוספים
			אלפי ש"ח				
							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. 2. אי נחיתות כלפי גורמים מממנים אחרים. 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 הפרה (שלא תוקן עד לביצוע האמור לעיל), וכן בכפוף לכך שהחברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות, לאחר ביצוע הפעולות האמורות. 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. 5. הבטחות לאשראי: (1) שעבוד ראשון בדרגה של ממסרים/שטרות דחויים המופקדים בחשבון; ו- (2) התחייבות לשעבוד שוטף שלילי על נכסי החברה.

המלווה	מועד העמדת האשראי	מועד פירעון	מסגרת אשראי	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2024	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	ריבית שנתית	תנאים נוספים
אלפי ש"ח							
תאגיד בנקאי ב' (בס"ק זה "הבנק")	החל מ- 10.11.2015 קבלת ההלוואות תיעשה בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL	הלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2024 מועד פירעון 05.01.2025 סמוך למועד פרסום הדוח מועד פירעון 16.03.2025	250,000	75,000	110,000	בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL נכון ליום 31.12.2024 ובסמוך למועד פרסום הדוח הריבית הינה פריים + 0.1%-0.5%	להלן יפורטו עיקרי כתב התחייבות בלתי חוזרת עם הבנק (בס"ק זה: "כתב ההתחייבות"), כפי שעודכן מעת לעת, שהאחרון שבהם מיום 26 בדצמבר 2021: סך האשראי הכולל שיועמד לחברה על-ידי הבנק, יהא עד לסך של 250 מיליון ש"ח (בס"ק זה: "האשראי"). כבטוחה לאשראי, התחייבה החברה כלפי הבנק כי תפעל לביצועם, לשביעות רצונו של הבנק, של כל התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות. (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"); (ב) כל הלוואות הבעלים, הכספים ו/או ההלוואות 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 הללו ו/או ילוו ו/או השקיעו ו/או ישקיעו הבעלים בחברה ו/או חובים 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; (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 חוזרים 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; (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; (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 דיבידנדים (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

המלווה	מועד העמדת האשראי	מועד פירעון	מסגרת אשראי	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2024	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	ריבית שנתית	תנאים נוספים
אלפי ש"ח							
							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 ; (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 ; (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 ; (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 : 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 (שירות ולא באמצעות הסבה) בתוספת סכומי שיקים מנש"א ובתוספת סכומי שיקים שלא בגין שירות, לא יעלה על 50% מסך כל סכומי השיקים שהופקדו בחשבון.

המלווה	מועד העמדת האשראי	מועד פירעון	מסגרת אשראי	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2024	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	ריבית שנתית	תנאים נוספים
אלפי ש"ח							
							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. (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; (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; (יא) אי נחיתות כלפי גורמים מממנים אחרים; (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. (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; (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.

המלווה	מועד העמדת האשראי	מועד פירעון	מסגרת אשראי	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2024	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	ריבית שנתית	תנאים נוספים
			אלפי ש"ח				
תאגיד בנקאי ג' (בס"ק זה: "הבנק")	החל מ-12.05.2021 קבלת ההלוואות תיעשה בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL	הלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2024 מועד פירעון 07.01.2025 סמוך למועד פרסום הדוח מועד פירעון 18.03.2025	250,000	241,000	240,000	בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL נכון ליום 31.12.2024 וסמוך למועד פרסום הדוח הריבית הינה פריים + 0.1%-0.5%	להלן יפורטו עיקרי ההסכם וכתב התחייבות בלתי חוזרת עם הבנק, כפי שעודכן בחודש אוגוסט 2024 (בס"ק זה: "כתב ההתחייבות" או "ההסכם"): סך האשראי הכולל שיועמד לחברה על-ידי הבנק, יהא עד לסך של 250 מיליון ש"ח (בס"ק זה: "האשראי"). כבטוחה לאשראי, התחייבה החברה כלפי הבנק כי תפעל לביצועם, לשביעות רצונו של הבנק, של כל התנאים המפורטים בכתב ההתחייבות, וביניהם: 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. 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: (א) שיעור השיקים המשועבדים מאת מושך שיק יחיד שמסר שיק ו/או שיקים לחברה לא יעלה על 3.5% משיעור סכום השיקים החייבים בחברה; (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; (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; (ד) השיקים המשועבדים יהיו בשקלים חדשים, יהיו משוכים מבנקים ישראליים ומושכי השיקים המשועבדים יהיו תושבי ישראל; ו- (ה) שיקים המשוכים מחשבוניות של בעל השליטה בחברה או חברות בהן מחזיק בעל השליטה כאמור, לא יחשבו במניין השיקים המשועבדים. 3. הבטוחות לאשראי: (א) שעבוד קבוע ו/או צף, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על השיקים המשועבדים; ו- (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.

המלווה	מועד העמדת האשראי	מועד פירעון	מסגרת אשראי	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2024	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	ריבית שנתית	תנאים נוספים
			אלפי ש"ח				
							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.
							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.

המלווה	מועד העמדת האשראי	מועד פירעון	מסגרת אשראי	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2024	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	ריבית שנתית	תנאים נוספים
				אלפי ש"ח			
תאגיד בנקאי א' (בס"ק זה: "הבנק")	החל מ- 28.11.2023 קבלת ההלוואות תיעשה בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL	הלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2024 מועד פירעון 02.01.2025 סמוך למועד פרסום הדוח מועד פירעון 13.03.2025	100,000	89,000	47,000	בדרך של העמדת הלוואות לזמן קצר ו/או אשראי ON CALL נכון ליום 31.12.2024 ובסמוך למועד פרסום הדוח הריבית הינה פריים + 1.0% - 1.8%	להלן יפורטו עיקרי ההסכם מיום 20 בנובמבר 2023 בין ארנו א.א. לבין הבנק, כפי שעודכן בחודש אוגוסט 2024 (בס"ק זה: "ההסכם"): סך מסגרת האשראי שתועמד לארנו א.א. על-ידי הבנק, תהא עד לסך של 100 מיליון ש"ח ותקופה של 12 חודשים ממועד חתימתו (בס"ק זה: "האשראי"). כבטוחה לאשראי, התחייבה ארנו א.א. כלפי הבנק כי תפעל לביצועם, לשביעות רצונו של הבנק, של כל התנאים המפורטים בהסכם, וביניהם: <u>אמות מידה פיננסיות:</u> 1. סכום ההון העצמי המוחשי³⁵ של ארנו א.א. לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל- 35% מסך המאזן של ארנו א.א. ("שיעור ההון העצמי המוחשי")³⁶; 2. סכום ההון העצמי המוחשי של ארנו א.א. לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 45 מיליון ש"ח; 3. סך החובות וההתחייבויות של ארנו א.א. כלפי הבנק וגופים מממנים נוספים, ככל שיהיו כאלה, שיתקשרו ביניהם בהסכם בין מממנים, ואשר לטובתם ארנו א.א. יצרה ו/או תיצור שעבוד שוטף מדרגה ראשונה על נכסיה, לא יעלה בכל עת על 65% מסך תיק האשראי של ארנו א.א. ("שיעור התחייבויות מסך תיק אשראי"). 4. הוצאות חובות מסופקים המצטברות בארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה על-פי הנתונים בדוחותיה הכספיים של ארנו א.א., לא יעלו, בכל מועד תום רבעון קלנדרי או סוף שנה קלנדרי ("מועד הבדיקה"), על שיעור של 2% מסך הלקוחות, כמופיע בדוח הכספי

³⁵ "הון עצמי מוחשי" לעניין סעיף זה, משמעו הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים, המיוחס לבעלי מניותיה של ארנו א.א., בתוספת יתרת סכומי קרן (בתוספת ריבית צבורה) של הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק, על-ידי ארנו א.א. ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination), ובניכוי: נכסים בלתי מוחשים שונים; חייבים שהינם בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות; ערבויות שניתנו על-ידי ארנו א.א. להבטחת חובותיהם של בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות; השקעות בחברות מוחזקות ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות; זכויות שאינן מקנות שליטה המופיעות במסגרת ההון העצמי (לגבי דוחות מאוחדים); קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניה הפיננסיות; נכס מיסים נדחים; הוצאות נדחות; שיפורים במושכר.

³⁶ ככל שארנו א.א. תתקשר בהסכם עם מממן נוסף, אזי ארנו א.א. תהיה רשאית לפנות לבנק להקטנת שיעור ההון העצמי המוחשי ל- 30%, בתנאים המפורטים בהסכם האשראי.

המלווה	מועד העמדת האשראי	מועד פירעון	מסגרת אשראי	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2024	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	ריבית שנתית	תנאים נוספים
			אלפי ש"ח				
							השנתי או הרבעוני האחרון הרלוונטי ("שיעור ההפרשה לחובות מסופקים")³⁷. אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות, אשר לא תוקנה בתוך 21 ימים מהמועד בו מסרה ארנו א.א. לבנק את הדוח הכספי במסגרתו נתגלתה אי-העמידה, יעלו שיעורי הריבית החלים על כל חובות והתחייבויות ארנו א.א. כלפי הבנק ב- 2% מעל שיעורי הריבית כפי שיהיו באותה עת. <u>התחייבויות אחרות:</u> בנוסף, ארנו א.א. התחייבה בקשר לאי ביצוע תשלומים לבעלי מניותיה של ארנו א.א. ו/או לקרוביהם, בין במישרין ובין בעקיפין, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב, ובכלל זה לא לבצע: (א) תשלום סכומים כלשהם מתוך הלוואות בעלים שהועמדו ו/או יועמדו לארנו א.א., לרבות תשלומי קרן, ריבית, עמלות והוצאות (יחדיו: "<u>הלוואות</u>"); תשלום ו/או ביצוע חלוקה ו/או התחייבות לשלם לבעלי מניותיה, בכל אופן וצורה שהם, סכומים כלשהם מרווחיה או מהונה או מכל מקור שהוא, לרבות דיבידנדים או ריבית, או דמי ניהול, או דמי פיצוי, או דמי שיפוי, או דמי יעוץ, או סכומי כסף, או שווי כסף, בכל אופן וצורה שהם; (ג) רכישה או מימון לרכישה של מניות ארנו א.א., בכל אופן וצורה שהם לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על-ידי מתן ערבות, בין במישרין ובין בעקיפין, בידי ארנו א.א. או בידי תאגיד אחר בשליטתה. על אף כל האמור לעיל, ארנו א.א. תהיה רשאית לשלם סכומים על חשבון ההלוואות ותשלום דמי ניהול ושכ"ט מותרים כפי שהוגדרו בהסכם, וזאת כל עוד לא ארע אירוע המקנה לבנק את הזכות להעמיד את חובות ארנו א.א. לפרעון מיידי ו/או להפרת התחייבויות ארנו א.א. כלפי הבנק, לרבות התחייבות לשמירה על אמות המידה הפיננסיות. <u>בטוחות לאשראי:</u> (א) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של ארנו א.א., ועל כל זכויותיה לפיצוי ולשיפוי כלפי צדדים שלישיים ועל כל זכויותיה לפטור, הקלה או הנחה ו/או לקבלת כספים בקשר עם תשלומי מס; (ב) שעבוד שוטף כללי, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כלל נכסי ארנו א.א. ("שש"כ"); (ג) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה

³⁷ אירוע כשל יהווה אירוע הפרה רק במקרים בהם הבנק יסבור כי אי העמידה כאמור עלולה לפגוע ביכולת ארנו א.א. לפרוע את האשראי שהעמיד לה הבנק במועדו, והדבר לא תוקן, בתוך 30 ימים ממועד מסירת הדוח הכספי המתייחס למועד הבדיקה הרלוונטי, באמצעות הגדלת ההון העצמי המוחשי בסכום השווה לסכום ההפרשה העודפת, או בדרך אחרת שתהא מקובלת על הבנק.

תנאים נוספים	ריבית שנתית	יתרת קרן הלוואות בסמוך למועד פרסום הדוח	יתרת קרן הלוואות ליום 31.12.2024	מסגרת אשראי	מועד פירעון	מועד העמדת האשראי	המלווה
אלפי ש"ח							
בסכום, והמחאת זכויות על דרך השעבוד של כלל זכויות ארנו א.א. מלקוחותיה, לרבות זכויותיה לקבלת כספים בגין חוזים/הסכמים שנחתמו בין ארנו א.א. לבין מי מלקוחותיה בקשר עם העמדת הלוואות/מימון ללקוחות לפרויקטים בתחום הנדל"ן; ככל וארנו א.א. תתקשר בהסכמים לליווי פרויקטי נדל"ן יחד עם תאגיד בנקאי אחר או חברת ביטוח, אשר יעמידו ללווים השונים ערבויות שונות ו/או פוליסות חוק מכר, הבטחונות אשר יינתנו על-ידי הלווים יועמדו ו/או יירשמו לטובת ארנו א.א. ביחד עם התאגיד הבנקאי או חברת הביטוח, על בסיס פארי-פסו; (ד) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והכספים בחשבון הבנק של ארנו א.א., אשר ירכז את כלל התקבולים אשר ישולמו לה על-ידי לקוחותיה ובקשר עם כלל ההסכמים הרלוונטיים שנחתמו ו/או ייחתמו מעת לעת. (ה) כל אחד מבעלי מניותיה של ארנו א.א., חתם לטובת הבנק על ערבויות, בהתאם לשיעור החזקותיו בארנו א.א., למעט החברה אשר ערבה, ללא הגבלה בסכום, ל- 100% מהתחייבויות ארנו א.א. עוד הוסכם עם הבנק, כי ארנו א.א. תרשום לטובת החברה, שעבודים קבועים דומים לשעבודים המפורטים בס"ק (א) עד (ד) לעיל, שיהיו שעבודים קבועים בדרגה שניה ונחותה לאחר שעבודי הבנק, בתנאים המפורטים בהסכם.							

16.6.5. הסכם הלוואה עם בעל השליטה:

המלווה	מועד העמדת האשראי	מועד פירעון	יתרת הלוואה ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואה בסמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	ריבית שנתית	תנאים נוספים
צים אחזקות – חברה בשליטתו של מר עדי צים	החל מ- 31.12.2014	הלוואה לזמן קצר	-	-	עד פריים + 2.5%. ככלל, הריבית מחושבת כממוצע הריבית המשולמת לתאגידים הבנקאיים. בשנת 2024 לא נטלה החברה הלוואות מבעל השליטה	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 עדכונו יכוננו יחדיו להלן: "הסכם המימון המקורי").³⁸ 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 צים 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, שבדוח פרטים נוספים). 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).³⁹

³⁸ 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.

³⁹ 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.

לפרטים, לרבות אודות חוקי המיסוי החלים על חברות הקבוצה ושומות סופיות, ראו ביאור 11(ו') לדוחות הכספיים.

18. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

פעילויות חברות הקבוצה כפופות להוראות הדינים השונים שחלים עליהן, כנותנות אשראי ואסדרה שנקבעת על-ידי רשות שוק ההון, או מאסדרים אחרים, בקשר עם אסדרות משיקות. להלן יוצגו עיקרי דינים אלה:

18.1. 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 בנק פיננסי ("יום התחילה של החוק").

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 הפטור⁴⁰. 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 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 בנק פיננסי, להחזיק ברישיון למתן שירות בנק 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

⁴⁰ 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.

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 שניהנו עובר ליום התחילה בתפקידם זה והותר להם להמשיך ולכהן כנושאי 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.

ביום 22 ביוני 2022, תוקן חוק הפיקוח (הגבלת עמלה בעד טיפול בבקשה להלוואה לדיור (תיקון מס' 13) (תשפ"ב-2022), אשר במסגרתו הוגבלה העמלה בעד טיפול בבקשה להלוואה לדיור כהגדרתה בסעיף 44ג(ה), מצד בעל רישיון למתן אשראי או בעל רישיון למתן שירותי פיקדון ואשראי, לכ- 360 שקלים חדשים.

ביום 10 באפריל 2024 הופצה טיוטת תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (הפחתה של סכומי עיצום כספי), התשפ"ד – 2024, במסגרתה הוצע לקבוע נסיבות בהן רשאי המפקח על שירותים פיננסיים מוסדרים להפחית את סכומי העיצום הכספי שבסמכותו להטיל על מפקחים שהפרו את הוראות חוק הפיקוח וזאת בהתקיים נסיבות מקילות כדוגמת: נסיבות המורות על כך שהמפר לא הפר את הוראות החוק בעבר, והראה נכונות לנקוט צעדים למניעת הישנות ההפרות; מקרים בהם יזם המפוקח פעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה עוד קודם לקבלת הוראות המפקח; מחזור העסקאות של המפר מצדיק הפחתה של סכום העיצום המרבי; קיומן של נסיבות אישיות המצדיקות שלא למצות עימו את הדין, ולהפחית את סכום העיצום. כמו-כן, מוצע לעגן בתקנות גם את שיעור ההפחתה המרבי מסכום העיצום הכספי הקבוע בשל אותה הפרה.

רשות שוק ההון פרסמה מספר חוזרים הנוגעים לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים. ראו לעניין זה, חוזרים והנחיות רשות שוק ההון.

18.2. 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 במקרה 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 ללקוחותיו⁴¹ בהיקף שנתי בסכום העולה על סך של 250 מיליון ש"ח.

נכון למועד זה, הוראות חוק נתוני אשראי לא חלות על חברות הקבוצה וזאת משום שהן אינן מעמידות אשראי ללקוחות אשר הינם יחידים ו/או עוסקים מורשים (אשראי קמעונאי) בהיקף גבוה מסך של 250 מיליון ש"ח וזאת משום שמירב לקוחותיהן הינם עסקים ולא יחידים ו/או עוסקים מורשים.

18.3. 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 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 העברין 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 טרור⁴², 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,

⁴¹ "לקוח" על-פי הגדרת המונח בחוק נתוני אשראי הינו: "יחיד שאינו קטין, לרבות בפעילותו כעוסק".

⁴² אשר מחליטים את אלו הקיימים בפקודת מניעת טרור, התש"ח-1948, בתקנות ההגנה (שעת חירום) 1945, ובחוק איסור מימון טרור, תשס"ה-2005.

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).

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.

החברה אינה צופה כי לתזכיר חוק זה, ככל שכלל יקודם, 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 לפקודה, 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 שהן 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 – 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)

18.4. 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 תאגידים בנקאיים, ומטרתו הייתה להסדיר את אופן הפעילות בתחום ההלוואות החוץ-בנקאיות במטרה להגן על לוויים 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 – 4.5%) ("ריבית בנק ישראל"); 20% בתוספת ריבית בנק ישראל בהלוואה לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים ושאיין 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 האשראי⁴³.

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 הלוויים, 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.

⁴³ 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 ליישום משפטי בכל הנוגע ליישום הוראות כאמור, מקום בו הן לווונטיות לפעילותה.

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), התשי"ז-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 שהיקף ההלוואות צמודות ערך שהיא מעניקה הינה בהיקף לא מהותי, והיא פועלת בהתאם ליעוץ משפטי בכל הנוגע ליישום הוראות כאמור, מקום בו הן רלוונטיות לפעילותה.

פקודת השטרות

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 כדן, 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 – סיחור במסירה; שטר בר-פירעון לפקודה – סיחור 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 לסחר שטר באמצעות היסב, 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 שהוציאהו או שסיחורו 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 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 (בעניינו, 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.

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

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 האזור 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 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 מפקח, והחברה נכללת במסגרת הגדרה זו. כמו-כן, ממילא פעילותה באמצעות מזומן הינה בהיקפים זניחים, אם בכלל.

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 מפקח; 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 המפקח לגוף פיננסי מפקח 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 מינהליות 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 מפקחים וזאת בהתאם לסעיף 5 לחוק האמור בצירוף התוספת השנייה לו.

גם בהיבט ההגבלות על היסב שיקים, ההשפעה של החוק לצמצום השימוש במזומן על החברה איננה מהותית, בשים לב לכך שהתקשרויותיה עם מנכי משנה הינן בהיקפים נמוכים יחסית, ומשכך, מגבלות ההיסב החלים על שיקים לא פוגעים בפעילותה במהלך עסקיה הרגיל.

ביום 7 בפברואר 2024 פורסם ברשומות הצעת חוק לתיקון חוק לצמצום השימוש במזומן (תיקון מס' 2) (הגבלה על מתן הלוואות במזומן על-ידי גופים פיננסיים מפקחים), התשפ"ד-2024 (להלן: "**חוק המזומן**") לפיה תבוטל ההגבלה הקבועה בסעיף 2 בחוק המזומן, הקובעת הגבלות שונות על תשלומים במזומן, עוסקים או על כל אדם לרבות כפי שנקבע בסעיף קטן (ז) הגבלה על מתן או קבלה של תשלום במזומן כשכר עבודה, תרומה או הלוואה אם הסכום עולה על 6,000 ש"ח. לציין כי סעיף קטן (ז) לחוק המזומן מחריג מהגבלה זו הלוואות שנותן גוף פיננסי מפקח.

במסגרת הצעת החוק מבוקש לבטל את ההחרגה האמורה, באופן זה שתחול גם על גופים פיננסיים כאמור, זאת בכדי לצמצם את המזומן הקיים העשוי להתגלגל לפעילות עבריינית ולגורמי פשיעה הגם שמקורו הוא בגופים פיננסיים מפקחים.

חוק הבנקאות אוסר על מי שאינו תאגיד בנקאי לעסוק בקבלת פיקדונות 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 מאלה⁴⁴:

- (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.
- (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. עם זאת, בהתאם לפרשנות של בנק ישראל, חברה שאינה מפוקחת לעניין הלימות הון ונזילות, איננה רשאית להנפיק ניירות ערך מסחריים סחירים בלא שיהיה לה רישיון של תאגיד בנקאי.

בנוסף, תחת תיקון זה, בוטלו המגבלות שהוחלו בעבר מכוח הסעיף, כדלקמן: (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) תעודות ההתחייבות מדורגות במועד ההנפקה בדירוג BBB או Baa3 ומעלה; (3) האשראי הניתן אינו אשראי למטרות דיור שפרעונו מובטח על-ידי אחד מאלה: (א) רישום משכנתא; (ב) התחייבות לרישום משכנתא שבשלה נרשמה הערת אזהרה; (ג) מישכון זכויות לגבי מקרקעין, הרשום לפי חוק המשכון, התשכ"ז-1967; (4) כי האשראי הניתן אינו אשראי שפרעונו מובטח על-ידי אחד מהמפורטים בסעיף קטן (3) לעיל על דירת מגורים.

משמעותו של תיקון זה ביחס לחברות הקבוצה, היא כי לא חלות עליהן מגבלות בקשר ליכולתן 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.

⁴⁴ 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 דירוג של תעודות התחייבות על-ידי חברה מדרגת BBB או Baa3 ומעלה; (3) ביטול איסור מתן אשראי למטרות דיור ו/או אשראי שפרעונו מובטח על-ידי אחת 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 לתאגיד לתת אשראי לדיור או כזה שהבטוחה נגדו היא בקשר עם דירת מגורים.

חוק שירותי תשלום, אשר נכנס לתוקף ביום 9 בינואר 2020 (והחליף את חוק כרטיסי חיוב, התשמ"ו-1986) 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 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.

למועד הדוח, החברה אינה רואה השפעה של חוק שירותי תשלום על פעילותה, בשים לב לכך שעיקר פעילותה מתבצעת באמצעות העברות בנקאיות.

18.10. חוק הסדרת העיסוק בשירותי תשלום וייזום תשלום, התשפ"ג-2023 ("חוק הסדרת העיסוק בשירותי תשלום")

ביום 6 ביוני 2023 פורסם חוק הסדרת העיסוק בשירותי תשלום אשר נכנס לתוקף ביום 6 ביוני 2024. חוק הסדרת העיסוק בשירותי תשלום עיגן בחקיקה את הסדרת העיסוק בשירותי התשלום הניתנים על-ידי גופים חוץ-בנקאיים.

בהתאם לחוק, העיסוק בשירותים אלה יחייב רישיון ופיקוח מאת רשות ניירות ערך, כוללים את אלה: שירות ייזום בסיסי ושירות ייזום מתקדם; סליקה של פעולת תשלום; הנפקה של אמצעי תשלום; וכן ניהול חשבון תשלום המאפשר העברת תשלומים מחשבון לחשבון. המדובר באסדרה של הפעילות בשוק התשלומים האלקטרוניים שכלולים בדירקטיבה האירופית בעניין שירותי תשלום, ה-PSD2, ובדירקטיבה האירופאית בעניין כסף אלקטרוני, ה-EMD, והיא צפויה לעודד את התחרות בשוק זה בכך שתאפשר לגורמים חוץ-בנקאיים להיכנס לתחום התשלומים ולהתפתח בו לצד השחקנים הבנקאיים הקיימים בשוק, והכול תוך שמירה על עניינם של הלקוחות.

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

נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה צופה כי לחוק זה תהיה השפעה על פעילות החברה.

18.11. 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 להסדירו, 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, נכנסה 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 שירות מידע פיננסי.

ביום 21 בפברואר 2024 פורסם תיקון לחוזר ניהול סיכונים סייבר בנותני שירותים פיננסיים, אשר נכנס לתוקף ביום 1 במרץ 2024. במסגרת התיקון לחוזר הורחבה תחולת הוראות החוזר כך שיחול גם על יוזם תשלומים המוגדר בסימן ב' לחוזר בנקאות פתוחה, זאת במסגרת התחברות למערכת הבנקאות הפתוחה שבה ניתן אישור לנותן שירותים פיננסיים לפעול כיוזם תשלומים ולאור סיכונים סייבר שיוזם התשלומים חשף אליהם בפעילות זו. נכון למועד זה, בהתאם לסוגי הפעילות של החברה, חוזר זה אינו חל עליה.

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.

ביום 14 בפברואר 2023, פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון טיוטת תיקון ל"הוראות לנותני שירות מידע פיננסי ונותני שירות ייזום תשלומים", המסדירה את אופן פעילותם של נותני שירותים פיננסיים במסגרת הבנקאות הפתוחה. בטיטת החוזר כאמור קבועות הוראות הנוגעות לנותני שירות מידע פיננסי בהתאם לחוק שירות מידע פיננסי. הוראות אלה יחולו על בעל רישיון למתן שירותי פיקדון ואשראי, בעל רישיון למתן אשראי ובעל רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי, אשר פועל כנותן שירות מידע פיננסי בהתאם לחוק שירות מידע פיננסי, או מבקש לקבל אישור לפעול כנותן שירות מידע פיננסי.

ביום 24 ביולי 2024 פרסמה רשות שוק ההון הוראות למקורות מידע פיננסי שהם נותני שירותים פיננסיים בעלי רישיון למתן אשראי או בעלי רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי. החוזר מפרט את הפעולות הנדרשות והחובות לצורך היישום של הוראות חוק שירות מידע פיננסי בהקשר של מקורות מידע שהם נותני שירותים פיננסיים בעלי רישיון למתן אשראי או בעלי רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי. יישום ההוראות ייעשה תוך שילוב של טכנולוגיות חדשות וזאת במטרה לייצר סביבה טכנולוגית דומה ככל הניתן ולהקל על כלל השחקנים בשוק המידע הפיננסי ובהמשך לכך לאפשר יצירת סביבה אשר תעודד פיתוח שירותים ומוצרים חדשים המבוססים על גישה מהירה וקלה למידע עדכני ואמין. כל אלו יאפשרו לציבור לקבל שירותים פיננסיים מותאמים לצרכיהם, ובכך למצות באופן מיטבי את המטרות של חוק שירות מידע פיננסי.

בהתאם לצו שירות מידע פיננסי (דחיית מועד תחילתו של החוק לעניין מקור מידע שהוא בעל רישיון למתן אשראי או בעל רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי), התשפ"ה- 2024, באשר פורסם ביום 10 בדצמבר 2024, נדחה יום תחילת חוק שירותי מידע פיננסי לעניין מקורות מידע שהם בעלי רישיון למתן אשראי ובעלי רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי ליום 14 במאי 2025.

בהתאם לתקנות שירות מידע פיננסי (סייגים לחובת מתן הגישה למידע פיננסי), התשפ"ה – 2025

וכן צו שירות מידע פיננסי (היקף פעילות קטן לעניין מקור מידע שהוא בעל רישיון למתן אשראי, בעל רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי או בעל רישיון למתן שירותי פיקדון ואשראי או גוף מוסדי), התשפ"ה – 2025, נקבע פטור מתחולת החוק לגוף שצבר האשראי שלו נמוך מ- 500 מיליון ש"ח ואפשרות פניה לקבלת פטור פרטני למאסדר לגוף שצבר האשראי שלו עולה על 500 מיליון ש"ח ואינו עולה על 1.5 מיליארד ש"ח, וכן נקבע פטור מכוח הוראת שעה עד ליום 28 במאי 2027 למקור מידע שהוא בעל רישיון למתן אשראי שסך לקוחותיו אינו עולה על 1,000.

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

אין באמור כדי לגרוע מכך, שכאמור, מועד התחולה של החוק עצמו נדחה ליום 14 במאי 2025, וכן נקבעו הוראות דחייה רלוונטיות אף עד ליום 28 במאי 2027, בנסיבות מסוימות.

18.12. 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 תאגידים 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 שתגרם 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.

18.13. בעת בחינת עסקת העמדת חוב למיזם נדל"ן, נבחנים, בנוסף לאמור בסעיף 18 זה לעיל ולהלן, הדינים והאילוצים הקיימים בקשר עם דיני המקרקעין, דיני תכנון ובנייה, 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.

18.14. חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ("חוק הגנת הפרטיות") ותקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017 ("תקנות הגנת הפרטיות")

ביום 14 באוגוסט 2024 פורסם תיקון מס' 13 לחוק הגנת הפרטיות שייכנס לתוקף ביום 14 באוגוסט 2025, במסגרתו שונו הגדרות המונחים "מידע", "מידע רגיש" ו"מחזיק" כך שאלו הורחבו והותאמו ל-GDPR, להתפתחויות הטכנולוגיות ולרגולציה הבינלאומית בתחומי הגנת הפרטיות, צומצמה החובה לרישום מאגרי מידע לצד כך שנקבע כי בעלי שליטה במאגר מידע

שאינו חב ברישום, אך המכיל מידע בעל רגישות מיוחדת אודות מעל 100,000 בני אדם, יחייב דיווח לרשות אודות פעילות המאגר ושינויים בו, נקבעה חובה למנות ממונה על הגנת הפרטיות במקרים המנויים שם, וחל שינוי בהיקף החובה למינוי ממונה על אבטחת מידע, הורחבו סמכויות הפיקוח והאכיפה של הרשות להגנת הפרטיות והוחרפו סנקציות מנהליות, פליליות ואזרחיות שניתן להטיל מכוח החוק, הורחבה סמכות הערכאות השיפוטיות לפסוק פיצויים ללא הוכחת נזק ביחס להפרות נוספות הנוגעות להיעדר עמידה בחובת רישום מאגר, היעדר קיום חובת היידוע בעת איסוף מידע, היעדר מתן זכות עיון וכיו"ב ובוטלה תקופת ההתיישנות (בת שנתיים) אשר הייתה קבועה ביחס לעילת תביעה אזרחית לפי חוק הגנת הפרטיות בנוגע לכל מעשה או מחדל אשר נעשו או אירעו מיום כניסת התיקון לתוקף והלאה.

ביום 12 בספטמבר 2024, פורסמה הנחיית הרשות להגנת הפרטיות (מס' 1/2024), שעניינה תפקיד הדירקטוריון בקיום חובות התאגיד לפי חוק הגנת הפרטיות ותקנות מכוחו, במובן זה, שהובהר כי בחברה אשר עיבוד מידע אישי מצוי בליבת הפעילות שלה, או שקיימת סבירות כי פעילותה תיצור סיכון מוגבר לפרטיות, עמדת הרשות היא שעל דירקטוריון החברה מוטלת חובה לפקח על ציות החברה לחוק ולתקנות בהתאם לעקרונות שלהלן. באחריות הדירקטוריון לוודא גיבוש, אימוץ ויישום של מדיניות בדבר אופן ביצוע דרישות החוק והתקנות בחברה, לרבות חובת הדיווח המיידי לרשות להגנת הפרטיות על קרות אירועי אבטחת מידע. המדיניות תתייחס בין היתר לאופן השימוש במידע אישי בחברה וניהולו בנושאים מהותיים, וכן תגדיר תהליכי פיקוח, בקרה, וציות אפקטיביים. עוד על הדירקטוריון לוודא כי המדיניות מוטמעת בנהלי העבודה בארגון ולקבוע מי הם בעלי התפקידים האחראים על ביצועה. הדירקטוריון יהיה אמון על פיקוח שוטף וקבלת עדכונים ודיווחים על ביצוע החובות על פי התקנות בידי האחראים לכך בחברה.

לעניין התיקון לחוק, החברה בוחנת את השלכותיו ותפעל להתאמת מדיניותה, נהליה, ופעילותה הקיימים, לדרישותיו. לעניין הנחיית הרשות האמורה: ככלל, החברה, ובכלל זה הדירקטוריון, פועלים בהתאם להוראות ההנחיה, על אף שלמיטב הבנתה איננה חלה ביחס אליה.

18.15. כחלק מהתמודדות המשק בזמן המלחמה, במהלך חודש אוקטובר 2023 נחקקו:

18.15.1. תקנות שיקים ללא כיסוי (סייגים לתחולת החוק), התשפ"ד-2023 מיום 26 באוקטובר 2023 לפיהן, שיקים שסורבו בשל העדר כיסוי מספיק במהלך חודש אוקטובר 2023, לא יכללו ברשימת השיקים המביאה להטלת הגבלה על חשבון השיקים שעליו הם משוכים. בהתאם, שיקים אלו יוסרו גם מרשימת השיקים למשלוח התראה בגין חמישה שיקים ללא כיסוי. בנוסף, הקלות אלו יחולו על קבוצות אוכלוסיות זכאיות, כגון תושבי הישובים שנפגעו, משרתי ומשרתות מילואים ובנות ובני זוגם, נעדרים, חטופים או שבויים ובני משפחותיהם, נפגעי פעולות איבה ובני משפחותיהם ועוד, הכול כמפורט בתקנות, ולמשך תקופה כקבוע בתקנות. יצוין כי בתיקונים לתקנות נקבעו גם הקלות מסוימות הנוגעות בתקופה שעד 21 בינואר 2024. בהתאם לתקנות כאמור, גריעת שיקים אינה פוטרת מהחובה להעברת התשלום למוטב ומהשלכות אחרות שעלולות להיות בגין אי תשלום שיק.

18.15.2. חוק דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (חוזה, פסק דין או תשלום לרשות), תשפ"ד-2023 מיום 18 באוקטובר 2023, אשר מטרתו הייתה להסדיר את זכאותם של אוכלוסיות שהוגדרו בחוק לדחיית מועדים לדיווחים ותשלומים אשר

חלים במהלך התקופה הקובעת מיום 7 באוקטובר 2023 עד יום 7 בדצמבר 2023 תוך שנקבעה בחוק תקופת דחייה לגבי אוכלוסיות מסוימות בכל הקשור לחובות החלות עליהם מכוח חוזים בהם הם קשורים מול נותן השירות, בהתאם לתנאים הקבועים בחוק, וזאת למשך 60 ימים או עד ליום 31 בדצמבר 2023, לפי המוקדם מביניהם.

18.16. חוזרים והנחיות רשות שוק ההון, תזכירי חוק

18.16.1. 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.

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

18.16.3. 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).

18.16.4. 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.

ביום 11 באוקטובר 2023 פרסמה רשות שוק ההון שאלות ותשובות הנוגעות לאופן יישום חוזר זה. הדיווח הראשון מכוח חוזר זה החל בסוף חודש מרס 2024. החברה מיישמת את הוראות החוזר תוך העברת דיווחים דו שנתיים, כמתחייב.

18.16.5 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), ווידוא יישום, הטמעה וניהול מעקב אחר ציות למדיניות שנקבעה ולהוראות החוזר, וכן הוראות שונות בקשר להמחאת זכות לקבלת אשראי של בעלי רישיון.

18.16.6 חוזר 'ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדריים', 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 סיכונים הלבנת הון ומימון טרור, זאת, בין היתר, על-ידי גיבוש מדיניות ונהלים לניהול סיכונים 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.

ביום 24 באפריל 2023, פרסמה רשות שוק ההון תיקון לחוזר כאמור, לפיו בוטלה הדרישה לדווח לממונה על מקרים מיוחדים אשר דווחו לרשות המוסמכת (הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור) במסגרת חובת הדיווח.

ביום 20 ביולי 2023, פורסם קובץ שאלות ותשובות בנושא איסור הלבנת הון לסקטור נותני שירותים פיננסיים מוסדריים במסגרת הנחתה הרשות אודות אופן הדיווח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור מכוח האסדרה הקיימת. החברה מתאימה עצמה להנחיות דיווח כאמור.

על רקע המלחמה, רשות שוק ההון והרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור, פרסמו הנחיות לסקטור נותני שירותים פיננסיים בדבר הגברת הערנות לפעילות פיננסית בלתי חוקית ועדכון הרשות והרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור, להעברת הדיווח למשטרת ישראל, לעניין פעילות בעלת סיכון פוטנציאלי למימון טרור. פעולות אלה כוללות, בין היתר, כל פעולה ברכוש, או ניסיון לביצוע פעולה,

שיש בה כדי לקדם או לממן ביצוע של עבירת טרור חמורה, לסייע לביצוע עבירת טרור חמורה או לתגמל בעבור ביצוע של עבירה.

רשות שוק ההון הנחתה למשנה זהירות שנדרשים נותני השירותים הפיננסיים להפעיל בתקופה זו, בין היתר, בקשר מעקב אחר שינוי בדפוסי הפעילות של לקוחות קיימים, לרבות הסטת פעילות ובחינת תאימות עם לפעילות הלקוח בפועל לזו שתוארה בהליך הכרת הלקוח ובחינת הצורך בדיווח בלתי רגיל ככל שנדרש, ובכלל זאת בחינת מדיניות איסור הלבנת הון של הגופים ואופן יישומה בקשר לסיכונים הייחודיים האמורים וביצוע בקרה מוגברת, לרבות ביצוע הליך זיהוי נוסף לפעילויות מסוימות.

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

החברה עוקבת באופן קבוע אחר פרסומי הרשות כמו גם הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור בקשר עם סיכונים רלוונטיים, לצורך התאמת מדיניותה בהקשר. במסגרת היערכות החברה להתמודדות עם השפעות המצב הכללי והשפעות הלחימה על החברה, פעלה החברה לתת מענה לדרישות הרשות לאיסור הלבנת הון ורשות שוק ההון.

18.16.7. חוזר 'ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים'. מיום 29 במאי 2022 ונכנס 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.

ביום 28 באוגוסט 2023 פרסמה רשות שוק ההון טיוטת חוזר ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים (תיקון) להערות הציבור, ובמסגרתה הוצע, בין היתר, לתקן את החוזר האמור באופן שהאמור בו יחול על בעלי רישיון מורחב למתן אשראי, וכן על בעלי אישור לפעול כיוזם תשלומים, ובין היתר, יחייב את נותני השירותים הפיננסיים עליהם חל החוזר למנות מנהל סיכונים בעל מומחיות או ניסיון מוכחים בתחום ניהול הסיכונים. עפ"י הטיוטה, כפי שעודכנה מעת לעת הוראות חוזר ניהול סיכונים יחולו על כל בעלי הרישיון המורחב למתן אשראי החל מיום 1 ביולי 2024. ביום 29 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה מדיניות ניהול סיכונים של החברה, ומינה מנהל סיכונים ויחידת ניהול סיכונים בהתאם להוראות החוזר האמור.

חוזר 'ניהול סיכוני סייבר בנותני שירותים פיננסיים'. מיום 29 במאי 2022, ונכנס 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 בחשבון 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 בנותני 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 תחומי פעילותה.

בתאריך 21 בפברואר 2024 פרסמה רשות שוק ההון ביטוח וחיסכון תיקון לחוזר ניהול סיכוני סייבר בנותני שירותים פיננסיים במסגרתו הורחבה תחולת הוראות החוזר כך שיחול גם על יוזם תשלומים המוגדר בסימן ב' ('שירות ייזום תשלומים') לחוזר בנקאות פתוחה זאת במסגרת התחברות למערכת הבנקאות הפתוחה שבה ניתן אישור לנותן שירותים פיננסיים לפעול כיוזם תשלומים ולאור סיכוני סייבר שיוזם התשלומים חשוף אליהם בפעילות זו.

חוזר זה, בהתאם להוראותיו, אינו חל על החברה נכון למועד זה.

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 וחיסכון). 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, חברות הקבוצה אינן מבקשת לפעול כנותן שירותי מידע פיננסי, ואינן משמשות כגוף פיננסי בהתאם להוראות חוק שירותי מידע פיננסי, ומשכך, החברה אינה רואה השפעה מהותית של החוזר על תחומי פעילותה.

18.16.10 חוזר 'הסדרת אופן התנהלותם של נותני שירותים במסגרת בירור תלונות ציבור' וחוזר 'טיפול בתלונות הציבור'. החוזר הראשון נועד לקבוע את אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בפניות ציבור, המתבררות באמצעות המפקח על נותני שירותים פיננסיים, ונכנס לתוקפו ביום 29 בפברואר 2022. החוזר השני נועד לקבוע את אופן ההתנהלות של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בתלונות ציבור, המוגשות אליהם ישירות ונכנס לתוקפו בחלוף שישה חודשים ממועד פרסומו.

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.

בהתאם להוראות החוזרים מינתה החברה ממונה פניות הציבור ואימצה נוהל טיפול בתלונות הציבור.

18.16.11 חוזר 'יושר ויושרה'. החוזר קובע אמות מידה, שיקולים ונסיבות, שיובאו בחשבון בבחינת יושרו ויושרתו של גורם מפוקח במסגרת ביצוע תפקידו ובהפעלת סמכויותיו המנויות של המפקח על נותני שירותים פיננסיים בבואו להעניק רישיונות לגופים המבקשים לעסוק במתן שירות פיננסי, להעניק היתרי שליטה או אחזקה לגורמים הנדרשים לקבל היתרים כאמור, וכן להתנגד למינויו של נושא משרה או להורות על הפסקת כהונתו של נושא משרה. החברה פועלת בהתאם להוראות חוזר זה.

18.16.12 נוהל מינוי נושא משרה בנותן שירותים פיננסיים. הנוהל קובע הוראות לעניין הגשת בקשה למינוי נושא משרה בנותן שירותים פיננסיים, לרבות המסמכים

שיוגשו במסגרת בקשה כאמור, בהתאם לסעיפים 31 ו- 32 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים. החברה פועלת בהתאם לנוהל כאמור.

18.16.13. 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.

18.16.14. טיוטת חוזר 'שמירת נכס פיננסי'

טיוטת החוזר פורסמה ביום 9 בנובמבר 2023 והוראותיה יחולו על בעלי רישיון למתן שירות בנכס פיננסי. טיוטת החוזר קובעת הוראות המגדירות את מסגרת פעילות שמירת נכסי הלקוחות, תוך קביעת תהליך עבודה אשר יתייחס למדיניות נותן השירות בכל הקשור לשמירת הנכסים וניטור האיומים הנוגעים בכך, קביעת נהלי עבודה ובקורות בנושא וכן קביעת חובת אישור אורגנים, פיקוח ובקרה בקשר לכך. הוראות פרטניות נקבעו בחוזר זה גם בכל הקשור בשמירה, רישום ותיעוד של הנכסים, אבטחת מידע, דיווח בקורות אירועים מהותיים, ומסגרת נהלים ובקורות לצורך שימוש במיקור חוץ לפעילות השמירה. כמו-כן, נקבעו הוראות ייעודיות המתייחסות, לראשונה, לשמירה של נכס פיננסי מסוג מטבע וירטואלי וזאת על רקע חדשנות הפעילות והסיכונים הייחודיים הקשורים למקטע פעילות זה.

נכון למועד דוח זה, חברות הקבוצה אינן משמשות כנותן שירות בנכס פיננסי, ומשכך, החברה אינה רואה השפעה של החוזר על תחומי פעילותה.

18.16.15. טיוטת חוזר הון עצמי נוסף לבעל רישיון למתן שירות בנכס פיננסי

טיוטת חוזר שפרסמה רשות שוק ההון ביום 9 בנובמבר 2023, שנועד לתת מענה לעובדה ששמירה על נכסי לקוחות מתאפיינת בחשיפה לסיכונים תפעוליים שונים - כגון סיכונים סייבר, סיכונים מעילות והונאות וכד' - שיכולים להתממש כתוצאה

מכשל בתהליכים הפנימיים או מאירועים חיצוניים אשר עלולים להביא לפגיעה בנכסי לקוחותיה, ולכן, דרישת הון נוסף נועדה לשמש "כרית ביטחון" להבטחת קיום התחייבויותיו של נותן השירותים הפיננסיים. היקף דרישת ההון העצמי הנוסף עומד בהלימה לסיכונים הנלווים לפעילות של בעל הרישיון כך בהתאם לחוזר. בטיטת החוזר נקבעו דרישת הון עצמי נוסף שתחול על נותן שירות בנכס פיננסי המבצע פעילות שמירה של על נכסים פיננסיים וכן מוצעות גם הוראות לעניין הפחתת דרישת ההון העצמי הנוסף, התלויה בקיומם של הסדרים ומנגנונים מפצים, אשר יש בהם כדי לצמצם את השפעת הסיכונים התפעוליים. הטיטה מהווה אסדרה משלימה לטיטת חוזר שמירה על נכס פיננסי, ומיועדת להבטיח הגנה על הלקוחות, ומשתלבת עם התכליות הקבועות בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים המתייחסות להגנה על צרכי הלקוחות ושמירה על סביבה אמינה ויציבה בפעילות השירותים הפיננסיים החוץ-בנקאיים.

החברה אינה צופה כי לטיטת חוזר זה, גם מקום בו יאושר, תהיה השפעה מהותית על החברה.

18.16.16. חוזר הון עצמי נוסף ודרישת נזילות לנותני שירותים פיננסיים

חוזר זה, שפורסם ביום 28 באוגוסט 2023, נועד להגדיר את המונחים המקובלים לעניין דרישות ההון העצמי ואת אופן חישובו לרבות התייחסות לסוגי ההון השונים המחושבים לצורך עמידה בהוראות הדין, וקובע את דרישות ההון העצמי הנוסף הנדרש מבעלי ברישיון שונים וזאת בהתאם לאופי הפעילות והסיכונים אליהם הם חשופים, ובכלל כן, בגין העמדת ערבויות.

לחוזר זה עשויה להיות השפעה על פעילות החברה ככל שהיא נוגעת בהעמדת ערבויות כאמור, ואולם החברה אינה צופה לכך השפעות מהותיות, מעבר לעצם דרישות העמדת ההון העצמי אותן היא מקיימת.

18.16.17. חוזר 'ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים'

ביום 4 בספטמבר 2024 פרסמה רשות שוק ההון את חוזר ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים (תיקון). במסגרת החוזר כאמור, בוצעו מספר תיקונים לחוזר ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים ביניהם: עדכון סעיף הסמכות מכוחו הותקן החוזר האמור, כך שיצוין מפורשות כי ההוראות הוצאו גם מכוח סמכות המפקח על נותני שירותים פיננסיים לפי סעיף 4(א) לחוק; הוספת סעיף שעניינו איסור על בעל רישיון לתת שירות למבקש שירות שאינו מחזיק ברישיון מתאים אם פעילות מבקש השירות מעוררת אצל בעל הרישיון חשש שהפעילות מחייבת החזקה ברישיון כאמור; הוספת סעיף שעניינו מתן אפשרות לנותן שירותים פיננסיים לסרב לבצע פעולה אם מתעורר יסוד סביר לחשש כי הפעולה קשורה להלבנת הון או מימון טרור.

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.

18.16.19. עמדות סגל של רשות ניירות ערך בתחום אשראי חוץ-בנקאי

על רקע הצמיחה בשוק האשראי החוץ-בנקאי בישראל וקריסתן של שתיים מהחברות הציבוריות בתחום אשראי חוץ-בנקאי, במהלך השנים 2022 – 2023, פרסמה רשות ניירות ערך מספר עמדות סגל המיועדות לתאגידים מדווחים, בהם:

(1) עמדת סגל מחודש יולי 2022 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 מסביבתו הכלכלית, מן הענף ומן המאפיינים הייחודיים שבפעילותו.

(2) עמדת סגל מחודש דצמבר 2022 בדבר הגילוי הנדרש על סיכון אשראי בדוחות הכספיים של תאגידים הפועלים בתחום האשראי החוץ-בנקאי.

(3) עמדת סגל מחודש יולי 2023 בדבר מדידת הפסדי אשראי בדוחות הכספיים של תאגידים הפועלים בתחום.

(4) דוח ריכוז ממצאי ביקורת מחודש אוגוסט 2024 (ועדכון מחודש ינואר 2025) בנושא אשראי ללקוחות והפרשה להפסדי אשראי בדוחות כספיים בענף האשראי החוץ-בנקאי.

עמדות אלה של רשות ניירות ערך מנחות את החברה בעניין גילוי על הסיכונים בתחום האשראי החוץ-בנקאי בדוחותיה.

המידע המובא בסעיף 18 זה לעיל (על סעיפי המשנה בו), לעניין השפעתם האפשרית של שינויי חקיקה המפורטים בסעיף 18 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 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 מההנחות שצוינו לעיל עלולים לשנות מהותית את הערכות החברה ביחס להשפעות האפשריות של שינויי החקיקה על היקפי הפעילות והכנסות החברה.

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

הסכמים מהותיים

19.

נכון למועד פרסום הדוח, חברות הקבוצה אינן צד בהסכמים מהותיים, למעט ההסכמים המפורטים להלן:

- 19.1. הסכם השקעה בקבוצת ארנו - שעיקריו מפורטים בסעיף 1.2 לעיל.
- 19.2. הסכמי המימון עם תאגידים בנקאיים ושטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה, אשר תוארו בסעיף 16 לעיל.
- 19.3. הסכם מימון והסכם לתשלום ערבויות ושיפוי עם בעל השליטה, שעיקריהם מפורטים בסעיף 16.6.5 לעיל ובתקנה 22 בדוח פרטים נוספים. בהקשר זה תציין החברה, כי ביום 1 בינואר 2022 הוסרה דרישת התאגידים הבנקאים להעמדת ערבויות מטעם בעל השליטה, ומאותו מועד בעל השליטה אינו מעמיד ערבויות.
- 19.4. הסדר תיחום הפעילות, שעיקריו מפורטים בתקנה 22 בדוח פרטים נוספים.

השקעות בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות

20.

- 20.1. לפרטי ההשקעה בחברה הכלולה, ארנו, ראו סעיף 1.2 לעיל ותקנה 11 בדוח פרטים נוספים.
- 20.2. לפרטי התקשרות החברה בהסכם לייסוד שותפות אקורד, ראו סעיף 9 לעיל.

הסכמי שיתוף פעולה

21.

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

- 21.1. ביום 13 בספטמבר 2020 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 בגינה 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.
- 21.2. 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 לבנייה, 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.

22. הליכים משפטיים

נכון למועד פרסום דוח זה, לא מתנהלים כנגד החברה ו/או חברות הקבוצה הליכים משפטיים מהותיים וכן החברה ו/או חברות הקבוצה אינן צד להליכים משפטיים מהותיים כלשהם, מלבד הליכי גביית חובות.

בהמשך לאמור בסעיף 22 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, ביום 15 בדצמבר 2024 קיבלו החברה ומר עדי צים הודעה מפרקליטות מחוז חיפה (צפון) על גניזת תיק החקר כנגד החברה ובעל השליטה, מבלי להגיש בו כתב אישום; עניינו של תיק החקר שנגזז כאמור, בחקירה של מר עדי צים על-ידי משטרת ישראל, בחשד, לכאורה, לביצוע עבירות לפי חוק איסור הלבנת הון, חוק אשראי הוגן, חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, חוק העונשין ופקודת פשיטת רגל על-ידי מר עדי צים "בצוותא ביחד עם אנשים נוספים ובאמצעות החברה וצד שלישי"⁴⁵.

23. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

נכון למועד פרסום הדוח, מעוניינת החברה להמשיך ולבסס את מעמדה בתחומי פעילותה. במסגרת זו מעוניינת החברה להרחיב את חוג לקוחותיה, תוך המשך שמירה על רמות סיכון נמוכות והקפדה על טיוב תיק האשראי ובחינת איכותו הבא לידי ביטוי, בין היתר, בהליכי חיתום יסודיים, פיזור ענפי של לווים, ותוך עיבוי בטחונות בתיק האשראי, דבר המקבל משנה תוקף על רקע השפעות המלחמה על המצב העסקי והכלכלי במשק הישראלי. בנוסף, שואפת החברה לפעול לגיוון תמהיל האשראי שמעמידה ללקוחותיה, בין היתר באמצעות התקשרות בעסקאות אשראי לטווח הבינוני.

במהלך שנת 2024 המשיכה הקבוצה להגדיל את פעילותה בתחום מימון יזמי נדל"ן ובכוונתה להמשיך ולהגדיל את פעילותה בתחום גם במהלך שנת 2025 תוך בחינה שוטפת של הסביבה העסקית הכוללת במשק ושל ענף הנדל"ן בפרט.

לשם מימוש מטרותיה, פעלו ופועלות חברות הקבוצה להגדלת היקפי מקורות המימון, בין אם באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים ובין אם באמצעות גיוס הון ו/או אגרות חוב.

⁴⁵ למידע נוסף, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 624436-01-2024), אשר המידע על-פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

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

יודגש כי המידע הכלול בסעיף 23 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 לסיכוני אי התממשות שאינם ניתנים להערכה מראש ואינם מצויים בשליטת החברה נכון למועד פרסום הדוח.

דיון בגורמי סיכון

24.

להלן גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילותה של הקבוצה:

24.1. סיכונים מאקרו כלכליים

24.1.1. הרעה מהותית במצב המשק בישראל

תחומי הפעילות בהן עוסקת הקבוצה חשופים לשינויים במצב הכלכלי במשק הישראלי. 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 חברות הקבוצה, 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.

24.1.2. 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, בין אם בתחום ניכיון המחאות ובין אם בתחום העמדת אשראי למיזמי נדל"ן. נכון למועד הדוח, לתנודות בריבית ואינפלציה במהלך תקופת הדוח, לא היו ולא צפויות להיות השפעות מהותיות על חברות הקבוצה ועל הכנסות מימון נטו של החברה, זאת בין היתר, לאור כך, שמרבית התחייבויותיהן של חברות הקבוצה (למעט אגרות החוב (סדרה ב') שלמועד הדוח מהוות כ- 14.3% מסך התחייבויותיה הפיננסיות) הינן בשקלים נומינליים, תיק האשראי של ממסרים דחויים ברובו הינו קצר מועד ובאופן זה באפשרות החברה להגיב בתוך זמן קצר יחסית לעלייה בעלויות המימון שלה בדרך של התאמת שיעורי העמלות שהיא גובה מלקוחותיה, וכן לאור כך שתיק האשראי של קבוצת ארנו, לעומת זאת, צמוד כולו לריבית הפריים (ו/או למדד המחירים לצרכן), כך שלגבי 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 ולקיטון 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.

24.1.3.

מצב בטחוני, מדיני ופוליטי

למצב הבטחוני המדיני ו/או חוסר יציבות פוליטית בישראל, לרבות חוסר יציבות חברתית פנימית כדוגמת זו שחוזה מדינת ישראל בשנתיים האחרונות, קיימת השפעה ישירה על המצב הכלכלי והפעילות העסקית במשק, וכפועל יוצא מכך על פעילות הקבוצה, כמפורט בסעיף 24.1.1 לעיל. מצב בטחוני, מדיני ופוליטי קשה ו/או אי יציבות פוליטית, מביא לרוב לירידה בתוצאות הכלכליות של המשק, ובכלל זה לפגיעה באיתנות הפיננסית או ביכולת ההחזר של לווים ושל מושכי הממסרים ואלו, לקשיי גבייה, כמו גם לירידה בהיקף המסחר בממסרים הדחויים ובהעמדת הלוואות, אשר משליכים ישירות על היקף פעילות הקבוצה ותוצאותיה העסקיות. להשפעות המלחמה על החברה ופעילותה ראו סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

24.2.

סיכונים ענפיים

24.2.1.

שינויי חקיקה ואימוץ מדיניות וכללים רלוונטיים לתחום פעילות הקבוצה

פעילויות הקבוצה כפופות 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 זה 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 24.2.3 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 פעילותן של חברות הקבוצה הינה גבוהה.

24.2.2.

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 מוסדרים (ראו סעיף 18.16.6 לעיל).

סיכונים העיקריים של הקבוצה בהקשר זה עלולים להתממש 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 פעילותן של חברות הקבוצה הינה גבוהה.

דרכי התמודדות. על מנת להתמודד עם החשיפות הנשקפות לחברה מסיכון זה, אימצה החברה נהלי עבודה, אשר להערכתה נותנים מענה נאות לסיכונים העיקריים ומטרתם 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, קבלת שירותי ייעוץ שוטפים בתחום שירותי הציות וחובות החברה על-פי חוק איסור הלבנת הון מעו"ד יהודה שפר, לשעבר יו"ר הרשות לאיסור הלבנת הון, וכן הקצאה יעילה של משאבים בהתאם לסיכונים שזוהו וקביעת נהלים לקיום בקרה שוטפת וליישום תקין ואפקטיבי של הליך הכר את הלקוח.

אחת לחציון לפחות, דירקטוריון החברה מקבל סקירה שוטפת מאת קצין הציות של החברה, רו"ח אסף דהן, ומאת עו"ד יהודה שפר בדבר פעולות בתחום הציות שבוצעו בחברה, לרבות בהתאם לחוזר ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים, ובהתאם נערכים דיונים בהנהלה ובדירקטוריון בין היתר בקשר לעדכונים של נהלי הציות בחברה, שמטרתם לאפשר לחברה להתמודד באפקטיביות עם סיכונים הלבנת הון ומימון טרור.

סיכונים אי ציות להוראות רגולטוריות

24.2.3.

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 לעוצמתם⁴⁶.

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 סיכונים 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 24.2.4 להלן, השפעת גורם סיכון זה על עסקיה היא בינונית.

סיכונים תפעוליים - אי סדרים, תרמיות, מעילות והונאות

24.2.4.

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 הגבייה 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.

דרכי התמודדות. על מנת להתמודד עם החשיפות הנשקפות מסיכון זה, אימצה

⁴⁶ ראו ס"ק 18.16.6.

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) נהלי קבלה והפקדה של ממסרים, לרבות ממסרים דחויים; (ד) נהל העברת כספים ללקוחות; (ה) נהל רישום בטוחות ועוד; בנוסף, חברות הקבוצה אימצו פרקטיקות עבודה, הכוללות, בין היתר, חתימת שני מורשי חתימה על ביצוע העברות בנקאיות ללקוחות הקבוצה (כאשר חברות ארנו מעבירות הלוואות, דרך כלל, לחשבון ייעודי מוגדר בעסקה), מעקב יום יומי אחר תנועות בחשבונות הקבוצה ואחר הפקדות הממסרים הדחויים בחשבונות החברה בבנקים ופרעונם במועד (התאמות בנקים) וכן, קיימות בקורות פיזיות במשרדי הקבוצה, הכוללות הגבלות גישה למשרדי ולשרתי הקבוצה, רישות במצלמות אבטחה, ועוד.

כמו-כן, מבוצעות, מעת לעת, באמצעות מבקר הפנים של החברה, ביקורות בנושא מעילות והונאות וסקר סיכונים וכן בדיקה של יישום המלצות מבקר הפנים בנושא בחברה. במהלך שנת 2023, מבקר הפנים עדכן את סקר המעילות וההונאות בחברה ("הסקר"). בהתאם לממצאי הסקר, שנידונו בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, החברה נוקטת בכל האמצעים שעומדים לרשותה (והמפורטים באותו סעיף) למזעור חשיפתה לסיכונים תיאורטיים אלו.

קבוצת ארנו בוחנת אחת לתקופה את מתווה פעילותה תוך ניטור "נקודות תורפה" העשויות להקים סיכון הנובע מתרמית, הונאה או הפרת חובות שבדין ואת דרכי הטיפול בהן.

יודגש, כי למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח לקבוצה אין סניפים. פעילותה של החברה בכל הקשור לתחום פעילות ניכיון המחאות דחויים מתנהלת ממשרדה ברמלה בלבד ופעילותן של חברות ארנו בכל הקשור לתחום פעילות אשראי יזמי מתבצעת ממשרדיהן ברמת גן בלבד.

בכל אחת מבין החברה וקבוצת ארנו, בעלי התפקידים בהן אשר אמונים על ניהול הסיכונים התפעוליים בחברה, הינם נושאי משרה בכירה בתאגידים האמורים, היינו המנכ"ל, המשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים.

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

תחרות 24.2.5.

שוק האשראי החוץ-בנקאי, על רבדיו, מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה בין מספר רב של שחקנים. גידול משמעותי במספר המתחרים בתחומי הפעילות של הקבוצה עלולים 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 ייחודים ללקוחותיה.

סיכונים הכרוכים בתחום הנדל"ן בישראל 24.2.6.

פעילות הקבוצה בתחום פעילות אשראי יזמי, 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 לבנייה, 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 שניב 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 לבנייה, 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 הלוואות 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 נדל"ן ובאופן ישיר יושפע הביקוש למימון לשם הקמת מיזמים כאמור). לפרטים בדבר השפעת המלחמה על תחום הנדל"ן בישראל, ראו גם סעיף 6.5 לעיל. הקבוצה מתמודדת עם סיכון זה, בדרך של פיקוח הדוק אחר תיק ההלוואות, וניטור סיכונים אפשריים של אי עמידת היזמים בהתחייבויותיהם כלפי חברות הקבוצה.

מוניטין 24.2.7.

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.

24.3.1. רישיונות

אישור 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 18.1 לעיל). להערכת החברה, אין בהעדרו של רישיון מורחב למתן אשראי, כדי להשפיע באופן מהותי על המשך פעילותה של החברה במתכונתה למועד הדוח.

24.3.2. 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 כאמור, מר עדי צים, לרבות באמצעות צים אחזקות, העמיד עד לפני וכולל שנת 2021 הלוואות בעלים לחברה וערבויות אישיות למערכת הבנקאית. על מנת לאפשר לחברה את הגמישות הפיננסית שכה חיונית לפעילותה, מצאה החברה לנכון (לאחר קבלת אישורי האורגנים שלה) להאריך את תקופת הסכם המימון ואת ההסכם להעמדת ערבויות (ראו לעניין זה, תקנה 22 בדוח פרטים נוספים).

24.3.3. סיכון גבייה וחדלות פרעון

(א) סיכון מרכזי אליו חשופה הקבוצה בשל אופי תחומי הפעילות בהם היא פועלת, הינו סיכונים אשראי שונים, העלולים לפגוע בפעילותה של הקבוצה ותוצאותיה העסקיות. סיכון זה עלה וגבר בשנתיים האחרונות על רקע הזינוק החד בגובה הריבית והאינפלציה בישראל, שמעמידה את עלות האשראי על שיעור דו ספרתי ועל רקע המלחמה. התוצאה: הכבדת הנטל על הלווים על סוגיהם באופן שעלול להגדיל את סכום ההפרשות להפסדי אשראי של הגופים המממנים. הסיכון יכול לבוא לידי ביטוי במספר אופנים: 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, לחברה קיימת זכות שטרית להיפרע, בין היתר, גם מהלקוח, גם ממושך הממסר וגם מהערבים אישית החתומים בגב הממסר, 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; ראו לעניין זה סעיף 18.6 לעיל.

(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, בין היתר, את הצעדים הבאים:

(א) בתחום ניכיון המחאות, כמדיניות, קבעה החברה 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 של ארנו המתוארת בסעיף 8.2 לעיל.

(ב) כמו-כן, כמפורט בסעיף 7.1.3 לעיל, מתחילת שנת 2023 פועלת החברה באופן שוטף לשיפור תמהיל תיק האשראי שלה תוך מתן דגש לאיכות תיק הלקוחות, באופן ששיעור האשראי סולו בדרך של ניכיון המחאות עצמיות ("עסקאות הסולו") הולך וגדל על חשבון עסקאות מתן אשראי בדרך של ניכיון המחאות של צדדי ג'. הרוב המוחלט של עסקאות הסולו כאמור וכן האשראי למיזמי נדל"ן מגובה 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, פיקדונות 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).

(ג) בתחום ניכיון המחאות - 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 שש"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.

(ד) בנוסף, 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 למיזמי 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.

סיכוני נזילות ומקורות מימון

24.3.4

נכון למועד הדוח, חברות הקבוצה תלויות במקורות מימון עצמיים (לרבות הלוואות בעלים, אשר למועד הדוח לא הועמדו) ובמקורות מימון חיצוניים. להערכת החברה, הפסקת המימון על-ידי מקורות מימון חיצוניים או קשיים בהעמדת מימון ממקורות עצמיים, יפגעו בהיקף הפעילויות של הקבוצה, על סוגיהן, הן בהיבט זמינות השירותים ללקוחות והן בהיבט שיעורי הריבית בהן תחויבנה חברות הקבוצה בגין האשראי אותו כן נוטלות.

בנוסף, כמפורט בסעיף 16 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 ולאיתנותה הפיננסית, השפעת גורם הסיכון לעיל על עסקיה היא בינונית.

גילוי על מדיניות ניהול סיכוני סייבר ואבטחת מידע

24.3.5

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, איום 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, כמפורט להלן.

דרכי התמודדות. על מנת להתמודד עם חשיפות אפשריות מסיכון זה, ובפרט על רקע העלייה המתמשכת במתקפות סייבר, לעיתים אף תוך שימוש בבינה מלאכותית, משקיעה החברה משאבים רבים באבטחה נאותה של המערכות ונוקטת באמצעים שונים ומגוונים על מנת להבטיח את תקינותן של המערכות ושרידותן, לצד בקורות שוטפות למזעור חשיפותיה בתחום הפעילות, ובכלל זה סיכון להונאות או למעילות. אמצעים אלו כוללים, בין היתר, החזקה של שרתי גיבוי בישראל ומחוץ לישראל, הגנה על המערכות באמצעות Firewall, וכן תוכנות אנטי וירוס המנוטרות ונבדקות באופן שוטף וקבוע על-ידי יועצי המחשוב החיצוניים של החברה – בכל אלה יש כדי למזער נזק היכול להיגרם למערכות המחשוב שברשותה לכדי נזק שלא תהיה לו השפעה משמעותית. בנוסף, החל משנת 2021 החברה קשורה בהסכם שירותים עם חברה מובילה בתחום ("חברת הייעוץ"), שביצעה סקר סיכונים סייבר לחברה אשר כלל, מיפוי תהליכים העסקיים ותשתיות המחשוב, בחינת חדירות לתשתיות המחשב בחברה ותכנון והקמת תכנית התאוששות מאירוע תקיפה והמשכיות עסקית. ממצאי חברת הייעוץ משולבים באופן שוטף בתכנית העבודה של החברה, תוך נקיטת פעולות לתיקון ליקויים שנמצאו. פעולות אלו כוללות, בין היתר, שדרוג והחלפת מערכות המידע למערכות חזקות יותר שתתמוכנה בתשתיות ההגנה החדשות, קיום הדרכות לעובדים להגברתם מודעותם לפישינג ואבטחת מידע, חסימת גישה לאתרים על-פי הקריטריונים שהומלצו על-ידי חברת הייעוץ, חסימת האפשרות להכנסת דיסקים ניידים שאינם מורשים למחשבי החברה, לרבות חסימת האפשרות להתחבר למערכות החברה למחשבים שאינם מורשים, ועוד. בנוסף, החברה אימצה פרקטיקות עבודה, הכוללות הגבלת גישה למערכות המידע של החברה, אלא באמצעות סיסמאות והגדרת הרשאות מתאימות בהתאם לתפקיד העובד, הפרדה בין מערכת המידע בה מתבצעות העסקאות לבין מערכות המידע ובעלי ההרשאות אשר מבצעים תשלומים או מפיקים המחאות.

במהלך השנים 2023 ו- 2024 דירקטוריון החברה קיבל סקירות מקיפות מאת

חברת הייעוץ בדבר הפעולות שננקטו בחברה בתחום אבטחת המידע, וכן, אישר מערך של נהלים בתחומי הגנת הפרטיות ואבטחת מידע, המגדירים בין היתר מינוי בעלי תפקידים, המטרות והיעדים של מערכות אבטחת המידע בחברה, מדדים לאבטחת מידע; נוהל ניטור ובקרה; תוכנית הדרכות ומודעות עובדים, נוהל שימוש באפליקציות להעברת מסרים מידיים, נוהל רציפות והמשכיות עסקית במטרה לאפשר לחברה להתמודד באפקטיביות במצבי חירום, כולל במקרה של השבתת משרדי ושרתי המחשוב של החברה. בשנת 2024 רכשה החברה פוליסת ביטוח לאירועי סייבר, המאפשר לחברה לקבל מגוון שירותים, בהם צוות המתמחה בניהול משאים ומתנים עם תוקפים, ושירותי ייעוץ נוספים בתחום.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מאקרו			
	V		הרעה מהותית במצב המשק בישראל
	V		סיכון ריבית ואינפלציה
		V	מצב בטחוני, מדיני ופוליטי
סיכונים ענפיים			
		V	רגולציה ושינויי חקיקה
		V	סיכונים הלבנת הון
	V		סיכונים 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	תלות באיש מפתח
	V		סיכון גבייה וחדלות פרעון
	V		סיכונים נזילות ומקורות מימון
	V		אבטחת מידע וסייבר

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.



אס.אר. אקורד בע"מ

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על

מצב ענייני התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

א.ס.אר. אקורד בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון א.ס.אר. אקורד בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("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 12 במרס 2025, 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 תיאור עסקי התאגיד"). הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 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. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.1 השליטה בחברה

בעל השליטה בחברה הינו מר עדי צים ("בעל השליטה" או "מר עדי צים"), המחזיק נכון למועד פרסום הדוח, בעצמו ובאמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו, ב-7,926,637 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-60.43% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-60.16% בדילול מלא)¹.

1.2 תחומי פעילות החברה

נכון למועד הדוח, החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות (להלן: "הקבוצה"), עוסקת בשני מגזרי פעילות, כדלקמן:

1.2.1 תחום פעילות ניכיון המחאות

במסגרת פעילות זו פועלת החברה במתן אשראי חוץ-בנקאי באמצעות מסחר בממסרים דחויים עצמיים ובממסרים דחויים של צדדי ג'.

נכון למועד הדוח, יתרת תיק אשראי ממסרים דחויים (נטו מהפרשה להפסדי אשראי) מסתכם לסך של כ-1,123.9 מיליון ש"ח (לעומת כ-949.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). סך ההכנסות מתחום פעילות זה הסתכם בתקופת הדוח בכ-152.7 מיליון ש"ח והיוו כ-81.8% מסך ההכנסות במאוחד (לעומת כ-166.8 מיליון ש"ח בשנת 2023, אשר היוו כ-87.3% מסך ההכנסות במאוחד בשנת 2023).

¹ בחישוב זכויות בעל השליטה בהון ובזכויות ההצבעה בחברה, נותרלו 428,948 מניות רדומות שנרכשו על-ידי החברה על-פי תכניות רכישה עצמית.

במסגרת תחום פעילות זה פועלת החברה החל מחודש אפריל 2022 במתן שירותי מימון חוץ-בנקאי למיזמי נדל"ן בישראל בתחומי הבניה למגורים, מסחר, שירותים, משרדים, מלונאות, דיור מוגן ועוד. שירותי המימון כוללים בין היתר, השלמת הון עצמי ליזמי נדל"ן, מימון רכישת קרקעות ונכסים במכרזי רשות מקרקעי ישראל והעמדת אשראי בכיר ליזמי נדל"ן למגורים.

פעילות זו מבוצעת באמצעות חברות בנות (51%) ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ ("ארנו א.א."), ארנו א.ב. ניהול נדל"ן בע"מ ("ארנו א.ב.") ויחד עם "ארנו א.א.": "חברות ארנו" וחברה כלולה (51%), ארנו ניהול נדל"ן בישראל בע"מ ("ארנו"), המשמשת כשותף הכללי בשותפות ארנו נדל"ן, שותפות מוגבלת ("השותף הכללי"), עד לפירוקה כמפורט בסעיף 2.8 להלן.

נכון למועד הדוח, יתרת תיק ההלוואות בתחום הפעילות (נטו מהפרשה להפסדי אשראי) מסתכם לסך של כ- 304.6 מיליון ש"ח (לעומת כ- 207.8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). הגידול מיוחס בעיקר לגידול במספר הלווים ובהיקף האשראי שהועמד. סך ההכנסות מתחום פעילות זה הסתכם בתקופת הדוח בכ- 33.9 מיליון ש"ח והיווה כ- 18.2% מסך ההכנסות במאוחד (לעומת כ- 24.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 אשר היוו כ- 12.7% מסך ההכנסות במאוחד בשנת 2023).

העמדת האשראי על-ידי חברות הקבוצה בכל אחד מתחומי הפעילות, נעשית, בין היתר, כנגד קבלת ביטחונות שונים.

אחרים

1.2.3

בנוסף לשני תחומי הפעילות, החברה, באמצעות שותפות לא רשומה, אקורד פתרונות מימון ("שותפות אקורד"), עוסקת ברכישת תיקי חייבים וגבייתם. חלקה של החברה בזכויות בשותפות אקורד הינו 39% וחלקה בהשקעות הדרושות לרכישת תיקי חייבים החל מיום 31 באוקטובר 2024 הינו 50% (לעומת 45% עד ליום 30 באוקטובר 2024).

נכון למועד הדוח, פעילות זו אינה מגזר בר דיווח מאחר ואינה מקיימת את הספים הכמותיים לכך, ובהתאם פעילות זו מסווגת תחת מגזר אחר.

למידע נוסף אודות תחומי הפעילות, ראו סעיפים 7, 8 ו-9 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

למידע בדבר נתונים כספיים המיוחסים לכל אחד מתחומי הפעילות כאמור, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים ("הדוחות הכספיים").

אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריה

2.

הסביבה המאקרו כלכלית

2.1

כמפורט בהרחבה בסעיף 6.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד, במהלך השנים 2023 ו-2024 אירעו מספר אירועים מהותיים בסביבה הפוליטית-משפטית ובסביבה הבטחונית במדינת ישראל, בהם, הרפורמה המשפטית ומלחמת 'חרבות ברזל' ("המלחמה"). המלחמה במספר חזיתות בו-זמנית בשנה החולפת, לצד מתקפות בליסטיות מצד איראן ומצד המורדים החותיים,

הקשתה על התנהלות המשק עם תחושת החירום והשיבושים בשגרת החיים. בחודש דצמבר 2024 נחתמה הפסקת אש בלבנון ובחודש ינואר 2025 נחתמה עסקה להשבת חטופים אשר הביאה להפסקת אש זמנית בחזית הדרומית.

המלחמה הגבירה את הוצאות הממשלה, מה שמוביל לצורך בקיצוצים וגזרות כלכליות כואבות למשקי הבית, ביניהם: העלאת המע"מ, חשמל, מים, ארנונה, מס בריאות וביטוח לאומי, צמצום בתמיכה החברתית ובהשקעות הציבוריות כדי להתמודד עם ההוצאות הגדולות של הביטחון. ההשפעות הכלכליות של האינפלציה והריבית לצד גזרות כלכליות גורמות לירידה בכוח הקנייה והעלאת מחירים. הפגיעה בכוח הקנייה מובילה לירידה בצריכה הפרטית ולהחמרת המצב הכלכלי במשק. בנוסף, תיתכן עלייה באירועים של פיגורים בתשלומים ותביעות משפטיות על רקע הקושי של עסקים לעמוד בהתחייבויותיהם לנוכח עלויות המימון הגבוהות.

השפעת המלחמה על הפעילות השוטפת של הקבוצה

נכון למועד פרסום הדוח, לא זיהתה החברה השפעה מהותית של המלחמה על מצבה הכספי או על תוצאות פעילותה.

רציפות תפקודית ונזילות - מפרוץ המלחמה, שמרה החברה על רציפות תפקודית וקשרים עסקיים שוטפים וטובים עם המערכת הבנקאית אשר מביעה אמון ותמיכה בחברה ובמסגרות האשראי שלה. נזילות הקבוצה נתמכת בהון עצמי גבוה, בהיקף של כ- 432.1 מיליון ש"ח, המהווה שיעור של כ- 28.0% מסך המאזן (ליום 31 בדצמבר 2023 – 378.7 מיליון ש"ח) ובמסגרות אשראי בנקאיות בלתי מנוצלות משלושה בנקים בסך כולל של כ- 229.5 מיליון ש"ח, המהווים כרית נזילות (ליום 31 בדצמבר 2023 – כ- 336.7 מיליון ש"ח). החברה מחזיקה עודפי נזילות אלה, אל מול סיכונים אי-הוודאות במלחמה, ובנוסף נוקטת החברה צעדי ניהול סיכונים נוספים, ובהם, בוחנת באופן רציף את תיק האשראי שלה, היקפו וניהולו.

בתחום פעילות ניכיון המחאות, החברה המשיכה בשיפור תמהיל תיק האשראי שלה, תוך המשך הקפדה על איכות תיק אשראי. חשיפת האשראי של החברה ללקוחותיה בתחום ניכיון ממסרים דחויים היא לתקופה קצרה יחסית, עם מח"מ עסקאות אשר ברובו עומד על פרק זמן של עד 120 יום, מצב המאפשר לחברה גמישות במתן מענה לצרכי נזילות.

בתחום פעילות אשראי יזמי, לקוחות הקבוצה הושפעו ממצב המלחמה ובכלל זה מהחלטות רשויות מקומיות ביחס לעצירת פעילות באתרי הבניה, ממחסור חריף בכח אדם בענף הבנייה (עקב הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מרצועת עזה), וממגמת ירידה בהתחלות בנייה חדשות בערים מרכזיות. נכון למועד פרסום הדוח ניכרת עדיין פגיעה בכוח האדם בענף הבניין, אשר להערכת בנק ישראל, המחסור בעובדים בענף הבנייה כאמור יפתר רק במהלך שנת 2026. למחסור זה יש השפעה ישירה הן על התייקרות עלויות הבנייה – העובדים הזרים שנותרו בארץ דורשים להכפיל ולשלוש את שכר עבודתם, והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע פרויקטים, וכפועל יוצא מכך עלולה להיות השפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים ויכולת ההחזר של הלוואים. עם זאת, נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח למגמות אלו לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות החברה. ראו לעניין זה גם סעיף 8.1.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

תיק לקוחות - הקבוצה ממשיכה להקפיד על בחינת איכות לקוחותיה ואיתנותם הפיננסית,

המתבטאת בהליכי חיתום קפדניים וקבלת ו/או עיבוי בטוחות מסוגים שונים, אשר יבטיחו בצורה המיטבית את הבטחת השבת האשראי שהקבוצה מעמידה ללקוחותיה במצבים של כשלי אשראי. נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, ככלל, לא חלו שינויים מהותיים בפירעון האשראי שהעמידה הקבוצה ללקוחותיה.

יצוין כי בעידן חוסר וודאות, הן באשר להתפתחויות אפשריות במלחמה בשלל הגזרות והן באשר להחלטות נוספות של ממשלת ישראל, החברה אינה יכולה להעריך את מידת השפעת המלחמה והמצב הכלכלי על היקף הביקוש לאשראי חוץ-בנקאי, השינויים הצפויים ברמת סיכון האשראי של לקוחות החברה, מידת ההשפעה של דירוג האשראי של ישראל על עלויות המימון של הקבוצה וכיוצ"ב. בהתאם, אין באפשרות החברה להעריך את ההשפעות הכספיות העתידיות של האמור לעיל על מצבה הכספי ועל תוצאות פעילותה.

2.2 מדיניות חלוקה, חלוקת דיבידנד

2.2.1 לפרטים בדבר מדיניות חלוקה שאימץ דירקטוריון החברה מעת לעת, שהאחרונה שבהן מיום 12 במרס 2025, ראו סעיף 4.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

2.2.2 במהלך תקופת הדוח שילמה החברה סך מצטבר של 20 מיליון ש"ח כדיבידנד ביניים לשנת 2024. בנוסף, הכריזה החברה על דיבידנד סופי לשנת 2024 בסך של 15 מיליון ש"ח. הדיבידנד בסכום מצטבר של 35 מיליון ש"ח שהוכרזו בתקופת הדוח כאמור לעיל, מהווה כ- 47.7% מהרווח הנקי של שנת 2024. לפרטים בדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים שהוכרזו ושולמו בשנת 2024 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 4.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

2.3 אגרות חוב של החברה

2.3.1 אגרות חוב (סדרה א')

בשנת 2024 ביצעה החברה, בהתאם לתנאי אגרות החוב, שלושה פרעונות של אגרות החוב (סדרה א') בערך נקוב כולל של 114,327,131 אגרות חוב, כך שנכון למועד הדוח אגרות החוב (סדרה א') נפרעו במלואן².

2.3.2 אגרות חוב (סדרה ב')

(א) ביום 30 ביוני 2024 ביצעה החברה פרעון חלקי של אגרות החוב (סדרה ב') בערך נקוב של 18,333,334 אגרות חוב³.

(ב) ביום 7 ביולי 2024, לאחר שהחברה קיבלה את אישור מידרוג בע"מ ("מידרוג"), השלימה החברה הנפקה לציבור, על-פי דוח הצעת מדף מיום 3 ביולי 2024, של אגרות חוב (סדרה ב'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של 75 מיליון ש"ח ע.נ., ובתמורה לכ- 92.4% מערך המתואם למועד הנפקתן (היינו בשיעור ניכיון של כ- 7.6%). סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה עמד על סך של כ- 74,445 אלפי ש"ח³.

² לפירוט נוסף, על דרך ההפניה, ראו דיווחים מיידיים מהימים 31 במרס 2024, 30 ביוני 2024 ו- 30 בספטמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-029680, 2024-01-065988 ו- 2024-01-606827 בהתאמה).

³ לפירוט נוסף, על דרך ההפניה, ראו דיווחים מיידיים כדלקמן: דוח הצעת מדף מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-068575) ודיווח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 7 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-069649).

(ג) ביום 31 בדצמבר 2024 ביצעה החברה פרעון חלקי נוסף של אגרות החוב (סדרה ב') בערך נקוב של 30,833,334 אגרות חוב⁴.

(ד) יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח עומדת על סך של 154,166,665 ש"ח ע.נ.⁵.

2.3.3 אגרות חוב (סדרה ג')

ביום 11 בדצמבר 2024, לאחר שהחברה קיבלה את אישור מידרוג לסדרה חדשה של אגרות חוב, השלימה החברה, הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג'), בהיקף כולל של 120 מיליון ש"ח ע.נ. ובתמורה לסך של 120 מיליון ש"ח (ברוטו), על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 9 בדצמבר 2024. אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 7.05% (כפוף למנגנוני התאמה בשיעור הריבית במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות), אינן צמודות למדד המחירים לצרכן, והינן ועומדות לפירעון (קרו) בעשרה (10) תשלומים (לא שווים) חצי שנתיים ורציפים, החל מיום 30 בספטמבר 2025 ועד ליום 31 במרס 2030⁶.

2.3.4 למידע נוסף אודות אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג'), ראו דוח ייעודי למחזיקי אגרות החוב, הנכלל **בנספח א'** לדוח זה וכן סעיף 16.3.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

2.4 דירוג

2.4.1 ביום 22 במאי 2024 קבעה מידרוג לחברה דירוג A3.il באופק שלילי⁷. הדירוג כאמור אושרר על ידי גם בהודעותיה מהימים 2 ביולי 2024⁸, 18 בנובמבר 2024⁹ ו- 9 בדצמבר 2024¹⁰.

2.4.2 למועד הדוח, אגרות החוב של החברה מדורגות בדירוג A3.il באופק שלילי של מידרוג. לפרטים, ראו דוח ייעודי למחזיקי אגרות החוב, הנכלל **בנספח א'**.

2.5 הגדלת מסגרות אשראי

בחודש אוגוסט 2024 שניים מהתאגידים הבנקאיים המממנים של חברות הקבוצה הגדילו את מסגרות האשראי, ללא שינוי בתנאיהן ולהתחייבויות חברות הקבוצה כלפי התאגידים הבנקאיים האמורים מכוחן, וכפי שיפורט להלן:

2.5.1 תאגיד בנקאי ג' - הגדלת מסגרת אשראי לחברה מסך של 200 מיליון ש"ח לסך של 250 מיליון ש"ח. לפרטי תנאי מסגרת האשראי, ראו סעיף 16.6.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

⁴ לפירוט נוסף, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי בדבר מצבת הון ומרשם ניירות ערך מיום 31 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-628787).

⁵ לפירוט נוסף, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי בדבר מצבת הון ומרשם ניירות ערך מיום 31 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-628787).

⁶ לדוח הצעת המדף ולדיווח המיידי של החברה בדבר תוצאות ההנפקה לציבור, על דרך ההפניה, ראו דיווחים מיידיים מהימים 9 ו-10 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-623063 ותיקון לו 2024-01-623083 ו-2024-01-623402, בהתאמה).

⁷ לדוח הדירוג, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי מיום 22 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-050614).

⁸ לדוחות הדירוג, על דרך ההפניה, ראו דיווחים מיידיים מהימים 2 ו-3 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-067735 ו-2024-01-068031).

⁹ לדוח הדירוג, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-616688).

¹⁰ לפרטים, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי מיום 9 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-622924).

2.5.2 תאגיד בנקאי א' - הגדלת מסגרת אשראי לארנו א.א. מסך של 70 מיליון ש"ח לסך של 100 מיליון ש"ח. לפרטי תנאי מסגרת האשראי, ראו סעיף 16.6.4 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

2.6 אסיפות שנתיות ומיוחדות

2.6.1 אסיפה שנתית ומיוחדת - ביום 23 ביולי 2024 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות בחברה ("**האסיפה השנתית**") את הנושאים שהיו על סדר יומה של האסיפה השנתית בהם: (1) אישור מינויו של משרד רו"ח BDO זיו האפט כרואה החשבון המבקר של החברה החל ממועד אישור המינוי ועד למועד תום האסיפה השנתית הבאה של החברה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו בהתאם להמלצת ועדת הביקורת (זאת חלף משרד רו"ח שטיינמץ עמינח אשר כיהן כרואה החשבון המבקר של החברה עד לאותו מועד); ו- (2) מינויים מחדש של הדירקטורים המכהנים (שאינם דחייים) ה"ה יוחנן דנינו, זהבית כהן, יאיר פודיס, אברהם בניהו, דוד כהן, חגי ישראלוביץ, יהודה (אודי) ניר וגיל הוכבוים, לתקופת כהונה נוספת שעד לאסיפה השנתית הבאה¹¹.

2.6.2 ביום 1 באוקטובר 2024, לאחר אימוץ המלצת ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת תגמול) בישיבתה מיום 21 באוגוסט 2024 ואישור דירקטוריון החברה מיום 26 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה ("**האסיפה**") את הארכת תוקפו של הסכם למתן שירותי ניהול ("**הסכם שירותי הניהול**") בין החברה לבין חברת עדי צים אחזקות בע"מ ("**צים אחזקות**"), חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר עדי צים, מכוחו מעניקה צים אחזקות לחברה, באמצעות מר עדי צים, שירותי ייעוץ בתחום ניהול האשראי וסחר לקוחות, ללא שינויים בתנאיו של הסכם שירותי הניהול, וזאת בתוקף מיום 1 בנובמבר 2024 ולמשך שלוש (3) שנים מאותו מועד¹².

2.7 התקשרויות עם בעלי ענין ו/או שלבעלי ענין בחברה ענין אישי בהן בתקופת הדוח, שאינן טעונות אישור אסיפה של בעלי המניות בחברה

2.7.1 ביטוח נושאי משרה - ביום 29 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 26 במאי 2024 (בשיבתה כוועדת תגמול), בהתאם לתקנה 111 ו- 111(א)(5) לתקנות ההקלות ולמדיניות התגמול לנושאי משרה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה וכפי שיהיו מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעל השליטה. לפרטים, ראו תקנה 29 בפרק פרטים נוספים, הנכלל בפרק ד' לדוח זה ("**פרק פרטים נוספים**").

2.7.2 הארכת תקופת התקשרות בעסקת מסגרת למתן שירותי ניהול של ממסרים דחויים לצדדים שלישיים (בסעיף זה - "**עסקת המסגרת**") - ביום 28 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה

¹¹ לדוח זימון האסיפה השנתית ולדוח מידי בדבר תוצאות האסיפה השנתית, ראו על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים מהימים 17 ביוני 2024 ו- 23 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-061069 ו- 2024-01-077758, בהתאמה).

¹² לעיקרי ההסכם ולתוצאות האסיפה, ראו על דרך ההפניה, דוח זימון האסיפה מיום 26 באוגוסט 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-093958) ודוח מידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 1 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-607505). וכן, תקנה 21, סעיף 1.2.1(ב) בפרק פרטים נוספים.

בישיבתה מיום 26 במרס 2024, את הארכת תקופת התקשרות החברה בעסקת המסגרת לתקופה נוספת בת שלוש שנים החל מיום 2 במאי 2024, ללא שינויים בתנאיה וזאת בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות. לפרטים, ראו תקנה 22, סעיף 1.5.1 בפרק פרטים נוספים.

2.7.3 הארכת תקופת התקשרות בעסקת מסגרת למתן שירותי ניכיון של ממסרים

דחויים (בסעיף זה - "עסקת המסגרת") - ביום 25 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה בישיבתה מיום 20 בנובמבר 2024, את הארכת תקופת התקשרות החברה בעסקת המסגרת, לתקופה נוספת בת שלוש שנים החל מיום 21 בדצמבר 2024, באותם תנאים, וזאת בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות. לפרטים, ראו תקנה 22, סעיף 1.5.2 בפרק פרטים נוספים.

2.7.4 הארכת תקופת התקשרות בהסכם שכירות וניהול של משרדי החברה - ביום 25

בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה בישיבתה מיום 20 בנובמבר 2024, את הארכת תקופת התקשרות החברה עם חברות בבעלות בעל השליטה בחברה, בהסכם השכירות והניהול של משרדי החברה ברמלה לתקופה נוספת בת שלוש שנים, שתחילתה ביום 1 בינואר 2025, באותם תנאים, וזאת בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות. לפרטים, ראו תקנה 22, סעיף 1.4 בפרק פרטים נוספים.

2.8 אירועים מהותיים בשותפות ארנו שותפות מוגבלת¹³ ("שותפות ארנו")

2.8.1 ביום 27 בדצמבר 2023, החליט השותף הכללי על פירוק שותפות ארנו וביום 4

בפברואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות בשותפות ארנו את מתווה הפירוק של שותפות ארנו, לרבות העובדה כי השותף הכללי ישמש כמנהל הפירוק בהתאם לתנאי הסכם שותפות ארנו. על-פי מתווה הפירוק, סיום הפירוק יהיה במועד פירעון ההלוואה האחרונה הכלולה בתיק ההלוואות של שותפות ארנו בהתאם ללוח הסילוקין של שותפות ארנו על-ידי הלווה לו הועמדה או מכירת ההלוואה לצד שלישי או לבעלת השליטה או גוף קשור אליה, בכפוף לקבלת האישורים על-פי דין. נכון למועד הדוח, שותפות ארנו בהליכי פירוק.

עד מועד סיום הפירוק, ארנו א.א. תהיה רשאית לרכוש את סך ההלוואות הכלולות בתיק ההלוואות של שותפות ארנו, על בסיס הערכת השווי הגבוהה מבין הערכת השווי שתינתן על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי שיאושר על-ידי בעלי יחידות ההשתתפות (שימונה לצורך הערכת שווי ההלוואות שימכרו) או על-ידי מעריך השווי של שותפות ארנו (בסעיף זה - "עסקת המסגרת"). ביום 17 ביולי 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות בשותפות ארנו, בין היתר, מינוי מעריך שווי וכן עדכון לעסקת המסגרת¹⁴.

¹³ שותפות מוגבלת ציבורית (לא נסחרת) אשר עסקה בליווי בניה ליזמי נדל"ן למגורים, ואשר החברה מחזיקה ב – 51% בשותף הכללי בה.

¹⁴ למידע נוסף, על דרך ההפניה, ראו סעיף 2.11 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן דיווחים מיוחדים שפרסמה שותפות ארנו בימים 28 בדצמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-143166), דוח (משלים) לדוח זימון האסיפה שפרסמה שותפות ארנו מיום 31 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-012084), דוח תקופתי לשנת 2023 של שותפות ארנו מיום 17 במרס 2024

יצוין כי נכון למועד הדוח, על פי מידע שנמסר לחברה משותפות ארנו, מועד הפירעון הסופי הצפוי של תיק ההלוואות של שותפות ארנו בהתאם ללוח הסילוקין של תיק ההלוואות הינו תום שנת 2025 – תחילת 2026. על אף האמור, להערכת שותפות ארנו, קיימת אפשרות שמועד הפירעון הסופי הצפוי של תיק ההלוואות של השותפות יידחה לאור האפשרות שלווים על פי הסכמי ההלוואות יבקשו לממש את זכותם מכוח ההסכמים להארכת תקופת ההלוואות או יבקשו להתקשר בהסכמים להארכת מועד פירעון ההלוואה מעבר לתאריך הנקוב לסיומן נכון להיום, וזאת בין היתר לאור העיכובים בבנייה ולפיכך, קיימת אפשרות כי מועדי פרעון ההלוואות יוארכו. עוד יצוין כי, על פי מידע שנמסר לחברה, במהלך שנת 2024 נפדו יחידות השתתפות המהוות כ-10% מסך כל יחידות ההשתתפות בנות פדיון של שותפות ארנו.

הערכות השותפות לעיל, לרבות בקשר עם תוצאות ניהולה של השותפות את תיק ההלוואות ועם מועד פירעון מלוא ההלוואות שהעמידה שותפות ארנו, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אין כל וודאות כי יתממש ובאיזה אופן, והתממשותו תלויה בגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 24 בפרק א' לדוח התקופתי.

ביום 22 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות בשותפות ארנו, בין היתר, את הארכת תוקפן של ההתקשרויות המפורטות להלן, ללא שינוי בתנאיהן, לתקופה נוספת של שלוש (3) שנים ממועד אישור האסיפה, בהן: (1) אישור המשך התקשרות ארנו, בכובעה כשותף הכללי בשותפות ארנו, בהסכם שירותי הניהול (לרבות הסדר תיחום הפעילות הקבוע בו) עם ארנו קפיטל בע"מ, אשר בשליטת גב' דנה סנדר, מבעלי מניותיה של ארנו וארנו א.א.; (2) אישור תנאי כהונה והעסקה של גב' דנה סנדר, בתפקידה כמנכ"ל בשותף הכללי, ושל מר לביא כהן, מבעלי המניות של ארנו וארנו א.א. בתפקידו כסמנכ"ל שיווק בשותף הכללי; (3) המשך העמדת שירותי ניהול חוב, באמצעות ארנו, ליזמים ו/או לחברות הנכס, עמם תתקשר שותפות ארנו בהסכמי הלוואה, בכפוף לחתימת הסכם מחייב עם היזמים/חברות הנכס; ו- (4) אישור מדיניות התגמול של שותפות ארנו¹⁵.

יצוין כי ה"ה דנה סנדר ולביא כהן מכהנים כמנכ"ל ומשנה למנכ"ל גם בחברות ארנו. לפיכך, דמי הניהול ו/או השכר, המשולמים לארנו קפיטל בע"מ ולכל אחד מבין ה"ה דנה סנדר כאמור בס"ק (1) ו- (2) לעיל, משולמים בהתאם לתנאי כהונתם והעסקתם בחברות ארנו (ולא בנוסף להם).

דוחותיה הכספיים של שותפות ארנו ליום 31 בדצמבר 2024 כוללים הפניית תשומת לב בדבר החלטת הנהלת שותפות ארנו על מתווה פירוק השותפות כמפורט בסעיף זה לעיל.

2.8.2

2.8.3

(אסמכתא מס': 2024-01-027060) וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון לרבעון השני של שנת 2024 שפרסמה שותפות ארנו ביום 19 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-089860).
¹⁵ לפירוט נוסף, על דרך ההפניה, של הנושאים שהיו על סדר יומה של האסיפה הכללית האמורה, ראו דיווח מיידי שפרסמה שותפות ארנו ביום 16 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-037813) ותוצאות האסיפה, ראו דיווח מיידי מיום 22 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-050737).

לפרטים בדבר בכוונת החברה לזמן אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה שעל סדר יומה, בין היתר, אישור עדכון והארכה של מדיניות התגמול של החברה ואישור עדכונים להסכם שירותי הניהול, ראו תקנה 21 לפרק פרטים נוספים.

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

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		
	2023	2024	
הנכסים מורכבים בעיקר מאשראי ללקוחות, נטו, מזומנים ושווי מזומנים, נכסים בלתי מוחשיים ונדל"ן להשקעה. יתרת הלקוחות (לזמן קצר ולזמן ארוך) למועד הדוח הינה בסך של כ- 1,428.5 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,157.2 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 – גידול של כ- 23.4%. יתרת הלקוחות האמורה הינה לאחר רישום הוצאות בשל הפסדי אשראי בתקופת הדוח בסך של כ- 11.0 מיליון ש"ח ובניכוי ההפרשה להפסדי אשראי, אשר יתרתה למועד הדוח הינה בסך של כ- 35.1 מיליון ש"ח (המהווים כ- 2.4% מיתרת הלקוחות לפני הפחתת ההפרשה) לעומת כ- 56.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 (אשר היוו לאותו מועד כ- 4.7% מיתרת הלקוחות לפני הפחתת ההפרשה). לפרטים, ראו ביאורים 5 ו-18 ב' לדוחות הכספיים. הגידול בנכסים מיוחס בעיקר לגידול ביתרת הלקוחות, אשר מקורו בעיקר בהמשך הצמיחה בתקופת הדוח בהיקף העמדת האשראי ללקוחות הקבוצה, הן בפעילות ניכיון המחאות והן בפעילות האשראי היזמי.	1,267.6	1,544.9	נכסים
ההתחייבויות למועד הדוח, כוללות בעיקר: (1) אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 820.5 מיליון ש"ח (לעומת כ- 633.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023); (2) יתרת אגרות החוב (סדרה ב') בסך של כ- 159.3 מיליון ש"ח ו- (3) יתרת אגרות החוב (סדרה ג') בסך של כ- 119.7 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 הסכום הכולל של אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב') עמד על כ- 242.1 מיליון ש"ח). הגידול נטו בהתחייבויות לעומת 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מגידול ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 187.2 מיליון ש"ח, בין השאר כפועל יוצא של הגידול ביתרת הלקוחות, בקיזוז פירעון שוטף של אגרות החוב של החברה, נטו מתקבולים (פרעונות בתקופת הדוח בניכוי תקבולים מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') ואגרות חוב (סדרה ב'), בדרך של הרחבת סדרה, כמפורט בסעיף 2.3.2 לעיל) בסכום כולל של כ- 25.5 מיליון ש"ח.	888.9	1,112.8	התחייבויות
הגידול בהון בתקופת הדוח נובע מהרווח לתקופה בסך של כ- 73.3 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד ששולם בתקופת הדוח בסכום מצטבר של 20.0 מיליון ש"ח.	378.7	432.1	הון

למידע בדבר נתונים כספיים המיוחסים לכל אחד מתחומי הפעילות כאמור, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים.

4. תוצאות הפעילות של החברה

4.1 להלן תמצית הדוחות על רווח או הפסד והסברים לשינויים מהותיים בתוצאות הפעילות בתקופת הדוח לעומת אשתקד (במיליוני ש"ח):

הסברי החברה	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2022	2023	2024	
הכנסות המימון בשנת 2024 קטנו בכ- 2.4% לעומת הכנסות המימון בשנת 2023.	181.5	191.2	186.6	הכנסות מימון
הוצאות המימון בשנת 2024 גדלו בכ- 11.8% לעומת שנת 2023. עיקר הגידול בהוצאות המימון מיוחס לגידול ביתרת הלקוחות בתקופת הדוח. חלקן של הוצאות המימון מסך הכנסות המימון בשנת 2024 הסתכם בכ- 36.6% לעומת כ- 31.9% בשנת 2023.	(44.9)	(61.1)	(68.3)	הוצאות מימון
הכנסות בניכוי הוצאות מימון בשנת 2024 קטנו בכ- 9.1% לעומת שנת 2023. עיקר הקיטון כאמור הינו פועל יוצא של הגידול בהוצאות המימון בתקופת הדוח.	136.6	130.1	118.3	הכנסות מימון, נטו
ההוצאות בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים בשנת 2024 קטנו בכ- 54.2% לעומת שנת 2023. שיעור ההוצאה בגין הפסדי אשראי וחובות אבודים מסך ההכנסות המימון בשנת 2024 עומד על כ- 5.9% לעומת כ- 12.6% בשנת 2023. בהקשר זה, יצוין כי סך ההוצאה בגין הפסדי אשראי מושפעת במידה רבה מגובה הבטוחות שמחזיקות חברות הקבוצה 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 בחברות הקבוצה – ראו ביאורים 3(ד') ו-18(ב') לדוחות הכספיים.	(17.8)	(24.0)	(11.0)	הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
הכנסות המימון, נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי בשנת 2024 גדלו בכ- 1.2% לעומת שנת 2023.	118.8	106.1	107.3	הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
בשנת 2024 לא חל שינוי מהותי בהוצאות ההנהלה והכלליות ביחס לשנת 2023. חלקן של הוצאות ההנהלה וכלליות מסך ההכנסות מממן אשראי ושירותים נלווים בשנת 2024 הסתכם לכ- 9.6% לעומת כ- 9.9% בשנת 2023.	(18.6)	(18.9)	(18.0)	הוצאות הנהלה וכלליות
הרווח התפעולי בשנת 2024 גדל בכ- 2.5% לעומת שנת 2023.	100.2	87.2	89.3	רווח תפעולי
הגידול בהכנסות (הוצאות) אחרות נטו, מיוחס לשערוך של נדליין להשקעה בניכוי הוצאות בשל ירידת ערך של מכשירים ופיננסיים הנמדדים בשווי הוגן.	(4.6)	(2.8)	6.1	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
הסכומים מייצגים את חלקה של החברה בתוצאותיה של החברה הכלולה, ארנו, המטופלת בדוחותיה הכספיים של החברה בשיטת השווי המאזני וכן את חלקה בהפסדי שותפות אקורד פתרונות מימון, והכל לאחר הפחתה שוטפת של עודף עלות שיוחס לארנו. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים.	0.8	-	(0.3)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) ישויות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
הרווח לפני הוצאות מסים על הכנסה בשנת 2024 גדל בכ- 10.7% לעומת שנת 2023.	98.3	86.0	95.1	רווח לפני הוצאות

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2022	2023	2024	
				מסים על הכנסה
השינויים בהוצאות מיסים על ההכנסה בתקופות המדווחות נובעים מהשינויים בתוצאות הפעילות.	(19.2)	(18.8)	(21.8)	הוצאות מיסים על הכנסה
הרווח לשנת 2024 גדל בכ- 9.1% לעומת שנת 2023.	79.1	67.2	73.3	רווח לשנה

4.2 להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לתחומי הפעילות:

4.2.1 מגזר ניכיון המחאות:

במגזר ניכיון המחאות הגדילה החברה את תיק האשראי בשנת 2024 לעומת שנת 2023. יתרת הלקוחות (לזמן קצר ולזמן ארוך) למועד הדוח הינה בסך של כ- 1,123.9 מיליון ש"ח לעומת כ- 949.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 – גידול של כ- 18.4%. הכנסות המימון בשנת 2024 קטנו בכ- 8.0% והסתכמו בכ- 166.2 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 180.6 מיליון ש"ח בשנת 2023. הוצאות המימון בשנת 2024 גדלו בכ- 4.0% והסתכמו בכ- 60.6 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 58.3 מיליון ש"ח בשנת 2023. הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים בשנת 2024 קטנו בכ- 53.9% והסתכמו בכ- 10.7 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 23.2 מיליון ש"ח בשנת 2023. הרווח לפני הוצאות מיסים בשנת 2024 גדל בכ- 7.4% והסתכם בכ- 89.1 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 82.9 מיליון ש"ח בשנת 2023.

4.2.2 מגזר האשראי היזמי:

במגזר האשראי היזמי הגדילה החברה את תיק האשראי בשנת 2024 לעומת שנת 2023. יתרת הלקוחות (לזמן קצר ולזמן ארוך) למועד הדוח הינה בסך של כ- 304.6 מיליון ש"ח לעומת כ- 207.8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 – גידול של כ- 46.6%. הכנסות המימון בשנת 2024 גדלו בכ- 39.2% והסתכמו בכ- 33.9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 24.3 מיליון ש"ח בשנת 2023. הוצאות המימון בשנת 2024 גדלו ב- 32.5% והסתכמו בכ- 18.8 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 14.2 מיליון ש"ח בשנת 2023. הרווח לפני הוצאות מיסים בשנת 2024 גדל בכ- 67.9% והסתכם בכ- 12.3 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 7.3 מיליון ש"ח בשנת 2023.

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

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2022	2023	2024	
ככלל, השינויים בתזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת בתקופות המדווחות מיוחסים, בעיקר, לשינויים באשראי מתאגידים בנקאיים, לשינויים ביתרת הלקוחות והרווח לשנה. מבחינה חשבונאית, גיוסי חוב לטווח ארוך כדוגמת הנפקת אג"ח מסווגים לתזרים מזומנים מפעילות מימון, כאשר בפועל, בשלב הראשון, עיקר התקבול משמש לפירעון אשראי מהמערכת הבנקאית שהינו לזמן קצר ולפיכך קיטון באשראי לזמן קצר מקטין את התזרים מפעילות שוטפת. ליום 31 בדצמבר 2024 הגידול בלקוחות הסתכם בכ- 286.0 מיליון ש"ח לעומת גידול של כ- 185.7 מיליון ש"ח באשראי הבנקאי של החברה.	(37.2)	157.7	(14.7)	תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת
השינויים בתזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה בתקופות המדווחות מיוחסים כדלקמן: בשנת 2024 למול שנת 2023 – השינויים היו בסכומים לא מהותיים. בשנת 2023 למול שנת 2022 - הקיטון מיוחס לעלות רכישת ארנו וארנו א.א. בסך של כ- 16.0 מיליון ש"ח מחודש אפריל 2022.	(16.5)	0.6	1.2	תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה
השינויים בתזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) מימון בתקופות המדווחות מיוחסים כדלקמן: בשנת 2024 למול שנת 2023 – בעיקר תקבולים (נטו מפרעונות) של אגרות החוב בסך של כ- 25.5 מיליון ש"ח. בשנת 2023 למול שנת 2022 – בעיקר רכישות עצמיות ופרעונות (נטו מתקבולים) של אגרות החוב בסך של כ- 163.6 מיליון ש"ח.	85.4	(191.5)	4.3	תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון

בחינת קיומם של סימני אזהרה

כמפורט לעיל לחברה, בדוחותיה המאוחדים (אך לא במידע הכספי הנפרד), תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בשנת 2024 היה שלילי והסתכם לכ- 14.7 מיליון ש"ח, ובשנת 2023 תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת (תזרים חיובי!) הסתכם לכ- 157.7 מיליון ש"ח. על פי המידע הכספי הנפרד של החברה, תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 39.5 מיליון ש"ח, ובשנת 2023 כ- 127.3 מיליון ש"ח.

לאחר בחינה של תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, לרבות בהתאם לעמדה משפטית מס': 105-27 של רשות ניירות ערך, החברה סבורה כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בשני הרבעונים האחרונים של שנת 2024 אין בהם כדי להצביע על תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. לפיכך, נכון למועד הדוח לא מתקיימים סימני אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

מקורות מימון

- 5.3.1 פעילות הקבוצה ממומנת באמצעות הון עצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים ואגרות החוב. ליום 31 בדצמבר 2024 מקורות האשראי (לא כולל הון עצמי) הסתכמו לסך כולל של כ- 1,099.5 מיליון ש"ח (לעומת כ- 876.8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023).
- 5.3.2 למידע בהרחבה אודות מקורות המימון של הקבוצה, לרבות פרטים אודות הסכמי אשראי מהותיים עם תאגידים בנקאיים שחברות הקבוצה צד להלן וכן פרטים אודות אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 16 בפרק תיאור עסקי התאגיד. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו דוח ייעודי למחזיקי אגרות החוב, הנכלל בנספח א' לדוח זה.
- 5.3.3 למצבת התחייבויות החברה ליום 31 בדצמבר 2024, 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:

תאגידים בנקאיים

מלווה	לווה	אמת מידה מס'	אמות המידה הפיננסיות ו/או התחייבות החברה	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 31 בדצמבר 2024	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות/ התחייבות?	בטוחות
תאגיד בנקאי א'	החברה	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- 28.0%. ההון העצמי המוחשי עומד על סך של כ- 432.1 מיליון ש"ח.	כן	ראו סעיף 16.6.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד
		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- 176.0% מהאשראי המנוצל העומד על סך של כ- 413.3 מיליון ש"ח. השיקים הדחויים המופקדים עומדים על סך של כ- 730.9 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- 1.9% 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'	החברה	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- 28.0%. ההון העצמי המוחשי עומד על סך של כ- 432.1 מיליון ש"ח.	כן	ראו סעיף 16.6.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד
		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- 246.4% מהאשראי המנוצל העומד על סך של כ- 75.0 מיליון ש"ח. השיקים הדחויים המופקדים עומדים על סך של כ- 184.9 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- 4.1% מסך כל סכומי השיקים שהוסבו על-ידי כל בתי העסק לחברה.	כן	
תאגיד בנקאי ג'	החברה	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- 28.0%. ההון העצמי המוחשי עומד על סך של כ- 432.1 מיליון ש"ח.	כן	ראו סעיף 16.6.3 בפרק

מלווה	לווה	אמת מידה מס'	אמות המידה הפיננסיות ו/או התחייבות החברה	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 31 בדצמבר 2024	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות/התחייבות?	בטוחות
		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- 148.9% מהאשראי המנוצל העומד על סך של כ- 241.0 מיליון ש"ח. השיקים הדחויים המופקדים עומדים על סך של כ- 359.0 מיליון ש"ח.	כן	תיאור עסקי התאגיד
		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- 2.2% 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- 2.0% משיעור סכום שיקים החייבים בחברה.	כן	
תאגיד בנקאי א'	ארנו א.א.	1.	סכום ההון העצמי המוחשי ¹⁶ של ארנו א.א. לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל- 35% מסך המאזן של ארנו א.א.	למועד הדוח, שיעור ההון העצמי המוחשי של ארנו א.א. מסך המאזן של ארנו א.א. הינו כ- 49.2%.	כן	ראו סעיף 16.6.4 בפרק תיאור עסקי התאגיד
		2.	סכום ההון העצמי המוחשי של ארנו א.א. לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 45 מיליון ש"ח.	למועד הדוח, סכום ההון העצמי המוחשי של ארנו א.א. הינו בסך של כ- 116.2 מיליון ש"ח.	כן	
		3.	סך החובות וההתחייבויות של ארנו א.א. כלפי הבנק וגופים מממנים נוספים, שיתקשרו ביניהם בהסכם בין מממנים, ואשר לטובתם ארנו א.א. יצרה ו/או תיצור שעבוד שוטף מדרגה ראשונה על נכסיה, לא יעלה בכל עת על 65% מסך תיק האשראי של ארנו א.א.	למועד הדוח ארנו א.א. לא התקשרה בהסכמים נוספים עם מממנים נוספים.	כן	
		4.	הוצאות חובות מסופקים המצטברות הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה על-פי הנתונים בדוחותיה הכספיים של ארנו א.א., לא יעלו, בכל מועד תום רבעון קלנדרי או סוף שנה קלנדרי ("מועד הבדיקה"), על שיעור של 2% מסך הלקוחות	למועד הבדיקה שיעור הוצאות חובות מסופקים עומד על כ- 0.06%.	כן	

¹⁶ "הון עצמי מוחשי" לעניין סעיף זה, משמעו הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים, המיוחס לבעלי מניותיה של ארנו, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק, על-ידי ארנו ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination), ובניכוי: נכסים בלתי מוחשיים שונים; חייבים שהינם בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות; ערבויות שניתנו על-ידי ארנו להבטחת חובותיהם של בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות; השקעות בחברות מוחזקות ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות; זכויות שאינן מקנות שליטה המופיעות במסגרת ההון העצמי (לגבי דוחות מאוחדים); קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניה הפיננסיות; נכס מיסים נדחים; הוצאות נדחות; שיפורים במושכר.

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

האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות/התחייבות?	אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות/או בהתחייבות ליום 31 בדצמבר 2023	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות/התחייבות?
התניית יחס הון למאזן - יחס הון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) למאזן (בניכוי מזומן ופקדונות שאינם מוגבלים בשימוש) ("יחס הון למאזן")	לצורך העמדה לפרעון מיידי - אם יחס הון למאזן יפחת משיעור של 15.7%; לצורך תשלום ריבית נוספת - אם יחס הון למאזן יפחת מ- 17.0%.	לצורך העמדה לפרעון מיידי - אם יחס הון למאזן יפחת משיעור של 16%; לצורך תשלום ריבית נוספת - אם יחס הון למאזן יפחת מ- 17.5%.	יחס הון למאזן עומד על כ- 28.3%	כן
התניית ההון – ההון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)	לצורך העמדה לפרעון מיידי ולצורך תשלום ריבית נוספת - אם יפחת מ- 240 מיליון ש"ח.	לצורך העמדה לפרעון מיידי ולצורך תשלום ריבית נוספת - אם יפחת מ- 240 מיליון ש"ח.	סך ההון עומד על סך של כ- 432.1 מיליון ש"ח.	כן
התניית שיעור השיקים המשוכים	לצורך העמדה לפרעון מיידי (בלבד) - שיעור השיקים המשוכים על-ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות ברוטו.	לצורך העמדה לפרעון מיידי (בלבד) - שיעור השיקים המשוכים על-ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות ברוטו.	שיעור השיקים הגדול ביותר בעבור מושך בודד עומד על כ- 3.2%.	כן

(*) להלן תפורטנה 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 קלנדריים 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% (וביחס לסדרה ג' – 17.5%) או ככל שיתברר במועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה כי הון החברה ירד אל מתחת ל- 240 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.

6.1 האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה הינו מנכ"ל החברה, רו"ח גיל הוכבוים, אשר מונה לתפקידו ביום 19 במאי 2020. לפרטים אודות רו"ח גיל הוכבוים, ראו תקנה 26 בפרק 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 מוחזקות ליוזמים 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 בנקאיים, אשר צמודות 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 המימון החיצוניים או קשיים בהעמדת מימון ממקורות עצמיים, עלולים לפגוע בהיקף פעילות הקבוצה, הן מבחינת זמינות השירות ללקוחותיה והן מבחינת גובה הריבית אותה היא משלמת בגין האשראי אותו היא נוטלת. בנוסף, בהתאם להתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב והתאגידים הבנקאיים, במקרה של אי תשלום או העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים, אשר לא רופאה במועדים ובתנאים הקבועים בהסכמים האמורים, יהווה הדבר עילה גם להעמדה לפרעון מיידי של החוב של נותן האשראי שלא קיימות כלפיו עילות כאמור (Cross

6.2.4 סיכונים ענפיים - בנוסף, לאור מאפייני פעילות הקבוצה, לקבוצה סיכונים אינהרנטים 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 ועוד. לתיאור בהרחבה אודות סיכונים אלו, ראו סעיף 24.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

להרחבה בנושא, לרבות גורמי סיכון נוספים להם חשופה החברה, ראו סעיף 24 לפרק תיאור עסקי התאגיד וביאור 18 לדוחות הכספיים.

6.3 מדיניות החברה בניהול סיכונים שוק

6.3.1 סיכון אשראי – סיכון אשראי הינו הסיכון המהותי ביותר של הקבוצה והוא נובע מהסיכון שלקוח 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). סיכון זה מחריף במצבים של הרעה בטחונית ו/או אי וודאות פוליטית וכלכלית. על-מנת להקטין סיכון זה, פועלות חברות הקבוצה לתמחור סיכונים יעיל על-ידי בחינה וסינון לקוחות. כמו כן, לחברות הקבוצה אפשרות לפעול בדיעבד לטיפול בכשלי אשראי, על-ידי נקיטת צעדים משפטיים ו/או אמצעי גבייה העומדים לרשותן. חברות בקבוצה מבצעות בדיקות ללקוחותיהן טרם ההתקשרות, ובכלל זה בדיקות לגבי מושכי השיקים ומצבם הפיננסי. לחברה מנגנוני בקרה המשולבים בהליך קליטת לקוחותיה הבוחנים את הפרמטרים הנחוצים לה בקשר עם מזעור סיכונים. כמו-כן, חברות הקבוצה פועלות לקבלת בטחונית מלקוחותיהן. לאחר בדיקות אלו חברות הקבוצה מעריכות 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- 4.1% מסך תיק הממסרים העתידיים ברוטו. האשראי שניתן ללקוחות החברה בתחום פעילות ניכיון המחאות הינו, לרוב, לתקופות קצרות ובדרך כלל עד 120 ימים; וללקוחות בתחום פעילות אשראי יזמי - בטווח של שנה עד חמש שנים, כתלות בסוג ההלוואה שעשויות חברות ארנו להעמיד ללקוחותיהן (ראו לעניין זה סעיף 8.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד).

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, 8 ו- 24 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

(א) בהיבט הריבית - נכון למועד הדוח, משך תקופת החשיפה של החברה ללקוח בתחום פעילות ניכיון המחאות 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 חברות ארנו, לעומת זאת, צמוד כולו לריבית הפריים ו/או למדד המחירים לצרכן, כך שלגבי החשיפה להשפעות של עליית הריבית אינה מהותית. לאור זאת, להערכת החברה, הגידול הצפוי בעלויות המימון של הקבוצה במקרה של עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל (ככל שתחול) 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 לקוחות הקבוצה.

(ב) בהיבט השינויים האינפלציה - נכון למועד הדוח, התחייבויות החברה הצמודות למדד המחירים לצרכן אינן בסכום מהותי, ומהוות כ- 10.3% מסך נכסיה. על-מנת לגדר את החשיפה הקיימת לה בהיבט זה, החל משלהי שנת 2022 ואילך החברה החלה להעמיד לחלק קטן מלקוחותיה אשראי הצמוד למדד המחירים לצרכן (בנוסף לריבית).

למידע נוסף, בדבר חשיפת הקבוצה לשינויים בריבית ולמדד המחירים לצרכן למועד הדוח, ראו ביאור 18(ד') לדוחות הכספיים.

סיכון נזילות – למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, לחברה איתנות פיננסית (הון עצמי ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות) אשר להערכתה יאפשרו לה להמשיך לקיים את פעילותה השוטפת ולעמוד בפירעון התחייבויותיה במועד פרעון, לרבות במצב של המשך המלחמה. כמו כן, החברה מקפידה לשמור על פיזור בין מספר בנקים (למועד הדוח – שלושה בנקים) ונמצאת כיום בקשר שוטף עם המערכת הבנקאית אשר מביעה אמון ותמיכה בחברה ובמסגרות האשראי שלה. החברה בוחנת כל העת אפשרויות להרחבת מספר ערוצי המימון, באופן שיקטין את התלות במי מהתאגידים הבנקאיים.

6.3.3

כמו-כן, החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי בחינת תזרים המזומנים שלה על בסיס יומי, הן לגבי פירעון התחייבויותיה לתאגידים המממנים והן לגבי פירעונות צפויים של ממסרים דחויים ועסקאות הלוואה 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.

סיכונים ענפיים - ככלל, כל אחד מגורמי הסיכון הענפיים המנויים בסעיף 6.2.4 לעיל, 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

6.3.4

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 24 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

6.4

מנכ"ל החברה, האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה, מפרט בפני דירקטוריון החברה, לפחות אחת לרבעון, את סיכוני השוק אליהם חשופה החברה.

מובהר ומודגש כי המידע בדבר הערכות החברה ותוכניותיה הינו מידע צופה פני עתיד, אשר מטבעו כפוף לסיכוני 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 מסיכוני השוק כאמור.

תרומות:**7.**

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

דירקטורים בלתי תלויים**8.**

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

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:**9.**

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 בפרק פרטים נוספים.

תכנית אכיפה מנהלית**10.**

ביום 12 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה עדכונים לתכנית אכיפה פנימית של החברה והנהלים הנובעים ממנה ("התכנית") שאומצה ביום 31 באוגוסט 2015 ועודכנה ביום 24 בדצמבר 2020 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 פרסום של דיווחים מידיים, 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 בקורות, 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 רוי"ח שמעון יוסף קרונפלד, סמנכ"ל הכספים של החברה.

המבקר הפנימי של החברה	
פרטי המבקר הפנימי	רו"ח אורי אילן מכהן בתפקיד מבקר הפנימי של החברה ("המבקר הפנימי")¹⁷. המבקר הפנימי הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. למשרדו ניסיון רב שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
האם המבקר הפנימי הוא עובד החברה או אדם המעניק שירותי ביקורת פנים מטעם גורם חיצוני לתאגיד	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. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף הקשור אליו. למיטב ידיעת החברה, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים או קשרים אחרים עם התאגיד המבוקר או גוף הקשור אליו.
אופן מינוי המבקר הפנימי	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. המינוי נעשה, בין היתר, בהסתמך על ניסיונו הרב בעריכת ביקורת פנים וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה, ומורכבות פעילותה.
זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.
תכנית עבודה	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. בידי הנהלת החברה וועדת הביקורת האפשרות להרחיב את היקף התוכנית וזאת בהתאם לפניות 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. 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. במסגרת פעילותו של המבקר הפנימי בשנת 2024, נבדקו על-ידו הנושאים המפורטים בסעיף זה להלן. תכנית העבודה של המבקר הפנימי אינה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה.

¹⁷ לפרטים אודות מינוי המבקר הפנימי, ראו דוח מידי של החברה מיום 6 בפברואר 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-010927), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

המבקר הפנימי של החברה	
היקף העסקה	היקף העסקתו של מבקר הפנים בשנת 2024 הסתכם בכ- 337 שעות עבודה. 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.
עריכת הביקורת	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. 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 הביקורות שנערכו על-ידו.
גישה למידע	למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות מידע של החברה והחברות המוחזקות, לרבות לנתונים כספיים, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.
דין וחשבון המבקר הפנימי	דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי מוגשים בכתב להנהלת החברה, יושב ראש הדירקטוריון וליושב ראש ועדת הביקורת וחבריה. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דנות בממצאי המבקר הפנימי. להלן פירוט הדוחות שהוגשו על-ידי המבקר הפנימי בשנת 2024 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה: - בחדש מרס 2024 הוגשו להנהלת החברה ולוועדת הביקורת דוחות ביקורת פנימית בנושאים: (1) דיווח חציוני בגין ניכיון שיקים עם בעל השליטה וניכיון שיקים אשר לבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהם, בחודשים יולי – דצמבר 2023; (2) אבטחת מידע, סייבר והגנת הפרטיות. - ביום 26 במרס 2024 דנה ועדת הביקורת בממצאי הדוחות. - בחדש אוגוסט 2024 הוגש להנהלת החברה ולוועדת הביקורת דיווח חציוני בגין ניכיון שיקים עם בעל השליטה וניכיון שיקים אשר לבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהם, בחודשים ינואר – יוני 2024. - ביום 21 באוגוסט 2024 דנה ועדת הביקורת בממצאי הדוח. - בחדש ינואר 2025 הוגש להנהלת החברה ולוועדת הביקורת דוחות ביקורת פנימית בנושאים: (1) דיווח חציוני בגין ניכיון שיקים עם בעל השליטה וניכיון שיקים אשר לבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהם, בחודשים יולי – דצמבר 2024; (2) ניהול החוב וניהול תזרים מזומנים; התחייבויות תשקיפיות; הכר את הלקוח; ציות ועמידה בהוראות חוק לרבות הוראות צו איסור הלבנת הון. - ביום 21 בינואר 2025 דנה ועדת הביקורת בממצאי הדוחות.
הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי	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.
שכר המבקר הפנימי	שכרו של המבקר הפנימי בגין השירותים שניתנו על ידו בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 75 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. דירקטוריון החברה בחן את שכר הטרחה של המבקר הפנימי, לרבות היקף ואופי תכנית העבודה וקבע, כי שכר הטרחה הינו סביר, היקף

המבקר הפנימי של החברה	
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.	

12. רואה חשבון מבקר

12.1 זהות רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו פירמת משרד רואי החשבון - זיו האפט (ראו סעיף 2.6.1 לעיל בעניין החלפת רוח"ח המבקר של החברה).

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 החברה¹⁸ (כולל בגין חברות ארנו) בשנים 2023 ו- 2024 :

2023	2024	
אלפי ש"ח		
275	400	שירותי ביקורת ומס
50	47	שירותים אחרים

¹⁸ לרבות רואה החשבון לשעבר של החברה.

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 3 (יא') לדוחות הכספיים.

13.2 הפרשה להפסדי אשראי חזויים

ראו ביאורים 3 (ד') ו- 18 (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.

תאריך: 12 במרס 2025

גיל הוכבוים
מנהל כללי ודירקטור

יוחנן דנינו
יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב של החברה

להלן פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') ('אג"ח ב') ואגרות החוב (סדרה ג') ('אג"ח ג'), לרבות שטרי הנאמנות, בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות, נכון ליום 31 בדצמבר 2024 :

אג"ח ג'	אג"ח ב'	
כן	כן	סדרה מהותית
1214790	4220372	מס' נייר הערך
הנפקה מקורית - 11 בדצמבר 2024	הנפקה מקורית - 5 ביולי 2022	מועד הנפקה
	הרחבת סדרה - 20 בפברואר 2023	
	הרחבת סדרה - 7 ביולי 2024	
הנפקה מקורית - 120,000	הנפקה מקורית - 100,000	ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
	הרחבת סדרה - 75,000	
	הרחבת סדרה - 75,000	
120,000	154,167	ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)
464	-	סכום הריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)
120,612	162,754	שווי שוק ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)
ריבית שנתית בשיעור קבוע של 7.05% (כפוף להתאמות בשל ירידה בדירוג אג"ח ג' ו/או אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות לאג"ח ג')	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 1.25% (כפוף להתאמות בשל ירידה בדירוג אג"ח ב' ו/או אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות לאג"ח ב')	סוג הריבית ושיעורה
10 תשלומים לא שווים חצי שנתיים ורציפים, וכדלקמן: 6 תשלומים בשיעור של 7.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), כל אחד, אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר 2025 ובימים 31 במרס 2026, 2027 וביום 31 במרס 2028; 2 תשלומים בשיעור של 12.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), כל אחד, אשר ישולמו בימים 30 בספטמבר 2028 ו- 31 במרס 2029; 2 תשלומים בשיעור של 15% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), כל אחד, אשר ישולמו בימים 30 בספטמבר 2029 ו- 31 במרס 2030.	10 תשלומים לא שווים, כדלקמן: - תשלום אחד בשיעור של 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אג"ח (סדרה ב'), אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2022; 8 תשלומים בשיעור של 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אג"ח (סדרה 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 (סדרה ב'), אשר ישולם ביום 30 ביוני 2027	מועדי תשלום הקרן

אג"ח ב'	אג"ח ג'	
מועד תשלום הריבית	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	הריבית תשולם במועדים כדלקמן: ביום 30 בספטמבר 2025; בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 וכן ביום 31 במרס של שנת 2030.
בסיס ההצמדה ותנאיה	צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן (מדד יסודי - מדד חודש מאי 2022)	אינן צמודות (קרן וריבית)
אגרות החוב ניתנות להמרה	לא	לא
זכות התאגיד לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן. לפרטים ראו סעיף 9.2 לשטר הנאמנות לאג"ח ב'	כן. לפרטים ראו סעיף 9.2 לשטר הנאמנות לאג"ח ג'
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	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")	מידרוג
דירוג נוכחי	A3 באופן שלילי	A3 באופן שלילי
דירוג	22 ביוני 2022 - דירוג A3 באופן דירוג חיובי להנפקת אג"ח ב' בהיקף כולל של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ.¹⁹ 9 בפברואר 2023 - דירוג A3 באופן דירוג חיובי להנפקת אג"ח ב' נוספות בהיקף כולל של עד 75 מיליון ש"ח ע.נ.²⁰ 18 במאי 2023 - מידרוג אישרה את דירוגן של אג"ח ב' לדירוג A3 תוך שינוי אופן הדירוג מחיובי ליציב²¹ 22 במאי 2024 - מידרוג אישרה את דירוגן של אג"ח ב' לדירוג A3 תוך שינוי אופן הדירוג מיציב לשלילי²² 2 ביולי 2024 - מידרוג הודיעה על מתן דירוג A3.il באופן שלילי להנפקת אג"ח ב' של החברה בהיקף כולל של עד 50 מיליון ש"ח ע.נ.²³ 3 ביולי 2024 - מידרוג עדכנה את דוח הדירוג מיום 2 ביולי 2024 כך שהיה תקף להיקף הנפקה של עד 75 מיליון ש"ח ע.נ. אג"ח ב'²⁴	18 בנובמבר 2024 - מידרוג הודיעה על מתן דירוג A3.il באופן שלילי להנפקת אג"ח ג' בהיקף כולל של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ.²⁵ 9 בדצמבר 2024 - מידרוג עדכנה את דוח הדירוג מיום 18 בנובמבר 2024 כך שהיה תקף גם להיקף הנפקת אג"ח ג' של עד 120 מיליון ש"ח ע.נ.²⁶
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן. לפרטים ראו סעיף 5.3.4 לדוח הדירקטוריון.	כן. לפרטים ראו סעיף 5.3.4 לדוח הדירקטוריון.

¹⁹ לפרטים, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 ביוני 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-077539).

²⁰ לפרטים, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 בפברואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-015738).

²¹ ראו דוח מיידי של החברה מיום 18 במאי 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-053574) המובא בפרק זה על דרך ההפניה.

²² ראו דוח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-050614) המובא בפרק זה על דרך ההפניה.

²³ ראו דוח מיידי של החברה מיום 2 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-067735) המובא בפרק זה על דרך ההפניה.

²⁴ ראו דוח מיידי של החברה מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-068031) המובא בפרק זה על דרך ההפניה.

²⁵ להודעת הדירוג, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-616688).

²⁶ לפרטים, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-622924).

אג"ח ג'	אג"ח ב'	
לא	לא	התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה 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
אין	אין	נכסים משועבדים
לחברה התחייבות לאי יצירת שעבוד שלילי. לפרטים ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות	לחברה התחייבות לאי יצירת שעבוד שלילי. לפרטים, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות	הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות

א.ס.א.ר. אקורד בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2024

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
11-52	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

מ ב ו א

ביקרנו את הדוח המאוחד על המצב הכספי המצורף של אס.אר. אקורד בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשתי השנים שהסתיימו באותו תאריך בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 28 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

ה י ק ר ה ב י ק ו ר ת

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

מ ס ק נ ה

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו התאריך, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

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

הפרשה להפסדי אשראי

בהתאם למפורט בביאור 5 ו-18 לדוחות הכספיים, יתרת ההפרשה להפסדי אשראי של החברה הסתכמה לסך של 35,070 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וכוללת הפרשה ספציפית והפרשה כללית. תהליך קביעת גובה ההפרשה להפסדי אשראי מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות הן בשלב קביעת סיווג החוב והן בשלב קביעת גובה ההפרשה להפסדי אשראי (הן במסגרת הפרשה כללית והן במסגרת הפרשה ספציפית). לשינוי באומדנים או בהערכות אלה, עשויה להיות השפעה מהותית על גובה ההפרשה להפסדי אשראי המוצגים בדוחות הכספיים של החברה. האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לחישוב ההפרשה להפסדי אשראי: בעת זיהוי וסיווג הלווים, מפעילה הנהלת החברה שיקול דעת לצורך איתור הלווים בגינם התרחש אירוע של כשל אשראי או עלייה משמעותית בסיכון האשראי על פי קריטריונים מוגדרים המפורטים בביאור 3 יב'. בחישוב ההפרשה הספציפית מפעילה הנהלת החברה שיקול דעת לגבי תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיגבות וכן לגבי יכולת ממימוש ביטחונות וערבויות.

בחישוב ההפרשה הכללית מפעילה הנהלת החברה שיקול דעת בקביעת אומדן ההפרשה הגלומה בתיק האשראי באמצעות מודל שפותח על בסיס המידע ההיסטורי הקיים בחברה והתאמות הנדרשות בשל גורמים כלכליים וציפיות לגבי העתיד. זיהינו את האומדנים המשמשים בסיס לחישוב ההפרשה להפסדי אשראי, כעניין מפתח בביקורת.

ביקורת על ההפרשה להפסדי אשראי דורשת שיקול דעת של רואה החשבון המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את הנהלת החברה בקביעת אומדן ההפרשה להפסדי אשראי.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

ביצענו נהלים מבססים לבדיקת האומדנים וההנחות ששימשו לאמידת ההפרשה להפסדי אשראי. נהלים אלו כללו, בין היתר:

- בחינת תהליך אמידת ההפרשה להפסדי אשראי. כמו כן, בדקנו את התכנון והיישום של בקורות רלוונטיות לביקורת.
- בחינת נאותות מתודולוגיית מודל ההפרשה הכללית והנחות המודל.
- ביצוע בדיקות שלמות ודיוק לחישוב ההפרשה הכללית.
- בדיקת נאותות הסיווג ומדידת ההפרשה הספציפית עבור מדגם חובות, לרבות בקשר עם שיקול דעת ההנהלה.
- בדיקת נאותות הגילוי בדוחות הכספיים.

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 2024, והדוח שלנו מיום 12 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב – 12 במרץ, 2025

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 ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אס.אר. אקורד בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסביר בפיסקה הבאה. הדיקטוריון וההנהלה 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 קויימו 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 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו, מיום 12 במרץ 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב – 12 במרץ, 2025

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים			
29,417	20,228		מזומנים ושווי מזומנים
76	1,704	18(ה')	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
875,688	1,212,167	18,5(ב')	אשראי לקוחות והלוואות
1,463	3,125	4	חייבים ויתרות חובה
-	13,406		נכסי מסים שוטפים
906,644	1,250,630		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
281,559	216,363	18,5(ב')	אשראי לקוחות והלוואות
294	402		חייבים ויתרות חובה
2,102	327	18(ה')	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
39,404	49,504	6	נדל"ן להשקעה
2,063	1,912		רכוש קבוע, נטו
18,985	16,693	7(א')	נכסים בלתי מוחשיים
1,205	-		נכס זכות שימוש
5,250	3,275	7(א'),(ג')	השקעה בישויות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
10,080	5,792	11(ד')	נכסי מיסים נדחים
360,942	294,268		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,267,586	1,544,898		סה"כ נכסים
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
634,786	820,511	8	אשראי מתאגידים בנקאיים
150,750	73,141	9	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,227	-		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,101	1,396	11	התחייבויות מסים שוטפים
5,333	8,082	10	זכאים ויתרות זכות
793,197	903,130		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
-	-		התחייבויות בגין חכירה בניכוי חלויות שוטפות
91,313	205,873	9	אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות
4,365	3,837	11(ד')	התחייבות מסים נדחים
95,678	209,710		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
356,113	356,113		הון מניות ופרמיה
5,236	5,236		קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
(15,530)	(15,530)		מניות באוצר
22,539	72,113		עודפים
368,358	417,932		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
10,353	14,126	7(א')	זכויות שאינן מקנות שליטה
378,711	432,058	12	סה"כ הון
1,267,586	1,544,898		סה"כ התחייבויות והון

שמעון יוסף קרונפלד - סמנכ"ל כספים

גיל הוכבים - מנהל כללי ודירקטור

יוחנן דנינו - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 במרס 2025

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח				
181,507	191,177	186,590	19	הכנסות מימון
(44,914)	(61,054)	(68,246)	14	הוצאות מימון
136,593	130,123	118,344		הכנסות מימון, נטו
(17,783)	(24,068)	(11,015)	18(ב')	הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
118,810	106,055	107,329		הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
(18,640)	(18,869)	(17,991)	15	הוצאות הנהלה וכלליות
100,170	87,186	89,338		רווח תפעולי
(4,642)	(2,844)	140	18(ה')	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים ואחרות
1,909	1,659	5,966	6	רווח משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
97,437	86,001	95,444		רווח מפעולות רגילות
832	(29)	(292)	7	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) ישויות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
98,269	85,972	95,152		רווח לפני הוצאות מסים על הכנסה
(19,191)	(18,731)	(21,805)	11(ב')	הוצאות מסים על הכנסה
79,078	67,241	73,347		רווח לשנה
				רווח לתקופה המיוחס ל:
79,076	65,346	69,574		בעלי המניות של החברה
2	1,895	3,773		זכויות שאינן מקנות שליטה
79,078	67,241	73,347		רווח כולל לשנה
5.85	4.91	5.30	16	רווח למניה רגילה אחת המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח): רווח בסיסי ומדולל למניה:

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל המיוחס לבעלים של החברה	עודפים	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	הון מניות על ופרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
אלפי ש"ח						
378,711	10,353	368,358	22,539	(15,530)	5,236	356,113
73,347	3,773	69,574	69,574	-	-	-
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-
432,058	14,126	417,932	72,113	(15,530)	5,236	356,113

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח כולל לשנה

דיבידנדים ששולמו

סה"כ ליום 31 בדצמבר 2024

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל המיוחס לבעלים של החברה	עודפים	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	הון מניות על ופרמיה על מניות וקרנות הון אחרות
אלפי ש"ח						
338,140	8,642	329,498	(26,807)	(5,000)	5,236	356,069
67,241	1,895	65,346	65,346	-	-	-
(16,000)	-	(16,000)	(16,000)	-	-	-
(184)	(184)	-	-	-	-	-
(10,530)	-	(10,530)	-	(10,530)	-	-
44	-	44	-	-	-	44
378,711	10,353	368,358	22,539	(15,530)	5,236	356,113

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח כולל לשנה

דיבידנדים ששולמו

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת עצמית של מניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

סה"כ ליום 31 בדצמבר 2023

(*) מניות ללא ערך נקוב

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל המיוחס לבעלים של החברה	עודפים	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	הון מניות על ופרמיה על מניות וקרנות הון אחרות (*)	
אלפי ש"ח							
279,337	-	279,337	(81,883)	-	5,236	355,984	יתרה ליום 1 בינואר 2022
8,640	8,640	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה בגין רכישת חברה בת
79,078	2	79,076	79,076	-	-	-	רווח כולל לשנה
(24,000)	-	(24,000)	(24,000)	-	-	-	דיבידנדים ששולמו
(5,000)	-	(5,000)	-	(5,000)	-	-	רכישת עצמית של מניות החברה
85	-	85	-	-	-	85	עלות תשלום מבוסס מניות
338,140	8,642	329,498	(26,807)	(5,000)	5,236	356,069	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2022

(*) מניות ללא ערך נקוב

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח				
2022	2023	2024		
79,078	67,241	73,347		תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
				רווח לשנה
				התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
5,072	4,018	3,895		פחת והפחתות
19,191	18,731	21,805		הוצאת מסים על ההכנסה
(1,909)	(1,659)	(5,966)	6	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,262	18,865	20,466		הפחתת הוצאות הנפקת אג"ח והוצאות מימון אחרות, נטו
			18(ה')	הוצאות בגין שינויים בשווי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,174	3,234	147		רווח ממימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	(5)	-		רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב
-	(1,067)	-		חלק הקבוצה (ברווחי) הפסדי ישויות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני
(832)	29	292	7	עלות תשלום מבוסס מניות
85	44	-		הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
77	(39)	(39)		
27,120	42,151	40,600		
135,234	(110,582)	185,725	8	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(254,788)	22,562	(286,021)		עלייה (ירידה) באשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
1,883	(9,980)	2,749		ירידה (עלייה) באשראי לקוחות, הלוואות ובחייבים ויתרות חובה
(117,671)	102,000	(97,547)		עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(25,753)	(54,417)	(31,123)		מיסים ששולמו
-	755	3		מיסים שהתקבלו
(37,226)	157,730	(14,720)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
				תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(865)	(254)	(579)		רכישת רכוש קבוע
61	73	371		תמורה ממימוש רכוש קבוע
214	-	-		תקבולים ממכירת נדל"ן להשקעה
(16,000)	(990)	(871)	7	השקעה בישויות מוחזקות
68	(184)	(234)		החזר (תשלום) מס רכישה בגין נדל"ן להשקעה שנזקף לדוח על הרווח או הפסד
-	1,548	2,554		דיבידנדים מחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
-	358	-		תמורה ממימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(16,522)	551	1,241		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
				תזרימי מזומנים מפעילות מימון
98,000	-	-		קבלת הלוואות מבעל שליטה
(98,356)	-	-		פרעון הלוואות לבעל שליטה
-	(25,117)	-	9	רכישה עצמית של אגרות חוב
(1,184)	(1,206)	(1,227)		פרעון קרן התחייבות בגין חכירה
(163,977)	(209,087)	(167,680)		פרעון קרן אגרות חוב
279,868	70,612	193,197	9	תקבולים מהנפקת אגרות חוב, בניכוי עלויות הנפקה
(5,000)	(10,530)	-	12(ב')	רכישה עצמית של מניות החברה
-	(184)	-		דיבידנדים ששולמו לזכויות שאינן מקנות שליטה
(24,000)	(16,000)	(20,000)	12(ג')	דיבידנדים ששולמו
85,351	(191,512)	4,290		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
31,603	(33,231)	(9,189)		עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
31,045	62,648	29,417		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
62,648	29,417	20,228		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

32,632	53,444	50,768
--------	--------	--------

ריבית ששולמה

*169,171	*179,722	169,678
----------	----------	---------

ריבית שנתקבלה

פעילות שלא במזומן:

5,741	229	-
-------	-----	---

קבלת נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

(1,000)	2,300	3,900
---------	-------	-------

רכישת (מימוש) נדל"ן להשקעה שקוזזה כנגד יתרת חוב לקוח

* הוצג מחדש

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 2024 כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (יחד: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בישויות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני ("הדוחות הכספיים המאוחדים"). ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. הקבוצה עוסקת במתן אשראי ושירותים נלווים.
- (2) החל מיום 14 ביולי 2014 בעל השליטה בחברה הינו מר עדי צים ("בעל השליטה"), המחזיק נכון למועד פרסום הדוח, בעצמו ובאמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו, ב- 7,926,637 מניות רגילות של החברה המהוות כ- 60.43% מהונה המונפק והנפרע של החברה (כ- 60.16% בדילול מלא).
- (3) החברה בעלת אישור המשך עיסוק למתן אשראי ואישור המשך עיסוק למתן שירות בנקסי 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 רשיון מורחב למתן אשראי ורשיון מורחב למתן שירותים בנקסיים פיננסיים.
- (4) הקבוצה עוסקת בתחום האשראי החוץ-בנקאי בעיקר באמצעות מסחר במסמכים דחויים של צדדי ג' ו/או ממסרים עצמיים, והחל מחודש אפריל 2022 גם בהעמדת אשראי ושירותים נלווים ליזמים בתחום הנדל"ן, באמצעות חברת הבת שלה ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ, המוחזקת בשיעור של 51% ("ארנו א.א." או "החברה הבת") וחברת ארנו א.ב. ניהול נדל"ן בע"מ ("ארנו א.ב.") - חברה בבעלות מלאה של ארנו א.א.
- (5) מסחר במסמך (המחאה/שיק) דחוי הינו עסקת המרה בה החברה רוכשת ממסרים דחויים, המוחזקים כשורה על-ידי לקוחותיה, ובתמורה מקבלים הלקוחות את ערכם הכספי של המסמכים הדחויים לאחר שהסבו אותם לחברה, בניכוי עמלה הנקבעת במועד העסקה בין החברה ובין הלקוח עבור יתרת התקופה עד למועד הפירעון המקורי, בדרכים שונות (למשל העברה בנקאית לחשבון הלקוח ו/או מי מטעמו, ממסר מזומן לפקודת הלקוח).
- (6) בחודש אוקטובר 2020 מימשה החברה באמצעות כנס 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 אשראי וסחר לקוחות בחברה, לתשאל במשטרת ישראל, אשר הוגדר בתחילתו כ'חקירה באזהרה' שעניינה הינו תיק חקר תלוי ועומד כנגד הלקוח האמור. הרקע להזמנתו לחקירה, על-פי הודעת משטרת ישראל, היה חשד, לכאורה, לביצוע עבירות במסגרת תיק החקר נגד הלקוח, על-ידי בעל השליטה "בצוואת 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. ביום 15 בדצמבר 2024 קיבלו החברה ובעל השליטה הודעה מפרקליטות מחוז חיפה (צפון) על גניזת תיק החקר כנגד החברה וכנגד בעל השליטה, מבלי להגיש בו כתב אישום.

למידע נוסף על תחומי הפעילות של הקבוצה, ראו ביאור 19 להלן.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- (1) **מלחמת חרבות ברזל - ביום 7 באוקטובר 2023** פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית וחסרת התקדים באכזריותה של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל. המתקפה גבתה את חייהם של למעלה מ- 1,400 קורבנות והותירה אלפי פצועים. עם הכרזת המלחמה בוצע גיוס מילואים נרחב והחלה מתקפה על רצועת עזה שהתרחבה בהמשך גם לתמרן קרקעי רחב היקף בכל רחבי הרצועה. בד בבד, התרחבה הלחימה גם לצפון מדינת ישראל ובהמשך גם מתקפות טרור באליסטיים של המורדים החות'ים מתימן ושל איראן, כאשר בתקופת הדוח התנהלה המלחמה בשבע גזרות שונות. החל מיולי 2024 נמשכה המלחמה בשתי הגזרות העיקריות אם כי בעצימות נמוכה יותר, בין היתר, בשל חיסולם של מנהיגי ארגוני הטרור בעזה ובלבנון. בחודש דצמבר 2024 נחתמה הפסקת אש בלבנון ובחודש ינואר 2025 נחתמה עסקה להשבת חטופים אשר הביאה להפסקת אש זמנית בחזית הדרומית.
- בחודשיים הראשונים השפעתה הישירה של המלחמה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון היתה ניכרת מאד והתבטאה, בין היתר, בסגירה זמנית ו/או בקיצור שעות הפעילות של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הגבלות על מערכת החינוך ועוד.
- צעדים אלה כמו גם גיוס המילואים המסיבי, פינוי עשרות אלפי תושבים מאזור עוטף עזה בדרום ומישובי גבול הצפון ומצב הרוח הכללי הירוד, הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כמו גם ירידה בדירוג האשראי של מדינת ישראל כתוצאה מעלייה ברמות הסיכון וחסור הוודאות.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

לקראת מחצית הרבעון הרביעי של שנת 2023 החל המשק הישראלי להיכנס לשגרה בצל לחימה והוסרו המגבלות על הפעילות, למעט באזורים הסמוכים לגבול הצפון. יחד עם זאת, בענפי הבניה והחקלאות ניכרת פגיעה משמעותית בהיצע העבודה, בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון, הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה ובשל עזיבתם של עובדים זרים. כאמור לעיל, נכון למועד הדוח הופסקה הלחימה ואולם בשלב זה לא ניתן לצפות אם תתחדש ואם תוארך עסקת השבת החטופים והפסקת האש.

למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח לא זיהתה החברה השפעות מהותיות של המצב הכלכלי והמלחמה על פעילותה העסקית ועל תוצאות פעילותה, כאשר מפרוץ המלחמה, שמרה החברה על רציפות תפקודית וקשרים עסקיים שוטפים וטובים עם המערכת הבנקאית. עם זאת יצוין, כי בתחום פעילות אשראי יזמי, לקוחות הקבוצה הושפעו ממצב המלחמה ובכלל זה מהחלטות רשויות מקומיות ביחס לעצירת פעילות באתרי הבניה, ממחסור בכח אדם בענף (עקב הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מרצועת עזה), וממגמת ירידה בהתחלות בנייה חדשות בערים. ולאור חוסר הוודאות בקשר לחידוש ו/או התמשכות הלחימה והשפעות הגורמים המוזכרים לעיל, בין היתר, על פעילותם העסקית של לקוחות הקבוצה, השינויים ברמת הסיכון במשק והירידה בפעילות הכלכלית, עדכנו חברות הקבוצה את גובה ההפרשה הכללית במקדם סיכון נוסף כמתואר בביאור 3(ד'), בדבר ירידת ערך - מדידת הפסדי אשראי חזויים. למעט האמור, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן בשלב זה, את היקפן של השפעות עתידיות על פעילותה העסקית ועל תוצאותיה הכספיות. הערכות החברה הנ"ל הינה מידע צופה פני עתיד.

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.
חברות בנות	- ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ וארנו א.ב. ניהול נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ.
חברה כלולה	- ארנו ניהול נדל"ן בישראל בע"מ או "ארנו ניהול".
הקבוצה	- החברה והחברות הבנות.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24.
תקופת הדוח	- השנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
מועד הדוח	- 31 בדצמבר 2024.

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 המאוחדים נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 12 במרס 2025 ("מועד פרסום הדוח").

ב. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים המאוחדים 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 בישויות מוחזקות מטופלות בשיטת השווי המאזני

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.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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 ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות והשיטות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

ביאור 6, בדבר נדל"ן להשקעה; וכן

ביאור 18(ה'), בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

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

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים.

א. מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים 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. חייבים שאינם כוללים רכיב מימון משמעותי נמדדים לראשונה לפי מחיר העסקה שלהם.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים של הקבוצה מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכס 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 בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החזויים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה, הכוללים יתרות לקוחות, הלוואות והמחאות לגבייה (למעט הלוואה הכוללת ריבית ורכיב קיקר) חייבים אחרים ופיקדונות, מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החזויים. תזרימי המזומנים החזויים 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.

יתר הנכסים הפיננסיים של הקבוצה שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים אלה כוללים מניות סחירות ומכשירים פיננסיים (נגזרים) לא סחירים.

מדידה עוקבת ורווחים והפסדיםנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו מוכרים ברווח או הפסד.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מכשירים פיננסיים (המשך)

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים (המשך)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.

גרעת 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.

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כללות: 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 כנכס 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.

גרעת התחייבויות פיננסיות

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

קיזוז מכשירים פיננסיים

נכס 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, כרוח או הפסד משינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים. החברה יישמה טיפול חשבונאי כאמור לגבי שינויים בשווי ההוגן של אופציות למניות בחברות אחרות.

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.

הון מניות

מניות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות מוצגות כהפחתה מההון.

ב. איחוד וצירופי עסקים

החברה מיישמת לגבי צירופי עסקים את שיטת הרכישה. מועד הרכישה הינו המועד בו הושגה שליטה על החברה 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 שינבע 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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. איחוד וצירופי עסקים (המשך)

עלות הרכישה מיוחסת לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ולהתחייבויות שניטלו; עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת מוכרות כהוצאה בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

בעת רכישת חברת הבת, החברה הפעילה שיקול דעת האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם החברה הנרכשת היוותה עסק, ההנהלה בחנה בין היתר את מהות התהליכים והתשומות בחברה הנרכשת. החברה הגיעה למסקנה כי החברה הנרכשת הינה עסק ובהתאם אף יישמה את הטיפול החשבונאי האמור.

הדוחות הכספיים של החברה ושל חברות מוחזקות ערוכים לתאריכים ולתקופות זחים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של חברות מאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה. יתרות ועסקאות הדדיות ורווחים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה - זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתנות 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 ההון של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

ג. 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 מנהליות; 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 ההון נדקפים לדוח רווח או הפסד.

ד. ירידת ערך

נכסים פיננסיים:

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין נכסים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ירידת הערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה להפסדי אשראי חזויים. הקבוצה מסווגת ומודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי הנכס הפיננסי.

הקבוצה מסווגת את סיכון האשראי של תיק האשראי שלה בהתאם ל- 3 קבוצות כדלקמן:

קבוצה א' – אשראי ללקוחות שלא חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי שלהם;

קבוצה ב' – אשראי ללקוחות עם עלייה משמעותית בסיכון האשראי;

קבוצה ג' – אשראי פגום ללקוחות עקב סיכון אשראי.

בעסקאות ניכיון רגילות בחינת סיכון האשראי על-פי רוב הינה ביחס לכותב ההמחאה ("המושך") ובעסקאות ניכיון ממסרים עצמיים ("סולו") והלוואות בחינת סיכון האשראי הינה ביחס ללווה עצמו ("הלקוח"). 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, המבוסס בין היתר על ניסיון העבר של הקבוצה בגביית חובות, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

בסוף כל תקופת דיווח החברה מעריכה אם סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה על ידי השוואת הסיכון להתרחשות כשל במועד הדיווח לסיכון להתרחשות כשל במועד ההכרה לראשונה.

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 ימים (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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. ירידת ערך (המשך)

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 ימים אינם נחשבים בעיני החברה כחובות שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ומסווגים לקבוצה א' לעיל. במקרים בהם הגיעה החברה להסדר עם החייב בתוך פרק זמן של פחות מ- 90 ימים, אך ההסדר הופר וההפרה לא תוקנה באופן מיידי, החוב יסווג לקבוצה ב' לעיל, ובמקרים מסוימים החברה עשויה אף לסווג את החוב ישירות לקבוצה ג'.

אירוע כשל הינו מצב בו החייב לא עמד בתשלום החוב בהגיע מועד הפירעון המקורי שלו, בין אם כתוצאה מאי כיבוד ההמחאה ובין אם כתוצאה מאי מסירת ההמחאה לפרעון בבנק, לבקשת החייב או ביזמת החברה, לאור קיומו של ספק ממשי באשר לכך שתכובד.

בסוף כל תקופת דיווח החברה מעריכה אם נכס נפגם עקב סיכון אשראי, כלומר אם התרחש אירוע שיש לו השפעה מזיקה על תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס שנאמדו. הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל (קבוצה ג'), כאשר:

- אין זה סביר שהחייב יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי הקבוצה בעקבות שינוי לרעה במצבו המשפטי (כניסה להליכי חדלות פרעון: בקשה להקפאת הליכים, צו כינוס וכו') או בעקבות הרעה במצבו העסקי או הכלכלי; או
- התשלומים החוזיים בגין האשראי נמצאים בפיגור של יותר מ- 180 ימים 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 הערבים לאשראי; או
- החייב הפר הסדר חוב שהושג בינו לבין החברה מבלי שפעל לתיקון ממשי של ההפרה בתוך 90 ימים.

להערכת החברה על בסיס נסיון העבר ובהתאם לדפוסי הפעולה ומוסר התשלומים בענף, במקרים בהם חלפו מעל 180 ימים מהמועד בו חולל החוב, מבלי שהחברה צלחה בפעולות גבייה, לרבות בדרך של הגעה להסדר עם החייבים ו/או הערבים לאשראי, אזי הסיכויים לגביית החוב מהחייבים נמוכים.

החברה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך (קבוצה א'), כאשר לא ארע אירוע המעיד על עלייה בסיכון האשראי כאמור לעיל וזאת גם בהתחשב במידע זמין הקיים ברשותה או ניסיון עבר חיובי עם החייב.

הפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי, כאשר התקופה המירבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החוזיים היא התקופה החוזית המירבית שלאורכה החברה חשופה לסיכון האשראי.

מדידת הפסדי אשראי חזויים

החברה בוחנת את הפסדי האשראי הצפויים עבור כל חוב שחלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי שלו (קבוצה ב') ו/או נמצא בכשל (קבוצה ג') בנפרד, על בסיס הערכות פרטניות לגבי סיכון האשראי של המושך או המושכים בתיק הניכיון והלוואה בתיק ההלוואה, בניכוי ערך המימוש של בטוחות מוחשיות או המחאות זכות לחשבונות מאושרים שהועמדו להבטחת האשראי. אומדן ההפרשה להפסדי אשראי בגין כל חייב כאמור נעשית בהתבסס על ניסיון העבר 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 נכס נדל"ן, כלי רכב, כלי צמ"ה, מניות שליטה בחברות ציבוריות וכו') ובטוחות בלתי מוחשיות (כגון: שש"כ, המחאות זכות, ערבים, מושכים וכו') שהועמדו לה. 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 אירועי כשל אשראי בגינו. הפסדי האשראי הצפויים מתייחסים ליתרת האובליגו של הלקוח, בניכוי ערך מימוש של בטוחות מוחשיות שהועמדו להבטחת האשראי.

ככלל, הפסדי האשראי מחושבים כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להתקבל בגינו, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של האשראי. בהערכת הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים כאמור, החברה מעריכה את הסכומים אשר צפויה לגבות (לרבות בדרך של מימוש בטוחות) וכן את משך הזמן הצפוי לגבייה מלאה של החוב. בהערכות אלה החברה מביאה בחשבון מידע שוטף שמקבלת מיועציה המשפטיים לגבי סטטוס ההליך והצפי לסיומו, סכומים שאושרו לה בתביעות חוב ותנאי הסדרי נושים, ככל שנקבעו, אומדן התמורה העתידית הצפויה להתקבל ממימוש הנכס, על-פי רוב בהסתמך על שווי מימוש מהיר של הנכס, אשר נקבע על ידי גורם חיצוני וכיוצ"ב. הערך הנוכחי כאמור נבחן מידי רבעון ושינויים באומדנים, לרבות בשל ערך הזמן, מוכרים כהכנסות או כהוצאות בדוח על הרווח והפסד.

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 ומבוסס לגביית החוב בהסתמך על הליכים המתנהלים כנגד מושכי השיקים או הערבים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. ירידת ערך (המשך)

הפסדי אשראי שמוכרים כאמור נזקפים לדוח רווח או הפסד ומוצגים כהפרשה להפסד כנגד יתרת הנכס הפיננסי הנמדד. הכנסות ריבית בגין נכסים שערכם נפגם מוכרות באמצעות שימוש בשיעור הריבית ששימש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים לצורך מדידת ההפסד מירידת ערך.

בגין לקוחות שלא זוהתה לגביהם עלייה משמעותית בסיכון האשראי (בעיקר קבוצה א') אשר לא בוצעה בגינם הפרשה ספציפית, החל מתקופת הדוח החברה מחשבת את ההפרשה להפסדי אשראי ("ההפרשה הכללית") באמצעות מודל התנהגותי סטטיסטי, שפותח על ידי מומחה חיצוני בלתי תלוי, לאמידת ההפסד הצפוי על בסיס מאפיינים ספציפיים של הרכב יתרת אשראי הלקוחות נכון לתום תקופת הדוח. המודל פותח על בסיס המידע ההיסטורי הקיים בחברה, על בסיס ניתוח כשל היסטורי בחמש השנים האחרונות.

ההפסד הצפוי (Expected Loss) נאמד באמצעות מכפלת שלושה הרכיבים:

- ההסתברות לכשל (Probability of Default)
- שיעור ההפסד בהינתן כשל (Loss Given Default)
- החשיפה בעת הכשל (Exposure At Default)

במגזר נכיון ממסרים הדחויים המודל מבחין בין שני סוגי עסקאות:

- ממסרים עצמיים כנגד בטוחות מוחשיות - החברה מבצעת עסקאות אשראי הכוללות, בדרך כלל, מספר תשלומים. במקרים אלו, החברה מקבלת שיקים הרשומים על שם הלווה (סולו) כאשר למעשה השיקים הינם מרכיב טכני בלבד בעסקה. אמידת שיעורי הכשל (PD) הוערכה על בסיס ממוצע שיעורים אלו כפי שעולה מניתוח הנתונים ההיסטוריים הזמינים לחברה, של עסקאות מעין אלה בחברה.
- עסקאות ניכיון (אשראי כנגד ממסרים דחויים) - החברה מבצעת ניכיון שיקים כאשר השיקים רשומים על שם מושך, שאינו הלקוח. ההסתברות לכשל חושבה באמצעות מתודולוגיה מסוג Regression Model השייכת לקבוצת המודלים הסטטיסטיים המקובלים.

בתקופות דיווח קודמות מידי כל תאריך חתך נאמדה הפרשה להפסדי אשראי באמצעות מטריצת הפרשה כללית בה השתמשה החברה, אשר התבססה, בין היתר, על דירוג האשראי של הלקוח והמושכים על-פי דירוג של חברה חיצונית, תמהיל החוב (סולו ו/או צדדי ג') וענפי הפעילות של החייבים, והכל בהתייחס לנתונים אלה עבור כל לקוח לכל מועד דיווח. אמידת החברה את הפסדי האשראי החוזיים לפי שיטה זו נערכה עד לסוף תקופת הרבעון השלישי של שנת 2024, החל מהרבעון הרביעי של שנת 2024 החלה החברה למדוד את ההפרשה הכללית באמצעות מודל כלכלי חדש כאמור לעיל. החברה מתייחסת לעדכון המודל כשינוי אומדן חשבונאי אשר מטופל מכאן ואילך. השפעות שינוי האומדן מפורטות בביאור 18(ב). ליום 31 בדצמבר 2024 נעים שיעורי ההפרשה כאמור בטווח של 0.20%-3.90% (2023) 0.25%-5.00% מסך יתרת האשראי של הלקוח (בשנים 2022-2023, בניכוי ערך מימוש הבטוחות המוחשיות).

בכל תאריך חתך החברה בוחנת בנוגע לקבוצה א' האם קיימת הרעה באינדיקטורים מאקרו כלכליים, בדגש על עלייה בשיעורי הריבית ושיעורי האינפלציה, אשר יש בהם בכדי להגדיל את רמת הסיכון של לקוחות החברה מקבוצה א' ובכלל, ומשכך הסיכוי לאירועי כשל אשראי עולה. בבחינה כאמור מביאה בחשבון החברה גם אירועים חברתיים, פוליטיים, משפטיים, בריאותיים ובטחוניים אשר לדעתה מביאים לעלייה ברמת הסיכון הכללית של צרכני האשראי ו/או לקוחותיהם. במקרים בהם מזוהים אינדיקטורים או אירועים כאמור, החברה כוללת במטריצה מקדם נוסף בגין אי וודאות ספציפית לתאריך החתך. החברה בוחנת ועוקבת מידי רבעון אחרי השפעות מאקרו כלכליות ואירועים כאמור ומעריכה בכל תאריך חתך את השפעתם על הכשל בפועל והפוטנציאל לאירועי כשל עתידיים. ליום 31 בדצמבר 2024 העריכה הנהלת החברה את ההשפעות הנ"ל בהתבסס על אמידת מרווחי האשראי של אגרות החוב הסחירות אותם הנפיקה החברה לעומת אגרות חוב ממשלתיות בעלות מאפיינים דומים.

חשיפת החברות הבנות לסיכונים אשראי מושפעת מהמאפיינים הספציפיים של כל פרויקט בגינו הועמד האשראי. החברות הבנות קובעות את סיכון האשראי בגין כל הלוואה בנפרד, על סמך שיקולי דעת שהן מפעילות לגבי היזם (הלווה) והפרויקט, המושפעים מאופי וסוג הפרויקט, ניסיונו וחוסנו הפיננסי של הלווה, מצב המשק והאזור הגיאוגרפי של הפרויקט. לצורך הבטחת פירעון האשראי דורשות החברות הבנות מהלווים בטוחות שונות כגון משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעין, שעבוד חשבון הפרויקט, שעבוד זכויות היזם במקרקעין, בפרויקט וזכויותיו לתקבולים מרוכשי דירות, מפוליסות ביטוח ומרשיות המס, שעבוד מניות חברת היזם, ערבות אישית של בעלי המניות בלווה וצדדים קשורים, כתבי נחיתות לטובת החברה ועוד. החברות הבנות מקיימות מעקב על מצב הפרויקטים באמצעות בקרה שוטפת על היזמים הכוללת תקשורת ישירה וקבלת דוחות עיתיים ממפקחי בניה חיצוניים מטעמן. בעת אומדן ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים, החברות הבנות בוחנות 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 המלווה לתקופה העולה על 90 ימים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. ירידת ערך (המשך)

במקרים אלה, האשראי מסווג לחוב מקבוצה ב' ומוכרת הפרשה ספציפית בהתאם להערכותיהן לגבי ההפסד שצפוי להיגרם בגין החוב הנבחן, בין היתר בשים לב לערכן של הבטוחות. בכל מועד דיווח, החברה 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 לחברה להניח כי סיכויי גביית החוב, לרבות באמצעות הלווים והערבים, הינם קלושים;
- הפרה של תנאי האשראי, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים ללא תנועה במשך תקופה העולה על 180 ימים;
- עריכת הסדר חוב עם הלקוח בתנאים אשר החברה לא היתה שוקלת במקרים אחרים, כגון פריסה חריגה של החוב מבחינת אורך הפריסה או גובה התשלומים, ויתור מותנה על חלק מהריבית וכיוצא ב;
- המצאות של החייב או צפי שיגיע למצב של פשיטת רגל או שינוי מבני פיננסי אחר.

ככלל, חובות שלא נפרעו או שולמו באמצעות הסדרים אחרים עם הלקוח בתוך כ- 180 ימים ממועד אירוע הכשל, נחשבים לחובות פגומים ומוכרת בגינם הפרשה בגובה החוב, למעט במקרים בהם מחזיקה החברה בטוחה כנגד החוב הפגום, ואז מוכרת הפרשה בגובה ההפסד הצפוי בגין חלק החוב שלא צפוי להיפרע מתקבולי מימוש הבטוחה (לאחר הפחתת עלויות מימוש), אלא אם בהתאם ליועציה המשפטיים של החברה קיים צפי גבוה ומבוסס לגביית החוב או חלקו בהסתמך על הליכים המתנהלים כנגד הלווים או הערבים.

לגבי יתרת החובות בגינם לא נמצאו אינדיקציות לעלייה משמעותית ברמת הסיכון כאמור לעיל, החובות מסווגים לקבוצה א', והחברות הבנות אומדות 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 /או העלייה המקסימלית בעלויות ביחס לתחזית, שאם יתרחשו, עדיין יוותרו בפרויקט מקורות מספיקים לפירעון מלא חוב היזם לחברה הבת הרלוונטית. החברות הבנות מסווגות את הלוואות מסוג זה לשלוש קבוצות על-פי רמת כושר הספיגה של הפרויקט, כאשר לכל קבוצה נקבע שיעור הפרשה נפרד, בהתבסס על ניסיון ההנהלה במגזר 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 2024 – שיעור ההפרשה לגבי כל הלוואות המשתייכות לקבוצה זו הינו כ- 0.25%-0.50% (ליום 31 בדצמבר 2023 – 0.50%).

- 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. החברות הבנות מסווגות 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 2024 – שיעור ההפרשה לגבי הלוואות המשתייכות לקבוצה זו הינו כ- 0.25%-0.50% (ליום 31 בדצמבר 2023 – 0.50%-0.25%).

להערכת הנהלת החברות הבנות, לשינויים מאקרו כלכליים בכלל, לרבות אינפלציה גבוהה ועליית ריבית בנק ישראל בפרט, יש השפעה מהותית על שוק הנדל"ן בישראל. בתקופות המתאפיינות באינפלציה גבוהה ועלויות ריבית, הגורמים בענף הנדל"ן, הן אלו העוסקים בייזום, והן אלו העוסקים במתן שירותי בניה וכיוצא ב, עלולים להיות חשופים לסיכונים שונים, כגון פגיעה ברווחיות הפרויקטים ועודפי המזומנים הפנויים לשירותי החוב. זאת בין היתר בשל התייקרות עלויות המימון, והתייקרויות חומרי הגלם ועלויות כוח האדם בנוסף, האטה כללית בפעילות במשק עלולה להוביל לירידה בביקושים לדירות חדשות, כמו גם ירידה בקצב המכירות, מחירי הדירות וקושי של רוכשים לעמוד בתשלומים ליזמים. על אף שלמועד הדיווח הנהלת החברות הבנות לא זיהתה קושי ספציפי אצל לוויה בשל המלחמה, להערכתה, נכון למועד הדיווח, המבוססת בין היתר על הערכות שקיבלה מיועץ מקצועי חיצוני, בעקבות המלחמה קיימים קשיים בפעילות ענף הבניה בכללותו בטווח הקצר המתבטאים בין היתר בהאטה בקצב המכירות, פגיעה בתזרימי המזומנים של עסקים בענף, ירידה בביקוש לדירות חדשות כמו גם עלייה במחירי חומרי הגלם ומחסור בעובדים מהרשות הפלסטינית ובהאטה בקצב הבניה והתקדמות הפרויקטים. בשל האמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2024 הכירו החברות הבנות בהפרשה נוספת בשיעור של 0.23% (ליום 31 בדצמבר 2023 – 0.21%) לגבי כלל יתרות החייבים בתיק הלווים שלהן.

האומדנים, ההערכות וההנחות בדבר חשיפת החברות הבנות להפסדי אשראי כאמור נבחנים ויבחנו בכל תאריך חתך על מנת להביא בחשבון מידע צופה פני עתיד בקשר עם שינויים באירועים הכלכליים ביטחוניים בישראל אשר ביכולתם להשפיע על ענף הבניה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. ירידת ערך (המשך)

הצגת ההפרשה 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 חזויים.

מחיקה

הערך ברוטו בספרים של אשראי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. לרוב, מצב זה מתקיים כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות כספיים אחרים שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה או כאשר הקבוצה קובעת, בעיקר על בסיס הערכות יועציה המשפטיות, כי לא ניתן להיפרע גם באמצעות ערב לחוב ככל שקיימים בידה. ככלל, חובות הנמצאים בפיגור העולה על שנתיים ושאינם מצויים בהליך משפטי פעיל או הליך שאפסו הסיכויים להצלחתו נבחנים למחיקה. עם זאת, נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לתהליכי גבייה משפטיים ואחרים שהקבוצה מפעילה על מנת לגבות סכומים אלה. מחיקה מהווה אירוע גריעה.

נכסים שאינם פיננסיים:**עיתוי בחינת ירידת ערך****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 הדיון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתרחשים לנכס.

הכרה בהפסד מירידת ערך

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקקים לרווח והפסד. נכסים בגינם הוכרו הפסדים מירידת ערך בתקופות עוקבות נבדקים בכל מועד דיווח, האם קיימים סימנים לכך שהפסדים אלה קטנו או שאינם קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, לאחר ביטול ההפסד מירידת ערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם נדל"ן להשקעה 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.

ה. **נכסים בלתי מוחשיים**

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

הפחתה היא הקצאה שיטתית של עלות הנכס על פני אורך חייו השימושיים.

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.

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה הנוכחית הינו כדלקמן:

אורך חיים שימושיים
10 שנים

הסכם שרותים (בשיטת הקו הישר)

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

ו. **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.

ז. **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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הפרשות

הפרשה 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.

ט. 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 החברות הבנות מוכרות עם צבירתן בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.
- הכנסות מעמלות ליווי ובקרה בגין העמדת קו אשראי ללקוחות 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 שנצרו 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 מוכרות בדוח על הרווח והפסד לפי שיטת הקן הישר, על פני תקופת החכירה.

י. 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 או לרווח כולל אחר.

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 הנובעים מהשקעה בחברות בנות ובחברות כלולות, מאחר והיא שולטת במועד היפוך ההפרשים ו/או שצפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בין אם בדרך של מימוש השקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים חייבים 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 הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה יושב באמצעות מכירה ובהתאם החברה מכירה בהתחייבות מסים נדחים בגין ההפרש שבין השווי ההוגן לבין עלותו לצורכי מס.

מסים נדחים נוצרים בגין הפסדים מועברים והפרשים זמניים אחרים במידה והחברה צופה כי תהא הכנסה חייבת בעתיד שכנגדה יהיה ניתן לנצלם. נכסי המסים הנדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומופחתים במידה ולא צפוי כי הטבות המס המיוחסות יתמששו.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולא אותה 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 למשאבים הכלכליים לסילוק המחויבות.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בערכית הדוחות הכספיים

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. ובהר 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:

אומדן/שיקול דעת	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפניה
הערכת הפסדי אשראי חזויים	במסגרת בחינת ירידת ערך של נכסים פיננסיים, הקבוצה מעריכה האם סיכון האשראי המיוחס לנכס הפיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, וכן עושה שימוש בתחזיות לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים	גידול או קיטון בסכום ההפרשה לירידת ערך	למידע בדבר הפרשה לירידת ערך והפסדי אשראי, ראו ביאור 3(ד') וביאור 18(ב')
מדידת שווי הוגן 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 לזמינות	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	למידע בדבר נדל"ן להשקעה, ראו ביאור 6
שווי הוגן של נגזרים פיננסיים לא סחירים	תחזיות תזרימי מזומנים ונתונים לא נצפים המשמשים את מודל ההערכה כגון סטיית תקן וריבית חסרת סיכון	רווח או הפסד בגין שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	למידע נוסף, ראו ביאור 18(ה')
מדידת הכוללת רכיב קיקר	שימוש בשיטות הערכה לתמחור חוב המבוסס על מודל מרטון (Option Pricing Model).	גידול או קיטון בסכום ההכנסות	למידע נוסף ראו ביאור 18 (ה'2')

מלבד שיקולי הדעת הכרוכים באומדנים כאמור לעיל, במהלך הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים 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, וזאת לעניין הטיפול החשבונאי בצירוף העסקים, כמתואר בביאור 3(ב') וכן לעניין סיווג האשראי לקבוצות סיכון, כמפורט בביאור 18(ב').

יב. תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

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

החל מיום 1 בינואר 2024 מיישמת הקבוצה את התיקון. 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 מיושם בדרך של יישום למפרע. לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. גילוי בגין תקן חדש בתקופה שלפני יישומו

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים ("IFRS 18" או "התקן החדש")

IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 - הצגת דוחות כספיים, ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: תפעולית, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.
- ימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.
- התקן כולל חריגים עבור ישויות עם פעילות עסקית עיקרית מוגדרת, כגון ישויות המספקות מימון ללקוחות כפעילות עסקית עיקרית.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures) (MPMs).
- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש.

בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידים מספר 1-2024, בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין-לאומי 18, שפורסמה על-ידי סגל רשות ניירות ערך ב-4 באוגוסט 2024, יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
397	181
369	2,395
300	658
219	148
472	145
(294)	(402)
1,463	3,125
5	-

פקדונות בבית משפט

הכנסות לקבל (1)

הלוואות לעובדים ואחרים

הוצאות מראש

אחרים

בניכוי חייבים לזמן ארוך

סה"כ חייבים ויתרות חובה

(1) מתוכם חייבים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין

ביאור 5 - אשראי ללקוחות והלוואות

א. ההרכב:

נכסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
849,204 (*)	1,077,809
209,428 (*)	306,529
197,827 (*)	133,030
(42,775)	(53,768)
1,213,684	1,463,600
56,437	35,070
1,157,247	1,428,530
281,559	216,363
875,688	1,212,167

חייבים בגין הלוואות והמחאות לגביה (1)
 הלוואות ליזמי נדל"ן (2)
 חייבים בפיגור (3)
 דמי ניכיון צבורים (4)
 אשראי ללקוחות, ברוטו
 הפרשה להפסדי אשראי חזויים (5)
 סך הכל אשראי ללקוחות, נטו
 אשראי ללקוחות, נטו לזמן ארוך
 אשראי ללקוחות, נטו לזמן קצר

(*) סווג מחדש

- (1) ליום 31 בדצמבר 2024 המחאות לגבייה בסך של כ- 1,073,474 אלפי ש"ח משועבדות לטובת תאגידים בנקאיים בשעבוד קבוע ראשון (ליום 31 בדצמבר 2023 כ- 901,297 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו ביאור 8.
- (2) כולל יתרה של הלוואה הצוברת ריבית והכוללת רכיב קיקר לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, על סך של 33,183 אלפי ש"ח ו- 26,271 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים, ראו ביאור 18(ה'2).
- (3) למועד הדוח, יתרת חובות פתוחים, כוללת בעיקר את סך היתרה הפתוחה בגין המחאות שחוללו, בין אם בשל אי כיבוד ההמחאה ובין אם בשל אי הצגתה לפרעון במועד פרעונה הנקוב. חובות פתוחים אלו מגובים בבטוחות קשיחות, ברוטו וללא מקדמי ביטחון. לפרטים נוספים, ראו ביאור 18(ב').
- (4) דמי ניכיון צבורים מהווים את החלק היחסי מסך ההכנסה הכוללת בעסקאות ניכיון המחאות של צדדי ג' וניכיון המחאות עצמיות, אשר טרם הוכר בדוח רווח והפסד לשנה.
- (5) לפרטים נוספים, ראו ביאור 3(ד') בדבר מדיניות חשבונאית לגבי הפרשה להפסדי אשראי חזויים וכן ביאור 18(ב') בדבר סיכון אשראי והפרשה להפסדי אשראי חזויים.

ב. מועדי פרעון חזויים

ליום 31 בדצמבר 2024			
הערך בספרים	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית ואילך
אלפי ש"ח			
1,094,899	1,054,126	23,999	16,774
289,439	154,514	56,798	78,127
133,030	76,564	33,236	23,230
(35,070)	(20,209)	(8,726)	(6,135)
1,482,298	1,264,995	105,307	111,996

חייבים בגין הלוואות והמחאות לגבייה
 הלוואות ליזמי נדל"ן
 חייבים בפיגור
 בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים
סה"כ

ליום 31 בדצמבר 2023			
הערך בספרים	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית ואילך
אלפי ש"ח			
(*) 846,833	(*) 747,187	(*) 47,695	(*) 51,951
(*) 211,799	(*) 12,511	(*) 133,898	(*) 65,390
(*) 197,827	(*) 197,827	-	-
(56,437)	(41,030)	(7,284)	(8,123)
1,200,022	916,495	174,309	109,218

חייבים בגין הלוואות והמחאות לגבייה
 הלוואות ליזמי נדל"ן
 חייבים בפיגור
 בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים
סה"כ

(*) סווג מחדש

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה

סה"כ		נכסים להשכרה		קרקעות פנויות	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
		אלפי ש"ח			
35,260	39,404	10,510	12,780	24,750	26,624
2,300	3,900	2,300	3,900	-	-
1,844	6,200	(30)	-	1,874	6,200
39,404	49,504	12,780	16,680	26,624	32,824

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות

רכישות

שינויים בשווי הוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר

ליום 31 בדצמבר 2024 מחזיקה החברה ביחידת קרקע באיזור ירושלים ויחידת קרקע בעכו. בנוסף, לחברה בניין המושכר למגורים בתל אביב, שתי חנויות בתל אביב ושתי דירות למגורים, האחת באילת והשניה בהרצליה.

שתי החנויות בתל אביב נרכשו בחודש מרס 2024 על-פי הסכם עם לקוח במסגרתו נרכשו החנויות בסכום של 3.9 מיליון ש"ח בדרך של קיזוז תמורת העסקה מחוב הלקוח לחברה. מס הרכישה בסך כ- 234 אלפי ש"ח שולם ע"י החברה.

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה נקבע מידי תקופה באמצעות מערכי שווי בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים ו/או ביצוע הערכות פנימיות על ידי הנהלת החברה לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות ו/או פנימיות 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.

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 החילוף 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 2024 נכסי נדל"ן להשקעה שערכם בספרים כ- 21,800 אלפי ש"ח (2023: כ- 5,500 אלפי ש"ח) משועבדים לתאגידים בנקאיים בגין הבטחת אשראי שהעמידו לחברה.

בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הסתכמו הכנסות החברה מדמי שכירות בכ- 540 אלפי ש"ח (2023: כ- 403 אלפי ש"ח) וכן הוכרו הוצאות בסך של כ- 291 אלפי ש"ח (2023: כ- 65 אלפי ש"ח) בגין עלויות המימוש במישרין לנדל"ן להשקעה. החברה זוקפת הכנסות והוצאות אלו לסעיף רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בדוח על הרווח או הפסד.

ביאור 7 - יישויות מוחזקות

א. זכויות שאינן מקנות שליטה

ביום 14 באפריל 2022 השלימה החברה עסקה במסגרתה רכשה החברה 51% ממניות א.א.ר. ו- 51% ממניות ארנו ניהול, אשר תחום פעילותן הינו במתן שירותי מימון חוץ-בנקאי למיזמי נדל"ן בישראל, לרבות השלמת הון, מימון קרקעות ושירותי ניהול חוב. עם השלמת העסקה השיגה החברה שליטה בארנו א.א. והשפעה מהותית בארנו ניהול. בנוסף ניתנה לחברה אופציה לרכוש מהמוכרים מניות נוספות של שתי החברות, אשר תהווה לאחר מכירתן לחברה, 9% מהונה המונפק והנפרע. לפרטים נוספים ראו ביאור 18ה' (3). ביום 25 במאי 2023 הקימה ארנו א.א את ארנו א.ב, אשר מלוא הונה המונפק ונפרע מוחזק בידי ארנו א.א ותחום עיסוקה הינו זהה. דוחותיה הכספיים המאוחדים של ארנו א.א מאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה. בתקופת דיווח קודמת השלימה החברה את הטיפול החשבונאי למועד רכישת המניות הנרכשות ובכלל זאת את זיהוי ומדידת הנכסים וההתחייבויות שנרכשו, בסיוע מעריך שווי חיצוני במסגרת אותה מדידה הוכר רכוש בלתי מוחשי (הסכם שירותים עם נותני שירותים) בסך 22,900 אלפי ש"ח.

השקעת החברה בארנו ניהול מטופלת על-פי שיטת השווי המאזני, בדבר דיבידנדים ראה ביאור 7(ב'). יתרת ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הסתכמה בכ- 2,302 אלפי ש"ח ובכ- 4,518 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביאור 7 - יישויות מוחזקות (המשך)

א. זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
49%	49%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,867	174,148
214,761	151,373
(78,984)	(165,188)
(133,514)	(131,504)
21,130	28,829
10,353	14,126

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

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
49%	49%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,329	33,878
3,915	(3,035)
(375)	-
5,634	9,464
1,895	3,773

שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות על-ידי זכויות שאינן מקנות שליטה

הכנסות

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים מזומנים מפעילות מימון

רווח כולל

תוח שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה (*)

(*) כולל השפעת הנכס הלא מוחשי

ב. דיבידנדים מחברות מוחזקות במהלך תקופת הדוח ולאחריה

- (1) ביום 15 במרס 2024, הכריזה ארנו ניהול על חלוקת דיבידנד בסך 3,500 אלפי ש"ח. חלקה של החברה בדיבידנד הסתכם בכ- 1,785 אלפי ש"ח והוא שולם לה ביום 21 במרס 2024.
- (2) ביום 15 באוגוסט 2024, הכריזה ארנו ניהול על חלוקת דיבידנד בסך 1,508 אלפי ש"ח. חלקה של החברה בדיבידנד הסתכם בכ- 769 אלפי ש"ח והוא שולם לה ביום 25 באוגוסט 2024.
- (3) ביום 9 במרס 2025, הכריזה ארנו ניהול על חלוקת דיבידנד בסך 2,193 אלפי ש"ח. חלקה של החברה בדיבידנד הסתכם בכ- 1,118 אלפי ש"ח טרם נקבע מועד סופי לחלוקתו, אשר תתבצע לכל המאוחר עד ליום 30 באפריל 2025.

ג. התקשרות בהסכם שותפות

ביום 24 באוגוסט 2022 התקשרה החברה עם שני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה, בהסכם לייסוד שותפות 'אקורד פתרונות מימון', לתקופה בלתי מוגבלת בזמן, אשר מטרתה רכישת תיקי חייבים באמצעות מימון שיעמידו הצדדים לשותפות, וגבייתם. ביום 30 באוקטובר 2024 נחתמה תוספת להסכם. חלקה של החברה בזכויות בשותפות הינו 39% וחלקה בהשקעות הדרושות לרכישת תיקי החייבים הינו 50% (עד 30 באוקטובר 2024 - 45%). במסגרת ההסכם נקבעו הוראות המסדירות את יחסי הצדדים בשותפות ובניהולה השוטף, הקובעות בין היתר כי כל ההחלטות הנוגעות לשותפות וניהולה, לרבות בנוגע לרכישת תיקי החייבים תתקבלנה פה אחד וכן מסדירות עניינים הנוגעים להחזר השקעות השותפים, מנגנון חלוקת רווחים והוראות לפירוק השותפות. כן הוסכם כי עד לקבלת רישיון המאפשר לשותפות לרכוש תיקי חייבים, תבוצע רכישת התיקים עבור השותפות על ידי החברה באמצעות כספים שיועמדו לה כהלואה על ידי השותפות. נכון למועד פרסום הדוח, טרם נרשמה השותפות ברשם השותפויות, עם זאת, החל מהרבעון הראשון לשנת 2023 פועלים הצדדים כשותפות לא רשומה. במהלך תקופת הדוח נחתמו שני הסכמים לרכישת תיקי חייבים, כאשר הושלמה רכישת ארבעה תיקים בתמורה לסך כולל של כ- 2.7 מיליון ש"ח וכן שולמו מקדמות בסך כ- 0.6 מיליון ש"ח על חשבון רכישת שני תיקים נוספים שעלותם כ- 3.5 מיליון ש"ח. השקעת החברה בהון השותפות למועד הדיווח הסתכם בכ- 973 אלפי ש"ח, וחלקה של החברה בהפסדי השותפות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 630 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023: כ- 990 אלפי ש"ח וכ- 258 אלפי ש"ח, בהתאמה).

ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. החל מחודש ינואר 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'. לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 מסגרת האשראי העומדת לרשות החברה הינה על סך 450 מיליון ש"ח.

להלן עיקרי אמות המידה וההתניות בהן התחייבה החברה לעמוד, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 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;

(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 מחשבוניות 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 שיקים החייבים בחברה; ו-

(ב) שיעור השיקים שיופקדו מאת כל חייב של החברה (כהגדרת מונח זה בדוחות הכספיים) לא יעלה על 7% משיעור סכום שיקים 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);

לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 עמדה יתרת האשראי מבנק א' על סך של כ- 415,338 אלפי ש"ח וכ- 287,146 אלפי ש"ח (כולל ריבית שנצברה לאותם הימים), בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 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 לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 מסגרת האשראי העומדת לרשות החברה הינה על סך 250 מיליון ש"ח. להלן עיקרי אמות המידה וההתניות בהן התחייבה החברה לעמוד, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, כלפי בנק ב':

(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-

לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 עמדה יתרת האשראי מבנק ב' על סך של כ- 75,034 אלפי ש"ח וכ- 105,019 אלפי ש"ח (כולל ריבית שנצברה לאותם הימים), בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו על-ידי בנק ב'.

ביאור 8 - אשראי מתגידים בנקאיים (המשך)

ג. החל מחודש מאי 2021 קשורה החברה עם תאגיד בנקאי ג' ("בנק ג") בהסכם ובכתב התחייבות בלתי חוזר להעמדת מסגרת אשראי בדרך של הלוואות לזמן קצר ו/או ON CALL בהיקפים ובתנאים שהשתנו מעת לעת בהתאם לצרכי החברה. ליום 31 בדצמבר 2024 מסגרת האשראי העומדת לרשות החברה הינה על סך 250 מיליון ש"ח (לאחר שהוגדלה במהלך חודש אוגוסט 2024 מ-200 מיליון ש"ח ל-250 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:
 - 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 שיקים 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.
- לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 עמדה יתרת האשראי מבנק ג' על סך של כ-240,041 אלפי ש"ח וכ-171,181 אלפי ש"ח (כולל ריבית שנצברה לאותם הימים), בהתאמה.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו על-ידי בנק ג'.

ד. החל מחודש נובמבר 2023 התקשרה ארנו א.א. בהסכם מסגרת אשראי עם בנק א' ("הסכם המסגרת") על-פי יעמיד הבנק לטובת ארנו א.א. מסגרת אשראי לזמן קצר. ליום 31 בדצמבר 2024 מסגרת האשראי העומדת לרשות החברה הינה על סך 100 מיליון ש"ח (לאחר שהוגדלה במהלך חודש אוגוסט 2024 מ-70 מיליון ש"ח ל-100 מיליון ש"ח כאמור).

בין ארנו א.א. לבין בנק א' הוסכמו תנאים סטנדרטיים המקובלים בהסכמי אשראי דומים, ובכלל זה התחייבות בקשר לאי ביצוע תשלומים לבעלי מניותיה של ארנו א.א. ו/או לקרוביהם, בין במישרין ובין בעקיפין, ללא הסכמת בנק א' מראש ובכתב, למעט תשלומים מותרים כפי שנקבעו בהסכם, חובות דיווח, איסור על שינוי מהותי בסוג פעילותה העסקית של ללא הסכמת בנק א', עילות מקובלות להעמדה האשראי לפירעון מיידי, וכיוצ"ב.

ארנו א.א. התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- (1) סכום ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכם המסגרת) של ארנו א.א. לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-35% מסך המאזן (כהגדרתו בהסכם המסגרת) של ארנו א.א.;
 - (2) סכום ההון העצמי המוחשי של ארנו א.א. לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 45 מיליון ש"ח;
 - (3) סך החובות וההתחייבויות של ארנו א.א. כלפי בנק א' וגופים מממנים נוספים, ככל שיהיו כאלה, שיתקשרו ביניהם בהסכם בין מממנים, ואשר לטובתם ארנו א.א. יצרה ו/או תיצור שעבוד שוטף מדרגה ראשונה על נכסיה, לא יעלה בכל עת על 65% מסך תיק האשראי של ארנו א.א. ו-
 - (4) הוצאות חובות מסופקים המצטברות בארבעת הרבעונים הקודמים למועד הבדיקה על-פי הנתונים בדוחותיה הכספיים של ארנו א.א., לא יעלו, בכל מועד תום רבעון קלנדרי או סוף שנה קלנדרי, על שיעור של 2% מסך הלקוחות, כמופיע בדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון הרלוונטי.
- במקרה של אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, אשר לא תוקנה בתוך 21 ימים מהמועד בו מסרה ארנו א.א. לבנק א' את הדוח הכספי במסגרתו נתגלתה אי-העמידה, יעלו שיעורי הריבית החלים על כל חובות והתחייבויות ארנו א.א. כלפי הבנק ב-2% מעל שיעורי הריבית כפי שיהיו באותה עת.
- לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 עמדה יתרת האשראי מבנק א' על סך של כ-89,114 אלפי ש"ח וכ-70,042 אלפי ש"ח (כולל ריבית שנצברה לאותם הימים), בהתאמה.
- ליום 31 בדצמבר 2024 ארנו א.א. עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו ע"י בנק א'.

ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

ה. שיעורי ריבית

בחברה - ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח שנע בין 0.5% - 0.1% על האשראי המנוצל.
 בחברה הבת - ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח שנע בין 1.0%-1.8% בתוספת עמלות, ובכלל זה עמלת הקצאת אשראי על יתרת מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת, בשיעור שנתי של 0.2%, ותשלום הוצאות אשראי כמקובל בבנק א'.

ו. בטוחות

(1) להבטחת התחייבויות החברה כלפי כל אחד מהתאגידים הבנקאיים רשמה החברה לטובת הבנק הרלוונטי שעבוד קבוע ו/או צף, בדרגה ראשונה, וללא הגבלה בסכום, מעת לעת, על ממסרים/שטרות דחויים המופקדים בחשבון. בנוסף 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 הסכמתם בכתב ומראש. כמו כן התחייבה החברה, כלפי שניים מהתאגידים הבנקאיים, כי בכל מקרה בו צד שלישי כלשהו יעמיד בטוחה חיצונית להבטחת חובות החברה, החברה מתחייבת כי תועמד לטובת אותם בנקים בטוחה חיצונית זהה או דומה לזו על-ידי אותו צד שלישי, וזאת אף ללא מתן אשראי נוסף.

(2) להבטחת התחייבויות החברה הבת כלפי בנק א', התחייבה ארנו א.א. להעמיד את הבטוחות הבאות: (א) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין שלה ועל כל זכויותיה לפיצוי ולשיפוי כלפי צדדים שלישיים ועל כל זכויותיה לפטור, הקלה או הנחה ו/או לקבלת כספים בקשר עם תשלומי מס; (ב) שעבוד שוטף כללי, ראשון בדרגה, לא הגבלה בסכום על כלל נכסיה ("שש"כ"); (ג) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, והמחאת זכויות על דרך השעבוד של כלל זכויותיה מלקוחותיה, לרבות זכויותיה לקבלת כספים בגין חוזים/הסכמים שנחתמו בינה לבין מי מלקוחותיה בקשר עם העמדת הלוואות/מימון ללקוחות לפרויקטים בתחום הנדל"ן; ככל וארנו תתקשר בהסכמים לליווי פרויקטי נדל"ן יחד עם בנק תאגיד בנקאי אחר או חברת ביטוח, אשר יעמידו ללווים השונים ערבויות שונות ו/או פוליסות חוק מכר, הביטוחות אשר יינתנו על ידי הלווים יועמדו ו/או יירשמו לטובת ארנו א.א. ביחד עם בנק או חברת הביטוח, על בסיס פארי-פסו; (ד) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והכספים בחשבון הבנק של ארנו א.א., אשר ירכז את כלל התקבולים אשר ישולמו לה על ידי לקוחותיה ובקשר עם כלל ההסכמים הרלוונטיים שנחתמו ו/או ייחתמו מעת לעת; ו- (ה) כל אחד מבעלי מניותיה של ארנו א.א. חתם לטובת הבנק על ערבויות, בהתאם לשיעור החזקתיו בארנו א.א., למעט החברה אשר ערבה, ללא הגבלה בסכום, ל- 100% מהתחייבויות ארנו א.א. כלפי בנק א'. עוד הוסכם כי ארנו א.א. תרשום לטובת החברה, שעבודים קבועים דומים לשעבודים המפורטים בס"ק (א) עד (ד) לעיל, שיהיו שעבודים קבועים בדרגה שניה ונחותה לאחר שעבודי בנק א' בתנאים המפורטים בהסכם האשראי.

ביאור 9 - אגרות חוב

סוג	בסיס הצמדה	התחייבות שוטפת ליום 31 בדצמבר		התחייבות לא שוטפת ליום 31 בדצמבר	
		2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח					
אגרת חוב (סדרה א')	(1) לא צמוד	-	114,225	-	-
אגרת חוב (סדרה ב')	(2) צמוד מדד המחירים לצרכן	63,736	36,525	91,313	95,604
אגרת חוב (סדרה ג')	(3) לא צמוד	9,405	-	-	110,269
סה"כ		73,141	150,750	91,313	205,873

א. אגרות חוב (סדרה א')

ביום 17 בנובמבר 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוחו הנפיקה החברה לציבור 190,783 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה א') ("קרן הערך הנקוב"), בשיעור ריבית נקובה של 3.24% לשנה. תמורת ההנפקה האמורה הסתכמה לסך ברוטו של כ- 190.8 מיליון ש"ח, הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח. התמורה נטו שהתקבלה בחברה, בניכוי הוצאות ההנפקה, הינה בסך כ- 189.5 מיליון ש"ח. החברה מפחיתה את הוצאות ההנפקה כהוצאות מימון בדוח על הרווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

אגרות החוב (סדרה א') עמדו לפרעון בארבעה עשר (14) תשלומים רבעוניים שווים ורציפים בשיעור של 6.67% מקרן הערך הנקוב, כל אחד, אשר שולמו החל מיום 31 במרס 2021, וכן תשלום נוסף ואחרון בשיעור של 6.62% מקרן הערך הנקוב, אשר שולם ביום 30 בספטמבר 2024.

במהלך תקופת הדוח, בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א'), פרעה החברה סך כולל של כ- 114.3 מיליון ש"ח מקרן אגרות החוב (סדרה א'), בתוספת הריבית שנצברה שהסתכמה לסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח, כך שלאחר הפירעון האמור אגרות החוב (סדרה א') נפרעו במלואן.

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב (סדרה ב')

ביום 6 ביולי 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוחו הנפיקה החברה לציבור 100 מיליון ש"ח ע.נ. 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% 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 חל ביום 31 בדצמבר 2022 והאחרון שבהם יחול ביום 30 ביוני 2027. הריבית על אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בעשרה (10) תשלומים חצי שנתיים רציפים.

ביום 20 בפברואר 2023, לאחר קבלת אישור מידרוג בע"מ על מתן דירוג A3.il באופק חיובי להנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בהיקף של עד 75 מיליון ש"ח ע.נ., השלימה החברה הנפקה פרטית 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- 75.0 מיליון ש"ח ע.נ. תמורת ההנפקה האמורה הסתכמה לסך ברוטו של כ- 70.8 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה בכ- 70.6 מיליון ש"ח.

ביום 7 ביולי 2024, לאחר קבלת אישור מידרוג בע"מ על מתן דירוג A3.il באופק שלילי להנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בהיקף של עד 75 מיליון ש"ח ע.נ., השלימה החברה הנפקה לציבור, על פי דוח הצעת מדף מיום 3 ביולי 2024, של אגרות חוב (סדרה ב'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של 75 מיליון ש"ח ע.נ. תמורת ההנפקה האמורה הסתכמה לסך ברוטו של כ- 74.5 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה בכ- 74.2 מיליון ש"ח.

במהלך תקופת הדוח, בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ב'), פרעה החברה סך כולל של כ- 48.7 מיליון ש"ח מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), בתוספת הריבית שנצברה שהסתכמה בסך של כ- 1.96 מיליון ש"ח. יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור למועד הדוח עומדת על 154,166,665 ש"ח ע.נ.

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 ב"), התחייבה החברה, בין היתר, כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לציבור ועד לפירעון מלאו חוב החברה בגין, תעמוד החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, במועד בדיקתן, כמפורט להלן:

- א. יחס הון למאזן לא יפחת משיעור של 15.7%;
 - ב. הון החברה לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח;
 - ג. 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").
- 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') לפירעון מיידי.
- בנוסף, העמדה לפירעון מיידי של (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה הנסחרת בבורסה או סדרת אגרות חוב אחרת של החברה שאינה נסחרת בבורסה או (ב) חוב מהותי ממסדות בנקאיים ו/או פיננסיים ו/או מכל נושה פיננסי אחר שנטלו החברה ו/או חברה מאוחדת, אשר יתרת הערך ההתחייבותי שלה או שלהן, לפי העניין, במצטבר, הנה בשיעור של לפחות 10% ממאזן החברה או מעל 110 מיליון ש"ח, לפי הנמוך, והדרישה לפירעון מיידי של החוב המהותי כאמור לא הוסרה תוך 35 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי. פירעון של סדרות ניירות ערך מסחריים, ככל שיופקו על ידי החברה מעת לעת, על-פי תנאיהם, לא יהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ב').

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות ב'.

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.

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב (סדרה ב') (המשך)

הגבלות על החברה ביחס לחלוקה

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 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 ומידיים), תש"ל-1970, ודירקטוריון החברה לא קבע כי בסימן אזהרה זה אין להצביע על בעיית נזילות.

ג. אגרות חוב (סדרה ג')

ביום 11 בדצמבר 2024, לאחר שהחברה קיבלה את אישור מידרוג לסדרה חדשה של אגרות חוב, השלימה החברה, הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג'), בהיקף כולל של 120 מיליון ש"ח ע.ג. ובתמורה לסך של 120 מיליון ש"ח (ברוטו), על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 9 בדצמבר 2024. אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 7.05% (כפוף למנגנוני התאמה בשיעור הריבית במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות), אינן צמודות למדד המחירים לצרכן, והינן עומדות לפירעון (קרי) בעשרה (10) תשלומים (לא שווים) חצי שנתיים ורציפים, החל מיום 30 בספטמבר 2025 ועד ליום 31 במרס 2030.

התניות ואמות מידה פיננסיות

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום 9 בדצמבר 2024, שנחתם בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("שטר הנאמנות ג'"), התחייבה החברה, בין היתר, כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') לציבור ועד לפירעון מלוא חוב החברה בגין, תעמוד החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, במועד בדיקתן, כמפורט להלן:

- א. יחס הון למאזן לא יפחת משיעור של 16.0%;
 - ב. הון החברה לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח;
 - ג. התניית שיעור השיקים המשוכים.
- 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 ג') לפירעון מיידי.
- בנוסף, העמדה לפירעון מיידי של (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה הנסחרת בבורסה או סדרת אגרות חוב אחרת של החברה שאינה נסחרת בבורסה או (ב) חוב מהותי ממוסדות בנקאיים ו/או פיננסיים ו/או מכל נושה פיננסי אחר שנטלו החברה ו/או חברה מאוחדת, אשר יתרת הערך ההתחייבותי שלה או שלהן, לפי העניין, במצטבר, הנה בשיעור של לפחות 10% ממאזן החברה או מעל 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך, והדרישה לפירעון מיידי של החוב המהותי כאמור לא הוסרה תוך 30 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי. פירעון של סדרות ניירות ערך מסחריים, ככל שיופקו על ידי החברה מעת לעת, על-פי תנאיהם, לא יהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ג').

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות ג'.

התאמות לשיעור הריבית

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג'), 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- 17.5% 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.

ביאור 9 - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה ג') (המשך)

הגבלות על החברה ביחס לחלוקה

החברה תהייה 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 18%;
- (3) החברה אינה נמצאת בהפרה של התניית שיעור השיקים המשוכים 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 ומידיים), תש"ל-1970, ודירקטוריון החברה לא קבע כי בסימן אזהרה זה אין להצביע על בעיית נזילות.

ד. תנועה בהתחייבויות בגין אגרות חוב

2023	2024	
אלפי ש"ח		
396,817	242,063	יתרה ליום 1 בינואר
75,000	195,000	הנפקת אגרות חוב
(4,388)	(1,803)	עלויות עסקה וניכיון / פרמיה, נטו אגב ההנפקה
9,744	4,438	ריבית שנצברה
(9,744)	(3,974)	ריבית ששולמה
(209,087)	(167,680)	פרעונות קרן אגרות החוב
(26,184)	-	רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה א')(*)
232,158	268,044	סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
5,013	5,548	הפרשי הצמדה שנצברו
4,892	5,422	הפחתות ניכיון ואחרים
242,063	279,014	יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) 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, שהחלה ביום 2 באפריל 2023 והסתיימה ביום 1 בינואר 2024. במסגרת התכנית רכשה החברה 25,617,455 אגרות חוב (סדרה א') בעלות כוללת של כ- 24,617 אלפי ש"ח. בנוסף, ביום 12 ביולי 2023 רכשה החברה 521,503 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') תמורת סך של כ- 500 אלפי ש"ח. הרכישה בוצעה שלא במסגרת תכנית הרכישה האמורה לעיל. בגין רכישות אלה רשמה החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 רווח מרכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה א') בסך כ- 1,067 אלפי ש"ח. בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה א') אשר נרכשו כאמור פקעו.

ביאור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,920	3,327	מוסדות ממשלתיים
1,048	2,354	הוצאות לשלם זכאים אחרים (1)
132	21	הכנסות מראש
154	177	ספקים והמחאות לפירעון
2,079	2,203	עובדים ומוסדות בגין שכר (כולל התחייבויות בגין הטבות עובד לזמן קצר) (1)
5,333	8,082	סה"כ זכאים ויתרות זכות
1,600	1,962	(1) מתוכן התחייבויות לבעלי עניין וצדדים קשורים

ראו ביאור 18(ג') בדבר חשיפת החברה לסיכוני נזילות ומדד בגין זכאים ויתרות זכות.

ביאור 11 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס של החברה:

שיעור המס החל על הקבוצה זה הינו 23%.

חברות הקבוצה 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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,827	1,809	(3,760)
(28,006)	(21,398)	(18,064)
3,988	858	19
(19,191)	(18,731)	(21,805)
192	52	78

הכנסות (הוצאות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
הוצאות מסים שוטפים

הכנסות מסים בגין שנים קודמות - ראו סעיף ו'(2)

סה"כ הוצאות מסים על הכנסה (1)

(1) הסכום אינו כולל חלק במסים בגין רווחי חברה כלולה בסך

ג. התאמה בין המס הסטטוטורי לבין הוצאות מסים בדוח על הרווח או הפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
98,269	85,972	95,152
23%	23%	23%
22,602	19,774	21,885
(3,988)	(858)	(19)
192	(52)	(78)
382	20	17
-	(69)	-
3	(84)	-
19,191	18,731	21,805

סה"כ רווח לפני מסים על ההכנסה

שיעור מס סטטוטורי

הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:

הוצאות (הכנסות) מסים בגין שנים קודמות - ראו סעיף ו'(2)

נטרול מס בגין חלק החברה בריווחי חברה כלולה

הוצאות שאינן מותרות בניכוי

הכנסות פטורות

אחרים

סה"כ הוצאות מס בדוח על הרווח או הפסד

ד. מסים נדחים

(1) הרכב ותנועה בנכסי (התחייבויות) מסים נדחים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הכנסה (הוצאה) ברווח או הפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,066	(2,951)	11,017
1,365	33	1,332
465	43	422
(4,104)	(1,413)	(2,691)
5,792	(4,288)	10,080
(3,837)	528	(4,365)

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

סה"כ התחייבויות מסים נדחים בדוח על המצב הכספי

ביאור 11 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים (המשך)

(1) הרכב ותנועה בנכסי (התחייבויות) מסים נדחים (המשך)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	הכנסה (הוצאה) ברוח או הפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,017	806	10,211
1,332	705	627
422	181	241
(2,691)	(411)	(2,280)
10,080	1,281	8,799
(4,365)	528	(4,893)

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
סה"כ התחייבויות מסים נדחים בדוח על המצב הכספי

(2) ליום 31 בדצמבר 2024 לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים בסך כ- 300 אלפי ש"ח בגין הפרשים זמניים המתייחסים לחברה בת וחברה מוחזקת (ארנו ניהול), מאחר וההחלטה האם לממש חברות אלה נתונה בידי החברה, ובכוונתה שלא לממשן בעתיד הנראה לעין.

ה. הפסדים להעברה

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה הפסדי הון להעברה בסכום של כ- 1,095 אלפי ש"ח.

ו. שומות מס

(1) שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות, לרבות שומות עצמיות הנחשבות לסופיות, עד וכולל שנת המס 2019.

החברה הבת טרם נישומה מיום היווסדה.

(2) הסכמי שומות

במהלך בחודש דצמבר 2022 נחתם הסכם פשרה אל מול רשות המסים בגין שומות שהיו במחלוקת עבור שנות המס 2013-2018. בהתאם להסכם הפשרה האמור, אשר קיבל תוקף של פסק דין על-ידי בית המשפט ביום 29 בינואר 2023, שילמה החברה סך של 32.9 מיליון ש"ח כאשר סכום זה כולל גם תשלום מס בגין התאמות לבסיס מזומן שערכה החברה בדיווחיה למס בגין עיתוי רישום הכנסות מעמלות ניכיון בגין השנים 2014-2018. עוד הוסכם כי נכון לתום שנת 2018 לא יוותרו לחברה הפסדים להעברה, למעט יתרת הפסדי הון שנוצרו לאחר תחילת פעילות החברה בפעילותה העסקית הנוכחית 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 בהתאם 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 בדין.

השלכות הסכם הפשרה הסופי כאמור לעיל התבטאו בקיטון בסכום התחייבויות המסים השוטפים שהיו רשומות בספרי החברה לאותו מועד בסך כולל של כ- 6.7 מיליון ש"ח. בהתאם, בשנת 2022 רשמה החברה הכנסות ממסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח והכנסות מימון בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח, ובשנת 2023 רשמה החברה הכנסות מיסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח והכנסות מימון בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח.

ביאור 12 - הון

א. ההרכב

מספר המניות מונפק ונפרע		מספר המניות רשום	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2023	2024	2023	2024
13,545,759 (*)	13,545,759 (*)	50,000,000	50,000,000
428,948	428,948	-	-

מניות רגילות - ללא ע.נ.
(*) כולל מניות המוחזקות על-ידי החברה.
ראו ביאור 12(ב')

ביאור 12 - הון (המשך)

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 האמורה, כמו גם יתר תכניות הרכישה שאושרו בהמשך כפי שיפורט להלן אושרו כעומדות 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, במהלך שנת 2022 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.

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. בתקופה שמיום 2 באפריל 2023 ועד ליום 5 באוקטובר 2023, רכשה החברה 303,469 מניות החברה אשר היוו כ- 2.24% מהון המניות הנפרע של החברה ערב אישור התכנית, תמורת תשלום של כ- 10 מיליון ש"ח.

ביום 19 באוקטובר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת למניות החברה בסכום כולל של עד 3 מיליון ש"ח, לתקופה שתחילתה ביום 22 באוקטובר 2023 ועד ליום 30 ביוני 2024. במסגרת התכנית ובהתאם לתנאיה רכשה החברה 23,789 מניות של החברה בתמורה לסכום כולל של כ- 542 אלפי ש"ח.

הזכויות הצמודות למניות אלה מושעות עד להנפקתן מחדש.

ג. מדיניות חלוקת דיבידנדים וחלוקות 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 הוארכה מעת לעת בשינויים שהוחלטו על-ידי דירקטוריון החברה בשנה נוספת כל פעם, אגב עדכון של שיעורי החלוקה.

ביום 28 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה את הארכת מדיניות חלוקת הדיבידנד בגין שנת 2023, לפיה: (1) שיעור הדיבידנד מסך הרווח לא יפחת מ- 30% מהרווח הנקי של החברה לשנת 2023 ו- (2) מועדי החלוקה יקבעו על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת, וזאת ללא שינויים בתנאיה למעט קביעה כי בחישוב סכום החלוקה לשנת 2023 יובאו בחשבון הסכומים שתשקיע החברה ברכישת מניות החברה במהלך שנת 2023 בהתאם לתכנית רכישה עצמית של מניות החברה.

ביום 28 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה את הארכת מדיניות חלוקת הדיבידנד בגין שנת 2024, לפיה: (א) סכום החלוקה (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) לא יפחת מ- 30% מהרווח הנקי של החברה לשנת 2024 על-פי דוחותיה הכספיים הרבעוניים המסוקרים של רבעון קודם של החברה; ו- (ב) מועדי החלוקה יקבעו על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת, וזאת ללא שינויים בתנאיה.

לעניין זה, יובהר 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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
-	-	8,000
-	-	6,000
-	-	6,000
-	6,000	-
-	5,000	-
-	5,000	-
8,000	-	-
5,000	-	-
7,000	-	-
4,000	-	-
24,000	16,000	20,000

כ- 61 אגורות למניה (הוכרז - 25 בנובמבר 2024 ; שולם - 10 בדצמבר 2024)
כ- 46 אגורות למניה (הוכרז - 26 באוגוסט 2024 ; שולם - 12 ביוני 2024)
כ- 46 אגורות למניה (הוכרז - 29 במאי 2024 ; שולם - 18 באפריל 2024)
כ- 46 אגורות למניה (הוכרז - 29 בנובמבר 2023 ; שולם - 18 בדצמבר 2023)
כ- 37 אגורות למניה (הוכרז - 22 במאי 2023 ; שולם - 12 ביוני 2023)
כ- 37 אגורות למניה (הוכרז - 28 במרס 2023 ; שולם - 18 באפריל 2023)
כ- 59 אגורות למניה (הוכרז - 15 בנובמבר 2022 ; שולם - 1 בדצמבר 2022)
כ- 37 אגורות למניה (הוכרז - 21 באוגוסט 2022 ; שולם - 13 בספטמבר 2022)
כ- 52 אגורות למניה (הוכרז - 24 במאי 2022 ; שולם - 16 ביוני 2022)
כ- 30 אגורות למניה (הוכרז - 20 במרס 2022 ; שולם - 5 באפריל 2022)

סה"כ

ביאור 12 - הון (המשך)

ג. מדיניות חלוקת דיבידנדים וחלוקות דיבידנדים (המשך)

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 במסגרות שטרי הנאמנות, לפיהן התחייבה החברה בין היתר על שמירה על הון עצמי מינימאלי ויחס הון למאזן כמפורט בביאורים 8 ו-9.

לפרטים בדבר הארכת מדיניות החלוקה לאחר תאריך הדוח - ראו ביאור 20.

ביאור 13 - התחייבויות תלויות והתקשרויות מהותיות

א. ראו ביאור 8 בדבר הסכמי אשראי עם תאגידים בנקאיים וביאור 9 בדבר התחייבויות החברה מכוח שטרי נאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

ב. ראו ביאור 17 בדבר הסכמי העסקה, ניהול ושכירות עם צדדים קשורים ואנשי מפתח ניהוליים.

ביאור 14 - הוצאות מימון ועלות ההכנסות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
22,083	36,198	47,338	הוצאות ריבית בגין הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
90	-	-	הוצאות ריבית בגין הלוואות מבעל שליטה
15,215	(*)18,552	15,408	הוצאות מימון בגין אגרות חוב, נטו
1,558	646	864	הוצאות מימון אחרות, נטו
4,345	3,366	2,344	הוצאות בגין גביית חובות מלקוחות
1,623	2,292	2,292	הפחתת נכסים בלתי מוחשיים
44,914	61,054	68,246	סה"כ הוצאות מימון ועלות ההכנסות

(*) סכום ההוצאה הינו בניכוי רווח מרכישות עצמיות של אגרות חוב בסך כ- 1,067 אלפי ש"ח.

ביאור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
9,950	10,819	11,565	דמי ניהול, שכר ומשכורות (1),(3)
85	45	-	עלות תשלום מבוסס מניות
743	940	1,044	גמול דירקטורים (2)
1,248	1,272	1,167	אחזקה ומשרדיות
2,379	2,122	2,206	ייעוץ ושירותים מקצועיים
916	526	(991)	משפטיות ואגרות (4)
1,747	1,726	1,603	פחת והפחתות
1,572	1,429	1,397	אחרות
18,640	18,869	17,991	סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות

(1) כולל דמי ניהול לבעל השליטה ועלות העסקת צדדים קשורים ונושאי משרה. ראו ביאור 17.

(2) כולל דמי ניהול ליו"ר הדירקטוריון. ראו ביאורים 17 (א') ו- 17 (ט').

(3) כולל סכום שהוכר כהוצאה בגין תכנית להפקדה מוגדרת בסך כ- 608 אלפי ש"ח (2023 – 476 אלפי ש"ח).

(4) בניכוי שיפוי בגין הוצאות משפטיות בגין שנים עברו בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח.

ביאור 16 - רווח למניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
79,078	65,346	69,574
13,522,444 (*)	13,298,744 (*)	13,116,811

רווח ששימש לצורכי חישוב הרווח למניה (באלפי ש"ח)

ממוצע משוקלל של כמות המניות ששימש לחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

(*) השפעת מניות באוצר המוחזקות על-ידי החברה על הממוצע המשוקלל הסתכמה בשנת 2023 - בכ- 247,005 מניות.

בשנות הדיווח כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ונושאי משרה בחברה, כאמור בביאור 17, 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 17 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. נושאי המשרה בחברה ותנאי העסקתם

1. ר"ח גיל הוכבים - מנכ"ל החברה ודירקטור

החל מיום 10 באוגוסט 2016 ועד ליום 18 במאי 2020 כיהן ר"ח גיל הוכבים ("רו"ח הוכבים") כמנכ"ל הכספים של החברה, והחל מיום 19 במאי 2020 מכהן ר"ח הוכבים כמנכ"ל החברה ודירקטור בה.

תנאי הכהונה וההעסקה של ר"ח הוכבים, בתפקידו כמנכ"ל החברה, כפי שאושרו באסיפות הכלליות של בעלי מניות החברה, מעת לעת, שהאחרונה שבהן התקיימה ביום 29 בספטמבר 2022, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 18 ו- 21 באוגוסט 2022 (בהתאמה), הינם כדלקמן: (א) החל מיום 1 בספטמבר 2022 משכורתו החודשית (ברוטו) עומדת 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 ר"ח הוכבים למענק שנתי במזומן בסך השווה לשש (6) משכורות חודשיות (ברוטו) וזאת בכפוף לעמידה בתנאי סף של עמידה ברווח שנתי (כהגדרת מונח זה במדיניות התגמול) 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 ליד יסיון, 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.

בנוסף, ביום 16 באוגוסט 2020 הוקצו לרו"ח הוכבים 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.

בתקופת הדוח הסתכמה עלות העסקתו של ר"ח הוכבים בגין תפקידו כמנכ"ל בסך של כ- 1,874 אלפי ש"ח, הכולל מענק שנתי בסך 450 אלפי ש"ח (2023 - כ- 1,878 אלפי ש"ח הכוללים סך של כ- 23 אלפי ש"ח עלות תשלום מבוסס מניות ומענק שנתי בסך 450 אלפי ש"ח, 2022 - כ- 1,854 אלפי ש"ח).

2. ר"ח יהודה (אודי) ניר - דירקטור פעיל

החל מיום 19 במאי 2020 ועד ליום 8 באוקטובר 2023 כיהן ר"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 שהעניק רו"ח ניר לחברה בתפקידו כדירקטור פעיל בהיקף משרה של 40%, היה זכאי רו"ח ניר לתמורה חודשית בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"ם כדן, 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. ביום 8 באוקטובר 2023 חדל רו"ח ניר לכהן כדירקטור פעיל בחברה, והחל מאותו מועד הוא מכהן כדירקטור מן המניין בחברה. ביום 29 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), את תנאי כהונתו של רו"ח ניר כדירקטור בחברה (חלף התגמול לו היה זכאי כדירקטור פעיל), וזאת החל ממועד מיום 8 באוקטובר 2023. בהתאם לתנאי הכהונה שאושרו, זכאי רו"ח ניר לגמול שנתי וגמול ישיבות בדומה ליתר הדירקטורים בחברה. רו"ח ניר ממשיך להיכלל בהסדרי הביטוח וכתבי הפטור והשיפוי של נושאי המשרה בחברה.

ביאור 17 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. נושאי המשרה בחברה ותנאי העסקתם (המשך)

3. מר יאיר פודים - יו"ר הדירקטוריון לשעבר

החל מיום 14 ביולי 2014 ועד ליום 31 באוגוסט 2023 העמיד מר יאיר פודים ("מר פודים") לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות חברה בשליטתו המלאה. בהתאם לתנאי הסכם הניהול בין חברת הניהול לבין החברה, הסתכמה התמורה החודשית לה זכאי מר פודים ב-12.5 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדן, בגין היקף העסקה שנקבע לפי צרכיה השוטפים של החברה, שלא יפחת מ-30 שעות חודשיות (כ-15% משרה). בהתאם לתנאי ההסכם, כל צד רשאי לבטל את ההתקשרות בהודעה מוקדמת לצד השני בת 90 ימים. ביום 31 באוגוסט 2023 חדל מר פודים לכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, והחל מאותו מועד הוא מכהן כדירקטור מן המניין בחברה. ביום 29 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות ההקלות, את תנאי כהונתו של מר פודים כדירקטור בחברה (חלף תפקידו כיו"ר הדירקטוריון). בהתאם לתנאי הכהונה שאושרו, זכאי מר פודים לגמול שנתי וגמול ישיבות בדומה ליתר הדירקטורים בחברה, וזאת החל מיום 1 בדצמבר 2023. מר פודים ימשיך להיכלל בהסדרי הביטוח וכתבי הפטור והשיפוי של נושאי המשרה בחברה.

4. מר יוחנן דנינו - יו"ר הדירקטוריון

ביום 29 באוגוסט 2023 ולאחר שלא התקבלה בחברה הודעה מטעם המפקח על רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון על התנגדות למינוי, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יוחנן דנינו ("מר דנינו") לדירקטור ויו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, החל מיום 1 בספטמבר 2023. ביום 8 באוקטובר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את מינויו של מר דנינו כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, לרבות תנאי כהונתו, הכללתו בהסדרי ביטוח נושאי משרה והענקת כתבי פטור ושיפוי בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה, אשר נכנסו לתוקפם החל מיום 1 בספטמבר 2023. בהתאם לתנאי הכהונה שאושרו, מר דנינו זכאי לתשלום חודשי של 32.5 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, בגין היקף העסקה שלא יפחת מ-25% משרה.

ב. התקשרויות עם קרובים של בעל השליטה

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 אלפי ש"ח. מר שבתאי זכאי בנוסף לתנאים סוציאליים ונלווים כמתחייב על-פי דין.

ג. שכירות משרדי החברה

החל מחודש יוני 2014, החברה שוכרת מחברת ע.ר. צים אחזקות נדל"ן בע"מ ("המשכיר"), חברה בשליטתו של בעל השליטה, שטחי משרדים וחניות בנכס של המשכיר בעיר רמלה, תמורת דמי שכירות חודשיים, וכן מקבלת שירותי ניהול למושכר מחברת ע.ר. צים ניהול נכסים 2008 בע"מ, חברה בשליטתו של בעל השליטה, תמורת דמי ניהול חודשיים, וזאת על-פי הסכמי שכירות וניהול, כפי שאושרו ועודכנו מעת לעת, באורגנים של החברה.

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, שאישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות מיום 29 ביוני 2020, וזאת לתקופה בת שלוש שנים שהחלה ביום 1 בינואר 2022 והסתיימה 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 כדן.

ביום 25 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה בישיבתה מיום 20 בנובמבר 2024, את הארכת תקופת התקשרות החברה עם החברות בשליטת בעל השליטה כאמור לעיל, בהסכמי השכירות והניהול של משרדי החברה ברמלה לתקופה נוספת בת שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2025, באותם תנאים, וזאת בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות.

החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16 (חכירות) בקשר עם ההסכם האמור. 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-14 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ליום 31 בדצמבר 2024 לא רשמה החברה בספריה נכס זכות שימוש והתחייבות חכירה עקב סיום הסכם השכירות הישן.

ביאור 17 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. התקשרות החברה עם בעל השליטה בהסכם למתן שירותי מנהל אשראי וסחר לקוחות

החל מיום 17 בדצמבר 2015 קשורה החברה עם חברת עדי צים אחזקות בע"מ ("צים אחזקות"), חברה פרטית בבעלותו של בעל השליטה, בהסכם שירותים במסגרתו מועמדים לחברה שירותי מנהל אשראי וסחר לקוחות, על-פי הסכם למתן שירותים, כפי שאושר באסיפות הכלליות של בעלי המניות החברה והוארך, מעת לעת. בהתאם להסכם השירותים כאמור, בתמורה למתן שירותים בהיקף משרה של 60% זכאי בעל השליטה לתמורה חודשית בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדן. בנוסף זכאי בעל השליטה להכלל בהסדרי הביטוח, הפטור והשיפוי הנהוגים בחברה ובתנאים זהים ליתר נושאי משרה בחברה.

ביום 1 באוקטובר 2024, לאחר אימוץ המלצת ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת תגמול) בישיבתה מיום 21 באוגוסט 2024 ואישור דירקטוריון החברה מיום 26 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות החברה את הארכת תקופתו של הסכם השירותים האמור, ללא שינויים בתנאים, וזאת בתוקף מיום 1 בנובמבר 2024 ולמשך שלוש (3) שנים מאותו מועד.

ה. 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 צים אחזקות 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.

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 האמור, ללא שינוי בתנאים, לתקופה של שלוש (3) שנים נוספות, שתחילתה ביום 1 ביולי 2022. ההארכה כאמור, אושרה בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות.

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). להלוואות המועמדות מטעם בעל השליטה כאמור לא נקבע מועד פרעון והן ניתנות לפרעון בכל עת, על-פי דרישה.

ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 לא היו בחברה הלוואות מבעל השליטה.

הריבית השנתית הממוצעת לשנת 2022 ששולמה לבעל השליטה בגין ההלוואות שהעמיד לחברה הינה כ- 2.96%, והתשלום עבור הריבית שנרשמה בספרים עמד על כ- 90 אלף ש"ח.

ו. 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 לצים אחזקות עמלה בשיעור שנתי של 1% על מסגרות האשראי המנוצלות על-ידי החברה בפועל ("העמלה") בתוספת מע"מ כדן. בהתאם להתקשרות האמורה, 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 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.

הסכם הערבויות נכנס לתוקפו למפרע מיום 1 ביולי 2019 והגיע לסימומו 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 ההסכם לתקופה נוספת בת 36 חודשים, שתחילתה ביום 1 ביולי 2022, ללא שינויים בתנאיו (למעט תקופת ההתקשרות).

בהתאם להוראות הסכם הערבויות, החברה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, רשאית, בהודעה בכתב ומראש של 60 ימים לבעל השליטה ו/או לצים אחזקות, לקצר את תקופת ההסכם ולהביא לסיומו.

החל מיום 1 בינואר 2022 ונכון למועד פרסום הדוח, בעל השליטה אינו מעמיד עוד ערבויות כאמור לתאגידים הבנקאיים.

ביאור 17 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ז. התקשרויות בהסכמי מסגרת למתן הלוואות ולביצוע עסקאות ניכיון לצדדים שלישיים במסגרת דחויים של בעל השליטה ו/או שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בהן

ביום 2 במאי 2021, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת בישיבתה מיום 7 במרס 2021 ואישור דירקטוריון החברה מיום 11 במרס 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, את התקשרות החברה בעסקת מסגרת למתן שירותי ניכיון של ממסרים דחויים לצדדים שלישיים, כאשר המסר 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 בתוספת מע"מ 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 ניכיון 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 בתוספת מע"מ ובהתאם לרמת הסיכון הנגזרת מדירוג האשראי של הלקוח והמושך על-ידי חברת דירוג בלתי תלויה וממח"מ העסקה. הבטחות יועמדו על-ידי מוסרי הממסרים הדחויים לחברה ("הלקוח"), ותהיינה 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.

בימים 26 ו-28 במרס 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות, את הארכת תקופת עסקת המסגרת האמורה לתקופה נוספת בת שלוש שנים, ללא שינויים בתנאיה.

ח. התקשרות בהסכמי מסגרת למתן הלוואות ולביצוע עסקאות ניכיון לבעל השליטה במסגרת דחויים של בעל השליטה

ביום 20 בדצמבר 2021, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת בישיבתה מיום 7 בנובמבר 2021 ואישור דירקטוריון החברה מיום 9 בנובמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, את התקשרות החברה עם בעל השליטה (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 בס"ק ז' לעיל) לא יעלה על שיעור של 9% מסך תיק הלקוחות של החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), האחרונים שפרסמה החברה. שיעור הריבית יהיה בתנאים דומים או מייביים 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 בס"ק ז' לעיל), לרבות לעניין בטוחות שיעמיד בעל השליטה לחברה לצורך קבלת האשראי, והכל בשינויים המחויבים.

בימים 20 ו-25 בנובמבר 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות, את הארכת תקופת עסקת המסגרת האמורה לתקופה נוספת בת שלוש שנים, ללא שינויים בתנאיה.

ביאור 17 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ט. התקשרות בהסכם להעמדת מסגרת אשראי עם חברה בשליטת בעל השליטה

ביום 12 ביולי 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה בישיבתה מיום 29 ביוני 2023, את התקשרות ארנו א.ב. ("המלווה"), וחברת ביטוח מובילה ("המבטח") עם נסא אונז בע"מ ("הלווה"), חברה ייעודית שהתאגדה למטרת ביצוע פרויקט נדל"ן, המצויה בשליטת (90%) חג'ל צים נדל"ן בע"מ אשר נכון למועד הדוח, כ- 59.5% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי צים אחזקות, בהסכם למתן אשראי, וזאת בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות. בהתאם להסכם האמור, תעמיד המלווה ללווה מסגרת אשראי בסך כולל של עד 23 מיליון ש"ח לצורך מימון פרויקט תמ"א 38 שמקדמת הלווה בקרית אונז. במסגרת העסקה, ינפיק המבטח לבעלי המקרקעין ולרוכשי יחידות הדיור ערבויות ו/או פוליסות ביטוח מכח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בהיקף כולל של עד 133 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי כוללת: (1) מסגרת אשראי של עד 8 מיליון ש"ח, אשר תועמד ללווה למטרת השלמת הון עצמי נושאת ריבית שנתית משתנה בתוספת מרווח בשיעור שנתי של לכל הפחות 6% (פריים + 6%); ו- (2) מסגרת אשראי של עד 15 מיליון ש"ח למטרת ליווי הפרויקט, נושאת ריבית שנתית משתנה בתוספת מרווח בשיעור שנתי של לכל הפחות 1.35% (פריים + 1.35%), והכל בכפוף לקיום התנאים המתלים ויצירת הבטחות המפורטות בהסכם. תקופת האשראי הינה שלושים חודשים ממועד העמדת האשראי, כאשר באפשרות הלווה להאריך את התקופה כאמור בתקופה אחת נוספת בת שישה חודשים. ההתקשרות עם הלווה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, ובכלל זה סעיפי Default סטנדרטיים, הכוללים, בין היתר, שינוי שליטה, סעיפי הרעה מהותית במצב עסקי הלווה, הערת עסק חי, הפרות, אי-תשלום, פירוק/כינוס/עיקול, הפסקת פעילות, מכירת נכסים, הקפאת הליכים, הגבלת משיכות בעלי עניין, ועוד. נכון למועד הדוח יתרת האשראי שהעמידה המלווה ללווה הינה בסך של כ- 17,695 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 - כ- 5,976 אלפי ש"ח).

י. נתונים כספיים בדבר תגמול צדדים קשורים ובעלי עניין

יתרה ליום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום			
2023	2024	2022	2023	2024	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
33	33	150	230	390	דמי ניהול ליו"ר הדירקטוריון
1	1	1	2	1	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
146	155	593	710	654	תגמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה (1)
8	8	8	8	8	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
793	846	1,854	1,878	1,874	שכר, מענק ונלוות למנכ"ל החברה
1	1	1	1	1	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
311	368	1,807	1,887	1,871	שכר ונלוות לנושאי משרה ולצד קשור המועסקים בחברה (2)
3	3	4	3	3	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
-	-	720	720	720	דמי ניהול לבעל השליטה
1	1	1	1	1	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
317	270	374	1,385	1,840	חברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני (3)
1,446	552	-	-	-	הלוואה משותפות אקורד פתרונות מימון

(1) כולל תגמול לדירקטור פעיל – ראו ביאור 17(א') (2).

(2) הוצאה מתייחסת למשנה למנכ"ל, לסמנכ"ל הכספים ולגזבר.

(3) החזר הוצאות בגין חלקן של החברות הבנות בהוצאות מטה משותפות.

ביאור 17 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יא. נתונים כספיים בדבר עסקאות עם בעל שליטה (כל העסקאות הינן בתנאי שוק, למעט אם נאמר אחרת)

יתרה ליום 31 בדצמבר		הוצאה (הכנסה) לשנה שנתיימה ביום		
2023	2024	2022	2023	2024
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
-	-	1,241	1,241	1,354
-	-	90	-	-
-	611	(1,152)	(573)	(70)
5,962	17,695	-	(676)	(1,663)
96,466	109,992	(6,685)	(8,602)	(9,708)
1	1	1	1	1

דמי שכירות וניהול לחברה בבעלות בעל השליטה בגין חכירת משרדי החברה

ריבית בגין הלוואות מחברה בבעלות בעל השליטה

עסקאות מכח הסכם מסגרת עם בעל השליטה למתן אשראי לצדדים שלישיים בשיקים המשוכים על שם בעל השליטה או חברות בשליטתו (*)

עסקאות העמדת אשראי לחברה בשליטת בעל השליטה (*)

עסקאות עם בעל השליטה למתן אשראי (*)

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(*) ראו ביאורים 17(ז'), 17(ח') ו-17(ט').

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים

הקבוצה חשופה בפעילותה לסיכונים העיקריים הבאים, הנובעים ממכשירים פיננסיים: סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון 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.

יצוין, כי ביום 29 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה מדיניות ניהול סיכונים של החברה, ומינה מנהל סיכונים ויחידת ניהול סיכונים בהתאם להוראות חוזר 'ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים'.

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 פרעון). 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 ופניה 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 ניכון 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 - החברות הבנות עורכת בדיקות מקיפות, באמצעות מומחים חיצוניים, לגבי הריכוזיות הצפויה לפרויקט, כושר הספיגה שלו ונסיגו של היזם.

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 הלוואה 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.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

החברה שומרת על פיזור תיק האשראי; לחברה אין לקוחות מהותיים או קבוצת לווים אשר היתרה בגינם עולה על 10% מההכנסות או מתיק האשראי.

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, החל מאמצע שנת 2022 פעלה החברה להקטין באופן משמעותי את חשיפתה ללווים הפועלים בתחום התשתיות והעבודות (בניה, חשמל, איטום וכו'), וזאת לאחר שזיהתה הרעה ביציבות הכלכלית של גורמים הפעילים בענף זה. מגמה זו החרפה בשנה האחרונה, להערכת החברה, הן בשל העלייה בריבית ובשיעורי האינפלציה והן בשל השפעות הרפורמה המשפטית שהובילה הממשלה במהלך שנת 2023 ובשל השפעות המלחמה שפרצה ברבעון הרביעי של שנת 2023, אשר הובילו בין היתר, בטווח הקצר לפגיעה בתזרימי המזומנים של עסקים בענף, עליית מחירי חומרי גלם ועלות כוח האדם עקב מחסור בפועלים מהרשות הפלסטיטנאית וקושי של מזמיני העבודות לעמוד בתשלומים.

ליום 31 בדצמבר 2024 יתרות המזומנים ושווי המזומנים של הקבוצה מוחזקות בתאגידים בנקאיים בישראל, המדורגים בדירוג AA+ il ומעלה 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 2024

נכס פגום עקב סיכון אשראי	אלפי ש"ח		ממוצע משוקלל של כשל אשראי	
	הפרשה לירידת ערך	יתרת חוב בניכוי הפרשה לירידת ערך		
לא	12,741	1,317,829	0.96%	אינם בפיגור (1)
לא	263	23,657	1.10%	פיגור של 1-30 יום
לא	134	3,889	3.33%	פיגור של 31-90 יום
לא	55	835	6.18%	פיגור של 91-180 יום
כן	21,877	82,320	21.00%	פיגור של מעל 180 יום (2)
	<u>35,070</u>	<u>1,428,530</u>	2.40%	סה"כ

(1) מתוכם לקוחות שאינם בפיגור בעקבות הסדרי חוב ודחיית מועד פרעון האשראי בהסכמת החברה בסך של כ- 24.1 מיליון ש"ח.

(2) יתרות חוב בגין לא הוכרה הפרשה לירידת ערך הינן בעיקר יתרות המובטחות בבטוחות מוחשיות (בעיקר מסוג נדל"ן) בהליכי מימוש.

ליום 31 בדצמבר 2023

נכס פגום עקב סיכון אשראי	אלפי ש"ח		ממוצע משוקלל של כשל אשראי	
	הפרשה לירידת ערך	יתרת חוב בניכוי הפרשה לירידת ערך		
לא	9,902	1,005,955	0.97%	אינם בפיגור (1)
חלקם	990	8,455	10.48%	פיגור של 1-30 יום
חלקם	1,525	15,081	9.19%	פיגור של 31-90 יום
כן	1,804	12,419	12.69%	פיגור של 91-180 יום
כן	42,216	115,337	26.79%	פיגור של מעל 180 יום (2)
	<u>56,437</u>	<u>1,157,247</u>	4.65%	סה"כ

(1) מתוכם לקוחות שאינם בפיגור בעקבות הסדרי חוב ודחיית מועד פרעון האשראי בהסכמת החברה בסך של כ- 48.0 מיליון ש"ח.

(2) יתרות חוב בגין לא הוכרה הפרשה לירידת ערך הינן בעיקר יתרות המובטחות בבטוחות מוחשיות (בעיקר מסוג נדל"ן) בהליכי מימוש.

ביאור 18 - 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 2024				
סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי (*)	אשראי שחלה בגינו עלייה משמעותית בסיכון האשראי	אשראי ללא עלייה משמעותית בסיכון האשראי	
				אלפי ש"ח
1,463,600	104,197	8,056	1,351,347	יתרת האשראי
21,755	21,755	-	-	הפרשה ספציפית
13,315	122	145	13,048	הפרשה כללית
35,070	21,877	145	13,048	סך הכל הפרשה להפסדי אשראי
1,428,530	82,320	7,911	1,338,299	יתרת האשראי נטו מהפרשה
2.4%	21.0%	1.8%	1.0%	שיעור ההפרשה

(*) היקף העסקאות הכולל מתחילת פעילות הקבוצה ועד למועד הדיווח במגזר ניכין המחאות מסתכם בכ- 29 מיליארד ש"ח. יתרת החובות הפגומים לעיל מייצגת את סך החובות הפגומים שנוצרו לקבוצה מאז תחילת פעילותה, בניכוי חובות פגומים שהוכרו כחובות אבודים ונמחקו. סך ההפסדים שרשמה הקבוצה בגין חובות אבודים והפרשה להפסדי אשראי במגזר ניכין המחאות מאז תחילת פעילותה מסתכם בכ- 80.7 מיליון ש"ח המהווים כ- 0.32% מסך העסקאות המצטבר של הקבוצה במגזר ניכין המחאות מתחילת פעילותה.

באשר לאופן מדידת ההפרשה להפסדי אשראי, כאמור בביאור 3(ד') החל מסוף שנת 2024 החברה מודדת את ההפרשה הכללית באמצעות מודל כלכלי חדש. שינוי האומדן הקטין את ההפרשה הכללית בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ביחס למדידה בהתאם למודל הקודם.

חובות פגומים שלא הוכרה בגינם הפרשה לירידת ערך הינם בעיקר חובות המובטחים בבטוחות מוחשיות (בעיקר מסוג נדל"ן) בהליכי מימוש.

ליום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי (*)	אשראי שחלה בגינו עלייה משמעותית בסיכון האשראי	אשראי ללא עלייה משמעותית בסיכון האשראי	
				אלפי ש"ח
1,213,684	154,447	13,856	1,045,381	יתרת האשראי
45,103	41,001	499	3,603	הפרשה ספציפית
11,334	869	340	10,125	הפרשה כללית
56,437	41,870	839	13,728	סך הכל הפרשה להפסדי אשראי
1,157,247	112,577	13,017	1,031,653	יתרת האשראי נטו מהפרשה
4.7%	27.1%	6.1%	1.3%	שיעור ההפרשה

(*) חובות פגומים שלא הוכרה בגינם הפרשה לירידת ערך הינם בעיקר חובות המובטחים בבטוחות מוחשיות (בעיקר מסוג נדל"ן) בהליכי מימוש.

ביאור 18 - 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 2024			
אלפי ש"ח			
סה"כ	ממסרים עצמיים כנגד בטוחות מוחשיות	עסקאות ניכיון (*)	
1,463,600	759,131	704,469	יתרת האשראי
21,755	719	21,036	הפרשה ספציפית
13,315	4,867	8,448	הפרשה כללית
35,070	5,586	29,484	סך הפרשה להפסדי אשראי
1,428,530	753,545	674,985	יתרה בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
2.4%	0.7%	4.2%	שיעור ההפרשה מסך יתרת האשראי

(*) החברה מחזיקה בבטוחות מוחשיות להבטחת חלק מהאשראי מסוג זה.

ליום 31 בדצמבר 2023			
אלפי ש"ח			
סה"כ	ממסרים עצמיים כנגד בטוחות מוחשיות	עסקאות ניכיון (*)	
1,213,684	600,580	613,104	יתרת האשראי
45,103	1,194	43,909	הפרשה ספציפית
11,334	4,369	6,965	הפרשה כללית
56,437	5,563	50,874	סך הפרשה להפסדי אשראי
1,157,247	595,017	562,230	יתרה בניכוי הפרשה להפסדי אשראי
4.7%	0.9%	8.3%	שיעור ההפרשה מסך יתרת האשראי

(*) החברה מחזיקה בבטוחות מוחשיות להבטחת חלק מהאשראי מסוג זה.

להלן מידע אודות החשיפה לסיכון אשראי והפסדי אשראי חזויים בגין אשראי ליזמי נדל"ן לפי סוג האשראי:

ליום 31 בדצמבר 2024				ערך בספרים כולל ריבית לקבל
הלוואות ללא עלייה בסיכון האשראי				
סה"כ	כושר ספיגה	כושר ספיגה	כושר ספיגה של	סך הפרשה להפסד
	בין 25%- למעלה מ- LTV / 35%	בין 25%- למעלה מ- LTV / 35%	עד 25% LTV / 25% גבוה מ-70%	
אלפי ש"ח				
257,735	-	73,470	184,265	שיעור הפסד צפוי
1,698	-	353	1,345	
	-	0.48%	0.73%	

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

להלן מידע אודות החשיפה לסיכון אשראי והפסדי אשראי חזויים בגין אשראי ליזמי נדל"ן לפי סוג האשראי (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2023			
הלוואות ללא עלייה בסיכון האשראי			
סה"כ	כושר ספיגה	כושר ספיגה	כושר ספיגה של
	בין 25%-	בין 35% /	עד LTV / 25%
	למעלה מ-	LTV בין	LTV / 25%
	LTV / 35%	בין 30%-	עד LTV / 25%
	50%	50%	גבוה מ-70%
אלפי ש"ח			
185,528	-	31,098	154,430
1,606	-	175	1,431
	-	0.46%	0.71%-0.91%

ערך בספרים כולל ריבית לקבל

סך הפרשה להפסד

שיעור הפסד צפוי

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בשנות הדיווח:

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי	אשראי שחלה בגינו עלייה משמעותית בסיכון האשראי	אשראי ללא עלייה משמעותית בסיכון האשראי	אלפי ש"ח
44,395	34,999	359	9,037	
22,522	20,456	164	1,902	
(13,936)	(13,936)	-	-	
3,456	351	316	2,789	
56,437	41,870	839	13,728	
7,943	8,862	(289)	(630)	
(33,152)	(28,855)	(439)	(3,858)	
3,842	-	34	3,808	
35,070	21,877	145	13,048	

יתרת הפרשה לירידת ערך ליום 1 בינואר 2023

מדידה מחדש של הפרשה להפסדי אשראי חזויים
גריעה (חוב אבוד)
הכרה בהפרשה לראשונה

יתרת הפרשה לירידת ערך ליום 31 בדצמבר 2023

מדידה מחדש של הפרשה להפסדי אשראי חזויים
גריעה (חוב אבוד)
הכרה בהפרשה לראשונה

יתרת הפרשה לירידת ערך ליום 31 בדצמבר 2024

באשר לאופן מדידת ההפרשה להפסדי אשראי, כאמור בביאור 3(ד') - החל מהרבעון הרביעי של שנת 2024 החברה מודדת את ההפרשה הכללית באמצעות מודל כלכלי חדש.

בנוסף, במהלך תקופת הדוח, רשמה החברה הכנסה בגין גביית חובות שהוכרו בעבר כאבודים בסך של כ- 770 אלפי ש"ח (בשנת 2023 כ- 222 אלפי ש"ח).

ביאור 18 - 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 ניכר מלקוחותיה שעבודים מדרגה ראשונה על נכסים מוחשיים כגון: נכסי נדל"ן, רכבים, ציוד הנדסי, יהלומים, מניות בחברות ציבוריות ויתרות מזומנים כמו גם המחאות זכות על תקבולים בגין עבודות שבוצעו או סחורות שנמסרו ("בטוחות מוחשיות").

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 והערות אזהרה על נכסי נדל"ן.

להלן מידע בדבר הבטוחות, בהן מחזיקה הקבוצה למועד הדיווח:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
733,649	916,217	נכסי נדל"ן (בטוחות מוחשיות)
79,977	55,884	רכבים וכלי צמ"ה מוחשיים (בטוחות מוחשיות)
93,365	145,934	עודפי פרויקטים וזכויות היזם בפרויקט – בחברה הבת
34,942	29,043	מניות בחברות ציבוריות (בטוחות מוחשיות)
78,172	81,894	המחאות זכות בגין חשבונות
7,000	7,000	יתרות מזומנים ואחרים
1,027,105	1,235,972	סה"כ

שווי בטוחות מסוג נכסי נדל"ן, רכבים וכלי צמ"ה הינו ערכן במימוש מהיר, אשר נאמד על-פי רוב באמצעות הערכות שווי של גורם חיצוני; בחלק מהמקרים החברה מקבלת מבעלי הנכס המשועבד כתב הסכמה מחייב המקנה לה זכות להבטיח אשראי של מספר חייבים באמצעות הנכס המשועבד.

אילולא היו ברשות הקבוצה הבטוחות הנ"ל היתה ההפרשה להפסדי אשראי ליום 31 בדצמבר 2024 גדלה בכ- 82 מיליון ש"ח ביחס להפרשה הקיימת בספרים (ליום 31 בדצמבר 2023 - גדלה בכ- 112.6 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 לנותני האשראי ומאידך תקבולים צפויים מפרעונות ממסרים דחויים והלוואות בגין עסקאות שבוצעו. תחזית אלה נקבעות הן עבור כל אחת מבין החברה והחברה הבת והן ברמת המאחד, בשל כך שחלק מהמימון של החברות הבנות נובע מכספים שמועמדים להן על ידי החברה. 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 2024 הקבוצה צורכת אשראי משלושה תאגידים בנקאיים, וגייסה בהצלחה חוב בשוק ההון באמצעות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה והרחבת סדרה קיימת של אגרות חוב, 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 2024 לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בשלושת הבנקים המסתכמות בסכום כולל של כ- 230 מיליון ש"ח (למועד פרסום הדוח – כ- 270 מיליון ש"ח).

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות (המשך)

להלן מועדי הפירעון החזויים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים, כולל אומדן תשלומי ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2024					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים
אלפי ש"ח					
2,569	2,569	2,569	-	-	-
820,511	820,991	820,991	-	-	-
159,340	171,349	34,681	34,487	68,331	33,850
119,674	149,683	-	16,255	25,507	107,921
1,102,094	1,144,592	858,241	50,742	93,838	141,771
זכאים ויתרות זכות אשראי מתאגידים בנקאיים אגרות חוב (סדרה ב') אגרות חוב (סדרה ג')					
ליום 31 בדצמבר 2023					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד 6 חודשים	6-12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים
אלפי ש"ח					
1,201	1,201	1,201	-	-	-
633,341	636,128	636,128	-	-	-
114,225	116,177	77,952	38,225	-	-
127,838	138,780	20,187	20,074	39,771	58,748
876,605	892,286	735,468	58,299	39,771	58,748
זכאים ויתרות זכות אשראי מתאגידים בנקאיים אגרות חוב (סדרה א') אגרות חוב (סדרה ב')					

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 וההתחייבויות של הקבוצה הצמודים למדד המחירים לצרכן:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
33,653	55,957	לקוחות והלוואות
(127,838)	(159,340)	אגרות חוב
(94,185)	(103,383)	

עלייה במדד המחירים ביחס למדד לתום תקופת הדוח הייתה מקטינה את ההון והרווח לפני מס, בסכומים שלהלן:

ליום 31 בדצמבר 2024		
אלפי ש"ח		
שינוי ברווח		
לפני מס	שינוי בהון	
1,034	796	עלייה ב- 1%
1,551	1,194	עלייה ב- 1.5%
2,068	1,592	עלייה ב- 2%

לירידה במדד המחירים לצרכן הייתה השפעה זהה אך בכיוון הפוך על ההון והרווח לפני מס. יצוין כי הניתוח לעיל בוצע ביחס לתיק האשראי של הקבוצה למועד הדוח, מבלי להביא בחשבון שבעסקאות חדשות לאחר מועד הדוח, לרבות חידושי אשראי, תבוצע התאמה למחיר העסקה בהתאם לשינויים בשיעורי המדד באותו מועד.

ביאור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכונים שוק (המשך)

(2) סיכון ריבית

סיכון הריבית הינו הסיכון לפגיעה ברווחי הקבוצה ובהון שלה כתוצאה משינויים 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, ככל שמדובר בחברה, 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 החברות הבנות, להערכת הנהלת החברה חשיפתה לסיכונים ריבית זניחה שכן רוב האשראי שהעמידה הינו בריבית משתנה (צמוד פריים) וחלקו האחר הינו צמוד מדד.

להלן פירוט הנכסים וההתחייבות של הקבוצה אשר נושאים ריבית משתנה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
183,226	263,294
(633,341)	(820,511)
(450,115)	(557,217)

לקוחות והלוואות
הלוואות מתאגידים בנקאיים

להלן פירוט הנכסים וההתחייבות של הקבוצה אשר נושאים ריבית קבועה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
974,021	1,109,279
193	878
(242,063)	(279,014)
732,151	831,143

לקוחות והלוואות
חייבים ויתרות חובה
אגרות חוב

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 2024	
אלפי ש"ח	
שינוי בהון	שינוי ברווח לפני מס
2,145	2,786
3,218	4,179
4,290	5,572

עלייה ב- 0.5%

עלייה ב- 0.75%

עלייה ב- 1%

ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	
שינוי בהון	שינוי ברווח לפני מס
1,780	2,312
2,671	3,469
3,561	4,625

עלייה ב- 0.5%

עלייה ב- 0.75%

עלייה ב- 1%

לירידה בשיעור ריבית הפריים בשיעורים אלה הייתה השפעה זהה אך בכיוון הפוך על ההון והרווח לפני מס. יצוין כי הניתוח לעיל בוצע ביחס לתיק האשראי של הקבוצה ליום הדיווח הכספי, מבלי להביא בחשבון שבעסקאות חדשות לאחר מועד הדוח, לרבות חידושי אשראי, תבוצע התאמה למחיר העסקה בהתאם לשינויים בשיעורי הריבית באותו מועד.

ביאור 18 - 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'), אגרות חוב (סדרה ב') ואגרות חוב (סדרה ג') אשר שווין ההוגן הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2024		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח				
111,035	114,225	-	-	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה א')
125,869	127,838	162,754	159,340	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה ב')
-	-	120,612	119,674	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (סדרה ג')

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 2024			
סה"כ	רמה 1	רמה 3	
אלפי ש"ח			
16	-	16	מניות סחירות
33,183	-	33,183	הלוואה הכוללת רכיב קיקר המוצגת בשווי הוגן (*)
2	-	2	מניות לא סחירות
2,013	-	2,013	אופציות לא סחירות (**)
35,214	16	35,198	

ליום 31 בדצמבר 2023			
סה"כ	רמה 1	רמה 3	
אלפי ש"ח			
76	-	76	מניות סחירות
26,271	-	26,271	הלוואה הכוללת רכיב קיקר המוצגת בשווי הוגן
125	-	125	אופציות סחירות
1,977	-	1,977	אופציות לא סחירות (**)
28,449	76	28,273	

(*) החברה הבת ביצעה הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, אשר במסגרתה נאמד שווייה של הלוואה הכוללת רכיב תמורה עודפת, הנוסף על רכיב הריבית (קיקר) באמצעות מודל מרטון שהוא בין המודלים המקובלים להערכת סוגים שונים של מכשירי חוב. המודל מבוסס על שווי נכסי החברה הלוואה ומתייחס למכשיר החוב כנגזר שונה על נכסים אלו. הניתוח מבוסס על אמידת השווי הכלכלי של נכס הבסיס באמצעות היזון העודפים המתוכננים בדוח האפס, בהתאם לשיעור ההיוון הנגזר מדוח האפס, כך שנכס הבסיס יגלם את הכספים שהושקעו בו עד למועד דוח המעקב האחרון ובתוספת העודפים המהווים הצפויים מהפרייקט, בהתאם להסכם. כדי לתמחר חוב באמצעות מודל מרטון נדרשים חמישה פרמטרים: שווי נכס הבסיס, הזמן שנותר להחזר החוב, גובה החזר החוב, סטיית התקן של נכס הבסיס וריבית חסרת הסיכון.

(**) פרטים בדבר אופציות לא סחירות המוחזקות על-ידי החברה:

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 ("ההסכם"). כחלק מתנאי ההסכם, הוענקה לחברה, אופציה, ללא תמורה ("אופציה"), 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 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי ההון של מכשירים פיננסיים (המשך)

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 2024 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).

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. כך, נקבעו בהסכם מספר מנגנוני פיקוח, בקרה וקבלת החלטות, ובתוך כך קיבלה החברה זכות לקבוע את זהות סמנל"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.

השווי ההון של האופציה ליום 31 בדצמבר 2024 נאמד על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי באמצעות מודל בלאק אנד שולץ (רמה 3), לסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח והחברה הכירה ברווח משינוי בשווי ההון של האופציה באותו סכום בתקופת הדוח.

2. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 התקשרה החברה עם לווה בהסכם להעמדת הלוואה 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 להמרת הלוואה, כולה או חלקה, למניות חברה ציבורית המוחזקות על-ידי הלווה שהינו בעל שליטה בה, לפי מנגנון מימוש שתנאיו נקבעו בהסכם, וזאת למשך תקופה של שלוש שנים מהמועד שנקבע בהסכם,

השווי ההון של האופציה ליום 31 בדצמבר 2023 נאמד על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי באמצעות סימולצית מונטה קרלו (רמה 3), כאשר מחיר נכס הבסיס נאמד בהסתכמות על מחיר המניה המצוטט בבורסה למועד הדיווח.

ליום 31 בדצמבר 2024 מחקה החברה את יתרת הנכס, ורשמה הוצאה משינוי בשווי ההון בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח.

3. כחלק מעסקת צירוף עסקים שארעה בשנת 2022 ניתנה לחברה אופציה לרכוש מהמוכרים מניות נוספות של ארנו א.א., אשר תהווה לאחר מכירתה לחברה, 9% מהונה המונפק והנפרע של ארנו א.א., על בסיס דילול מלא ("המניות הנוספות") כך שלאחר רכישת המניות הנוספות (ככל שתרכשנה) תחזיק החברה במצטבר 60% מההון המונפק והנפרע של ארנו 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"). היה ולא מימשה החברה את האופציה עד למועד האמור, תהיה החברה רשאית לרכוש את המניות הנוספות במועד הנפקה (ככל שיחליט דירקטוריון ארנו א.א. לצאת להנפקה), בהנחה של 60% משווי המניות הנוספות במסגרת ההנפקה האמורה. החברה לא הודיעה על מימוש האופציה בחלוף 18 חודשים ממועד השלמת העסקה ולפיכך, תהיה החברה זכאית לרכוש את המניות הנוספות, ככל שתחליט לעשות כן, רק במקרה של הנפקה כאמור לעיל. ליום 31 בדצמבר 2024 נאמד שווי האופציה על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי באמצעות מודל מונטה קרלו, כאשר מחיר נכס בסיס ליום המדידה נאמד באמצעות הערכת שווי של ארנו א.א. בגישת היוון תזרימי המזומנים (רמה 3), והנחה בנוגע להנפקת ארנו א.א. בסבירות של 20%.

השינויים בשווי ההון של הנכסים הפיננסיים האמורים (למעט השינויים בשווי ההון של הקיקר) נזקפו לדוח רווח והפסד בסעיף רווח (הפסד) משינויים בשווי ההון של מכשירים פיננסיים והסתכמו בתקופת הדוח בהפסד בסך כ- 147 אלפי ש"ח.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח החברה לא מימשה מניות וכתבי אופציה סחירים.

ביאור 19 - מגזרי פעילות

החל מחודש אפריל 2022, לקבוצה שני תחומי פעילות עיקריים בני דיווח (מגזרים), המהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות. יחידות אלו כוללות שירותים שונים ומנוהלות, נסקרות ומדווחות בנפרד על בסיס רבעוני לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי.

להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד מהמגזרים:

מגזר ניכיון המחאות - פעילות המבוצעת על ידי החברה, וכוללת העמדת אשראי חוץ-בנקאי בדרך של ניכיון המחאות דחיות של מבקש השירות ו/או צדדי ג', לרבות ניכיון המחאות דחיות של מבקש השירות כנגד העמדת בטוחות שונות.

ביאור 19 - מגזרי פעילות (המשך)

מגזר האשראי היזמי - פעילות המבוצעת באמצעות החברות הבנות א.א.ר. וא.א.ב. העוסקות בליווי בניה ליזמי נדל"ן למגורים הכולל, בין היתר, השלמת הון עצמי ליזמי נדל"ן ("מזנין"), מימון רכישת קרקעות ונכסים במרכזי מנהל והעמדת מסגרות אשראי בכיר ליזמים.

ב'אחרים' נכללת פעילות שותפות אקורד פתרונות מימון העוסקת ברכישת תיקי לקוחות וגבייתם, אשר אינה מוכרת כמגזר בר דיווח מאחר ואינה מקיימת את הספים הכמותיים בתקופות הדיווח להצגה בנפרד.

ביצועי המגזר נמדדים בהתבסס על ההכנסות, ההוצאות בגין הפסדי אשראי והרווח התפעולי של המגזר, אשר נכללים בדיווחים הפנימיים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי. ההנהלה סבורה כי מדדים אלה הינם הרלוונטיים ביותר להערכת הביצועים והתוצאות של המגזר ביחס לחברות אחרות הפועלות באותם ענפים. בבחינת נכסי המגזר סוקר מקבל ההחלטות התפעולי הראשי את יתרת הלקוחות וההלוואות של המגזר, נטו מהפרשה להפסדי אשראי.

מידע אודות פעילות המגזרים מוצג להלן:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
(אלפי ש"ח)

מגזר	מגזר האשראי	אחרים	סה"כ מאוחד
ניכיון המחאות	היזמי	והתאמות למאוחד	
סך הכנסות מחיצוניים	152,712	33,878	186,590
הכנסות בין מגזרים	13,469	(13,469)	-
סך ההכנסות	166,181	33,878	186,590
הוצאות מימון	(60,637)	(18,786)	(68,246)
	(10,711)	(304)	(11,015)
הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים	94,833	14,788	107,329
הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים		(2,292)	(17,991)
הוצאות הנהלה וכלליות			140
רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים ואחרות			5,966
רווח משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה			95,444
רווח מפעולות רגילות			(292)
חלק הקבוצה (בהפסדי) ישויות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני			95,152
רווח לפני הוצאות מסים על הכנסה			1,428,530
יתרת לקוחות והלוואות, נטו	1,325,153	304,619	(201,242)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
(אלפי ש"ח)

מגזר	מגזר האשראי	התאמות	סה"כ מאוחד
ניכיון המחאות	היזמי	למאוחד	
סך הכנסות מחיצוניים	166,848	24,329	191,177
הכנסות בין מגזרים	13,710	(13,710)	-
סך ההכנסות	180,558	24,329	191,177
	(23,218)	(850)	(24,068)
הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים	54,018	14,177	54,485
הוצאות מימון	80,972	7,323	86,001
רווח (הפסד) מגזרי מפעולות רגילות		(2,294)	(29)
חלק הקבוצה (בהפסדי) ישויות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני			85,972
רווח לפני הוצאות מסים על הכנסה			1,157,247
יתרת לקוחות והלוואות, נטו	1,085,984	207,822	(136,559)

ביאור 19 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)				
מגזר ניכיון המחאות	מגזר האשראי * היזמי	התאמות למאחד	סה"כ מאחד	
175,563	5,944	-	181,507	סך הכנסות מחיצוניים
3,057	-	(3,057)	-	הכנסות בין מגזרים
178,620	5,944	(3,057)	181,507	סך ההכנסות
(17,027)	(756)	-	(17,783)	הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
38,946	3,058	(3,057)	38,947	הוצאות מימון
99,136	1,625	(3,324)	97,437	רווח (הפסד) מגזרי מפעולות רגילות
			832	חלק הקבוצה (בהפסדי) ישויות מוחזקות
			98,269	המטופלות בשיטת שווי מאזני
				רווח לפני הוצאות מסים על הכנסה
1,392,560	148,538	(149,356)	1,391,742	יתרת לקוחות והלוואות, נטו

(*) לתקופה שהחלה ביום 14 באפריל 2022 ונסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 20 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- ביום 12 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה הארכה בשנה נוספת של מדיניות חלוקת הדיבידנד לשנת 2025, ללא שינויים בתנאיה.
- ביום 12 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד האמורה לעיל, חלוקת דיבידנד סופי לשנת 2024 בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר מהווה של כ- 1.14 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. היום הקובע נקבע ליום 20 במרס 2025 והתשלום יבוצע ביום 27 במרס 2025.

אס.אר. אקורד בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2024

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
7-11	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, של אר. אקורד בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשתי השנים שהסתיימו באותו תאריך בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 28 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

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 שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה 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 ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, ערוך מכל הבחינות המהותיות, בהתאם הוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב – 12 במרץ, 2025

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח		מידע נוסף	נכסים
23,391	17,242		נכסים שוטפים
76	1,704		מזומנים ושווי מזומנים
863,239	1,041,761		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
7,410	73,576	5	אשראי לקוחות והלוואות
1,071	2,369		אשראי לחברה מוחזקת
-	13,406		חייבים ויתרות חובה
895,187	1,150,058		נכסי מסים שוטפים
			סה"כ נכסים שוטפים
86,186	82,150		נכסים לא שוטפים
294	402		אשראי לקוחות והלוואות
2,102	327		חייבים ויתרות חובה
39,404	49,504		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,037	1,897		נדל"ן להשקעה
1,205	-		רכוש קבוע, נטו
145,176	145,642	5	נכס זכות שימוש
9,703	5,340	4	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
286,107	285,262		נכסי מיסים נדחים
1,181,294	1,435,320		סה"כ נכסים לא שוטפים
			סה"כ נכסים
564,793	731,397	3	התחייבויות והון
150,750	73,141	3	התחייבויות שוטפות
1,227	-		אשראי מתאגידים בנקאיים
500	-		חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,353	6,977		חלויות שוטפות התחייבויות בגין חכירה
721,623	811,515		התחייבויות מסים שוטפים
			זכאים ויתרות זכות
91,313	205,873		סה"כ התחייבויות שוטפות
91,313	205,873		התחייבויות לא שוטפות
368,358	417,932		אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות
1,181,294	1,435,320		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
			סה"כ התחייבויות והון

שמעון יוסף קרונפלד - סמנכ"ל כספים

גיל הוכבום - מנהל כללי ודירקטור

יוחנן דנינו - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים והמידע הכספי הנפרד: 12 במרס 2025

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח				
178,620	180,558	166,181		הכנסות מימון
(43,291)	(58,295)	(60,637)		הוצאות מימון
135,329	122,263	105,544		הכנסות מימון, נטו
(17,027)	(23,218)	(10,711)		הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
118,302	99,045	94,833		הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
(18,135)	(16,888)	(15,499)		הוצאות הנהלה וכלליות
100,167	82,157	79,334		רווח תפעולי
(2,940)	(2,844)	140		רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
1,909	1,659	5,966		רווח משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
99,136	80,972	85,440		רווח מפעולות רגילות
(869)	1,944	3,635	5	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
98,267	82,916	89,075		רווח לפני הוצאות מסים על ההכנסה
(19,191)	(17,570)	(19,501)	4	הוצאות מסים על ההכנסה
79,076	65,346	69,574		רווח לשנה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח				
79,076	65,346	69,574		תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
				רווח לשנה
				התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
1,747	1,705	1,587		פחת והפחתות
19,191	17,570	19,501	4	הוצאות מיסים על הכנסה
(1,909)	(1,659)	(5,966)		שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
4,462	9,565	11,398		הפחתת הוצאות הנפקת אג"ח והוצאות מימון אחרות, נטו
-	(5)	-		הוצאות (הכנסות) מממוש בגין שינויים בשווי נכסים פיננסיים הנמדדים
-	(1,067)	-		בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
				רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב
3,174	3,234	147		הוצאות בגין שינויים בשווי נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
869	(1,944)	(3,635)	5	חלק החברה בהפסדי (רווחי) ישויות מוחזקות המטופלות בשיטת שווי מאזני
85	44	-		עלות תשלום מבוסס מניות
(2,999)	(13,710)	(13,468)	5	הכנסות ריבית מחברה מוחזקת
77	(39)	(39)		הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
24,697	13,694	9,525		
135,234	(180,575)	166,604		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(108,064)	291,152	(179,792)		עלייה (ירידה) באשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
1,102	(10,179)	2,624		ירידה (עלייה) באשראי לקוחות וחייבים ויתרות חובה
28,272	100,398	(10,564)		עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(25,437)	(52,894)	(29,008)		מיסים ששולמו
-	755	-		מיסים שנתקבלו
106,608	127,299	39,527		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
				תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(865)	(207)	(574)		רכישת רכוש קבוע
-	1,739	2,554		דיבידנדים שנתקבלו מחברות מוחזקות
61	73	371		תמורה מממוש רכוש קבוע
(16,000)	(990)	(871)		השקעה בישויות מוחזקות
68	(184)	(234)		החזר (תשלום) מס רכישה בגין נדל"ן שנזקף לדוח על הרווח או הפסד
214	-	-		תקבולים ממכירת נדל"ן להשקעה
6,040	115,572	2,677	5	פירעון הלוואות שהועמדו לחברה בת
-	358	-		תמורה מממוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(152,398)	(89,065)	(53,889)	5	מתן אשראי לחברה מוחזקת
(162,880)	27,296	(49,966)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
				תזרימי מזומנים מפעילות מימון
98,000	-	-		קבלת הלוואות מבעל שליטה
(98,356)	-	-		פירעון הלוואות מבעל שליטה
(1,184)	(1,206)	(1,227)		פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
279,868	(209,087)	(167,680)		פירעון קרן אגרות חוב
(163,977)	70,612	193,197		תקבולים מהנפקת אגרות חוב, בניכוי עלויות הנפקה
-	(25,117)	-		רכישה עצמית של אגרות חוב
(5,000)	(10,530)	-		רכישה עצמית של מניות החברה
(24,000)	(16,000)	(20,000)		דיבידנדים ששולמו
85,351	(191,328)	4,290		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
29,079	(36,733)	(6,149)		עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
31,045	60,124	23,391		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
60,124	23,391	17,242		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

(32,632)	(53,020)	(45,531)
----------	----------	----------

*163,285	*162,523	150,004
----------	----------	---------

(1,000)	2,300	3,900
---------	-------	-------

5,741	229	-
-------	-----	---

מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

ריבית

מזומנים שהתקבלו 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

* הוצג מחדש

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 2024 ("הדוחות הכספיים המאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה ("מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) 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) החברות הבנות - ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ, אשר דוחותיה מאוחדים במישרין עם דוחות החברה וחברת הבת שלה ארנו א.ב. ניהול נדל"ן בע"מ, אשר דוחותיה מאוחדים בעקיפין עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ, ארנו א.ב. ניהול נדל"ן בע"מ וכן ארנו ניהול נדל"ן בישראל בע"מ ואקורד פתרונות מימון - שותפות מוגבלת, ישויות שהשקעת החברה בהן כלולה 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 תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגות כסעיף נפרד במסגרת הפעילות המתחייבת.

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 בנות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

א. פרטים בדבר ריבית והצמדה

ב. סיכון נזילות

ליום 31 בדצמבר 2024

 $8' \kappa - \lambda$

3. מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נדילות (המשך)

כמתואר בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר הלוואות ואשראי בדוחות הכספיים המאוחדים, לחברה הלוואות בנקאיות בסך של 731,397 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 ב') ואגרות החוב (סדרה ג') 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.

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		לקוחות והלוואות אגרות חוב
2023	2024	
אלפי ש"ח		
16,215	14,172	
(127,838)	(159,340)	
(111,623)	(145,168)	

עלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד לתום תקופת הדיווח הייתה מקטינה את ההון והרווח לפני מס, בסכומים שלהלן:

ליום 31 בדצמבר 2024		
אלפי ש"ח		
שינוי ברווח		
לפני מס	שינוי בהון	
1,452	1,118	עלייה ב- 1%
2,178	1,677	עלייה ב- 1.5%
2,903	2,235	עלייה ב- 2%
ליום 31 בדצמבר 2023		
אלפי ש"ח		
שינוי ברווח		
לפני מס	שינוי בהון	
1,313	1,011	עלייה ב- 1%
1,969	1,516	עלייה ב- 1.5%
2,625	2,021	עלייה ב- 2%

(2) סיכוני ריבית

להלן פירוט הנכסים וההתחייבות של החברה אשר נושאים ריבית משתנה:

ליום 31 בדצמבר		לקוחות והלוואות (לרבות הלוואות לחברות מוחזקות, ראו ביאור 5 להלן) אשראי מתאגידים בנקאיים
2023	2024	
אלפי ש"ח		
133,038	201,702	
(563,347)	(731,397)	
(430,309)	(529,695)	

3. מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ניתוחי רגישות (המשך)

להלן פירוט הנכסים וההתחייבות של החברה אשר נושאים ריבית קבועה:

ליום 31 בדצמבר		לקוחות והלוואות חייבים ויתרות חובה אגרות חוב
2023	2024	
אלפי ש"ח		
941,815	1,109,279	
170	517	
(242,063)	(279,014)	
699,922	830,782	

עלייה בשיעור ריבית הפריים ביחס לשיעורה לתום תקופת הדיווח הייתה מקטינה את ההון והרווח לפני מס, בסכומים שלהלן:

ליום 31 בדצמבר 2024		עלייה ב- 0.5% עלייה ב- 0.75% עלייה ב- 1%
אלפי ש"ח		
שינוי ברווח לפני מס	שינוי בהון	
2,648	2,039	
3,973	3,059	
5,297	4,079	

ליום 31 בדצמבר 2023		עלייה ב- 0.5% עלייה ב- 0.75% עלייה ב- 1%
אלפי ש"ח		
שינוי ברווח לפני מס	שינוי בהון	
2,814	2,167	
4,222	3,251	
5,629	4,334	

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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(4,275)	(1,082)	4,363
27,454	19,510	13,193
(3,988)	(858)	1,945
19,191	17,570	19,501

הכנסות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
הוצאות מסים שוטפים
הכנסות מסים בגין שנים קודמות
סה"כ הוצאות מסים על הכנסה

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הכנסה (הוצאה) שהוכרה ברווח או הפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,627	(3,021)	10,648
1,365	33	1,332
452	38	414
(4,104)	(1,413)	(2,691)
5,340	(4,363)	9,703

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 2023	הכנסה (הוצאה) שהוכרה ברווח או הפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,648	611	10,037
1,332	705	627
414	177	237
(2,691)	(411)	(2,280)
9,703	1,082	8,621

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

ג. ליום 31 בדצמבר 2024, נכס מסים נדחים בסך 300 אלפי ש"ח המתייחס להשקעה בחברות מוחזקות, לא הוכר מאחר וההחלטה באם לממשן נתונה בידי החברה, ובכוונתה שלא לממשה בעתיד הנראה לעין.

ד. למידע בדבר שומות מס של החברה - ראו ביאור 11(ו), בדבר מסים על ההכנסה, בדוחות הכספיים המאוחדים.

5. עסקאות עם חברות מוחזקות

- (1) בתקופת הדוח המשיכה החברה להעמיד הלוואות לחברות הבנות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת בכ- 201,242 אלפי ש"ח, נושאות ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת של 2.4%. טרם נקבע מועד פירעון להלוואות. הלוואות מובטחות בשעבודים שונים שנרשמו ע"י החברות הבנות לטובת החברה, ובכלל זאת על זכויותיה בקשר עם הלוואות שהעמידה ללווים שלה.
- (2) לפרטים בדבר דיבידנדים מחברות מוחזקות - ראו ביאור 7(ב) בדבר דיבידנדים מחברות מוחזקות, בדוחות הכספיים המאוחדים.

6. בדבר חלוקות דיבידנדים - ראו ביאור 12(ג') לדוחות הכספיים המאוחדים.

7. בדבר רכישה עצמית של מניות החברה - ראו ביאור 12(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים.

8. לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח - ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים.

לכבוד

הדירקטוריון של אס.אר. אקורד בע"מ ("החברה")
יוסף קלזנר 10, רמלה

א. ג. נ.,

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מחודש מאי 2023 :

1- דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

2- דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 12 במרץ 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

3- דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 במרץ 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב – 12 במרץ, 2025

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה:	אס.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 2024
תאריך הדוח:	12 במרס 2025

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 2024, בצירוף חוות דעת רואה החשבון המבקר מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה, ראו פרק ג' לדוח תקופתי זה ("הדוחות הכספיים").

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 2024 מצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א': תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רבעוניים (באלפי ש"ח):

ל- 12 חודשים שנסתיימו ביום 31/12/2024	ל- 3 חודשים שנסתיימו ביום				
	31/12/24	30/09/24	30/06/24	31/03/24	
186,590	49,034	44,981	47,651	44,924	הכנסות מימון
(68,246)	(17,396)	(19,169)	(16,876)	(14,805)	הוצאות מימון
118,344	31,638	25,812	30,775	30,119	הכנסות מימון, נטו
(11,015)	(473)	(4,666)	(3,138)	(2,738)	הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
107,329	31,165	21,146	27,637	27,381	הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
(17,991)	(3,443)	(5,065)	(4,681)	(4,802)	הוצאות הנהלה וכלליות
89,338	27,722	16,081	22,956	22,579	רווח תפעולי
140	1,617	180	(1,223)	(434)	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים ואחרות
5,966	-	6,200	-	(234)	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
95,444	29,339	22,461	21,773	21,911	רווח מפעולות רגילות
(292)	(187)	129	(109)	(125)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) ישויות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
95,152	29,152	22,590	21,624	21,786	רווח לפני הוצאות מסים על הכנסה
(21,805)	(6,692)	(5,170)	(4,922)	(5,021)	הוצאות מסים על הכנסה
73,347	22,460	17,420	16,702	16,765	רווח לתקופה

תקנה 10ג': שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י התשקיף

בשנת הדיווח:

(א) ביום 7 ביולי 2024 השלימה החברה הנפקה לציבור, על-פי דוח הצעת מדף מיום 3 ביולי 2024, של אגרות חוב (סדרה ב'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כולל של 75 מיליון ש"ח ע.נ., בתמורה לכ- 92.4% מערך המתואם למועד הנפקתן (היינו בשיעור ניכיון של כ- 7.6%). סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה בחברה היה בסך של כ- 74.5 מיליון ש"ח¹.

¹ לפירוט נוסף, על דרך ההפניה, ראו דיווחים מיידיים כדלקמן: דוח הצעת מדף מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-068575) ודיווח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 7 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-069649).

(ב) ביום 11 בדצמבר 2024 השלימה החברה הנפקה לציבור, על פי דוח הצעת מדף מיום 9 בדצמבר 2024, של אגרות חוב (סדרה ג'), בהיקף של 120 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך של 120 מיליון ש"ח (ברוטו)².

התמורות שהתקבלו שימשו את החברה לצרכיה השוטפים ומטרותיה, ובכלל זה פירעון אשראי קיים בחברה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2024

להלן פרטים אודות רשימת ההשקעות של החברה בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות:

שם חברה (1)	סוג מניות	מספר מניות מונפק	מספר מניות מוחזק	שיעורי אחזקה			שווי מאזני	הלוואות(4)	ערבויות שניתנו (5)
				בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים			
				אחוזים			אלפי ש"ח		
ארנו ניהול נדל"ן בישראל בע"מ ("ארנו")	רגילות	10,000	5,100	51%	51%	37.5%	2,302	-	-
ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ ("ארנו א.א.")	רגילות	10,000	5,100	51%	51%	60.0%	14,703	129,105	89,114
באמצעות ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ ("ארנו א.ב.")	רגילות	100	100	51%	51%	60.0%	(3)	72,137	-

- (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) כלולה בארנו א.א.
- (4) הלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת של 2.4%.
- (5) לפרטים נוספים, ראו סעיף 16.6.4 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

לפרטים בדבר השקעות החברה באקורד פתרונות מימון (שותפות לא רשומה), ראו סעיף 9 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

² לפירוט נוסף, על דרך ההפניה, ראו דיווחים מיידיים כדלקמן: דוח הצעת מדף (מתוקן) מיום 9 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-623083) ודיווח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה מיום 10 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-623402).

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

בשנת הדוח, לא בוצעו שינויים מהותיים בחברות בת וחברות כלולות.

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 (*)	1,902	1,464	(3,673)	-	-
ארנו א.א. (***)	6,271	4,827	-	-	13,469

(*) הסכומים אינם כוללים הפחתה שוטפת של עודף עלות.

(**) מתוכו סך של כ- 1,118 אלפי ש"ח הוכרז ושולם לאחר תאריך הדוח.

(***) על בסיס מאוחד (היינו, כולל את חלק ארנו א.א. בארנו א.ב.).

יצוין, כי חלק החברה בהפסדי שותפות אקורד פתרונות מימון בשנת הדוח הסתכם בכ- 630 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 9 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

תקנה 20: רישום למסחר בבורסה והפסקות מסחר בשנת הדיווח:

☒ רישום למסחר –

- ביום 7 ביולי 2024 רשמה החברה למסחר בבורסה 75,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על-שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.
 - ביום 11 בדצמבר 2024 רשמה החברה למסחר בבורסה 120,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על-שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.
- לפרטים, ראו תקנה 10ג' לעיל.

☒ בשנת 2024 לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקות מסחר קצובות כמקובל בעת פרסום דוחות כספיים.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:

1.1. להלן פירוט התגמולים³ ששילמה החברה בשנת הדיווח לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ולכל אחד מבעלי העניין בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("שנת הדיווח"), כפי שנוקפו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח (הנתונים מוצגים במונחי עלות לחברה, באלפי ש"ח):

בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה													
סך הכל	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות וניהול ⁷	ריבית ⁶	אחר ⁵	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד ⁴ (%)	היקף משרה %	תפקיד	שם
390	-	-	-	-	-	390	-	-	-	-	25	יו"ר דירקטוריון	יוחנן דנינו (א)
2,074	-	1,354	-	-	-	720	-	-	-	60.43	60	מנהל אשראי וסחר לקוחות	עדי צים, באמצעות חברות בשליטתו (ב)
1,874	-	-	-	92	-	-	-	450	1,332	0.05	100	מנכ"ל ודירקטור	גיל הוכבויים (ג)
1,042	-	-	-	-	-	-	-	100	942	-	100	משנה למנכ"ל ודירקטור	אלעד הייזר (ד)
700	-	-	-	50	-	-	-	-	650	-	100	סמנכ"ל כספים	שמעון יוסף קרונפלד (ה)

1.2. להלן פרטים אודות תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה הבכירה בחברה ובעלי עניין

(א) יוחנן דנינו, יו"ר דירקטוריון פעיל: מר יוחנן דנינו ("מר דנינו") מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה החל מיום 1 בספטמבר 2023. ביום 8 באוקטובר 2023, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 27 ו- 29 באוגוסט 2023 (בהתאמה), אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו של מר דנינו לפיהם, בתמורה למתן שירותי יו"ר פעיל בגין משרה בהיקף של 25% לפחות מר דנינו זכאי, בין היתר, לדמי

³ "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.
⁴ שלא בדילול מלא. לעניין החזקות מר עדי צים, ראו גם תקנה 21.
⁵ הוצאות החזקת רכב.
⁶ על-פי הסכם המימון בין החברה לעדי צים אחזקות בע"מ, כמפורט בס"ק 1.2 לתקנה 22 להלן.
⁷ 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.

ניהול חודשיים בסך של 32.5 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. ההסכם הינו לתקופה בלתי קצובה ונכנס לתוקפו החל מיום 1 בספטמבר 2023, כאשר כל צד רשאי לסיים את הסכם הניהול בהודעה מוקדמת של 90 יום למשנהו⁸.

(ב) **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 לקוחות⁹. בין החברה לבין עדי צים אחזקות בע"מ ("צים אחזקות" או "חברת הניהול"), אשר למיטב ידיעת החברה הינה בשליטתו של מר עדי צים, נחתם הסכם למתן שירותים, אשר הוארך מעת לעת, לאחר קבלת אישורי האורגנים בחברה, לרבות אישורי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה¹⁰ שהאחרון שבהם התקבל ביום 1 באוקטובר 2024, לאחר אימוץ המלצת ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת תגמול) בישיבתה מיום 21 באוגוסט 2024 ואישור דירקטוריון החברה מיום 26 באוגוסט 2024, ("הסכם השירותים")¹¹.

בהתאם להסכם השירותים, בתמורה למתן שירותים בהיקף השקול ל-60% משרה של עובד, חברת הניהול תהא זכאית לדמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. הסכם השירותים הינו למשך שלוש (3) שנים, וזאת החל מיום 1 בנובמבר 2024. 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 השירותים בכל עת לפני תום תקופת הסכם השירותים המעודכן בהודעה מוקדמת בת 3 חודשים מראש ובכתב לחברה.

בימים 10 ו-12 במרס 2025 אישרו ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בכפוף לאישור האסיפה הכללית ובכפוף לאשור עדכון מדיניות התגמול של החברה, עדכונים להסכם השירותים כדלקמן: (1) דמי ניהול: דמי הניהול החודשיים יעמדו על סך של 90 אלפי ש"ח (חלף 60 אלפי ש"ח), בצירוף מע"מ כדין (בעבור היקף

⁸ לפרטים, ראו דוח זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-100413) ולתוצאותיה, ראו דוח מיידי מיום ראו דוח מיידי מיום 8 באוקטובר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-113949), הנכללים להלן על דרך ההפניה.

⁹ ממועד רכישת השליטה בחברה על-ידי בעל השליטה (14 ביולי 2014) ועד ליום 25 בספטמבר 2019 כיהן מר עדי צים גם בתפקיד דירקטור בחברה.

¹⁰ ראו דוחות זימון (מתקנים) לאסיפות כלליות של בעלי המניות של החברה ותוצאות האסיפות האמורות מיום 18 בנובמבר 2015 ו-17 בדצמבר 2015 (מס' אסמכתאות: 2015-01-158334 ו-2015-01-183180, בהתאמה); מיום 18 בדצמבר 2018 ו-26 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-123522 ו-2018-01-127341, בהתאמה); דוח זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה מיום 14 בנובמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-166443) ("דוח זימון אסיפה 2021") ולתוצאות ההצבעה באסיפה האמורה, ראו דיווח מיידי מיום 20 בדצמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-182430), אשר המידע על-פיהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹¹ ראו, על דרך ההפניה, דוח זימון האסיפה מיום 26 באוגוסט 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-093958) ודוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 1 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-607505).

משרה של 60% ; (2) מענק שנתי : החל משנת 2025 ואילך, בכפוף לעמידה בתנאי סף של עמידה ברווח שנתי (כהגדרת מונח זה במדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה) בסכום העולה על 80 מיליון ש"ח בשנה, חברה הניהול תהיה זכאית למענק שנתי במזומן, בסך השווה ל- 10% מההפרש שבין הרווח השנתי בשנה הרלוונטית לבין 80 מיליון ש"ח, אך לא יותר מסך של 2 מיליון ש"ח בשנה, בצירוף מע"מ כדין. ביתר הוראות הסכם השירותים לא יחול שינוי.

החברה פועלת לזימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה לאישור העדכונים דלעיל להסכם השירותים. מובהר כי ככל שהאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לא תאשר את העדכונים כאמור, הסכם השירותים הנוכחי (שאושר באסיפה הכללית של בעלי המניות של חברה ביום 1 באוקטובר 2024) ימשיך לחול ביחסים בין הצדדים.

(ג) גיל הוכבוים, מנכ"ל החברה ודירקטור : ר"ח גיל הוכבוים ("מר

הוכבוים") כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 10 באוגוסט 2016 ועד ליום 18 במאי 2020, והחל מיום 19 במאי 2020 מכהן מר הוכבוים כמנכ"ל החברה ודירקטור בה. ביום 29 בספטמבר 2022, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 18 ו- 21 באוגוסט 2022 (בהתאמה), אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של 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%), 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 שלוש (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 בנסיבות חמורות בהן תהא רשאית לסיים ההסכם ללא

מתן הודעה מוקדמת או פיצוי במקומה תוך שלילת פיצויי פיטורין¹². בנוסף, ביום 16 באוגוסט 2020 הוקצו למר הוכבויים 30,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים להמרה לעד 30,000 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים בעניין כתבי האופציה ראו ביאור 17(א') לדוחות הכספיים.

(ד) **אלעד הייזר, משנה למנכ"ל החברה**: 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 (עד ליום 2 באפריל 2023 כיהן גם כדירקטור)¹³. נכון למועד הדוח, תנאי כהונתו כוללים בתמצית: (א) משכורת חודשית (ברוטו) בסך של 50 אלפי ש"ח, והחל מחודש מרס 2025 תעמוד על סך של 62.5 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 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 אושר באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 28 ביוני 2020 לתקופה של שלוש (3) שנים, 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.

בנוסף, ביום 16 באוגוסט 2020 הוקצו למר הייזר 30,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים להמרה לעד 30,000 מניות רגילות של החברה. במהלך שנת 2022 חדל מר הייזר להימנות על קרוביו של בעל השליטה. בהתאם, בימים 23 ו-28 במרס 2023 אישרו ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה (בהתאמה), להאריך ולעדכן את תקופת ההתקשרות בהסכם ההעסקה דלעיל, באופן שהסכם ההעסקה יהיה לתקופה בלתי קצובה. למעט השינוי כאמור, ביתר הוראות ההסכם לא חל שינוי.

בימים 10 ו-12 במרס 2025 אישרו ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה (בהתאמה), את עדכון משכורתו החודשית (ברוטו) של מר הייזר כך שתעמוד על סך של 62.5 אלפי ש"ח (בעבור היקף משרה של 100%), החל משכר חודש מרס 2025. למעט השינוי כאמור, ביתר הוראות ההסכם לא חל שינוי.

¹² לפירוט 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.

¹³ לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 2 באפריל 2023, (אסמכתא מס': 2023-01-037362), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ה) 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 (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.

1.3. גמול דירקטורים

(א) נכון למועד הדוח, הדירקטורים בחברה (למעט מר דנינו ומר הוכבוים שתנאי כהונתם מפורטים 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. העלות הכוללת של שכר הדירקטורים, כולל הוצאות נלוות, שאינן חורגות מן המקובל, שנוקפו בדוחות הכספיים הינם בסך 654 אלפי ש"ח.

(ב) כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה זכאים לכתבי שיפוי בנוסח שאושר על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של 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 29א להלן) ולביטוח אחריות נושאי משרה, כפי שתהא בחברה מעת לעת. לפרטים, ראו תקנה 29א להלן.

1.4. מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה

נכון למועד הדוח, לחברה מדיניות תגמול שאושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 29 בספטמבר 2022, לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 18 ו- 21 באוגוסט 2022 (בהתאמה) ("מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול נכנסה לתוקפה למפרע החל מיום 5 במאי 2022 ולמשך שלוש (3) שנים מאותו מועד או לתקופה ארוכה יותר, ככל שתיקבע בהוראות חוק החברות¹⁴. ביום 12 במרס 2025, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) מיום 10 במרס 2025, אישר דירקטוריון החברה את עדכון והארכת

¹⁴ לעיקרי מדיניות התגמול, ראו דוח זימון אסיפה 2022, כהגדרת מונח זה בה"ש 12 לעיל.

תוקפה של מדיניות התגמול למשך שלוש שנים נוספות, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. החברה פועלת לזימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה לאישור מדיניות התגמול כאמור.

תקנה 21א: בעל השליטה בחברה

בעל השליטה בחברה, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), הינו מר עדי צים המחזיק, לרבות באמצעות חברות בשליטתו, נכון לתאריך הדוח, בכ- 60.43% מהון המניות הרשום למסחר ומזכויות ההצבעה בה (ובדילול מלא – 60.16%)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 (1.2) (ב') לעיל.

1.2. **הסכם מימון**. לפרטי הסכם המימון בין החברה לצים אחזקות, ראו סעיף 16.6.5 בפרק א' לדוח תקופתי זה. ביום 21 באוגוסט 2022, לאחר קבלת המלצת 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 החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")¹⁶. לתאריך המאזן ולתאריך הדוח, החברה לא נטלה אשראי מבעל השליטה.

1.3. **הסכם לתשלום ערבויות ושיפוי**. ביום 29 ביוני 2020, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת (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

¹⁵ בחישוב זכויות בעל השליטה בהון ובזכויות ההצבעה בחברה, נטרלו 428,928 מניות רדומות שנרכשו על-ידי החברה.

¹⁶ ראו דיווח מידי מיום 22 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-106528), אשר תוכנו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

מסגרות האשראי המנוצלות על-ידי החברה בפועל ("העמלה") בצרוף מע"ס כדון. 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 צים אחזקות. ההסכם לתשלום העמלה, נכנס לתוקפו למפרע מיום 1 ביולי 2019 למשך תקופה של שלוש (3) שנים מאותו מועד ("תקופת ההסכם"). החברה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית, בהודעה בכתב ומראש של 60 ימים לצים אחזקות, לקצר את תקופת ההסכם ולהביא לסיומו¹⁷.

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, ביום 21 באוגוסט 2022, לאחר המלצת ועדת הביקורת מיום 18 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה, 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)¹⁸.

1.4. הסכמי שכירות ואחזקה

ביום 20 בדצמבר 2021, לאחר שהתקבלו המלצת ועדת הביקורת ואישור דירקטוריון החברה 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

¹⁷ לפירוט נוסף, ראו דוח זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה (מתקן) מיום 28 ביוני 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-058972) ולתוצאות ההצבעה באסיפה האמורה, ראו דיווח מיידי מיום 29 ביוני 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-060448), אשר המידע על-פיהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁸ לפירוט נוסף, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי מיום 22 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-106528).

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 דין¹⁹.

ביום 25 בנובמבר 2024, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה בישיבתה מיום 20 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את הארכת תקופת התקשרות האמורה לתקופה נוספת בת שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2025, באותם תנאים, וזאת בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות²⁰.

1.5. הסכמי מסגרת למתן שירותי ניכיון של ממסרים דחויים

1.5.1. ביום 2 במאי 2021, לאחר שהתקבלו המלצת ועדת הביקורת ואישור דירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 7 ו- 10 במרס 2021 (בהתאמה), אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של 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;

(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 אושר לתקופה של עד שלוש

¹⁹ לפירוט נוסף, ראו דוח זימון אסיפה 2021, כהגדרת המונח בה"ש 10 לעיל.

²⁰ לפירוט נוסף, על דרך ההפניה, ראו דיווח מידי מיום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-618488).

שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (היינו, 2 במאי 2021)²¹.

ביום 28 במרס 2024, לאחר המלצת ועדת הביקורת מיום 26 במרס 2024, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות, את הארכת ההתקשרות האמורה לתקופה נוספת בת שלוש שנים שתחילתה ביום 2 במאי 2024, ללא שינוי בתנאיה²².

1.5.2. בנוסף, ביום 20 בדצמבר 2021, לאחר שהתקבלו המלצת ועדת הביקורת ואישור דירקטוריון החברה 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 לאלו שנקבעו בסעיף 1.5.1 לעיל, וזאת לתקופה של עד שלוש שנים ממועד אישור האסיפה (20 בדצמבר 2021)²³.

ביום 25 בנובמבר 2024, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה בישיבתה מיום 20 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את הארכת תקופת ההתקשרות האמורה, לתקופה נוספת בת שלוש שנים החל מיום 21 בדצמבר 2024, באותם תנאים, וזאת בהתאם לתקנה 1(1) לתקנות ההקלות²⁴.

לפירוט הנתונים הכספיים בדבר העסקאות נשוא עסקאות המסגרת כאמור בסעיף 1.5 זה, ראו ביאורים 17(ז) ו-17(ח') לדוחות הכספיים המאוחדים.

2. עסקאות אחרות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

2.1. התקשרות ארנו א.ב. בהסכם עם חגי' צים נדל"ן בע"מ, בשליטת

בעל השליטה בחברה

ביום 12 ביולי 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת בישיבתה מיום 29 ביוני 2023, את התקשרות ארנו א.ב. (בסעיף זה: "**המלווה**"), וחברת ביטוח מובילה²⁵ ("המבטח") עם נסא-אונו בע"מ ("**הלווה**"), חברה ייעודית שהתאגדה למטרת ביצוע הקמת הפרויקט, כהגדרתו

²¹ לדוח הזימון לאסיפה הכללית של בעלי המניות של 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.

²² לפרטים נוספים, על דרך ההפניה, ראו דיווח מידי מיום 31 במרס 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-029671).

²³ לפרטים, ראו דוח זימון אסיפה 2021, כהגדרת המונח בה"ש 10 לעיל.

²⁴ לפירוט נוסף, על דרך ההפניה, ראו דיווח מידי מיום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-618488).
²⁵ צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה. למידע אודות עיקרי הסכמי שיתוף פעולה בין ארנו לבין מספר חברות ביטוח, ראו סעיף 21.2 בפרק א' לדוח התקופתי זה.

להלן, בשליטת חגי' צים נדל"ן בע"מ העוסקת, בין היתר, בהקמה וייזום של פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים ואשר נכון למועד דוח זה, כ- 59.5% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על-ידי צים אחזקות, בהסכם למתן אשראי ("ההסכם" או "העסקה"), וזאת בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות ההקלות.

בהתאם להסכם, העמידה המלווה ללווה מסגרת אשראי בסך כולל של עד 23 מיליון ש"ח ("מסגרות האשראי"), לצורך חיזוק שני בנייני מגורים טוריים קיימים מתוקף תמ"א 38 המכילים 64 יחידות דיור קיימות והוספת 56 יחידות דיור חדשות לשיווק מיידי, ברחוב צה"ל 21-35, קריית אונו ("המקרקעין" או "הפרויקט"). במסגרת העסקה, ינפיק המבטח לבעלי המקרקעין ולרוכשי יחידות הדיור ערבויות ו/או פוליסות ביטוח מכח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בהיקף כולל של עד 133 מיליון ש"ח.

מסגרות האשראי כוללות: (1) מסגרת אשראי של עד 8 מיליון ש"ח, אשר תועמד ללווה למטרת השלמת הון עצמי נושאת ריבית שנתית משתנה בתוספת מרווח בשיעור שנתי של לכל הפחות 6% (פריים + 6%); ו- (2) מסגרת אשראי של עד 15 מיליון ש"ח למטרת ליווי הפרויקט, נושאת ריבית שנתית משתנה בתוספת מרווח בשיעור שנתי של לכל הפחות 1.35% (פריים + 1.35%), והכל בכפוף לקיום התנאים המתלים ויצירת הבטוחות המפורטים בהסכם. תקופת האשראי הינה שלושים (30) חודשים ממועד העמדת האשראי, כאשר באפשרות הלווה להאריך את התקופה כאמור בתקופה אחת נוספת בת שישה (6) חודשים, כך שתקופת האשראי תעמוד על תקופה מקסימלית בת שלושים ושישה (36) חודשים. ההתקשרות עם הלווה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, ובכלל זה סעיפי Default סטנדרטיים, הכוללים, בין היתר, אי שינוי שליטה, סעיפי הרעה מהותית, הערת עסק חי, הפרות, אי-תשלום, Cross Default, פירוק/כינוס/עיקול, הפסקת פעילות, מכירת נכסים, הקפאת הליכים, הגבלת משיכות בעלי עניין, ועוד²⁶.

נכון לתאריך המאזן, המלווה העמידה אשראי על חשבון מסגרות האשראי נשוא העסקה בסך של כ- 17.7 מיליון ש"ח.

2.2. ערבויות בעל שליטה וחברות בשליטתו להבטחת התחייבויות החברה וכתבי התחייבות

²⁶ למידע בהרחבה, אודות העסקה, לרבות תנאים מסחריים נוספים, פרוט הבטוחות ותנאים מוקדמים ו/או מתלים להעמדת מסגרות האשראי, על סוגיהן, ראו דיווח מיידי מיום 12 ביולי 2023 (אסמכתא מס': 078891-01-2023), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.2.1. 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 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. לתאריך המאזן ולתאריך הדוח, החברה לא נטלה אשראי מבעל השליטה.

2.2.2. בנוסף, מר עדי צים, התחייב מעת לעת, כלפי כל אחד מהתאגידים הבנקאיים הקשורים בהסכמים עם החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, 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.

2.3. 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 במרץ 2023 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) אישרו את

²⁷ לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 20 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-087118), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

²⁸ לפרטי נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו דוח מיידי מיום 12 בנובמבר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-107355), אשר המידע על-פיו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הנוהל ללא שינויים בתנאיו. יצוין, כי בתקופת הדוח הוקמו לחברה ארבע פוליסות ביטוח (אלמנטרי ורכב) באמצעות סוכנות ביטוח אשר מוחזקת על-ידי בעל השליטה, וזאת לאחר שעלות הפוליסות האמורות הייתה הזולה מבין ההצעות שנבחנו; היקף הפרמיה אשר שולמה לחברות הביטוח (אשר אינן קשורות לחברה ו/או לבעל השליטה) הסתכמה בכ- 22 אלפי ש"ח.

2.4. 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 השליטה²⁹. בהתאם למידע שנמסר לחברה ממר עדי צים, בסוף שנת 2014 מכר בעל השליטה את החזקותיו בחברה פרטית שעסקה בפעילות של "אשראי חוץ-בנקאי", ואשר הייתה בבעלותו המלאה. 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-בנקאי" ואינו עוסק בתחום ה"אשראי החוץ-בנקאי" שלא באמצעות החברה.

תקנה 24:

החזקות בעלי עניין ומניות רדומות

(א) לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, למיטב ידיעת החברה, ליום 31 בדצמבר 2024 וסמוך לתאריך הדוח, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-000884), אשר המידע על-פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

(ב) סך המניות הרדומות שרכשה החברה בהתאם לתכניות רכישה עצמית שאישר דירקטוריון החברה מעת לעת הינו 428,948 ומהוות כ- 3.17% מההון המונפק והנפרע של החברה. ההון הרשום למסחר של החברה, הינו 13,116,811 מניות.

תקנה 24א:

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום והמונפק בחברה וניירות ערך המירים למניות החברה, נכון לתאריך המאזן ולתאריך הדוח, ראו דיווח מיידי בדבר מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד מיום 31 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-628787) אשר המידע על-פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.

²⁹ לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 23 בנובמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-201000), 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 עניין 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 עניין אחר בתאגיד - כן/לא, בציון פרטים	בעל מומחיות פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
יוחנן דנינו 56162142 20.12.1959 ישראלית	מבצע עובדה, 23 מודיעין- מכבים רעות	יו"ר דירקטוריון חבר ועדת אשראי	לא	1 בספטמבר 2023	השכלה: תואר ראשון במשפטים (LLB), אוניברסיטת תל-אביב; תואר שני במדעי המדינה (MA), אוניברסיטת חיפה. ניסיון תעסוקתי: היום-2018: יועץ בכיר בבי.סי. אסטרטגיה בע"מ (Black Cube); מרס 2022-2025: יו"ר דירקטוריון WeSure Holdings USA Ltd; 2018-2022: יועץ בכיר בסוסא אחזקות בע"מ (SOSA); 2021-2022: יו"ר דירקטוריון הייב 2040 מו"פ שותפות מוגבלת. מכהן כיו"ר דירקטוריון משנת 2018 בתאגידים המפורטים כדלקמן: טוגדר פארמה בע"מ, דיפנדר סייבר טכנולוגיות בע"מ. מכהן כדירקטור (וכמ"מ יו"ר הדירקטוריון ונשיא הקבוצה) מאוגוסט 2022 בתאגיד המפורט כדלקמן: ווישור גלובלסק בע"מ (משנת 2018 ועד לחודש אוגוסט 2022 – יו"ר דירקטוריון).	לא	לא
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	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 עניין 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 עניין אחר בתאגיד - כן/לא, בציון פרטים	בעל מומחיות פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
					לניהול וורטון - אוניברסיטת פנסילבניה. מכהנת כדירקטורית בתאגידים המפורטים כדלקמן: אייפקס פרטנרס ישראל בע"מ, מקס סטוק בע"מ, אינפיניטי לאבס אר אנד די בע"מ, אמי ייעוץ בע"מ, גזית גלוב בע"מ (כדב"ת), נייטיב סיסטמס בע"מ, מרכז וטרינרי החזקות בע"מ, רמט טרום בע"מ, טן חברה לדלק בע"מ, קרן סטף לחינוך ליצירה ליזמות ותעשיה ע"ר, וכן מספר חברות ייעודיות בבעלות קרן אמי (SPV).		
גיל גזית 056670433 05.10.1960 ישראלית	קלמן מגן 5, תל אביב-יפו	דירקטור חיצוני חבר בוועדות ביקורת ותגמול ³⁰ , 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 ; כיהן כיו"ר דירקטוריון יוניק הפצה ומימון בע"מ וכדירקטור חיצוני בסטרוברי פילדס ריט לימיטד. מכהן כדירקטור חיצוני בתאגיד המפורט כדלקמן: וויי - בוקס נדל"ן בע"מ.	לא	כן

³⁰ 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 עניין 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 עניין אחר בתאגיד - כן/לא, בציון פרטים	בעל מומחיות פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
אילת אליאב 024268260 30.07.1969 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 אי.איל בע"מ. מכהנת כדירקטורית בתאגידים המפורטים כדלקמן: מכון הגיאופיסי בישראל, תאגיד המים מניב ראשון בע"מ.	לא	כן
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 23.01.1955 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;	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 עניין 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 עניין אחר בתאגיד - כן/לא, בציון פרטים	בעל מומחיות פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
					2014-2020 – מייסד משותף בחברת סטרטאפ I4drive. מכהן כדירקטור חיצוני בתאגידים המפורטים כדלקמן: דניה סיבוס בע"מ, חברה לניהול קרן ההשתלמות לעובדי המדינה בע"מ.		
חגי ישראלוביץ 028774859 05.11.1971 ישראלית	החרוב 16, פתח תקוה	חבר ועדת אשראי	לא	12 בנובמבר 2018	השכלה: בוגר משפטים, המכללה האקדמית למשפטים ; מוסמך מחשבים, University of Derby ניסיון תעסוקתי: עורך דין. 2018-2025 : דירקטור בביו דבש בע"מ, חברה ציבורית אשר מר עדי צים היה בעל השליטה בה עד לחודש דצמבר 2024. 2024-2025 : דירקטור בשור-טק השקעות, שותפות מוגבלת, שותפות ציבורית אשר מר חוף צים, בנו של עדי צים, הינו בעל השליטה בה. 2018-2020 : דירקטור בסנס שוקי הון בע"מ, חברה פרטית אשר מר עדי צים הינו בעל השליטה בה.	לא	כן
יאיר פודים 04100749 05.03.1949	קהילת ז'יטומיר 6א' תל אביב-יפו	חבר ועדת אשראי והוועדה לבחינת דוחות	לא ;	17 ביולי 2014 ³¹	השכלה: תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים ניסיון תעסוקתי: ייעוץ כלכלי בנושאי שוק ההון והשקעות.	לא	כן

³¹ החל מיום 17 ביולי 2014 ועד ליום 31 באוגוסט 2023 כיהן כיו"ר דירקטוריון החברה. החל מיום 1 בספטמבר 2023 מכהן כדירקטור מן המניין.

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 עניין 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 עניין אחר בתאגיד - כן/לא, בציון פרטים	בעל מומחיות פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
ישראלית		כספיים			סמנכ"ל לעניין שוק ההון והשקעות באקסל סלושינס גרופ בע"מ. מכהן כדירקטור בתאגידים המפורטים כדלקמן: חברות בנות וקשורות של אקסל סלושינס גרופ בע"מ (עד לסוף מרס 2024 – יו"ר הדירקטוריון), אלה ר.הנדסת בנין והשקעות בע"מ, רונרום שירותי יעוץ בע"מ.		
יהודה (אודי) ניר 57661399 02.06.1962 ישראלית	עקיבא 77, רעננה	דירקטור יו"ר ועדת אשראי	לא	19 במאי 2020 ³²	השכלה: בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן. בעל רישיון ראיית חשבון. ניסיון תעסוקתי: יועץ פיננסי וכלכלי לחברות ועסקים במסגרת עצמאית; יועץ בחברת באמונה בונים לכם קהילה בע"מ; עד ליום 17 במאי 2020 כיהן בתפקיד מנכ"ל החברה. 2021-2024 - 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

³² החל מיום 19 במאי 2020 ועד ליום 31 באוגוסט 2023 כיהן כדירקטור פעיל. החל מיום 1 בספטמבר 2023 מכהן כדירקטור מן המניין.

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 עניין 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 עניין אחר בתאגיד - כן/לא, בציון פרטים	בעל מומחיות פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
					חבר בנבחרת הדירקטורים 2022. כיהן כדירקטור בתאגידים המפורטים כדלקמן : ויליפוד השקעות בע"מ (עד דצמבר 2021), ג. ויליפוד אינטרנשיונל בע"מ (עד יוני 2020) ובי.אס.די. קראון בע"מ (עד מאי 2021), ונכון למועד זה מכהן כדירקטור בחברות כלולות ובנות של החברה : ארנו, ארנו א.א. וארנו א.ב.		

(א) בהתאם להוראות הסכם רכישת מניות החברה מצים אחזקות ומר עדי צים (יחדיו להלן: "**בעל השליטה**"), הסכימו הצדדים, בין היתר, כי בכפוף לקבלת היתר על-פי דין, ככל שנדרש, כל עוד ריץ' טופקו בע"מ, 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 ריץ' טופקו בע"מ³³.

³³ להוראות הסכם רכישת המניות, ראו דיווח מיידי מיום 4 בנובמבר 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-094413), אשר המידע על-פיו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. נכון לתאריך המאזן ולתאריך הדוח, ריץ' טופקו בע"מ מחזיקה בכ- 14.85% מהזכויות בהון ובהצבעה בחברה (בדילול מלא, כ- 14.78%) (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 עניין 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 עניין אחר בתאגיד - כן/לא, בציון פרטים
עדי צים 024927675 05.04.1970 ישראלית	מגל 19, סביון	כן. מנהל אשראי וסחר לקוחות	14 ביולי 2014	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, חגי' צים נדל"ן בע"מ ותאגידים מוחזקים שלה, היי פלור בע"מ, ע.צ.כ. תלפיות בע"מ, סי טאואר תל אביב בע"מ, הירקון זרובבל בע"מ, צים דיור להשכרה בע"מ, חוף הכרמל נופש ותיירות 89 בע"מ, חוף הכרמל 88 בע"מ, אול אין סיטי בע"מ, אול אין הסוללים בע"מ ואול אין סיטי בת ים בע"מ.	לא

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 עניין 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 עניין אחר בתאגיד - כן/לא, בציון פרטים
אלעד הייזר 204351183 17.06.1993 ישראלית	קלוזנר 10, רמלה	כן. משנה למנכ"ל	19 במאי 2020	השכלה: תיכונית ניסיון תעסוקתי: עד ליום 18 במאי 2020, מנהל העסקאות בחברה; עד ליום 2 באפריל 2023 כיהן כדירקטור בחברה.	לא
שמעון יוסף קרונפלד 025386004 25.08.1973 ישראלית	קלוזנר 10, רמלה	כן. סמנכ"ל כספים	17 ביולי 2022	השכלה: בוגר כלכלה בתחום החשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון בנגב. בעל רישיון ראיית חשבון ישראלי ואמריקאי. ניסיון תעסוקתי: עד 2022 - סמנכ"ל כספים בחברת ניסן תעשיות רפואיות בע"מ.	לא
אורי אילן 052350063 08.05.1954 ישראלית	החילוץ 17, 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 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 BDO זיו האפט, מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל-אביב.

תקנה 28:

שינוי בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטורים

(1) **המלצות והחלטות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטות**

שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית, בעניינים המפורטים בתקנה

29:

(א) להחלטות הדירקטוריון בדבר חלוקת דיבידנד – ראו סעיף 4.2 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

(ב) להחלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בדבר הארכת התקשרויות החברה בעסקאות עם בעל השליטה (ו/או חברות בשליטתו), לרבות עסקאות בהן עשוי להיות לבעל השליטה עניין אישי, בתקופת הדוח, ראו תקנה 22 סעיפים 1.4 ו- 1.5 לעיל.

(2) **החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות**

הדירקטורים:

אין

(3) **החלטות אסיפות כלליות מיוחדות:**

(א) ביום 23 ביולי 2024 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות בחברה את הנושאים שהיו על סדר יומה של האסיפה בהם: אישור מינויו של משרד רו"ח BDO זיו האפט כרואה החשבון המבקר של החברה החל ממועד אישור המינוי ועד למועד תום האסיפה השנתית הבאה של החברה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו בהתאם להמלצת ועדת הביקורת (זאת חלף משרד שטיינמץ עמינח אשר כיהן כרואה החשבון המבקר של החברה עד לאותו מועד)³⁴.

(ב) ביום 1 באוקטובר 2024 אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי המניות בחברה את הארכת תקופת ההתקשרות בהסכם השירותים עם בעל השליטה. לפרטים, ראו תקנה 22, סעיף 1.2 (ב).

תקנה 29א:

החלטות החברה בנושאי ביטוח אחריות נושאי משרה, והסדרי שיפוי ופטור

לנושאי משרה

(4) **התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה**

1. ביום 30 ביוני 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של

³⁴ לדוח זימון האסיפה השנתית ולדוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה השנתית, ראו על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים מהימים 17 ביוני 2024 ו- 23 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-061069 ו- 2024-01-077758, בהתאמה).

החברה, בין היתר, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח מסוג "Run Off".

2. ביום 29 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה (בשיבתה כוועדת תגמול) בישיבתה מיום 26 במאי 2024, בהתאם לתקנה 11 ו- 11ב(א)(5) לתקנות ההקלות ולמדיניות התגמול של נושאי המשרה של החברה, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה וכפי שיהיו מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעל השליטה ("הפוליסה"), לתקופה בת 12 חודשים, שתחילתה ביום 5 במאי 2024 ועד ליום 4 במאי 2025; וזאת כדלקמן: (א) גבולות האחריות הינם בסכום של 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; (ב) הפרמיה השנתית שתשולם על-ידי החברה הינה בסך כ- 48 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 ערך³⁵.

5) הסדרי שיפוי ופטור מאחריות

1. ביום 30 ביוני 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של 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 ההשלמה³⁶.

2. ביום 26 בספטמבר 2019, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת (בשיבתה כוועדת תגמול) ואישור דירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 20 באוגוסט 2019 ולאחר אישור תקנון התאגדות חדש, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה³⁷, 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

³⁵ לפירוט נוסף, על דרך ההפניה, ראו דיווח מיידי מיום 30 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-054571).
³⁶ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי לעניין זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של 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.

³⁷ לדוח זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה ולתוצאות האסיפה האמורה, ראו דוחות מיידיים 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.

הזהירות כלפיה עקב חלוקה, כאשר לעניין זה יצוין כי בהתאם למדיניות התגמול, 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 מאחריות לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעברו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

3. למועד הדוח, לכל נושאי המשרה בחברה והדירקטורים שלה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעל השליטה וקרוביו, הוענקו כתבי שיפוי בתנאים זהים וכתבי פטור בתנאים הקבועים במדיניות התגמול כאמור לעיל.

אס.אר. אקורד בע"מ

זהות החותמים ותפקידם בחברה :

יוחנן דנינו, יו"ר הדירקטוריון
גיל הוכבוים, מנהל כללי ודירקטור

תאריך : 12 במרס 2025

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, בפקוח 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 2024 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 אס.אר. אקורד בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2024 (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 2024 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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.