



אופל בלאנס Opal Balance

אופל בלאנס השקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2024

תאריך הדוח: 12 במרץ 2025

תוכן עניינים:

- חלק א' – תיאור עסקי החברה.
- חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה.
- חלק ג' – דוחות כספיים מאוחדים (מבוקרים) ליום 31 בדצמבר 2024.
- חלק ד' – פרטים נוספים על התאגיד.
- חלק ה' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות מנהלים.

תוכן עניינים

4.....	חלק א' - תיאור עסקי החברה
4.....	1. מבוא
4.....	2. הגדרות ומקרא
5.....	חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
5.....	3. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
6.....	4. תרשים מבנה האחזקות (הפעילות) של החברה
6.....	5. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות
6.....	6. חלוקת דיבידנדים
8.....	חלק שני – מידע אחר
8.....	7. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה
9.....	8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
15.....	חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות
15.....	9. מידע כללי על תחום הפעילות
17.....	10. מוצרים ושירותים
18.....	11. לקוחות
32.....	חלק רביעי- מידע ברמת הקבוצה בכללותה
32.....	12. שיווק והפצה
32.....	13. תחרות
34.....	14. עונתיות
35.....	15. רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים
35.....	16. נכסים לא מוחשיים
35.....	17. הון אנושי
37.....	18. ספקים
37.....	19. מימון
52.....	20. מיסוי
52.....	21. ביטוח
52.....	22. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
71.....	23. הליכים משפטיים
72.....	24. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה
72.....	25. דיון בגורמי סיכון

חלק א' - תיאור עסקי החברה

1. הגדרות ומקרא

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם (לפי סדר האלף-בית):

- "אופל חולון" אופל בלאנס חולון בע"מ, חברה בת של החברה;
- "אופל 2006" אופל בלאנס (2006) בע"מ, חברה בת של החברה; באמצעותה מבוצעת פעילות הסניפים אשדוד, באר שבע, חיפה, נתיבות וירושלים.
- "דולר" דולר ארה"ב;
- "הבורסה" הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
- "הדוח התקופתי" או "דוח זה" דוח זה של החברה מיום 12 במרץ 2025.
- "דוחות כספיים שנתיים" או "הדוחות הכספיים" דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים בחלק ג' לדוח זה;
- "החברה" אופל בלאנס השקעות בע"מ;
- "הקבוצה" או "קבוצת אופל" או "חברות הקבוצה" החברה וחברות הבת;
- "חוק החברות" חוק החברות, התשנ"ט-1999;
- "חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים" חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), תשע"ו-2016;
- "חוק ניירות ערך" חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
- "פקודת השטרות" או "הפקודה" פקודת השטרות [נוסח חדש], תשי"ז-1957;
- "תקנות הדוחות" תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

2.1. כללי

2.1.1. החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 19 בספטמבר 2005, בהתאם להוראות חוק החברות תחת השם "מילומור סחר ותקשורת בע"מ". ביום 19 באוגוסט 2008 אושרה על ידי רשם החברות החלפת שם החברה לשם – "גלובליקום-טרייד בע"מ" וביום 18 באוגוסט 2013 אושרה על ידי רשם החברות החלפת שם החברה מ-"גלובליקום-טרייד בע"מ" ל"אופל בלאנס השקעות בע"מ". ביום 29 בנובמבר 2005, פרסמה החברה תשקיף להנפקת מניות בבורסה, והחל מיום 11 בדצמבר 2005 ואילך, נסחרות מניותיה של החברה בבורסה.

2.1.2. ביום 29 בנובמבר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 30 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא 2023-01-108274 ו 2023-01-108472).

2.1.3. קבוצת אופל מעניקה ללקוחותיה מגוון שירותי מימון בדגש על מימון כנגד ממסרים דחויים ומתן שירותים פיננסיים נלווים בעיקר לעסקים קטנים ובינוניים. פעילות הקבוצה מתבצעת בפריסה גיאוגרפית רחבה באמצעות סניפים הפזורים ברחבי הארץ וזאת במשך כ- 30 שנה. נכון למועד הדוח, לחברה שישה (6) סניפים הממוקמים בערים אשדוד, חולון, חיפה, באר שבע, נתיבות וירושלים. במסגרת צעדי התייעלות בהן נקטה החברה, בתאריך 12 בנובמבר 2023, החליטה החברה להעביר את פעילותו של סניף ראשון לציון לסניפי החברה האחרים וביום 30 ביוני 2024 הושלם מיזוג אופל בלאנס ראשון בע"מ לתוך אופל בלאנס חולון בע"מ. יצוין כי, במהלך הרבעון השני לשנת 2024 נפתח הסניף של החברה בירושלים, תחת אופל 2006.

2.2. תחומי הפעילות

לקבוצה שני תחומי פעילות כמפורט להלן:¹

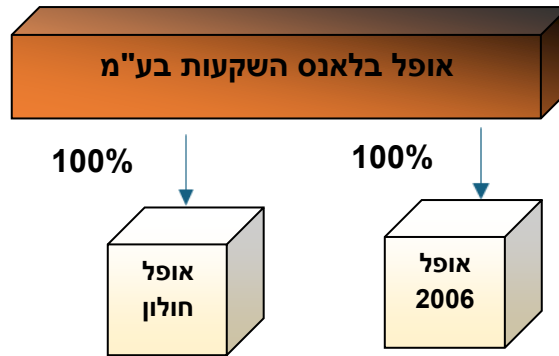
2.2.1. **תחום ניכיון ממ"ד** - מימון כנגד ממסרים דחויים מסחריים ועצמאיים (ניכיון ממסרים דחויים מסחריים והעמדת הלוואות סולו כנגד בטוחות ובאמצעות ממסרים עצמאיים) (להלן: "**תחום ניכיון ממ"ד**" או "**ממ"ד**"). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הכנסות הקבוצה מתחום פעילות זה, עומדות על כ-90% מסך הכנסות הקבוצה במאוחד למועד כאמור.

2.2.2. **תחום המשכנתאות** - העמדת הלוואות ארוכות טווח ללקוחות עסקיים ולקוחות פרטיים כנגד שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזר ההלוואה, באמצעות אופל 2006 ואופל חולון (להלן: "**תחום המשכנתאות**"). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת תיק הלקוחות בתחום המשכנתאות עומדת על סך של כ-49 מיליון ש"ח. סך הכנסות החברה בתחום המשכנתאות מהווה כ-10% מסך הכנסות הקבוצה במאוחד נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

בנוסף לשירותי ניכיון ממ"ד ומשכנתאות, מעמידה הקבוצה ללקוחותיה שירותים פיננסיים נוספים ובכלל זה, בין היתר, שירותי המרת מט"ח (לרבות העברת כספים לחו"ל לעסקים), ועד שנת 2024, שירותי מאגד סליקה.² במהלך שנת 2024 ונכון למועד דוח זה, היקף הפעילויות כאמור אינו מהותי לחברה.

¹ החל מהרבעון השלישי לשנת 2022, החלה הקבוצה לדווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי על תוצאות פעילות ניכיון ממ"ד ופעילות המשכנתאות בנפרד, חלף בחינת הפעילות של כל סניף מסניפי הקבוצה בנפרד.

² ביום 22 בנובמבר 2023 דירקטוריון החברה הסמיך את הנהלת החברה לפעול לסגירת פעילות מאגד הסליקה והפעילות נסגרה בפועל בחודש פברואר 2024. היקף פעילות מאגד הסליקה אינה מהותית לחברה וסגירת הפעילות כאמור לא השפיעה ולא תשפיע על דוחותיה הכספיים של החברה.



4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות

בשנתיים טרם מועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות במניות החברה על ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה.

5. חלוקת דיבידנדים

5.1. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 20 ביוני 2013 אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד. המדיניות תוקנה ביום 14 במרץ 2024, ולפיה בכפוף להוראות כל דין ולהתניות פיננסיות שבהן תתקשר החברה, מעת לעת, ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות, בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, החברה תחלק מדי רבעון דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור של עד 50% מהרווח הנקי של החברה, בגין הרבעון שהסתיים, ובלבד ששיעור הדיבידנד הכולל שתחלק החברה במהלך שנה קלנדרית אחת לא יעלה על שיעור של 50% מהרווח הנקי של החברה, בגין אותה שנה קלנדרית (הבדיקה תיערך מדי שנה במועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה).

יובהר, כי האמור לעיל מהווה הצהרת מדיניות בלבד והחלוקה בפועל מותנית בהחלטה ספציפית שתתקבל על ידי דירקטוריון החברה בהתאם לכל דין. יישום מדיניות הדיבידנד כאמור כפוף להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה, לעמוד, מעת לעת, בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי של החברה, פעילויות החברה, יתרות המזומנים של החברה, תוכניותיה ומצבה מעת לעת. כן, יישום מדיניות הדיבידנד כפוף להוראות כל דין לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

דירקטוריון החברה יהא רשאי, בכל עת, לשנות את מדיניות הדיבידנד כאמור לעיל או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל. אין במדיניות כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו לחלוקת דיבידנד, לרבות לעניין מועדי תשלום ו/או שיעורו.

5.2. ביום 29 בדצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה, באופן חד פעמי וללא שינוי של מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, ביצוע חלוקת דיבידנד שביחד עם החלוקה שבוצעה בנובמבר, עולה על 50% מרווחי החברה ברבעון 3, זאת לאחר שבחן את מבחני החלוקה, וקיבל את אישור התאגידים הבנקאיים לחלוקה כאמור. להלן פרטים בדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים שהוכרזו החל מיום 1 בינואר 2023 ועד למועד פרסום הדוח:

מועד ההחלטה	המועד הקובע	תאריך חלוקה	סכום הדיבידנד שחולק (בש"ח)	דיבידנד למניה (בש"ח)
27.3.2023	4.4.2023	19.4.2023	3,600,000	0.0344149
22.5.2023	1.6.2023	11.6.2023	3,300,000	0.0315470
21.8.2023	29.8.2023	5.9.2023	3,200,000	0.0305910
22.11.2023	30.11.2023	10.12.2023	1,500,000	0.0143395
14.3.2024	25.3.2024	2.4.2024	5,188,000	0.0495957
15.5.2024	27.5.2024	5.6.2024	3,000,000	0.0286791
18.8.2024	29.8.2024	8.9.2024	3,600,000	0.0344149
18.11.2024	26.11.2024	4.12.2024	3,950,000	0.037760
29.12.2024	6.1.2025	13.1.2025	5,000,000	0.047798
12.3.2025	20.3.2025	30.3.2025	4,850,000	0.046364
סה"כ	---	---	37,188,000	---

5.3. יתרת העודפים

יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה כמשמעותם בחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדים על סך של כ-119,533 אלפי ש"ח. יצוין, כי לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 12 במרץ 2025 החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד בסך 4,850 אלפי ש"ח.

5.4. מגבלות על חלוקת דיבידנד

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד החלות על החברה ו/או החברות הבנות, במסגרת התחייבויותיהן כלפי תאגידים בנקאיים המעמידים להן מסגרות אשראי, ראו סעיף 018.3 להלן.

חלק שני – מידע אחר

6. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים ואחרים לגבי הפעילות של הקבוצה לשנים 2022 עד 2024 (באלפי ש"ח):

לשנת 2024					
סה"כ	התאמות (**)	אחרים	משכנתאות	ניכיון ממ"ד	
82,997		281	8,064	74,652	סה"כ הכנסות
82,997		281	8,064	74,652	הכנסות מחיצונים
23,745	(4,456)	4,357	427	23,417	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
19,335	(2,850)	629	5,695	15,861	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
313		963		(650)	הכנסות (עלויות) אחרות, שאינן מיוחסות לתחום הפעילות, נטו
40,230	7,306	(3,742)	1,942	34,724	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלי השליטה בחברה
435,762	34,625	4	49,025	352,108	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
215,184	-	235	49,589	165,360	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

לשנת 2023					
סה"כ	התאמות (**)	אחרים	משכנתאות (***)	ניכיון ממ"ד	
92,349	--	1,546	9,412	81,391	סה"כ הכנסות
92,349	--	1,546	9,412	81,391	הכנסות מחיצונים
23,401	(3,925)	4,747	334	22,246	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
35,253	(1,823)	1,350	6,928	28,798	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
(1,512)	--	726	-	(2,238)	הכנסות (עלויות) אחרות, שאינן מיוחסות לתחום הפעילות, נטו
34,330	5,748	(3,824)	2,150	30,256	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלי השליטה בחברה
372,340	--	11,330	62,069	298,941	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
161,929	--	385	61,746	99,798	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

לשנת 2022					
סה"כ	התאמות (**)	אחרים	משכנתאות (***)	ניכיון ממ"ד	
90,064	--	1,265	5,574	83,225	סה"כ הכנסות
90,064	--	1,265	5,574	83,225	הכנסות מחיצונים
23,179	(3,091)	4,518	843	20,908	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
30,738	(1,443)	825	3,727	27,629	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
481	--	1,465	-	(984)	הכנסות (עלויות) אחרות, שאינן מיוחסות לתחום הפעילות, נטו
37,633	4,534	(2,614)	1,004	34,709	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלי השליטה בחברה
496,598	--	12,407	61,130	423,061	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
310,295	--	309	61,406	248,580	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

(*) יצוין, כי עלויות משותפות מועמסות בהתאם ליחס תיק הלקוחות השנתי בין הסניפים.

(**) בגין פעולות בין תחומי הפעילות.

(***) סווג מחדש.

לפרטים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים המפורטים לעיל, ראו סעיף 2 לחלק ב' לדוח זה - דוח הדירקטוריון.

7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

למיטב ידיעת החברה, להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה הכללית והמקרו-כלכלית וכן נתונים אודות שוק האשראי והמדיניות המוניטרית והפיסקלית במשק בישראל אשר עשויה להיות להם השפעה על תוצאותיה של החברה (אשר אין כל ודאות כי לא יחול בהם שינוי, לרבות שינוי מהותי):

7.1 מצב המלחמה בישראל

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור מרצועת עזה על מדינת ישראל. למלחמה היו ועדיין ישנן השפעות על כלל המשק הישראלי הכוללות, בין היתר, גיוס מילואים נרחב והאטה בפעילות העסקית, לרבות סגירה זמנית של עסקים. המלחמה פרצה כאשר המשק הישראלי היה שרוי באי ודאות בתקופה שהתאפיינה בעליית שיעור הריבית ועלייה בשיעור האינפלציה (ראו גם סעיף 7.3 להלן).

החברה עוקבת באופן שוטף ומוגבר אחר מאפייני תיק הלקוחות שלה והשפעות המצב הכלכלי ביטחוני. במסגרת זו, החברה נקטה ועודנה נוקטת בצעדים שונים לצורך צמצום, ככל שניתן, השפעות ישירות ועקיפות על תוצאותיה הכספיות של החברה, וזאת בדרך של שמירה על המרווח הפיננסי ככל שניתן בעסקאות חדשות וניטור קפדני של שינויים אפשריים הן ברמת הסיכון של הלקוחות והן ברמת הסיכון של כותבי השיקים. במסגרת הניטור הנ"ל שביצעה החברה הסתבר כי ענפי פעילות ועסקים רבים (כגון: תיירות, תעופה, תחבורה באזור הדרום, אירועים, מסעדות, נדל"ן ועוד) נפגעו וחלקם אף ממשיכים להיפגע מהמצב הכלכלי ביטחוני ולסבול מקשיי תזרים, אך במקביל, ישנם לקוחות ו/או כותבי שיקים אשר דווקא נהנים משגשוג בתקופה זו, כיוון שהמלחמה הציבה בפניהם הזדמנות עסקית, שאותה ניצלו. החברה גם מנצלת הזדמנויות עסקיות וקולטת מידי יום לקוחות חדשים ונוספים לשורותיה. כך, בעת בחינת עסקאות להעמדת אשראי ללקוחות חדשים אשר ממשיכים להגיע לפתחה של החברה וכן בעת בחינת תנאי והיקפי העמדת האשראי ללקוחות קיימים, החברה ממשיכה לפעול לטיוב תיק האשראי שלה; זאת, בין היתר, באמצעות המשך ייעול ושיפור תהליכי החיתום הקפדניים והגדלת פיזור כותבי השיקים. החברה בוחנת כל לקוח וכל כותב שיק כשלעצמו וכן ביחס לענף שבו הוא פועל, ולעיתים בוחנת שלא להעמיד אשראי ללקוחות חדשים או קיימים, לפי העניין, הכל בהתאם לנסיבות בשם דגש לשינויים בשוק. בין היתר, החברה בוחנת, ככל שמתאפשר לה, את השפעתה המתמשכת של המלחמה על מושכים, הערכותם ויכולתם לעמוד בתשלומים בחודשים הקרובים. במקביל להקטנת תיאבון הסיכון של החברה במסגרת הליכי החיתום, החברה משתדלת, ככל האפשר, לגלות גמישות בבקשות של לקוחות בנושאי דחיית פירעונות

והחזר הלוואות תוך הוספת בטוחות (לרוב קבלת ערבויות אישיות ממושכי השיקים) ו/או בחינת הבטוחות הקיימות והצורך בטיובן, באופן מבוקר ותוך שמירה על האינטרסים של החברה.

בתחילת הלחימה נרשמה עלייה בהיקף סכומי הבקשות שהתקבלו מלקוחותיה ו/או מכותבי השיקים לדחיית מועדי פירעון של שיקים או הלוואות בעסקאות קיימות אולם במהלך התקופה שחלפה מספר בקשות הדחיה פחת ודומה להיקפים שהיו בתקופות טרום המלחמה, ואף נמוך מהם.

כחלק מהצעדים שנקטה החברה על מנת להתמודד עם אירועי מלחמת "חרבות ברזל", הוחלט על קיצוץ רוחבי בשכר נציגי שירות בשיעור של כ-20% בחודשים נובמבר-דצמבר של שנת 2023, ושל 10% בחודש ינואר 2024. החל מחודש פברואר 2024 חזרה החברה לשלם לנציגי השירות שכר מלא, כפי שהיה לפני פרוץ המלחמה. כמו כן, הוחלט תחילה על הוצאת 14 עובדים לחופשה ללא תשלום, 10 מתוכם (המהווים כ-18% ממצבת כוח האדם) התפטרו או פוטרו והיתר חזרו לעבודה מלאה בתחילת שנת 2024. בנוסף, בעקבות המלחמה החברה צמצמה בכ-50% מהוצאות פרסום ושיווק ביחס לתקופה שלפני המלחמה. ככל שחלף הזמן החברה הגדילה מעט את הוצאות הפרסום והשיווק, ובתקופת הדוח הוצאות המכירה והשיווק עמדו על כ-1,851 אלפי ₪.

למצב הלחימה המתמשך לא הייתה השפעה על סיכוני הנזילות שאיתם מתמודדת החברה. החברה מקפידה לשמור על פיזור בין מספר בנקים והיא נמצאת בקשר שוטף עם המערכת הבנקאית. חשיפת האשראי של החברה ללקוחותיה בתחום ניכיון ממ"ד היא לתקופה קצרה יחסית, עם מח"מ עסקאות אשר ברובו עומד על פרק זמן של עד 90 יום, מצב המאפשר לחברה גמישות במתן מענה לצורכי נזילות. נכון למועד הדוח, נזילות החברה נתמכת בהון עצמי גבוה, בהיקף של כ-220 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ-51% מסך המאזן, ובמסגרות בלתי מנוצלות בבנקים, אשר נכון למועד פרסום דוח זה, הן בהיקף של כ-320 מיליון ש"ח. להערכת החברה, נתונים אלה מהווים כרית נזילות מספקת.

בעקבות הלחימה, פרסמו הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור ורשות שוק ההון הודעה לנותני שירותים פיננסיים בנושא היערכות לתקופת הלחימה. במסגרת ההודעה התבקשו נותני השירותים הפיננסיים, בין היתר לגלות רגישות בטיפול בלקוחות הנמצאים במצוקה בכלל, ובהליכי גבייה בפרט וכן להגביר בצורה משמעותית את הבקורות, בעיקר בתחום של מניעת איסור הלבנת הון. החברה פעלה בהתאם וככל שהתמשכה הלחימה ביצעה התאמות בהיקף ותדירות הבקורות, עפ"י הנתונים שהצטברו בידה. לפרטים נוספים אודות הודעת הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור ורשות שוק ההון, ראו סעיף 22.23 להלן.

על אף שעד כה למלחמת חרבות ברזל לא הייתה השפעה מהותית על פעילותה העסקית של החברה, הרי שלאור חוסר הוודאות בקשר למצב הלחימה (לרבות בנוגע לאפשרות החזרה למצב לחימה במקומות שבהם נכון למועד הדוח קיימת הפסקת אש) והשפעתו על המשק, אם יחולו שינויים במצב זה, עשויה להיות לכך בעתיד השפעה על תוצאות הפעילות של החברה.

הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של המצב הכלכלי ביטחוני בישראל על תיק האשראי של החברה ותוצאותיה הכספיות הן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד זה. הערכות אלה עלולות להשתנות, לרבות באופן מהותי, וזאת כתוצאה, בין היתר, מהמשך הפגיעה במשק הישראלי כתוצאה מהלחימה או החמרה במצב הכלכלי כאמור, מהרעה במצב הכלכלי העולמי, מצמצום ו/או שינוי תמהיל תיק האשראי של החברה, מפגיעה ביכולת הגביה של החברה, מיכולתה של החברה להשית את עלויות הריבית על לקוחותיה וכן בשל התממשות גורם מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לדוח זה.

7.2. המצב הכלכלי בישראל

בשנים האחרונות, הכלכלה העולמית חוותה טלטלה משמעותית, החל ממשבר הקורונה, מלחמת רוסיה-אוקראינה והתפתחות משבר כלכלי, שהתבטא בעיקרו בעליית שיעור הריבית במשק הישראלי ובעולם בכלל ובאינפלציה גבוהה, מגמה שהתמתנה בשנת 2024. בשנים עשר החודשים האחרונים (דצמבר 2024 לעומת דצמבר 2023) מדד המחירים לצרכן עלה ב-3.2%,³ לעומת עלייה של 3.0% בשנת 2023, כאשר בחודש דצמבר 2024 מדד המחירים לצרכן ירד ב-0.3% בהשוואה לחודש נובמבר 2024. שיעור האינפלציה נותר יציב ועומד על 3.4%. עם זאת, עדיין קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה למשל: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, מגבלות היצע מתמשכות, תנודתיות בשקל, וההתפתחויות הפיסקליות.

³ מתוך הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – "מדדי המחירים לצרכן – דצמבר 2024", מיום 15 בינואר 2025.

על מנת לבלום את גל עליית המחירים שהביא לאינפלציה כאמור, העלה בנק ישראל את ריבית בנק ישראל מספר פעמים במהלך שנת 2022 ושנת 2023, כאשר בחודש אוקטובר 2023 ובעיצומה של הלחימה, החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את הריבית בשיעור של 4.75%.⁴ על רקע המלחמה, מדיניות הוועדה המוניתרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. לפיכך, בחודש ינואר 2024 בנק ישראל הוריד את הריבית לרמה של 4.5%⁵ ובחודש ינואר 2025 הותיר את הריבית ללא שינוי. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.⁶ על פי תחזית בנק ישראל, הריבית המוניתרית צפויה לעמוד על 4% או 4.25% בממוצע ברבעון הרביעי לשנת 2025.⁷

למלחמה השלכות גם על שער החליפין של השקל, אשר חווה תנודתיות רבה מאז פרוץ המלחמה. בתחילת הלחימה, חל פיחות בשער השקל, ושער הדולר חצה את רף ה-4.08 ש"ח לדולר. במקביל לכך, בנק ישראל הכריז ביום 9 באוקטובר 2023 על התערבות בשוק המט"ח, ונכון למועד פרסום דוח זה, שער הדולר עומד על כ-3.62 ש"ח. להערכת החברה, לפיחות השקל ביחס לדולר, ככל שיתרחש, לא תהיה השפעה מהותית על פעילות החברה.

בהתאם לדוח המדיניות המוניתרית של בנק ישראל, במהלך שנת 2023 ועד לפרוץ המלחמה שוק העבודה בישראל שהה בסביבת תעסוקה מלאה. בפרוץ המלחמה, עלה בחדות שיעור האבטלה הרחבה.⁸ שכולל מועסקים הנעדרים מסיבות כלכליות, והוא עודנו גבוה. עם זאת, בחודשים האחרונים חל שיפור משמעותי במצב התעסוקה. בחודש ינואר 2025 שיעור האבטלה הרחבה המשיך לרדת ועמד על 2.8%.⁹ בחודש ינואר 2025 הגיע שיעור התעסוקה, בדומה לרמתו ערב המלחמה, ל-61% על פי תחזית בנק ישראל, בשנים 2025 ו-2026 שיעור האבטלה צפוי לעמוד בממוצע על 3.1%.¹⁰

ביום 24 באוקטובר 2023, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הודיעה על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל על רמה של AA- לצד שינוי תחזית הדירוג מ-"יציבה" ל-"שלילית" וזאת לאור ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים איתם מתמודדת ישראל בעקבות התקפת חמאס מיום 7 באוקטובר 2023.¹¹ בחודש אוקטובר 2024 החליטה להוריד את דירוג האשראי של ישראל לרמה A עם תחזית דירוג שלילית בעקבות התמרון הקרקעי בלבנון. ביום 9 בפברואר 2024 ולראשונה מאז החלה ישראל להיות מדורגת, החליטה סוכנות הדירוג מודיס להוריד את הדירוג של ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 עם תחזית שלילית, וביום 27 בספטמבר 2024, החליטה סוכנות מודיס על הורדת דירוג האשראי בשתי דרגות, לרמה של BAA1 והותירה את התחזית שלילית, עקב התנהלות הממשלה במלחמה. לפיכך, תיתכן הורדת דירוג נוספת בטווח הקצר-בינוני (בין שנה לשנה וחצי).¹² בחודש אפריל 2024, סוכנות דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' החליטה להותיר את רמת הדירוג של ישראל ברמה של A+ אך הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-"יציבה" ל-"שלילית", ובחודש אוגוסט 2024, החליטה להוריד את רמת דירוג האשראי של ישראל בדרגה אחת, לרמה של A, כאשר תחזית הדירוג נותרה שלילית.

בהתאם לנתוני אגף החשב הכללי במשרד האוצר, בעקבות המלחמה, הגירעון בשנת 2024 הסתכם לכ-136.2 מיליארד ש"ח, כ-6.9% מהתוצר. הנתון הסופי נמוך מתקרת הגירעון המעודכנת של 7.7%, שאושרה בכנסת, משקפת שיפור בשווי 0.7% תוצר גם ביחס לגירעון שנמדד בסוף נובמבר 2024.¹³

המצב הכלכלי, המפורט לעיל, הושפע גם מפעולות ממשלת ישראל החל מחודש ינואר 2023 לקידום שינוי מערכת המשפט בישראל. נכון למועד הדוח, אין באפשרותה של החברה להעריך את ההסתברות של קידום השינויים כאמור והשפעתם על המשק בישראל, וכפועל יוצא, על תחומי פעילותה של החברה.

⁴ בנק ישראל, הודעת ריבית מיום 1 בינואר 2025.

⁵ בנק ישראל, הודעת ריבית מיום 1 בינואר 2024.

⁶ ראו ה"ש 4 לעיל וכן, בנק ישראל, הודעת ריבית מיום 6 בינואר 2025.

⁷ התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025. <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25>

⁸ שיעור האבטלה הרחבה כולל, בנוסף על הבלתי מועסקים שנכללים בהגדרה הרגילה, נעדרים זמנים מסיבות כלכליות. הגדרת האבטלה הרחבה לא כוללת עובדים שנעדרו מהעבודה מסיבות לא כלכליות, כגון מילואים, טיפול בילדים בהיעדר מסגרות ועוד.

⁹ בנק ישראל, הודעת ריבית מיום 24 בפברואר 2025.

¹⁰ ראה ה"ש 4 ו-7 לעיל.

¹¹ מתוך כתבה מעיתון דה מרקר שפורסמה ביום 25 באוקטובר 2023, <https://www.themarker.com/allnews/2023-10-25/ty-article/0000018b-63c5-d288-afef-f3dd07400000>

¹² מתוך כתבה מעיתון כלכליסט שפורסמה ביום 27 בספטמבר 2024, https://www.calcalist.co.il/local_news/article/hy8bqeecr

¹³ מתוך כתבה מעיתון כלכליסט שפורסמה ביום 13 בינואר 2025, https://www.calcalist.co.il/local_news/article/sj6dxuzpjpg

חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית שלה, תוך שהיא לוקחת בחשבון את המידע שהצטבר מתחילת המלחמה. על פי התחזית, ההערכה היא כי התוצר צמח בשנת 2024 בשיעור של 0.6% והוא צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-4.0% וב-2026 ב-4.5%.¹⁴

עוד על פי תחזית בנק ישראל, אומדן הגרעון התקציבי בשנת 2024 עומד על כ-7% תוצר בשנת 2024, ב-יעד גרעון של 4.7% בשנת 2025 ו-3.2% בשנת 2026.¹⁵

פעילות החברה מושפעת ממצב הכלכלה בישראל כך שהרעה במצב הכלכלי במדינת ישראל ובמזדים המרכזיים של כלכלת ישראל משפיעים באופן טבעי גם על מצב האשראי החוץ בנקאי באופן ישיר וכן באופן עקיף (למשל: השפעה על מצב שוק הנדל"ן בישראל, מצבם הכלכלי של לקוחות החברה וכיו"ב). שינויים לטובה או לרעה במצב המשק בישראל יכולים להשפיע בהתאמה גם על תוצאות העסקיות והכספיות של החברה, בין היתר, בשל השפעת מצב המשק בישראל על עלויות מימון וגמישות וגיוון במקורות המימון של החברה, היקף הביקוש לאשראי חוץ בנקאי, צמצום בהיקף הפעילות העסקית של החברה, מצבם הכלכלי והפיננסי של לקוחות החברה והמושכים והשפעות על יכולת ההחזר ושיעור החזרות, עליה בשיעור אירועי חדלות פירעון וכיו"ב, וכן השפעה על מקדם אי הוודאות במודל ההפרשה הכללית להפסדי אשראי הכולל את השפעות השינויים של גורמים מקרו-כלכליים ואת השפעות מלחמת חרבות ברזל המתבססות על תחזית בנק ישראל. לפרטים נוספים אודות מקדם אי הוודאות במודל ההפרשה הכללית, ראו ביאור ג'14 לדוחות הכספיים.

7.3. השפעות הריבית והאינפלציה על החברה

החברה בוחנת באופן שוטף את ההשפעה של מגמת ההתייכרות ביוקר המחיה ושיעורי הריבית כמפורט לעיל על פעילותה העסקית. במהלך שנת 2024 לאינפלציה כשלעצמה לא הייתה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה. בנוסף, להערכת החברה, לאינפלציה ולעליית המדד לא צפויה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה ופעילותה וזאת לאור העובדה כי עיקר מקורות המימון שלה וכן הכנסותיה אינם צמודי מדד.

עיקר מקורות המימון של החברה הוא אשראי מהמערכת הבנקאית אשר כולו אשראי צמוד למנגנון ריבית הפריים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה אשראי בנקאי צמוד למנגנון ריבית הפריים בסך של כ-199 מיליון ש"ח (כאשר ההיקף הממוצע של האשראי הבנקאי לתקופה של שנה אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 עמד על כ-186 מיליון ש"ח). תיק האשראי, נטו, של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עמד על כ-401 מיליון ש"ח (כאשר ההיקף הממוצע של תיק האשראי של החברה לאותו מועד עמד על כ-360 מיליון ש"ח). תיק האשראי של החברה בתחום ניכיון ממ"ד הוא בריבית קבועה כאשר עיקר תיק האשראי של החברה בתחום המשכנתאות צמוד למנגנון ריבית הפריים.

7.3.1 **תחום ניכיון ממ"ד** - החברה פועלת מעת לעת לעדכון הריביות בעסקאות ניכיון ממ"ד וממ"ד סולו מגובה בטוחות, ומעריכה כי תוכל להמשיך לעדכן בעתיד, ככל שיידרש, את הריביות ללקוחותיה, בהדרגה ובהתאם לצורך ולמגמות בשוק ובשים לב לחשיבות הגבוהה שהחברה רואה בשימור לקוחותיה. זאת, בין היתר, בשים לב לכך שחשיפת האשראי של החברה ללקוחותיה בתחום ניכיון ממ"ד היא לתקופה קצרה יחסית שכן מח"מ העסקאות, ברובו, עומד על פרק זמן של עד 90 ימים, דבר המאפשר לחברה להגיב בהקדם, ככל שניתן, לעליה בעלויות המימון בדרך של התאמת שיעורי הריבית שהחברה גובה מלקוחותיה. יצוין, כי עליית שיעור הריבית בתחום ניכיון ממ"ד עלולה להשפיע לרעה על רווחיות החברה גם כתוצאה מעלייה בשיעור החזרות של שיקים אשר יכולה להוביל לגידול בהיקף ההפרשה להפסדי אשראי חזויים כתוצאה מעליית סיכון האשראי של לקוחות החברה.

7.3.2 **תחום המשכנתאות** - החברה העמידה בתקופת הדוח ללקוחותיה הלוואות לכל מטרה לתקופות בינוניות וארוכות טווח כנגד שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזר ההלוואה. ככלל, החברה חשופה לסיכון הנובע מהפער בין תקופת ההלוואות, עלות הריבית ומסגרות האשראי המועמדות לחברה לצורך מימון פעילות המשכנתאות לבין תקופת ההלוואות הארוכות יותר והריביות שהחברה העמידה ללקוחותיה בתחום פעילות זה.

מקורות המימון להלוואות אלה הם שילוב של הון עצמי של החברה וכן מימון שמעמיד תאגיד בנקאי לחברה (נכון למועד הדוח, מסגרת אשראי בסך של כ-70 מיליון ש"ח), אשר צמודה למנגנון ריבית הפריים, לתקופה של עד 60 חודשים אשר בחלקה מתחדשת מדי 12 חודשים. לפיכך,

14 בנק ישראל, "התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025" מיום 6 בינואר 2025.
15 ראה ה"ש 12 לעיל.

החברה חשופה לשינויים בעליית הריבית מצד תאגידים בנקאיים לאחר תקופה של 12 חודשים, מה שעלול להוביל לגידול בעלויות המימון של החברה.

יודגש, כי בתקופה שבה סביבת הריבית והאינפלציה גבוהה, החברה מתמקדת בעיקר בהעמדת הלוואות ללקוחותיה לתקופות קצרות של עד שלוש (3) שנים אשר רובן צמודות לריבית הפריים, בהתאמה לתנאי האשראי שהתאגיד הבנקאי מעמיד לחברה. בדרך זו החברה מצמצמת את סיכון הריבית. עוד יצוין, כי על פי ניסיון השותף של החברה בתחום המשכנתאות, הלוואות ארוכות טווח של עד עשרים (20) שנה נפרעות לרוב לאחר שבע שנים בממוצע. יש לציין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ממוצע התקופה בתיק ההלוואות בתחום המשכנתאות עומד על כ-3.5 שנים. כמו כן, כ-11% מיתרת תיק ההלוואות בתחום המשכנתאות צפויה להיפרע לאחר ארבע שנים, זאת בהתאם לתנאי ההלוואות האמורות. לפרטים בדבר פילוח תיק האשראי בתחום פעילות המשכנתאות לפי זמני פירעון, ראו סעיף 10.2.5 להלן.

לפרטים אודות התמודדות החברה עם סביבת הריבית הגבוהה, ראו סעיף 7.3 לעיל.

לפרטים בדבר מבחני רגישות בדבר השפעת עליית שיעור הריבית על תוצאותיה הכספיות של החברה, ראו ביאור 14ה. לדוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

לפרטים נוספים בדבר גורמי סיכון הנוגעים לשינויים בשיעורי הריבית, ראו סעיף 25.1.2 להלן, וביאור 14ה. (2) לדוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של האינפלציה, שינויים בשיעורי הריבית ומצב המשק בישראל על תיק האשראי של החברה ועל תוצאותיה הכספיות, וכן הערכות החברה בדבר יכולתה להמשיך להתאים בעתיד את השינויים בריבית ללקוחותיה ולפעול לצמצום ההשפעות על תוצאותיה הכספיות, הן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד זה. הערכות החברה עלולות להשתנות, לרבות באופן מהותי, וזאת כתוצאה, בין היתר, כתוצאה משינויים מקרו-כלכליים במדינת ישראל ובעולם אשר עלולים להשפיע על פעילותה, על היקף תיק האשראי שלה ועל האיתנות הפיננסית של לקוחותיה באופן שישפיע על ההפרשות להפסדי אשראי של החברה. כמו כן, הערכות החברה עלולות להשתנות, לרבות באופן משמעותי כתוצאה מעוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 25 לדוח זה.

7.4. שוק הדיור-השפעה על שוק המשכנתאות

למצב הכלכלי והביטחוני בישראל השפעה גם על ענף הנדל"ן בישראל. טרם פרוץ הלחימה ענף הנדל"ן חווה האטה משמעותית, בעיקר בעקבות עליות הריבית החל מהרבעון הרביעי לשנת 2022. במחצית הראשונה לשנת 2023 נמשכה ההתמתנות בפעילות בשוק הדיור לצד האצה בקצב העלייה של שכר הדירה. במהלך המחצית השנייה לשנת 2023 נבלמה עליית מחירי הדירות, ואף ניכר היפוך במגמה. לראשונה מאז שנת 2018 קצב העלייה השנתי של מחירי דירות הפך לשלילי ועמד על -1.3%. זאת לעומת הנתון המקביל, 9.8%, במחצית הראשונה לשנת 2023, וקצב עלייה שהגיע לשיא של 20% בחודש ספטמבר 2022. הבלימה של עליית המחירים לוותה בירידה חדה של ביצועי המשכנתאות ושל מספר העסקאות. מחירי הדירות עלו בחודשים ינואר עד מרץ 2024 בשיעור מצטבר של 2.9%, וקצב העלייה השנתי עלה ל-2.1%, לעומת -2.2% באוקטובר 2023. העלייה של מחירי הדירות לוותה בגידול חד של מספר העסקאות. עם זאת, מספר העסקאות עדיין נמוך משמעותית מרמות השיא ב-2021. קצב העלייה השנתי של מדד מחירי הדיור בבעלות, הנמדד באמצעות שכר הדירה בחוזים חדשים ומתחדשים, התמתן במחצית הנסקרת, ובסיומה עמד על 1.9%¹⁶.

כאמור לעיל, הפעילות בשוק הדיור מוסיפה להתמתן וזאת על רקע פרוץ המלחמה אך המגבלות על הפעילות נוכח המלחמה, בעיקר מגבלות כוח האדם, עדיין משמעותיות. בשנים-עשר החודשים האחרונים (ינואר 2024-ינואר 2025) מחירי הדירות המשיכו לעלות במהלך המחצית השנייה וקצב העלייה עומד על כ-6.7%. מנתוני הבנייה של הלמ"ס לרבעון השלישי לשנת 2024, עולה כי חלה עלייה ביחס לרבעון הקודם בנתוני מספר היתרי, התחלות וגמר הבנייה. עם זאת, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד טרם המלחמה – חלה ירידה. שמירה על היצע בנייה גבוה לאורך זמן, מעבר לצורך לשימור הפעילות בטווח המיידי, יתמוך ביציבות מחירי הדיור.

לשינויים בשוק הדיור עלולה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות בכלל, בתחום פעילות המשכנתאות במישרין והשפעות עקיפות כתוצאה מהשפעתו על המשק הישראלי בכללותו. לפרטים

אודות חשיפת החברה לענף הנדל"ן בתחום פעילות ניכיון ממ"ד ובתחום פעילות המשכנתאות, ראו סעיפים 10.1.1 ו-10.2.1 להלן, בהתאמה.

לשינויים בשוק הדיור בישראל עשויה להיות השפעה על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות ובכלל זה, בין היתר, השפעות עקיפות על מצב המשק הישראלי בכללותו אשר כאמור לעיל יש לו השפעה על פעילותה העסקית ותוצאותיה הכספיות של החברה, השפעה על היקפי הביקוש להלוואות מגובות נדל"ן וכן יכולתה של החברה לממש בטוחות נדל"ן אשר הועמדו לחברה לצורך הבטחת ההלוואות בשל האטה בשוק הנדל"ן, קצב המימוש, מחיר המימוש וכיו"ב.

לפרטים נוספים בדבר חשיפת החברה לענף הנדל"ן ראו סעיפים 10.1.1 ו-10.2.1 להלן וביאור ג.14.

לדוחות הכספיים.

7.5. שוק האשראי בכלל ושוק האשראי החוץ בנקאי בפרט¹⁷

בהתאם לדוח היציבות הפיננסית של בנק ישראל למחצית הראשונה והשנייה של 2024, נכון לסוף שנת 2023 עמדה יתרת האשראי למגזר העסקי במערכת הבנקאות על כ-752 מיליארד ₪, כמעט פי שניים מהיתרה לסוף שנת 2016 (425 מיליארד ₪), גידול זה משקף צמיחה שנתית ממוצעת בשיעור של כ-8.5%, עם שיעורי צמיחה משתנים בין מגזרי העסקים השונים. שיעור הצמיחה הממוצע בעסקים הגדולים הסתכם ב-13.5%, בעסקים הבינוניים שיעור הצמיחה עמד על 6% ובעסקים הקטנים שיעור הצמיחה עמד על 2% בלבד. הרווחיות של מערכת הבנקאות היא גבוהה יותר במגזרי העסקים הבינוניים והגדולים, שבהם גם שיעורי הצמיחה היו גבוהים יותר.

הרווחיות מפעילות האשראי מתואמת עם מגמות האשראי השונות לפי גודל העסק, בהבחנה בין מגזר העסקים הקטנים לבין המגזרים הבינוניים והגדולים. הבנקים עשויים להעדיף לממן אשראי לעסקים הקטנים באמצעות מלווים חוץ-בנקאיים על רקע הרווחיות הנמוכה יותר. בשנים 2019 עד 2023 סיפקה מערכת הבנקאות בממוצע כ-50% ממקורות המימון הפנימיים וחיצוניים למלווים החוץ-בנקאיים, ללא שינוי מהותי במהלך שנים אלה.

בתחום האשראי הבנקאי נרשמה צמיחה של האשראי לענף הבנייה ולענף שירותים פיננסיים וכן לעסקים בינוניים וקטנים, בעוד שהאשראי לענפים מסחריים ולעסקים גדולים וזעירים הצטמצם. האשראי למגזר הפרטי צמח מהר יותר בחודשים האחרונים בהשוואה לשנת 2023 ולתחילת שנת 2024. הדבר הביא לעלייה ביחס החוב לתוצר הן באשראי העסקי והן באשראי למשקי הבית. בניגוד לקצב הגידול האיטי שאפיין את שנת 2023 ותחילת 2024, שיעור קצב גידול החוב של המגזר העסקי הוא, הן בהלוואות בנקאיות והן בגיוסי אג"ח. שיעור האשראי הבנקאי בפיגור של מעל 90 יום נותר בממוצע יציב בחודשים האחרונים, אם כי חלה הרעה במדד זה בענף הבנייה. בהתאם לדוח האמור, נראה כי הבנקים הגדילו בעקיפין את האשראי לעסקים הקטנים על ידי מתן אשראי לחברות פיננסיות חוץ-בנקאיות. נראה כי באופן כללי האשראי שנותנים הגופים החוץ הבנקאיים נוטה להיות ברמת סיכון גבוהה יותר לעומת האשראי מהתאגידים הבנקאיים. קצב גידול החוב של המגזר העסקי הוא, בחודשים האחרונים, הן בהלוואות בנקאיות והן בגיוסי אג"ח, זאת בניגוד לקצב הגידול האיטי שאפיין את שנת 2023 ותחילת 2024. ענף הבינוי והנדל"ן מוביל מגמה זו באמצעות הלוואות והנפקות אג"ח, כאשר במקביל עלה היקף ההלוואות הבנקאיות לענף השירותים הפיננסיים. חלק מהאשראי לשירותים הפיננסיים מגיע לענף הבינוי והנדל"ן דרך מימון שמעניקות חברות חוץ-בנקאיות לחברות בנייה בינוניות וקטנות. יתרת החוב של המגזר העסקי בנובמבר עמדה על 1.4 טריליון שקל, מתוכו 777 מיליארד שקל בהלוואות מהבנקים.

7.6. השפעת חקיקה על פעילות הקבוצה

תחומי הפעילות של החברה כפופים להוראות רגולטוריות משמעותיות ובכלל זה, בין היתר, לחובות רישוי. לפרטים אודות הרפורמה במערכת המשפט וכן החקיקה החלה על הקבוצה נכון למועד הדוח, ראו סעיף 7.6 לעיל וסעיף 22 להלן, בהתאמה.

¹⁷ דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה והשנייה של שנת 2024 כפי פרסם בנק ישראל בחודש אוגוסט 2024 ובחודש ינואר 2025, בהתאמה.

אף על פי שלחברה שני תחומי פעילות (תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום פעילות משכנתאות), המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה, תיאור תחומי הפעילות שלהלן יובא במשותף לשני תחומי הפעילות כאמור לאור זהות מאפייניהם, פרט למאפיינים ייחודיים לכל תחום פעילות, שלגביהם יינתן פירוט בנפרד.

8.1. תחום פעילות ניכיון ממ"ד

בתחום פעילות זה החברה מעניקה מימון כנגד ממסרים דחויים. ממסרים דחויים (שיקים דחויים) הם סוג של שטר בעל מאפיינים הקבועים בפקודת השטרות. בהתאם לפקודת השטרות, מוגדר יוצר השיק כ"מושך", והנפרע בשיק, או מי שאליו הוסב השיק כדן, מוגדר כ"אוחז השיק". כאשר אוחז השיק מבצע הסבה של השיק לנסב (קרי: אחת מחברות הבת, כנותנת השירות) פעולת ההסבה מעבירה את הבעלות הקניינית בשיק לידי הנסב. לרוב, חברת הבת הרלוונטית מבססת מעמד של "אוחז כשורה" בהתאם להוראות פקודת השטרות, בשיקים שבהם היא אוחזת. במקרה של חילול שיק שבו אוחזת החברה הבת, קיימת לה הזכות להיפרע הן מהלקוח (מקבל שירות) והן ממושך השיק (וכן, מערב לשיק במקרים הרלוונטיים). ברוב העסקאות מסוג זה, שבהן עוסקות חברות הבת, המסבים הם תאגידים ו/או עוסקים יחידים. בכל המקרים חברות הבת דורשות ערבות אישית מבעל השליטה בתאגיד ו/או עוסק מורשה יחיד המסב, ולעיתים גם מבעלי השליטה במושך. חברות הבת פועלות מבעוד מועד לספק בסיס איתן למעמדן כ"אוחזות כשורה" בשיק, ובדרך זו עומדת להן הזכות המשפטית להיפרע הן מהלקוח והן ממושך השיק במקרה של חילול שיק, ואין בטענה לסכסוך מסחרי בין מושך השיק לבין הלקוח, כדי לגרוע ממעמד זה.

במסגרת עסקת הניכיון, לקוחות חברות הבת מקבלים את ערכם הכספי של השיקים לאחר הסבתם לחברת הבת הרלוונטית, תמורת שיעור עמלה מסוכם שנקבע בין הצדדים בהתאם לפרמטרים שונים. יודגש, כי על פי רוב, חברות הבת אינן מקבלות ממסרים של הלקוחות עצמם (ניכיון סולו) למעט כשמדובר בהלוואה מגובת בטחונות. טרם קבלת השיק וביצוע עסקת הניכיון מבצעות חברות הבת הליך מקדים של ניהול סיכונים אל מול נתוני מקבל השירות ומושך השיק (כגון: בדיקת יושר ויושרה ללקוח, אישור ניהול ספרים, בחינת סטטוס משפטי ובדיקת איתנות פיננסית למושך השיק), ובין היתר בוחנות האם העסקה עומדת בקריטריונים מחמירים שהעמידו לעצמן הן מבחינה פיננסית והן מבחינה רגולטורית, לרבות עמידה בהוראות צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירות בנכס פיננסי ונותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), תשס"א-2001.

הבדיקות שעורכות חברות הבת מתבצעות באופנים שונים לרבות שימוש במאגרי מידע חיצוניים, ושימוש במאגרי מידע הנמצאים בבעלותן של חברות הבת עצמן, הכולל מידע היסטורי אשר מתועד אצלן אודות לקוחות ו/או מושכים. מידע זה מסייע לחברה בקבלת החלטות חיתום איכותיות. בדרך זו חברות הבת ממזערות את הסיכון הנובע מעצם העמדת מימון ללקוח בגובה של 100% מערך השיקים.¹⁸ במקרים שבהם חברות הבת נתקלות בקושי לגבות את השיקים שהועברו או הוסבו להן ולא עולה בידן להגיע להסדר עם החייב, מפעילות חברות הבת את יועציהם המשפטיים לשם ביצוע פעולות גביה, לרבות הליכי הוצאה לפועל והליכים משפטיים נוספים.

לעסקאות ניכיון ממ"ד יתרונות משמעותיים עבור לקוחות החברה מהטעמים הבאים:

- (א) שיפור תזרים המזומנים של הלקוח, באופן המאפשר לו, בין היתר, לעמוד בהתחייבויותיו השוטפות במהלך עסקיו היומיומיים, באמצעות קבלת אשראי בגין הממסרים, ולרוב ללא העמדת בטחונות נוספים מעבר לערבותו האישית;
- (ב) הגדלת היקף הפעילות של עסקי הלקוח וגיוונו, תוך שימוש במימון כמנוע צמיחה ומקור מימון נוסף, ומשלים לשירותים הניתנים לו באופן שוטף מתאגידים בנקאיים;
- (ג) קבלת מימון בזמן תגובה מהיר עם שיעורי מימון גמישים, התלויים, בין היתר, בטיב ובאיכות מושך השיק והיקפי פעילות הלקוח, במיוחד לעומת המערכת הבנקאית;
- (ד) אפשרות לקבלת עד 100% מערך הממ"ד בניכוי עמלה, ועל ידי כך ניצול מלוא ההון העומד לרשות הלקוח.

¹⁸ בניכוי עמלות בהתאם לתנאי העסקה כפי שנקבעת בין החברה הבת ובין הלקוח.

בנוסף, במסגרת תחום פעילות ניכיון ממ"ד, החברה מעמידה ללקוחותיה הלוואות כנגד בטחונות מסוגים שונים (לרבות רכבים ונכסי נדל"ן) לטווח קצר (לרוב לפרק זמן של 12-18 חודשים, עם אפשרות לחידוש).

השחקנים העיקריים בתחום פעילות זה הם המערכת הבנקאית ובעלי רישיונות למתן שירותי אשראי. הפעילות בתחום ניכיון ממ"ד מהווה חלק אינטגרלי מאפשרויות המימון הקיימות בשוק, דבר הנובע, להערכת החברה, בעיקר ממגבלות שונות (רגולטוריות ו/או תפעוליות) במערכת הבנקאית בהענקת אשראי ללקוחות. כמו כן, במערכת הבנקאית קיימת מורכבות בירוקרטית רבה, שלרוב אינה מאפשרת לבנקים לבצע עסקאות של ניכיון ממ"ד ללא קבלת בטחונות. לעומת זאת, היעילות, הידע, הניסיון והמקצועיות של גופים פיננסיים חוץ בנקאיים בהענקת שירותים פיננסיים (לרבות ניכיון ממ"ד), תוך פישוט בירוקרטי, מעניקים לנותני שירותים מסוג זה, יתרון ניכר. במהלך השנים התפתחה ההכרה בקרב הציבור והרגולטורים בחשיבותה ותרומתה של המערכת החוץ-בנקאית לעידוד התחרות מול המערכת הבנקאית לטובת יצירת שוק תחרותי ומשוכלל שממנו עשויים ליהנות הצרכנים.

חברות הפועלות בתחום ניכיון הממסרים קיימות בכל הארץ (כל חברה בפריסה גיאוגרפית שונה), והיקפי הפעילות שלהן שונים הן מבחינת גודל העסקאות, הן מבחינת כמות לקוחות ופיזורם הגאוגרפי והן מבחינת סל המוצרים, שאותו הן מציעות.

הכנסות הקבוצה מתחום פעילות ניכיון הממ"ד בשנת 2024 ירדו בכ- 8%, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר עקב קיטון בהיקפי העסקאות ניכיון ממסרים דחויים וירידה בריבית המשוקללת שהחברה מעניקה ללקוחותיה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עמד תיק הלקוחות של החברה בתחום פעילות זה על סך של כ-352 מיליון ש"ח בנטו, המשקף גידול של כ-31%, לעומת תיק הלקוחות בתחום זה ליום 31 בדצמבר 2023. ביחס לרבעון הקודם חל גידול בתיק הלקוחות של החברה בשיעור של כ-3%. תיק הלקוחות הממוצע לשנת 2024, בתחום פעילות זה עמד על כ-304 מיליון ש"ח לעומת תיק לקוחות ממוצע בסך של כ-344 מיליון ש"ח בשנת 2023.

8.2. תחום פעילות משכנתאות

החל משנת 2021 החברה (באמצעות חברות הבת) העמידה ללקוחותיה (לקוחות עסקיים ולקוחות פרטיים), הלוואות ארוכות טווח כנגד שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזר ההלוואה (משכנתאות). פעילות החברה בתחום זה מיועדת ללקוחות אשר מחפשים פתרונות מגוונים לקבלת אשראי לכל מטרה (שאינו בהכרח לצורך רכישת נדל"ן) כנגד משכון קרקע, דירה או נכס נדל"ן אחר שכבר נמצא בבעלותם. יובהר כי נכון למועד דוח זה, הלוואות הניתנות כנגד קבלת ממסרים דחויים המגובות בנכסי נדל"ן אינן כלולות בתחום פעילות משכנתאות, אלא בתחום ניכיון הממ"דים.

כ-72% (המהווים כ-35 מיליון ש"ח) מסך תיק האשראי של החברה בתחום המשכנתאות נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הן הלוואות שהחברה העמידה ללקוחותיה לתקופות של שנה (1) עד ארבע (4) שנים, כאשר יתרת תיק האשראי כ-28% (המהווים כ-14 מיליון ש"ח) הן הלוואות שהעמידה החברה ללקוחותיה לתקופות של בין חמש (5) לעשרים (20) שנה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 כ-70% מההלוואות שהחברה מעמידה ללקוחותיה בתחום המשכנתאות הן הלוואות בלון והיתר הלוואות שפיצר. בנוסף, כ-60% מההלוואות בתחום פעילות זה מועמדות בריבית משתנה (פריים), וכ-33% מההלוואות מועמדות בריבית קבועה צמודת מדד והיתרה היא בריבית קבועה שאינה צמודה.

במסגרת התקשרותה של החברה בעסקאות מימון מסוג זה, החברה בוחנת את העסקה, בין היתר, בהיבטים משפטיים וכלכליים, הן ביחס למצבו הפיננסי של הלקוח וכישרו הפרעון שלו והן ביחס לנכס הנדל"ן ובכלל זה, בין היתר, סטאטוס הזכויות המשפטיות בנכס ושווי הנכס לצרכי מימוש בהתאם לעבודת שמאות לפי תקן 19. שיעור המימון שמעמידה החברה ללקוחות עומד לרוב על כ-50% מערך הנכס המשועבד ברוטו. בנוסף, לרוב החברה דורשת גם ערבויות אישיות של הלווה. יצוין, כי החברה אינה מעמידה הלוואות לטובת רכישת דירת מגורים יחידה כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין").

תחום המשכנתאות בכללותו רחב מאוד, וכולל, בין היתר, הלוואות משכנתא לצורך רכישת דירת מגורים, מימון פרויקטים בבניה, השקעות בהקמת פרויקטים מסוג תמ"א, קבוצות רכישה, ועוד. בתקופת הדוח החברה העמידה בהעמדת הלוואות לכל מטרה כנגד נכס נדל"ן המשמש כבטוחה לפירעון ההלוואה ללקוחות עסקיים ופרטיים.

למיטב ידיעת החברה, תחום המשכנתאות נשלט לאורך שנים על ידי המערכת הבנקאית כאשר בשנים האחרונות גוברת המגמה של כניסתם לתחום של הגופים החוץ בנקאיים המעניקים הלוואות כנגד נכסי

נדל"ן בעיקר לאנשי עסקים, יזמים ומשקיעים. הגופים החוץ בנקאיים הפועלים בתחום זה פועלים תחת פיקוח רשות שוק ההון.

החל משנת 2022 הצטמצמו היקפי הפעילות בתחום המשכנתאות הן בחברה והן במערכת הבנקאית, וזאת לאור עליית הריבית ובפרט לאור השפעות המלחמה אשר גרמו לקיפאון בענף הנדל"ן. מלחמת חרבות ברזל תרמה גם היא לצמצום הפעילות בתחום, שכן היא הביאה לקיפאון במכירות של דירות ולעלייה בעלויות הבנייה. במהלך שנת 2024 שוק הנדל"ן חווה התאוששות מסוימת. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4 לחלק ב'- דוח הדירקטוריון.

הירידה בשוק המשכנתאות, ביחד עם מדיניות החברה להעדיף מתן הלוואות מגובות נכסי נדל"ן לתקופות קצרות יותר, כחלק מפעילות ניכיון הממסרים, השתקפה גם בפעילות החברה: בשנת 2024 עלה היקף הפירעונות בתחום על היקף ההלוואות שניתנו, וחלה ירידה ממוצעת של כ-12% בתיק הלקוחות בתחום המשכנתאות, שבאה לידי ביטוי גם בירידה בהכנסות בשיעור של כ-10%. למידע על הלוואות ניכיון מגובות בנכסי נדל"ן, ראו סעיף 8.1 לעיל.

בנוסף לאמור לעיל, לחברה פעילות בהיקפים זניחים (כ-0.2% מהכנסות החברה), בתחום המרת מט"ח והעברת כספים לחו"ל ליצואנים, יבואנים. ועד לתחילת שנת 2024 העניקה החברה גם שירותי מאגד סליקה של כרטיסי אשראי (ביצוע גבייה עבור הלקוח בגין תשלומים בכרטיסי אשראי של לקוחותיו) ושירותי ניכיון שוברי אשראי. ביום 22 בנובמבר 2023 דירקטוריון החברה הסמיך את הנהלת החברה לפעול לסגירת פעילות מאגד הסליקה ובחודש פברואר 2024 הופסקה פעילות מאגד הסליקה לאחר משלוח הודעה ללקוחות החברה כנדרש על פי דין, ולמעט תשלומים המבוצעים ללקוחות בגין פעילות שבוצעה קודם לסגירת הפעילות.

עיקר מקורות המימון של החברה נובעים ממסגרות אשראי שמעמידים תאגידיים בנקאיים לחברה. כמו כן, תחומי הפעילות של החברה כפופים לרגולציה קפדנית ולפיקוח של רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון, הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור, רשות הגנת הפרטיות, וכן, הוראות רגולטוריות רבות ושונות ובכלל זה, בין היתר, חובת רישוי, הוראות הנוגעות לאופן ניהול הפעילות, התקשרויות עם לקוחות, חובות דיווח, ניהול מאגרי מידע והגנה על פרטיות נשואי המידע וכיו"ב. לפרטים בדבר ההוראות הרגולטוריות העיקריות החלות על החברה, ראו סעיף 22 להלן.

9. מוצרים ושירותים.

9.1. ניכיון ממ"ד

למידע על שירותי ניכיון הממ"ד שהחברה מעניקה, ראו סעיף 8.1 לעיל. הביקוש לשירותי ניכיון ממ"ד במערכת השירותים הפיננסיים, המקבילה לשירותים הבנקאיים, על ידי גוף פיננסי מפקח, עלה בשנים האחרונות כאשר להערכת החברה, אחת הסיבות לעלייה זו היא כי בעלי העסקים מקבלים פתרונות פיננסיים במקומות שבהם המערכת הבנקאית אינה עונה על צרכיהם המימוניים מסיבות שונות, ביניהן: העדר בטחונות תואמים לאופי פעילותם, ניצול של מלוא האובליגו שהועמד לרשותם בבנק, משבר פיננסי שחוו בעבר ופגע באיתנותם הפיננסית וכד'. סיבות אלו אינן מגבילות לקוחות אלו בקבלת שירות בחברה משום שהחברה בוחנת בעיקר את איכות מושך הממסר לצורך חיתום העסקה וכן מאחר שהיא מעניקה, על פי רוב, שירות ללקוח ללא צורך בביטחונות נוספים מעבר לחתימת ערבנות האישית של הלקוח על הממסר אותו הוא מבקש לנכות. ניכיון ממ"ד מספק תזרים מזומנים לניהול העסק, פותח בפני העסק מקור אשראי נוסף, המשלים את השירותים הקונבנציונליים המוענקים על ידי המערכת הבנקאית, מצמצם את ריכוזיות האשראי במשק ובכך מגביר את התחרות ומאפשר לעסקים מנוע צמיחה נוסף לפיתוח העסק.

לפרטים נוספים בדבר מדיניות החברה ביחס לתחום ניכיון ממ"ד, ראו סעיף 12.1.4 להלן.

9.2. תחום המשכנתאות

למידע על השירותים בתחום המשכנתאות ראו סעיף 8.2 לעיל.

את פעילות המשכנתאות מבצעות כיום שתי חברות בת בקבוצה. בתקופת הדוח ההלוואות ניתנו ללקוחות עסקיים וללקוחות פרטיים שביקשו לקבל מימון למטרות שונות, כנגד שעבוד נכס נדל"ן שכבר נמצא בבעלותם, לרוב במשכנתא מדרגה ראשונה ולעיתים במשכנתא מדרגה שניה, לטובת החזר ההלוואה לחברה. גם בתחום פעילות זה, פעילות חברות האשראי החוץ בנקאי – ובכללן חברות הבת העוסקות בתחום של מתן משכנתאות, מהווה אלטרנטיבה נוחה ללקוחות עסקיים ופרטיים, במקום שבו המערכת הבנקאית אינה מספקת להם מענה. בהלוואות מסוג זה החברה בודקת את מצבו הכלכלי של הלקוח, איתנותו הפיננסית ויכולת החזר שלו, וכן את מצבו המשפטי של נכס הנדל"ן, שהלקוח מבקש להעמיד כבטוחה

להחזר חובו. יצוין, כי החברה אינה מעמידה הלוואות למטרת רכישת דירת מגורים יחידה. לפרטים אודות הסכם ייעוץ ביחס להלוואות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 21.2 להלן. לפרטים נוספים, ראו ביאור 1א. לדוחות הכספיים.

אין לחברה קבוצות מוצרים בכל אחד מתחומי פעילותה.

10. לקוחות

10.1. תחום פעילות ניכיון ממ"ד

נכון למועד זה, לקבוצה כ-4,600 לקוחות פעילים באופן שוטף, קרי: ביצעו פעולה אחת לפחות בשנה האחרונה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד. כ-15% מלקוחות החברה בתחום זה הם משקי בית פרטיים.

לקבוצה חשיפה גדולה יותר לממ"דים שניתנו על ידי נותני שירותים לענף הנדל"ן (כ-44% מתיק הלקוחות של החברה ליום 31 בדצמבר 2024). בענף הנדל"ן, החברה יוצרת אבחנה הכוללת מספר תתי ענפים כגון: יזמים, קבלני ביצוע, מסגרים, טייחים, רצפים, נגרים, חשמלאים, אינסטלטורים, קונסטרוקציה ופלדה. ההיכרות המעמיקה של החברה עם ענפים אלה בהתחשב בפעילותה רבת השנים בתחום, זהות הגורמים הפועלים בהם וחוסנם הכלכלי, נותנים אינדיקציה לחברה האם להתקשר בעסקה המופנית אליה, אם לאו. בנוסף, מאחר שלקוחות החברה בתחום פעילות זה הם האוחזים בממסר, לרוב קיים דמיון בין ענפי הפעילות של לקוחות החברה לבין ענפי הפעילות של מושכי הממסרים.

במהלך שנת 2024 המשיכה הנהלת החברה בתהליך שאופיין בבחינה מעמיקה של לקוחות החברה ומושכי השיקים שאליהם היא חשופה וכן של ענפים בעלי סיכון גבוה יותר לכשל אשראי. החברה הקשיחה תהליך זה בעקבות פרוץ משבר הקורונה, והמשיכה לבצעו ביתר שאת במהלך השנים 2022, 2023 ו-2024, בעקבות העלאות הריבית ועליית האינפלציה וכן לאור פרוץ מלחמת "חרבות ברזל".

10.1.1. פילוח לקוחות ומושכים לפי ענפי פעילות:

10.1.1.1. להלן התפלגות יתרות לקוחות, מסך לקוחות והמחאות לגביה ברוטו, לפי ענף פעילות - שיעור מסך תיק הלקוחות בתחום הפעילות

ענף הפעילות	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023
נדל"ן (כולל חשמל, אינסטלציה וכיו"ב)	44%	42%
שירותים ומסחר	7%	7%
תשתיות	9%	10%
הובלה ולוגיסטיקה	3%	9%
אנרגיה, כימיקלים ודלק	6%	3%
קמעונאות, ייבוא והפצה	5%	8%
תעשייה	6%	5%
מזון	4%	2%
רכבים	4%	2%
חקלאות וגינון	1%	5%
תקשורת	1%	2%
אחר	10%	5%

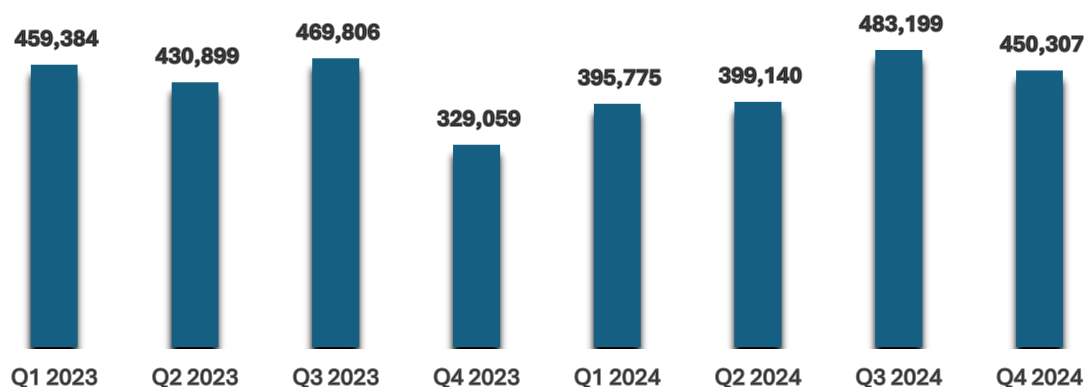
10.1.1.2. להלן התפלגות יתרות מושכים, מיתרת לקוחות והמחאה לגביה ברוטו, לפי ענף פעילות - שיעור מסך תיק הלקוחות בתחום הפעילות

ענף הפעילות	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023
נדל"ן	45%	44%
שירותים ומסחר	11%	14%
תשתיות	7%	5%
הובלה ולוגיסטיקה	7%	7%
אנרגיה, כימיקלים ודלק	2%	1%
קמעונאות, ייבוא והפצה	5%	5%
תעשייה	4%	4%
מזון	2%	4%
רכבים	1%	2%
חקלאות וגינות	3%	3%
תקשורת	1%	1%
אחר	12%	10%

ערך ממ"ד ממוצע (במאוחד) בשנת 2024 עמד על כ- 29 אלפי ש"ח וערך ממ"ד ממוצע (במאוחד) בשנת 2023 עמד על כ- 25 אלפי ש"ח. על כן, לחברה אין תלות בלקוח או במושך בודד או במספר מצומצם של לקוחות או מושכים אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות החברה.

לפרטים בדבר חשיפת החברה לענף הנדל"ן, ראו ביאור ג.14 (1) לדוחות הכספיים.

10.1.2. פירוט ההתפתחות הרבעונית בהיקף סך עסקאות ניכיון ממ"ד¹⁹ והלוואות בחברה בשנים 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):



10.1.3. פיזור תיק לקוחות ומושכים (המחאות לפרעון)

לחברה מקורות מגוונים של מושכים ושל לקוחות, וכן סדרי גודל משתנים של היקפי עסקאות ניכיון ממ"ד והלוואות אשר יוצרים פיזור נרחב וגיוון, מחזקים את תיק הלקוחות של החברה ומקטינים את סיכון חדלות הפירעון. יתרת הלקוחות והמחאות נטו בתחום פעילות ניכיון ממ"ד (כולל הלוואות), עמדה על 351,631 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, ו-267,837 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

10.1.3.1. להלן פיזור עשרת הלקוחות הגדולים ביותר בתחום הפעילות - שיעור מכלל הכנסות החברה בתחום הפעילות :

לקוח	שנת 2024		שנת 2023	
	הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור הכנסות החברה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד	הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור הכנסות החברה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד
לקוח 1	970	1.30%	1,186	1.46%
לקוח 2	866	1.16%	1,044	1.28%
לקוח 3	860	1.15%	786	0.97%
לקוח 4	663	0.89%	745	0.92%
לקוח 5	582	0.78%	534	0.66%
לקוח 6	473	0.64%	479	0.59%
לקוח 7	470	0.63%	451	0.55%
לקוח 8	453	0.61%	425	0.52%
לקוח 9	444	0.60%	406	0.50%
לקוח 10	422	0.57%	384	0.47%

10.1.3.2. להלן פיזור עשרת המושכים הגדולים ביותר בתחום הפעילות - שיעור מכלל הכנסות החברה בתחום הפעילות

מושך	שנת 2024		שנת 2023	
	הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור הכנסות החברה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד	הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור הכנסות החברה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד
מושך 1	865	1.16%	431	0.53%
מושך 2	539	0.72%	323	0.40%
מושך 3	444	0.60%	283	0.35%
מושך 4	430	0.58%	281	0.34%
מושך 5	391	0.52%	261	0.32%
מושך 6	337	0.45%	252	0.31%
מושך 7	337	0.45%	244	0.30%
מושך 8	308	0.41%	238	0.29%
מושך 9	297	0.40%	220	0.27%
מושך 10	279	0.37%	219	0.27%

10.1.4. פילוח לפי זמני פירעון - ימי פירעון בתיק הלקוחות בשנים 2023 ו-2024:

ימים לפירעון	שנת 2024		שנת 2023	
	אחוז מיתרת התיק נפרע	אחוז מצטבר מיתרת התיק	אחוז מיתרת התיק נפרע	אחוז מצטבר מיתרת התיק
0-30	37%	37%	36%	36%
31-60	28%	64%	23%	59%
61-90	10%	74%	9%	68%
91-120	5%	79%	5%	73%
121-180	6%	84%	5%	78%
181-360	7%	92%	8%	86%
361 ומעלה	3%	95%	5%	91%
חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי	5%	100%	9%	100%

מהאמור לעיל ניתן לראות כי חלק הארי משיעור הממ"דים נפרע בפרק זמן של עד 90 ימים וכי לרוב החברה אינה נוהגת להעמיד אשראים אשר נפרעים בתקופה של למעלה מ-180 ימים. נתון זה משקף את מדיניות החברה לפעול במח"מים קצרים של עד כ-3 חודשים. עם זאת, על מנת לתת מענה לדרישות השוק שבו היא פועלת ולצרכים המשתנים של לקוחותיה וכן כדי להרחיב את היקף פעילותה וקהל היעד שלה מבלי לפגוע בטיב תיק הלקוחות שלה, החברה פועלת למציאת איזון ראוי בין הצורך להתאים את השירות שאותו היא מעניקה לבין התמורות בשוק תוך ניסיון לצמצם את הסיכונים העלולים לנבוע מחשיפה למח"מ ארוך. בהתאם לכך, מאחר שתנאי התשלום בשוק התארכו החליטה החברה להאריך את תקופת הפירעון ללקוחות מסוימים, בכפוף לעמידתם בתנאים שהציבה החברה ותוך ניהול סיכונים מוגבר, כפי שיפורט להלן.

יצוין כי לרוב כתנאי להעמדת הלוואה שמגובה בצ'קים עצמיים החברה פועלת לקבלת בטחונות מהלווים, באמצעות שעבוד רכב ו/או נכס נדל"ן מהלווים, לרוב ביחס LTV של 60%-70%, וזאת ללא קשר למח"מ העסקה.

10.1.5. ותק לקוחות - לקוחות חוזרים

ענף המסחר בממ"ד בכלל ובקרב לקוחות החברה בפרט, מאופיין ברמת נאמנות לקוחות גבוהה יחסית. לנאמנות זו כמה גורמים עיקריים, בין היתר, אמינות החברה בעיני הלקוחות, נוחות הגישה לקבלת שרות, גובה העמלות הנגבות, מגוון שירותים משלימים, נזילות גבוהה ויתרת מזומנים זמינה. החברה מרחיבה את מאגר לקוחותיה מדי שנה ומנגד, מצליחה אף לשמר לקוחות קבועים היות שרוב לקוחות החברה הם בעלי ותק של מעל שנה, דבר המעיד, להערכת החברה, על שביעות רצון של הלקוחות החוזרים.

10.1.6. דוח גיול לקוחות

לפרטים ראו ביאור 14.ג(5) לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

10.1.7. אופן ההתקשרות עם לקוחות בתחום ניכיון ממ"ד

10.1.7.1. כללי

החברה מתמחה בניכיון ממסרים סחירים אשר לקוחותיה מקבלים מלקוחותיהם (כותבי/מושכי הממסר), כאשר בפעילות זאת החברה מעמידה לרוב מימון בשיעור של 100% מסכום השטר (בניכוי העמלה בעסקה), ללא צורך בהעמדת בטחונות מלבד ערבותו האישית של מקבל השירות.

גיוס לקוחות מתבצע במספר דרכים: בראש ובראשונה, באמצעות המוניטין שרכשה החברה בקרב לקוחות, מזדמנים ו/או קבועים, אשר גורם להם להמליץ על שירותיה לשותפיהם העסקיים ולמכריהם וכן לחזור בעצמם לצורך קבלת שירות מהחברה. פעמים רבות, גם מושכי שיקים, אשר מתוודעים לחברה אגב שירות שניתן ללקוח שמסר שיק שלהם לניכיון, בוחרים להפנות לקוחות נוספים שלהם לקבלת שירות מהחברה. בנוסף, החברה עושה שימוש בפרסום באמצעי מדיה שונים.

הלקוח (מקבל השירות) המנכה את הממ"ד, משלם עמלה המוסכמת מראש בין הצדדים. התשלום ללקוח מבוצע עפ"י רוב בהעברה בנקאית ולעיתים בהמחאת מזומן, במט"ח או במזומן בהתאם לצרכי הלקוח ובכפוף למגבלות החוק ולמבחינים שקבעה החברה ביחס לתשלום במזומן. כמו כן, לאחרונה החברה החלה לבצע תשלומים למבקשי השירות באמצעות ארנק דיגיטלי, המונפק ע"י חברה בעלת רישיון למתן שירות בנכס פיננסי של רשות שוק ההון.

10.1.7.2. בחינת תנאי עסקה, ערבויות ובטחונות

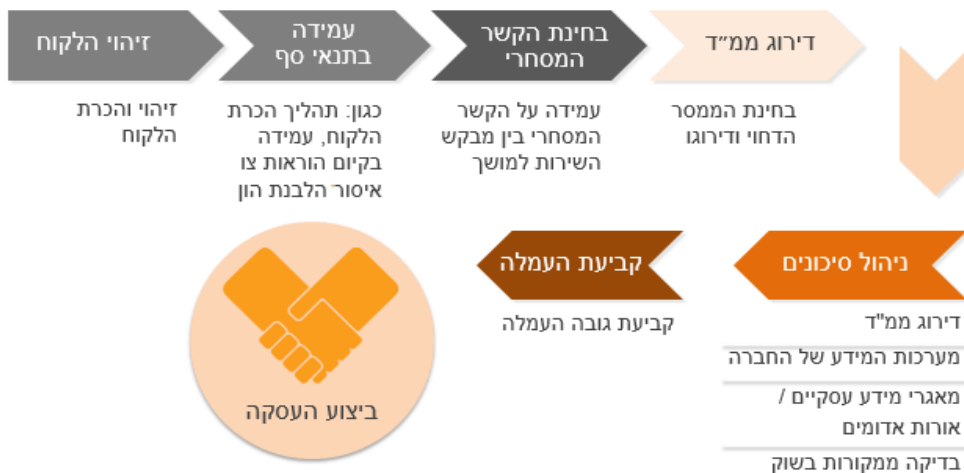
החברה קבעה נוהל עבודה, אשר מעודכן מעת לעת (לאחרונה בחודש דצמבר 2024), לגבי אופן מתן אשראי ללקוח יחיד/תאגיד, ואשר במסגרתו הוגדרו תהליכי מתן שירותי אשראי ומתן שירותים בנכס פיננסי ללקוחות חדשים וללקוחות קיימים מסוג תאגיד/יחיד. בין היתר, כולל הנוהל הוראות בדבר עמידה בדרישות צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נתוני שירות בנכס פיננסי ונותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), התשע"ח-2018; אופן בחינת עסקה, לרבות שיקולי חיתום ובחינת עמידה בחקיקה רלוונטית נוספת (חוק צמצום השימוש במזומן, חוק אשראי הוגן וכו').

בהתאם לנוהל, עם קבלת פניה למתן שירות באחד מסניפי החברה, מתבצעת בדיקה מקדמית, ראשונית של הלקוח ועסקיו ע"י נציג שירות בהיבטים של יושר ויושרה, דיווח על הכנסות ועמידה בקריטריונים של החברה. לאחר הבדיקה הראשונית, מעביר הלקוח את הממסרים שאותם הוא מבקש להעביר למטרת בדיקת היתכנות לעסקת הניכיון ומסמכים רלוונטיים המספקים את המידע הנדרש לצורך בחינת עמידה בהוראות הדין וכן בחינת איתנות פיננסית של כותב השיק. במסגרת ניהול הסיכונים, מבצעת החברה, בין היתר, פעולות לצורך ווידוא אחיזתו כשורה של הלקוח בשיק.

לאחר השלמת הליך החיתום כמפורט לעיל ואישור עסקת הניכיון הלקוח מוזמן לאחד מסניפי החברה, לצורך ביצוע תהליך הקמת לקוח במערכות החברה, לרבות הליך "הכר את הלקוח" וחתימה על המסמכים הנדרשים עפ"י צו איסור הלבנת הון, לרבות הסכם ניכיון או הסכם הלוואה, לפי העניין, הצהרת בעלי שליטה, יפוי כוח וכו"ב.

במטרה להקטין את הסיכון שבגביית הממ"ד, דורשת החברה מלקוחותיה לחתום על ערבויות אישיות להבטחת פירעון הממ"דים שנמסרו לחברה. כאשר מקבל השירות הוא תאגיד מחייבת החברה את בעל השליטה בתאגיד לחתום על ערבות אישית ביחס לכל שיק שנמסר ובמקביל לערבות אישית גורפת עליה חתם הערב במסגרת הסכם הניכיון. מעבר לערבות אישית זו, החברה, לרוב, לא דורשת בטוחות נוספות, למעט בהלוואות שמגובות בצ'קים עצמיים.

בהלוואות ובניכיון צ'קים שבהן הצ'קים עצמיים (כלומר שבהן הלווה הוא גם כותב הצ'ק), מעבר לפעולות החיתום הנהוגות בחברה כמפורט לעיל, לרוב נדרש הלקוח הלווה להעמיד בטחונות לטובת החברה (בעיקר רכבים פרטיים, משאיות, נכס נדל"ן או ציוד מכני הנדסי); במקרים אלה החברה פועלת לעיגון ורישום זכויותיה בבטוחות אלה לאחר בחינתן, באמצעות עורכי דין המתמחים בתחום ומלווים את החברה בעסקאות מסוג זה. לרוב, לא יועבר תשלום ללקוח טרם קבלת אישור עו"ד המלווה בדבר השלמת רישום זכויותיה של החברה בנכס המשועבד. במקרים בודדים תינתן הלוואה כאמור ללא בטוחה, בכפוף לאישור מנכ"ל הקבוצה או מנכ"ל אופל בלאנס חולון, בהתאם לשיקול דעתם ובכפוף למגבלות הסכומים הקבועים בנהלי החברה לעסקאות מסוג זה.



10.1.7.4. מדיניות ניהול סיכונים אשראי בתחום פעילות ניכיון ממ"ד²⁰

מדיניות הקבוצה ניהול סיכונים אשראי מתבססת על פרקטיקה המתמקדת, בין היתר, בפיזור רחב של לוויים ומושכים כחלק מתיק האשראי בעסקאות ניכיון הממ"דים, ובניטור מתמיד של הסיכונים, תוך התאמתם לשינויים במצב המשק והתחשבות בשינויים שחלים בסיכונים רלוונטיים אחרים, כגון: סיכונים שוק וסיכונים הצמדה וריבית. הפיזור האמור בא לידי ביטוי, הלכה למעשה, במספר רב של מקבלי שירות ומושכי שיקים, ובמגוון תחומי העיסוק של מקבלי השירות ומושכי השיקים, לפרטים ראו סעיף 10.1.3 לעיל (פיזור עשרת הלקוחות והמושכים הגדולים). בנוסף, החברה מבצעת בחינה שוטפת של חשיפת האשראי של מקבלי השירות ומקפידה על עדכון שוטף של המידע הקיים במאגרי המידע של החברה לגבי תסמינים שליליים המתגלים לגביהם ו/או לגבי מושכי השיקים. כמו כן, קיימים ענפים המוגדרים ברמת סיכון גבוהה במסגרת צו איסור הלבנת הון (למשל: יהלומים, כוח אדם, אנרגיה) ובמקרים אלה מבוצעים ניטורים ובקורות מוגברים אחת לשנה. לפרטים נוספים על ניהול סיכונים שוק, ראו סעיף 8 לחלק ב' - דוח הדירקטוריון.

המדיניות לניהול סיכונים אשראי של החברה, קובעת, בין היתר, כי: (1) סכום החשיפה ללקוח ו/או מושך בכל אחד מסניפי החברה לא יעלה על 3.5% מסך תיק הלקוחות של הסניף הרלוונטי, אלא באישור מראש של מנכ"ל החברה; ו-(2) סכום החשיפה של החברה ללקוח ו/או מושך בכל סניפי החברה, יחדיו (במצטבר בכל סניפי החברה הרלוונטיים), לא יעלה על 2.5% מסך תיק הלקוחות של החברה במאוחד, אלא באישור מראש של ועדת האשראי של החברה.

ביום 26 במאי 2014, דירקטוריון החברה אישר את הקמתה של ועדת האשראי של החברה, אשר מתכנסת בהתאם לדרישת המנכ"ל, וכן לצורך אישור ודיון במקרים המפורטים בסעיפים (1) ו-(2) לעיל. נכון למועד דוח זה, חברי ועדת האשראי הם: דני מזרחי, מנכ"ל החברה ודירקטור, מיכאל איתן, דירקטור, אורן בן יאיר, יו"ר הדירקטוריון וסיגל סגל, דח"צית.

נכון למועד דוח זה, מדיניות האשראי של החברה אינה מגדירה שיעור חשיפה מקסימליים ללקוח ו/או מושך ו/או ענף, מעבר למפורט לעיל.

מדיניות האשראי של הקבוצה מבוססת על מספר עקרונות ונהלים, שעיקריהם מפורטים להלן:

(א) **מדרג הרשאות חתימה** - בחברות הבת ובחברה קיים מדרג הרשאות חתימה, המשמש בין היתר למתן אישורי אשראי, עפ"י סכומים, ותק וסוגי תפקידים.

²⁰ יודגש, כי מדיניות האשראי של החברה וכל נהליה בתחום מתן אשראי, ובכלל זה ניהול סיכון האשראי, כפופים להוראות כל דין.

מורשי החתימה ממונים מעת לעת ע"י הדירקטוריונים של החברה וחברות הבת, לפי העניין, החל בעובדים בכירים בעלי ותק של מספר שנים בחברה, המשך בסגני מנהל סניף, מנהלי סניפים, מנכ"לים של חברות הבת, מנכ"ל החברה הציבורית וסמנכ"ל הכספים. הרשאה ליו"ר הדירקטוריון ניתנה לצרכי גיבוי במקרים דחופים, ובפועל נעשה בהן שימוש לעיתים נדירות בלבד, אם בכלל.

כאמצעי נוסף לצמצום הסיכונים התפעוליים האניהרנטיים לפעילות החברה, בעת קביעת עקרונות מדרג ההרשאות של החברה על ידי דירקטוריון החברה, הונמך רף המינימום של הסכומים המחייבים חתימת שני מורשים. יצוין, כי הרשאות החתימה בחברה מתעדכנות מעת לעת בהתאם לצורכי החברה.

(ב) **מדיניות ונוהל איסור הלבנת הון ומימון טרור** - נוהל זה אושר על ידי דירקטוריון החברה ובמסגרתו מוסדרים, בין היתר, הנושאים הבאים: דיווחים ודיונים בדירקטוריון החברה ביחס ליישום הוראות חוק איסור הלבנת הון והצווים מכוחו, חובת מינוי קצין ציות האחראי על יישום ועמידה בהוראות כאמור, זיהוי והערכה של סיכונים הלבנת הון ואמצעים להפחתת הסיכון כאמור, דיווחים לרשות לאיסור הלבנת הון ורשות המיסים

(ג) לחברה נוהל אשר עניינו הסדרת הכללים ופירוט ההנחיות בקשר להעמדת מימון כנגד שעבוד כלי רכב, נדל"ן וציוד, שבמסגרתו מוסדרים הכללים הנהוגים והמחייבים בעת העמדת הלוואות כנגד בטוחות לרבות שיקולים שיש להפעיל בעת חיתום האשראי, קווים מנחים לבחינת נכסים המוצעים כבטוחה כנגד אשראי שהחברה מעמידה, קווים מנחים בנוגע לרישום ותיקוד הבטוחה ולניטור אחר סטאטוס הבטוחה, הנחיות לטיפול במקרים של הפרת התחייבויות והנחיות לגבי טיפול בביטול שעבודים.

סוגי הבטוחות בהלוואות לטווח קצר: רכבים פרטיים, משאיות, אוטובוסים, ציוד מכני הנדסי (צמ"ה), ציוד ומכונות ונכסי נדל"ן שונים. שווי הבטוחה נקבע בהתבסס על חו"ד שמאית – ברוב המקרים בהתאם לתקן 19 של המערכת הבנקאית ביחס לבטוחות נדל"ן, ומחירון או מעריך מקצועי (לרכב או לצמ"ה), שיעור המימון (LTV) נע בין 50%-70% משווי הבטוחה, והוא נקבע בהתאם לשווי הבטוחה ומהותה (רכב, כלי צמ"ה, דירת מגורים, קרקע וכיו"ב). מנכ"לי חברות הבת, קרי, מר דני מזרחי, מנכ"ל חברת אופל (2006) בע"מ, המכהן גם כמנכ"ל הקבוצה, ומר שחר מזרחי, מנכ"ל חברת אופל חולון בע"מ, מוסמכים לאשר שיעור LTV גבוה יותר. במקרים שבהם מתבצעת הארכה של ההלוואה לתקופה נוספת, שווי הבטוחה נבחן שוב, ומתבצעת התאמה, במידת הצורך. כאמור, נוהל החברה כולל קווים מנחים לגבי רישום הבטוחות במרשמים הרלוונטיים באמצעות עו"ד המלווים את העסקה עד להשלמת הרישום. השעבודים נרשמים בדרגה ראשונה ושנייה והלקוחות מחויבים, בין היתר, בחתימה על מסמכים רלוונטיים (הערת אזהרה, שטר משכון, שטר חוב, ייפוי כוח ועוד), ובעריכת ביטוח לצורך שמירת ערך הבטוחה. בדרך כלל, תמורת ההלוואה תועבר ללקוח רק לאחר השלמת הרישום במרשם הרלוונטי, למעט במקרים חריגים חלק מהתמורה מועברת ללווה מייד לאחר חתימה על ההסכם ועוד לפני השלמת הרישומים באישור מנכ"לי חברות הבת הנ"ל.

(ד) שיעור הריבית נקבע בהתאם לאיכות העסקה ובהתחשב בטיב הלקוח, הבטוחה, הערבים וכיו"ב.

(ה) לקבוצה מדיניות ונוהל ייעודי לניהול אשראי צרכני, הרלוונטי למתן שירות ללווה יחיד (שאינו תאגיד) כהגדרתו בחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993. המדיניות נועדה להבטיח את ניהולו התקין של האשראי ולשמור ספציפית על עניינם של מקבלי שירות שאינם תאגידים באמצעות שקיפות והוגנות. במסגרת המדיניות הותוותה אסטרטגיה שמטרתה התנהלות תקינה ואחראית של מתן אשראי צרכני, ואשר כוללת 3 שלבים מרכזיים: 1) העמדת האשראי ותמחורו; 2) ניהול ושיווק האשראי ע"י חברות הבת בעלות הרישיונות; 3) גביית החובות.

יצוין, כי נכון למועד דוח זה, היקף האשראי הצרכני שהחברה מעמידה ללקוח, אינו מהותי.

(ו) **מעקב תקופתי** - הנהלת החברה ודירקטוריון החברה דנים מעת לעת (ולכל הפחות בשיבות הרבעוניות), בסיכוני השוק שאליהם חשופה החברה ואופן ניהולם וזאת, בשים לב, בין היתר, למצב השוק, מקורות המימון של החברה ותנאי האשראי המועמד על ידה ללקוחותיה. במסגרת זו, מתבצע גם מעקב אחר הריבית המשוקללת והמרווח הפיננסי בגין תיק האשראי של החברה, הסברי ההנהלה על התפתחות תיק האשראי וההפרשה להפסדי אשראי (תוך התייחסות ספציפית לאירועי כשל שהובילו להפרשה גבוהה יחסית ובחינתם).

(ז) **בקורות** - בקורות על זיהוי סיכוני אשראי מתבצעות ע"י נציגי השירות, מנהלי הסניפים, בקרית ניהול הסיכונים, מנכ"ל החברה, ועדת האשראי, ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאם לגודל הסיכון ולאופיו. נציגי השירות פועלים כאמור בהתאם לנהלים ולהנחיות בנושא חיתום, והם נדרשים לפעול בהתאם למדרג הרשאות יעודי לקביעת תקרת אובליגו. החשיפה הכוללת ללקוח/מושך העולה על סכום מסוים דורשת את אישור מנכ"ל הקבוצה. מנהלי הסניפים מבצעים בקרה שבועית רנדומלית, מדגמית, על תקינות העסקאות והשיקולים תומכי ההחלטה באותן עסקאות, ושולחים משובים והנחיות לנציגי השירות ככל שנדרש. מעבר לכך, מנהלי הסניפים מעורבים בהליכי חיתום של עסקאות המתבצעות מדי יום, ובסניפים הקטנים מנהלי הסניפים מעורבים ברוב העסקאות. בנוסף, מתבצעת בקרה יומית של מנהלי הסניפים על כל כשל באשראי (שיקים שחזרו) ובמקרים אלה נבחנת איכות קבלת החלטות החיתום בביצוע העסקה. בקרה נוספת בעניין זה מתבצעת באופן יומיומי גם ע"י מנכ"ל הקבוצה – לגבי עסקאות שנעשו בקבוצה, לצורך בדיקת תהליכי החיתום ודרך קבלת ההחלטות. מנכ"ל הקבוצה מקיים שיחות אד הוק עם מנהלי הסניפים, אשר במסגרתן נדונים מקבלי השירות והמושכים הגדולים בכל סניף. בנוסף, מנכ"ל הקבוצה וסמנכ"ל הכספים מקבלים דוח יומי המפרט על כל כשל באשראי (שיקים שחזרו) ברמת הקבוצה. סמנכ"ל הכספים מבצע בקרה רבעונית לגבי עמידה במגבלות מדיניות ניהול הסיכונים (חשיפה ללקוח/מושך בודד). בנוסף על הבקורות הנ"ל קיים רובד נוסף של בקורות אשר נועד לוודא יישום מדיניות ונהלים של החברה בהיבטי רגולציה, והוא מבוסס על בקורות תקופתיות, שוטפות, המבוצעות ע"י מערך הציות וניהול הסיכונים של החברה, בין היתר, לגבי עמידה בכללי החיתום הנדרשים לגבי לקוחות חדשים ולקוחות קיימים.

(ח) התגמול לנציגי השירות אינו מושפע כלל מתוצאותיה העסקיות של החברה. התגמול של מנכ"ל החברה ושל מנכ"ל אופל חולון, מבעלי השליטה בחברה, עשוי להיות מושפע מרווח לפני מס, של הסניף שאותו הם מנהלים ו/או של הקבוצה כולה, לפי העניין, זאת היות שהם זכאים למענק מותנה ביעדי רווחיות לפני מס בכפוף לעמידה בתנאי סף המוגדרים במדיניות התגמול של החברה. כמו כן, גם התגמול של מנהלי הסניפים עשוי להיות מושפע מרווחי הסניף הרלוונטי, בהתאם למנגנון התגמול שלהם שחלקו מבוסס יעדי רווחיות. החברה סבורה כי על אף האמור, מנגנוני ניהול סיכון האשראי של החברה והבקורות שהחברה מפעילה, ביחד עם תנאי הסף שעל נושאי המשרה כאמור לעמוד בהם כדי להיות זכאים למענק, והעובדה שחלק מהמענק של מנכ"ל החברה הוא תלת שנתי (ראה סעיף 6.4.3.2 לפרק ד') מצמצמים את ההשפעה של מנגנוני התגמול על סיכוני האשראי של החברה.

10.1.7.5 גבייה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד

החברה עומדת בקשר שוטף עם לקוחותיה לביצוע גביה יעילה של חובותיהם. עם זאת, קיימים מקרים שבהם לקוח אינו עומד בהתחייבויותיו עפ"י הסכם הניכיון או הסכם החלואה (מיידיית החל מאירוע הכשל). תחילה מנסה החברה להגיע להסדר חוב עם מושך השיק ו/או הלקוח, וככל שהיא לא מצליחה לעשות זאת, נוקטת החברה בהליכים משפטיים לגביית החוב. החברה מכירה בחוב כחוב מסופק בהתאם להוראת

IFRS 9 הקובע, בין היתר, כי ההפרשה תתבצע ע"י חלוקת התיק לקבוצות גבייה בעלות רמות סיכון אשראי שונות ובהתאם למודל צופה פני עתיד (ציפיות החברה לסיכויי כשל בגביית החוב בהתאם לקבוצת הגבייה). כמו כן, לחברה הפרשה כללית לחובות מסופקים על כל החובות הקיימים מרגע היווצרותם. שיעור ההפרשה הכללית נקבע בהתאם לניסיון העבר של החברה וכן עושה שימוש במידע צופה פני עתיד לצורך מדידת הפסדי אשראי חזויים.

לאחר פרק זמן בן כשנתיים עד שלוש שנים, שבו נמצא החוב בטיפול משפטי ומשלא התקדם תהליך הגביה וצומצם החוב, מבקשת החברה מיועציה המשפטיים, המטפלים בהליכי הגביה, חוות דעת בדבר הכרה בחוב כחוב אבוד. בהתקבל מכתב מהיועצים המשפטיים כאמור, או כשהחברה אינה צופה באופן סביר להשיב את החוב, החברה מוחקת, באופן מלא או חלקי, את יתרת הלקוח מספרי החברה. יצוין, כי אין בהכרה בחוב אבוד כדי לפגוע בהמשך ההליך המשפטי לגביית החוב. לפרטים נוספים, ראו ביאור 1.ב3 לדוחות הכספיים.

שיעור הפסדי אשראי חזויים מסך עסקאות הממ"ד שנוכו בקבוצה בשנים 2024 ו-2023 עמד על כ-0.1% וכ-0.72%, בהתאמה.

10.1.8. לקוחות ומושכים מהותיים

לחברה אין לקוח או מושך בתחום הניכיון אשר הכנסותיה ממנו מהוות יותר מ-2% מסך כלל הכנסותיה במאוחד. כמו כן, לחברה אין תלות בלקוח או מושך בודד או במספר מצומצם של לקוחות או מושכים אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

10.2. תחום המשכנתאות

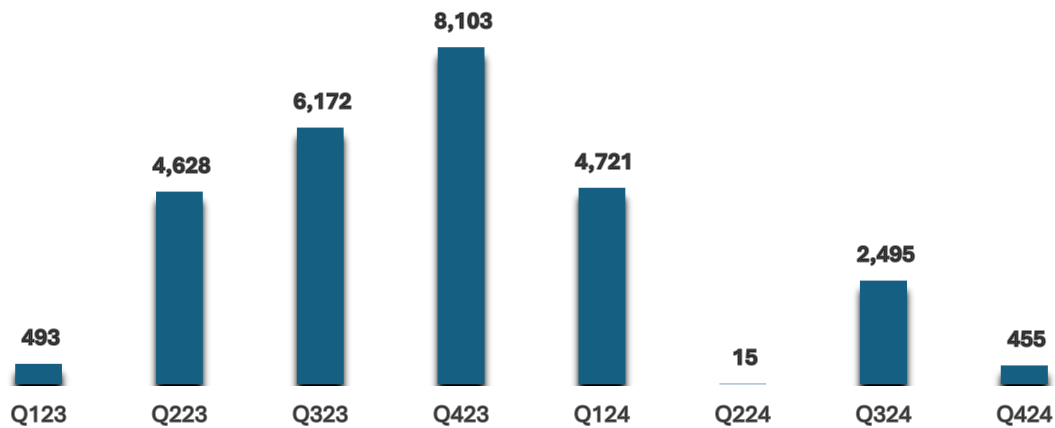
נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023, תיק האשראי בתחום פעילות המשכנתאות מורכב מכ-33 הלוואות וכ-47 הלוואות, בהתאמה. ההיקף הכספי הממוצע להלוואה בשנת 2024 ובשנת 2023 עמד על כ-1,450 אלפי ש"ח וכ-1,320 אלפי ש"ח, בהתאמה.

כ-22% מלקוחות החברה בתחום המשכנתאות הם משקי בית פרטיים וכ-78% הם עוסקים ותאגידים.

10.2.1. התפלגות תיק לקוחות נטו (בניכוי פירעונות והכנסות מראש), מסך תיק הלקוחות נטו בתחום המשכנתאות, לפי ענף פעילות

ענף הפעילות	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023
נדל"ן	29%	18%
שירותים ומסחר	35%	33%
תשתיות	5%	3%
קמעונאות, ייבוא והפצה	-	16%
תעשייה	9%	12%
מזון	-	1%
אחר	22%	17%

10.2.2. פירוט ההתפתחות הרבעונית בהיקף סך העסקאות בתחום המשכנתאות בשנים 2023 עד 2024 :



10.2.3. להלן פיזור עשרת הלקוחות הגדולים ביותר בתחום הפעילות – שיעור מכלל הכנסות החברה בתחום הפעילות

שנת 2023		שנת 2024		לקוח
שיעור הכנסות החברה בתחום פעילות המשכנתאות	הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור הכנסות החברה בתחום פעילות המשכנתאות	הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)	
5.72%	541	9.79%	879	לקוח 1
5.45%	515	6.56%	589	לקוח 2
5.39%	510	5.60%	503	לקוח 3
4.61%	436	4.69%	421	לקוח 4
3.82%	361	4.57%	411	לקוח 5
3.11%	294	3.62%	325	לקוח 6
2.95%	279	3.49%	314	לקוח 7
2.87%	271	3.30%	296	לקוח 8
2.75%	260	3.10%	278	לקוח 9
2.61%	247	3.09%	277	לקוח 10

10.2.4. להלן פיזור עשרת הלקוחות הגדולים בתחום הפעילות במונחי היקף אשראי (ברוטו) – שיעור מכלל היקף האשראי בתחום הפעילות

לקוח	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023
לקוח 1	14%	7%
לקוח 2	10%	7%
לקוח 3	9%	5%
לקוח 4	6%	5%
לקוח 5	5%	5%
לקוח 6	5%	4%
לקוח 7	5%	4%
לקוח 8	5%	3%
לקוח 9	4%	3%
לקוח 10	3%	3%

10.2.5. פילוח לפי זמני פירעון בתחום פעילות המשכנתאות
להלן זמני פרעון בתיק הלקוחות (בעסקאות משכנתאות בלבד) לשנים 2023 ו- 2024 :

שנים לפירעון	שנת 2024		שנת 2023	
	אחוז מיתרת התיק נפרע	אחוז מצטבר מיתרת התיק	אחוז מיתרת התיק נפרע	אחוז מצטבר מיתרת התיק
עד שנה	25%	25%	20%	20%
שנה עד שנתיים	20%	45%	16%	36%
שנתיים עד שלוש	3%	48%	10%	46%
שלוש עד ארבע שנים	1%	49%	1%	47%
מעל ארבע שנים	11%	60%	10%	57%
חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי	40%	100%	43%	100%

מח"מ תיק לקוחות ליום 31 בדצמבר 2024 עומד על כ-3.5 שנים. מח"מ תיק לקוחות ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על כ-4.5 שנים. הקיטון במח"מ לשנת 2024 נובע כתוצאה מהעמדת הלוואות במח"מ קצר יותר לעומת הלוואות שניתנו בשנת 2023.

10.2.6. להלן פילוח היקפי הלוואות לפי LTV (באלפי ש"ח)

לשנה שנתיימה ביום	LTV גבוה מ-60%	LTV נמוך מ-60%	היקף הלוואות ברוטו (באלפי ש"ח)
31.12.2024	6,753	45,325	52,078
31.12.2023	13,491	53,192	66,682

10.2.7.1. כללי

החברה מעניקה הלוואות ארוכות טווח ללקוחות עסקיים ופרטיים כנגד שעבוד נכס מקרקעין מדרגה ראשונה ומדרגה שניה כבטוחה להחזר ההלוואה.

החברה פועלת בהתאם למדיניות ונוהל לשיווק אשראי צרכני למשכנתאות, שמבוססת על הימנעות מייזום פעולות שיווק למעט באמצעות רשימת שיווק, בכפוף לכל דין, וגיוס לווים באמצעות צדדים שלישיים (כולל יועצי משכנתאות), המלצות, הפניית לקוחות קיימים של הקבוצה, ללא התניית שירות בשירות ו/או מתן תגמול לעובד בגין ההפניה, וכן תוך פרסום באמצעי מדיה שונים, והכל תוך נקיטת גישה אחראית, הוגנת ושקופה כלפי הלווים. נכון למועד דוח זה, החברה אינה מבצעת פעולות שיווק יזומות בתחום פעילות המשכנתאות.

נכון ליום 31 לדצמבר 2024, כ-70% מההלוואות שהחברה העמידה ללקוחותיה בתחום המשכנתאות הן הלוואות בלון והיתר הלוואות שפיצר. ההלוואות כאמור הן כ-60% הלוואות בריבית משתנה (פריים) והיתר הן כ-34% הלוואות בריבית קבועה צמודת מדד וכ-6% שאינה צמודת מדד.

10.2.7.2. מדיניות ניהול אשראי צרכני למשכנתאות

כאמור, פעילות המשכנתאות של החברה מתבצעת בשתי חברות הבת – אופל חולון ואופל 2006. פעילות זו מבוססת על מדיניות ניהול אשראי צרכני למשכנתאות. ההלוואות שניתנו בתחום זה כללו בחינה של ועדת אשראי ייעודית שמנתה 3 חברים ובוחרת כל הלוואה לצרכי משכנתא: מר דני מזרחי, מנכ"ל הקבוצה, מר שחר מזרחי, מנכ"ל אופל חולון ומר דוד נחשון, יועץ מטעם נותני השירותים יוניק פאנד 1 בע"מ (להלן: "ועדת אשראי משכנתאות"). הלוואות מגובות נדל"ן שהחברה מעניקה בתחום ניכיון הממ"דים נבחנות ומאושרות בהתאם לנוהלי החיתום והבקורות בתחום, כמתואר לעיל.

להלן עיקרי הקווים המנחים להעמדת אשראי, לדירוגו, לתמחורו ההוגן ולמגבלות האשראי הנובעות מהם. יובהר, כי החל ממחצית שנת 2024, החברה לא העניקה הלוואות חדשות בתחום המשכנתאות.

(א) החברה מעמידה אשראי ללווה יחיד לצרכיו הפרטיים (אך לא למטרת רכישת דירת מגורים יחידה כהגדרה בחוק מיסוי מקרקעין), וכן ללווה שהוא עוסק מורשה לצרכיו העסקיים. יצוין, כי בהתאם לתנאי ההתקשרות של החברה עם תאגיד בנקאי, סך האשראי המצרפי אשר ניתן לתת ללווה לא יעלה על 5 מיליון ש"ח (מבלי לגרוע ממגבלות החלות על סכום מקסימלי להלוואה ספציפית, בהתאם לחוק אשראי הוגן).

החברה רשאית להעניק 2 סוגי אשראי: (1) הלוואות גישור כנגד שעבוד נכס נדל"ן במשכנתא מדרגה ראשונה או שניה. אשראי מסוג זה יכול שינתן כנגד תשלום ריבית בלבד לאורך חיי ההלוואה והחזר קרן ההלוואה בסופה, או ללא תשלום כלשהו לאורך חיי הנכס ותשלום הריבית וקרן ההלוואה בסוף תקופת ההלוואה (בלון גישור או בלון מלא, בהתאמה). אפשרות נוספת למתן הלוואות מסוג זה יכול שתבצע כנגד החזרים חודשיים של קרן וריבית (שפיצר) לתקופה של עד 20 שנה; ו-(2) הלוואות שאינן כנגד שיעבוד נכס נדל"ן אלא שעבוד זכויות בנכס נדל"ן (שטר חוב/ שיקים/ הערת אזהרה/ רישום משכון ברשם המשכונות), בשיטות החזר של בלון גישור ושפיצר.

(ב) בהתאם למדיניות, טרם העמדת הלוואה ללקוח החברה תוודא, כי יש לו כושר החזר ו/או יכולת החזר וכן את ההיתכנות לעמידה בתשלומים ו/או בפירעון ההלוואה – בהתאם לסוג ההלוואה שנטל. החברה תשקף ללווה את הליך נטילת האשראי ותסביר לו את משמעותו. בכל מקרה, כל הלוואה תאושר ע"י ועדת אשראי משכנתאות, שתתחשב בכלל הפרמטרים המפורטים במדיניות ותתעד החלטותיה.

(ג) דירוג אשראי, יקבע עפ"י שלושה פרמטרים: (1) מאפייני ביקוש של הנכס המשמש כבטוחה; (2) אחוז המימון המועמד על ידי החברה (שיעור המינוף של הלקוח); ו-(3) מסוגלות ההחזר של הלווה.

ועדת אשראי משכנתאות תבחן את היחס המקסימלי בין סך ההחזר החודשי לבין ההכנסה הפנויה של הלווה מצבת נכסיו של הלווה, התחייבויות אחרות של הלווה, מסגרות אשראי לא מנוצלות של הלווה, מידע רלוונטי מלשכת אשראי, בכפוף לכל דין, התאמת האשראי למטרה המבוקשת ע"י הלווה, בשים לב, למצבו הפיננסי של הלווה וליכולתו לעמוד בהחזרים בהתאם לדרישות הדין לענין זה. יצוין, כי בטחונות לא יהוו תחליף לבחינת יכולת ההחזר של הלווה למעט במקרים שבהם המקור לפירעון הוא מכירת נכס.

ועדת אשראי משכנתאות תהא רשאית לחרוג מהקווים המנחים המפורטים לעיל בכפוף לנימוקים בכתב.

תמחור ההלוואה ייעשה בהתאם לרמת הסיכון, כפי שתקבע ע"י ועדת אשראי משכנתאות, באופן פרטני לכל לווה עפ"י דירוג האשראי שיקבע ספציפית לכל הלוואה.

(ד) **בקרות** - ועדת אשראי משכנתאות שמונתה בהתאם למדיניות בנושא מתן משכנתאות, הכוללת את מנכ"ל הקבוצה, מנכ"ל אופל חולון ומר דוד נחשון, דנה בכל עסקה לגופה, ובהתאם להסכם המייסדים של חברת המשכנתאות, נדרש אישור של מנכ"ל הקבוצה ומנכ"ל אופל חולון לביצועה. דיווח אודות סטאטוס כל ההלוואות מועבר למנכ"ל הקבוצה ולסמנכ"ל הכספים מידי רבעון. בנוסף, כל הליך העמדת ההלוואות – מרגע אישור ע"י ועדת אשראי משכנתאות ועד להעברת התשלום ללווה, מלווה ע"י עו"ד המתמחה בתחום, אשר מטפל בהכנת ההסכמים וברישומים הנדרשים במרשמים הרלוונטיים טרם העמדת ההלוואה ללווה. לא מועברים כספים ע"ח ההלוואה ללא קבלת הנחיות ברורות מעו"ד.

(ה) החברה מקבלת הערכת שווי (תקן שמאות 19), לנכס הנדל"ן המשמש כבטוחה להלוואה ומעניקה הלוואה בהתאם למקדם ביטחון הנגזר מערך הנכס (LTV עד 65%), במסגרת מתן הלוואות ארוכות טווח כאמור חותם הלקוח על טופס בקשה ראשוני להעמדת הלוואה בכפוף לטופס ריכוז פרטי ההלוואה. מיד עם אישור העמדת ההלוואה, הלווה חותם על הסכם הלוואה. בנוסף, מחתימה החברה את הלקוח על המסמכים הבאים: (1) רישום הערת אזהרה; (2) בקשה לרישום משכנתה; (3) שטר חוב; (4) כתב הסכמה בלתי חוזר למינוי כונס נכסים על הנכס; (5) ייפוי כוח בלתי חוזר באמצעות נוטריון; (6) כתב ויתור מלא ובלתי חוזר על זכויות מכוח חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 וסעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967; (7) הודעת משכון; (8) כתב ויתור מלא ובלתי חוזר על זכויות מכוח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 כמו כן, על פי רוב חותם הלקוח גם על כתב הרשאה לחיוב חשבון הבנק המתנהל על שמו לצורך גביית סכומי ההלוואה (ריבית וקרן). בנוסף, לרוב מחויב הלקוח בעריכת ביטוח חיים, בגובה סכום המשכנתא וכן בביטוח הנכס.

(ו) מנכ"ל הקבוצה, מנכ"ל אופל חולון ומר דוד נחשון, שהם גם חברי ועדת אשראי משכנתאות, הם האחראים על יישום המדיניות והנהלה של החברה בנושא ניהול אשראי צרכני למשכנתאות, כפי שפורט לעיל.

(ז) דירקטוריון החברה מפקח על יישום המדיניות בנושא מתן משכנתאות, בין היתר, באמצעות קבלת דיווחים רבעוניים במסגרת הדיונים בדוחות הכספיים של חברות הקבוצה, לרבות דיווחים בדבר התפתחויות ביתרות החובה הבעייתיות, כשלי האשראי המהותיים, אי עמידה במגבלות וביעדים שנקבעו, נתונים בדבר אישורי אשראי שחרגו מהמדיניות (אם וככל שהיו), מספר הליכי הגביה שהועברו לטיפול גורם חיצוני, ואירועים חריגים בעלי השפעה מהותית, ככל שישנם.

לחברה מדיניות ונוהל לגביית חובות בתחום המשכנתאות, המבוססת על עקרונות של שמירה על הוגנות כלפי הלווים ועשיית כל מאמץ סביר כדי להימנע מהליך משפטי, תוך שמירת ערוץ תקשורת ישיר עם הלווה.

במקרה של פיגור בפירעון האשראי שולחת החברה הודעה ללווה סמוך למועד היווצרות החוב. ככלל, במהלך תקופה של 3 החודשים הראשונים ממועד היווצרות הפיגור בתשלום החוב, מאמצי הגבייה מבוצעים ע"י עובדי החברה, במטרה להגיע להסדר עם הלווה. ככל שהלווה מתכחש לחובו, לא משתף פעולה עם החברה או מעלה טענות משפטיות – החוב מועבר מיידית לטיפול משפטי של אחד ממשרדי עורכי הדין המטפלים בתביעות מסוג זה עבור החברה במיקור חוץ. טרם פתיחת הליכי גבייה ע"י משרד עו"ד נשלחת התראה נוספת ללווה עם פירוט חובו והסברים על אפשרויות פרעון. ככל שהלווה מביע רצונו להגיע להסדר עם החברה, יוקפא במידת האפשר הליך הגביה ע"י משרד עו"ד החיצוני בניסיון להגיע להסדר עם הלווה. השימוש בשירותי מיקור חוץ לצרכי גבייה נעשה תוך מעקב של החברה אחר סטאטוס החובות.

10.2.8. לקוחות ומושכים מהותיים

לחברה אין לקוח בתחום המשכנתאות אשר הכנסותיה ממנו מהוות יותר מ-1% מסך כלל הכנסותיה במאוחד. כמו כן, לחברה אין תלות בלקוח או מושך בודד או במספר מצומצם של לקוחות או מושכים אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

לפרטים בדבר מדיניות הפסדי אשראי חזויים, ראו ביאור 3.ב(1) לדוחות הכספיים.

חלק רביעי - מידע ברמת הקבוצה בכללותה

11. שיווק והפצה

לפרטים בדבר דרכי השיווק וההפצה בתחום ניכיון ממ"ד ובתחום המשכנתאות, ראו סעיפים 10.1.7 ו- 10.2.7 לעיל, בהתאמה.

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

הוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה עמדו בשנים 2024 ו-2023 על סך של כ-1,851 אלפי ש"ח וכ-3,205 אלפי ש"ח, בהתאמה. הוצאות המכירה ושיווק של הקבוצה ירדו ביחס לסך ההוצאות לרכיב זה בשנת 2023, וזאת כחלק מהצעדים שנקטה החברה בהתמודדות עם השפעות מלחמת "חרבות ברזל". במחצית השניה של שנת 2024 חל שינוי במגמה זו וההוצאות לרכיב זה עלו בהדרגה, אם כי לא חזרו להיקפן לפני המלחמה.

12. תחרות

פעילות החברה חשופה לתחרות הן מצד הבנקים והן מצד חברות נוספות הפועלות בתחום האשראי החוץ בנקאי. תחום האשראי החוץ בנקאי (ניכיון ממ"ד ומשכנתאות), מאופיין בעשרות שחקנים בפריסה ארצית, אשר להם רישיון למתן אשראי, ורובם פועלים במרכז הארץ.

למיטב ידיעת החברה, על מתחריה הבולטים בתחום ניכיון ממ"ד, הפועלים בעיקר במרכז הארץ, נמנים קבוצת נאווי בע"מ, פנינסולה בע"מ, אמפא קפיטל בע"מ, אס.אר אקורד בע"מ, שוהם ביזנס בע"מ, ומ.ל.ר.ן פרוייקטים ומסחר בע"מ.

למיטב ידיעת החברה, על מתחריה הבולטים בתחום המשכנתאות נמנים, מימון ישיר, טריא, וקרדיטו.

לחברה אין יכולת להעריך באופן מדויק את חלקה בתחום ניכיון ממ"ד או בתחום המשכנתאות שכן אין לה גישה לנתוני יתר החברות העוסקות בענפים אלה, הואיל ורובן חברות פרטיות.

לעמדת החברה, המשך הקשחת הרגולציה על תחום פעילות החברה, תביא לצמצום בנותני אשראי קטנים ותביא להשארות השחקנים הדומיננטיים, כדוגמת החברה, בענף. התחרות בשוק נסובה סביב כמה פרמטרים מרכזיים הכוללים: זמינות, מוניטין, טיב השירות וגובה העמלה או הריבית. באשר להיבט המוניטין, מנהלי החברה עוסקים בתחום ניכיון הממ"ד כ- 30 שנה. כמו כן, החברה נהנית מנאמנות לקוחות גבוהה בשל יתרונותיה השונים בשוק.

באשר להיבט איכות השירות, החברה נהנית מקהל לקוחות נאמן וקבוע, בשל הנגישות הגבוהה לה הוא זוכה. כמו כן, קבלת החלטות ומתן שירות ללקוח נעשים תוך זמן קצר.

באשר להיבט הזמינות, לחברה פריסה גאוגרפית באמצעות 6 סניפים הממוקמים בערים: אשדוד, חולון, באר שבע, חיפה, נתיבות וירושלים.

החברה גובה מלקוחותיה עמלות אטרקטיביות בהתאם לפרופיל הלקוח, תוך ניהול סיכונים לענין טיב הלקוח בשים לב להיקפי הפעילות ואיכות כותבי השיקים ו/או איכות הבטוחות המועמדות בהסכמי הלוואה, ובכלל זה, בין היתר, מספקת מענה ללקוחותיה בטווח עסקאות נרחב לרבות עסקאות קטנות יחסית.

בתחום ניכיון ממ"ד, החברה מנהלת קופת מזומנים, המאפשרת לאותם לקוחות המבקשים זאת, לקבל את התמורה במזומן, על מנת לחסוך את ההמתנה הנוספת בסניף הבנק.

12.1. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

למיטב ידיעת החברה, גורמי ההצלחה המפורטים להלן הם קריטיים בשני תחומי הפעילות כאמור, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

12.1.1. פריסה גאוגרפית וזמינות השירות - גורם הצלחה קריטי בתחום פעילות ניכיון הממ"ד

פרמטר חשוב בתחום פעילות החברה הוא זמינות השירות ומהירות השלמת הליך החיתום במסגרת עסקת הניכיון. לשם שמירה על זמינות, החברה נדרשת לקרבה גאוגרפית ללקוח, אשר מגדילה את סיכויי החברה לבצע מכירות בהיקף רחב יותר ולהגדיל את רווחיה. החברה בוחנת, מעת לעת את יעילות הפריסה הגאוגרפית ובהתאם לשיקולי עלות-תועלת סוגרת או פותחת סניפים או משנה את מיקומם.

ככלל, חברה הפועלת בתחום האשראי החוץ בנקאי, נדרשת להון עצמי ויכולת לגייס הון ו/או אשראי בהיקפים משמעותיים המשמשים כמקורותיה של החברה לצורך פעילותה וכן כתנאי הכרחי לגידול בהיקפי פעילותה.

12.1.3. ניהול סיכונים, מומחיות וניסיון

הסיכון העיקרי העומד בפני חברה הפועלת בתחום הפעילות של ניכיון ממ"ד הוא העדר יכולת לפרוע את הממסרים המתקבלים מהלקוחות. סיכון זה ניתן לצמצום מראש, על ידי חיתום קפדני, סינון, טיוב ובחינת הלקוחות, ובדיעבד, על ידי הפעלת מאמצי גביה וצעדים משפטיים. זמינות למידע אודות המושכים והלקוחות היא גורם הצלחה קריטי לתחום הפעילות, כאשר מאגרי המידע הקיימים באינטרנט הופכים זמינים ומעודכנים יותר. עם זאת, לא די במידע המצוי במאגרים הפומביים (אלו שבתשלום ואלו שאינם בתשלום). לעניין זה יצוין, כי היכרות מנהלי החברה (אשר עוסקים בתחום הממסרים הדחויים כ - 30 שנה), עם אלפי עסקים בשוק המקומי והוותק והניסיון הרב של מנהלי הסניפים בתחום מימון הממסרים הדחויים, מסייעים לחברה בקבלת ההחלטות בנוגע לקליטת לקוחות חדשים וביצוע עסקאות חדשות, תוך התחשבות בסכום הממסר המובא להמרה בחברה ושיעורו מסך תיק הלקוח, מסך הממסרים שהתקבלו מאותו מושך ומסך התיק הכללי המנוהל בחברה. בבעלות החברות הבנות מאגרי מידע המכילים עשרות אלפי רשומות שצברו במשך שנות פעילות. למאגרי המידע תפקיד עיקרי וחשוב בקבלת ההחלטות בחברה, דבר הנותן לחברה יתרון יחסי על פני מתחריה. בין יתרונותיה של החברה באיסוף המידע ניתן למנות את הפיזור הגאוגרפי של הסניפים השונים שמסייע לזהות מגמות במשק, את עשרות נציגי השירות ואת אלפי הלקוחות הפעילים, אשר יחד מאפשרים איסוף והצלבת מידע רב מנקודות מבט שונות. שימוש במערכת מידע ממוחשבת התומכת בקבלת החלטה לעניין ביצוע עסקת ניכיון עבור לקוח ו/או מושך מסוימים בהתבסס על פרמטרים המוזנים ממאגרי מידע חיצוניים ועל ניסיון העבר של החברה מביא גם הוא לצמצום סיכון כשל הגביה. כמו כן, ביצוע עסקאות הניכיון ותזמון מבוצעים באמצעות מערכת ממוחשבת המקלה על המעקב אחר תפעול העסקאות.

12.1.4. מוניטין - גורם הצלחה קריטי בתחום פעילות ניכיון הממ"ד

תחום הפעילות מתאפיין במערכות יחסים מתמשכות בין הלקוח לבין נותן השרות, וברמת נאמנות גבוהה של לקוחות לנותני השרותים. נאמנות זו יכול ותגבר גם על קבלת תנאים טובים יותר לביצוע עסקה על ידי חברה אחרת. היכרות אישית, מוניטין ושם טוב מבססים, למיטב הבנת החברה, נאמנות זו של הלקוחות. החברה פועלת בתחום הממסרים זה שנים ארוכות, ומוכרת בשוק ובקרב גורמי הרגולציה הפעילים בתחום, כחברה אמינה ומקצועית הנהנית ממגוון לקוחות ומושכים. יצוין, כי מנכ"ל החברה לוקח חלק פעיל בדיוני ועדות הכנסת בעת גיבוש התיקונים והשינויים לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000, לרבות צווים מכוחו, גיבוש חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016, גיבוש חוק אשראי הוגן וכן בעת גיבוש חוק הגבלת השימוש במזומן. כמו כן, מנכ"ל החברה הוזמן על ידי רשות שוק ההון ובנק ישראל לדיון היערכות בנושא רפורמת השיק הדיגיטלי. מוניטין החברה מאפשר לה לברור את לקוחותיה באופן שבו סיכון כשל הפרעון ממוזער וכן ביכולתה להרחיב את מעגל הלקוחות וההכנסות.

12.2. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

למיטב ידיעת החברה, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים הם של תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום פעילות משכנתאות, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

12.2.1. חסמי כניסה

להלן חסמי כניסה מרכזיים בענף האשראי החוץ בנקאי:

12.2.1.1. רישיון - בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, לא יוכל אדם לעסוק במתן שירות בנכס פיננסי או במתן אשראי אלא אם בידו רישיון למתן שירות בנכס

פיננסי או רישיון למתן אשראי, לפי העניין, ובהתאם לתנאי הרישיון. לצורך קבלת רישיון (בסיסי או מורחב, לפי העניין) על מבקש הרישיון לעמוד בדרישות שונות מצד הרגולטור בקשר עם הון עצמי מינימלי, מסירת מידע אודות מקור ההון העצמי ועסקים אחרים של בעלי עניין וכן לגבי ניסיונם והשכלתם של נושאי המשרה בו. לפי פרסומים באתר רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, כיום רשומים במאגרי רשות שוק ההון כ-1,000 בעלי רישיון לעסוק במתן אשראי, כאשר רק לכ-200 מתוכם יש רישיון מורחב²¹.

12.2.1.2. **הון ראשוני (Working Capital)** – כחלק מזמינות השרות, חברה המעוניינת לפעול בתחום האשראי ו/או מתן שירותים פיננסיים נדרשת להון עצמי ראשוני רב (נזילות) ויכולת גיוס הון חיצוני מעת לעת. ללא הון עצמי ראשוני ו/או אפשרויות קבלת מימון ברמת נזילות גבוהה לא תוכל חברה לפעול בתחומים אלה. הון ראשוני הוא גם אחד מבין התנאים לקבלת רישיון למתן אשראי בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים וכן תנאי קבלת מימון ואשראי בנקאי ומוסדי.

12.2.1.3. **מאגר מידע** – לשם צמצום הסיכון בביצוע עסקאות ניכיון ובתחום המשכנתאות, נדרשות החברות העוסקות בתחום לבצע הליך חיתום איכותי שנשען, בנוסף לכח אדם מיומן ובעל ניסיון, על מידע היסטורי שנצבר אודות לקוחות ומושכים שונים.

12.2.1.4. **מוניטין** – בשל אופי יחסי נותן שרות-לקוח, המתאפיינים בדרגת נאמנות גבוהה יחסית, ישנה חשיבות גבוהה למוניטין הטוב של החברה ומנהליה. ללא מוניטין, תתקשה חברה חדשה לפעול בתחומי פעילות אלה, גם בהנחה שתוכל להציע תעריפים אטרקטיביים לעסקאות הניכיון ולעסקאות המשכנתא. שימור לקוחות קיימים וגיוס לקוחות איכותיים חדשים קשורים באופן הדוק בשמה הטוב של החברה. כמו כן, מוניטין טוב לחברה ולמנהליה נדרש לצורך גיוס קווי אשראי נוספים לחברה, הן ממקורות בנקאיים והן ממקורות מוסדיים.

12.2.2. חסמי יציאה

12.2.2.1. חסם היציאה העיקרי בתחום פעילות ניכיון ממ"ד הוא סיום גביית הממ"דים אשר נתקבלו מלקוחות. יחד עם זאת, חסם יציאה זה אינו מהותי להערכת החברה שכן רוב ההתקשרויות של החברה עם לקוחותיה הן בטווח ממוצע של כשלושה חודשים כאשר שיעורן של ההתקשרויות לתקופה של שנה, מסך תיקי הלקוחות בפעילות הממ"ד עומד על כ-3%. לפרטים נוספים אודות ימי פרעון תיקי הלקוחות של חברות הבת ראו סעיף 10.1.4 לעיל. חסם היציאה בתחום המשכנתאות הוא עמידה בהתחייבויות ללקוחות בהתאם לתנאי ההסכם עימם אשר, בדרך כלל, כולל תקופה ארוכה יחסית בטווח הנע בין שנה ל-20 שנה, כאשר הטווח הממוצע של כלל ההלוואות בתחום המשכנתאות נכון למועד הדוח, עומד על כ-3.5 שנים.

12.2.2.2. בנוסף, ככל שחברה פועלת בתחום פעילות ניכיון ממ"ד ובתחום המשכנתאות תוך שימוש בהון זר, היא תידרש לעמוד בהתחייבויותיה כלפי המלווים טרם סיום פעילותה. במהלך שנת 2024 ונכון למועד הדוח, האשראי המועמד לחברה על ידי תאגידים בנקאיים הוא אשראי לזמן קצר (ובתחום המשכנתאות אשראי לתקופה של 12 חודשים, מתחדש לתקופה של עד שלוש שנים). לפרטים אודות הלוואות ומסגרות אשראי שהועמדו לחברה ראו סעיף 18.3 להלן.

12.3. תחליפים לפעילות החברה

לקוחות החברה יכולים לפנות לנותני שירותי אשראי מתחרים או לבנקים כתחליף לפעילות החברה.

13. עונתיות

תחום ניכיון ממ"ד איננו מאופיין בעונתיות המשפיעה על היקף פעילות החברה בצורה ניכרת. עם זאת, בסמוך לחגים ומועדים ניכרת התעוררות בחילופי הסחורות והשירותים במשק. מעסיקים וספקים נוהגים לשלם בטרם כניסת החגים לקבלני המשנה ולנותני השירותים שלהם את חובם ולפיכך בתקופה זו ניכר גידול בהיקף המסחר

בממ"ד. כמו כן, סמוך ליום ה-10 בכל חודש וליום ה-15 בכל חודש, נדרשים בעלי עסקים לתזרים על מנת לשלם משכורות ועל מנת לשלם מע"מ, בהתאמה, לפיכך מועדים אלו מאופיינים בפעילות מוגברת.

תחום המשכנתאות אינו מאופיין בעונתיות.

14. רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים

14.1. נדל"ן להשקעה

לחברה שלושה נכסי נדל"ן להשקעה המניבים לה הכנסות מדמי שכירות בסכומים אשר אינם מהותיים לחברה. לפרטים נוספים, ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.

14.2. משרדי החברה

כאמור לעיל לחברה סניפים בפריסה ארצית. יצוין, כי חברות הבת מתקשרות מעת לעת בהסכמי שכירות סטנדרטים עבור הפעלת סניפיהן, בתנאים סטנדרטיים ובתמורה לדמי שכירות שאינם מהותיים עבור החברה. לפרטים נוספים בדבר חכירות של החברה, ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים.

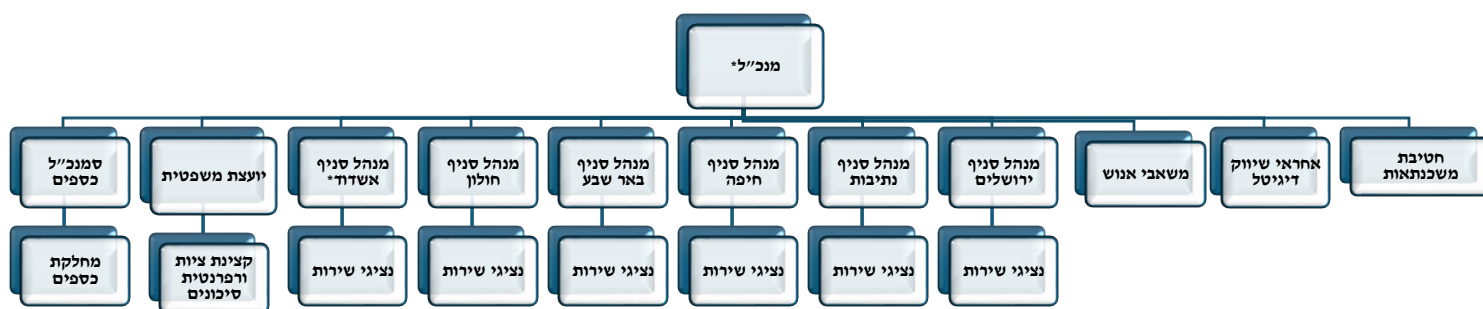
משרדה הראשי של החברה ממקום באשדוד ומושכר על פי הסכם בין אופל 2006 לבין חלק מבעלי השליטה בחברה. ביום 13 בנובמבר 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה וכן ביום 18 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה הארכה של הסכם השכירות לשנה נוספת, עם אופציה לקצר את תקופת השכירות, וזאת לקראת מעבר של משרדי החברה לבניין אחר הנמצא בשלבי בנייה, בבעלות צד ג' שאינו קשור לבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות הסכם השכירות והארכתו ראו סעיף 8.1.11.1 בפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח זה.

15. נכסים לא מוחשיים

לחברה מספר סימני מסחר בעיקר על לוגואים וסלוגנים אשר יצרה וכן פיתוחים בתוכנות שונות המשמשות את החברה לפעילותה העסקית. למידע על נכס בלתי מוחשי שנוצר מהשקעה בפיתוח מערכת CRM ראו ביאור 26 בדוחות הכספיים.

16. הון אנושי

16.1. להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



16.2. להלן מצבת עובדי החברה בהתאם לתחומי פעילותה והמבנה הארגוני של החברה:

תפקיד	מספר עובדים		
	סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
עובדי מטה			
מנכ"ל *	1	1	1
כספים	7	7	5
יועצת משפטית	1	1	1
משאבי אנוש	1	1	1
ציות	2	2	2
ניהול סיכונים	1	1	-
שיווק	2	2	2
עובדים בתחום פעילות ניכיון ממ"ד			
מנהלי סניפים*	5	5	4
תפעול ומזכירות	4	4	4
נציגי שירות	25	25	22
סליקת אשראי	-	1	1
עובדים בתחום פעילות משכנתאות			
יועץ חיצוני לענייני משכנתאות	1	1	1
שירותי תפעול חיצוניים	2	2	2
סך הכל	52	53	46

* מר דניאל מזרחי מכהן כמנכ"ל אופל בלאנס השקעות בע"מ ומנכ"ל אופל 2006 בע"מ, וכן מנהל סניף אשדוד של אופל 2006.

לשינויים בכוח האדם של החברה בעקבות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 7.1 לעיל.

16.3. התקשרויות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה

עובדי הקבוצה מועסקים על פי הסכמים אישיים, שאינם מוגבלים בזמן, כאשר שני הצדדים יכולים להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת, אשר נעה בין פרק הזמן המוגדר על פי חוק ועד לתקופה של 6 חודשים. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, מכוסות על ידי תשלומים לקרנות פנסיה, קופות פיצויים ויצירת התחייבויות במאזן למלוא יתרת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים. לפרטים נוספים ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר הסכמי ההעסקה של נושאי משרה בחברה וכן תנאי ההעסקה של בעלי שליטה או קרוביהם, ראו פרטים לפי תקנה 21 ותקנה 22 לחלק ד' לדוח זה.

16.3.1. מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה

לאחר אישורי ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה בימים 8 ו-12 במאי 2024 בהתאמה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 24 ביוני 2024 את עדכון מדיניות התגמול של החברה. לפרטים אודות מדיניות התגמול המעודכנת שאושרה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי על כינוס אסיפה כללית מיום 18 ביוני 2024 וכן דוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 24 ביוני 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-061806 ו- 2024-01-064008 בהתאמה).

16.3.2. תלות באנשי מפתח

דני מזרחי ושחר מזרחי, בכובעם כמנכ"ל החברה וכמנהלי החברות הבנות, לפי העניין, מרכזים את פעילות החברות הבנות ומנהלים אותן מעל לשני עשורים. למנהלי החברות הבנות מומחיות וניסיון רב בתחום

העיסוק של הקבוצה והכרות עם לקוחותיה וכן מוניתין אשר להערכת החברה מסייע ותורם לעסקי החברה. פעילות הקבוצה תלויה, בין היתר, בקשרים העסקיים, ניסיונם והמוניטין שצברו ה"ה דני מזרחי ושחר מזרחי.

להערכת החברה במקרה של נבצרות של אחד ממנהלי החברות לכהן כנושא משרה בחברה ניתן יהיה למלא את מקומו על ידי מנהלי הסניפים, מבלי לגרום לפגיעה מהותית בפעילותה של החברה והכל בהתאם לתהליכי העבודה הנהוגים בחברה. כמו כן, מועסקים, כאמור לעיל, סגני מנהלים אשר כפופים ישירות למנהלי הסניפים ומשמשים כממלאי מקום בעת הצורך. כפי שניתן לראות בהתפתחות מצבת כח האדם של החברה בשנים האחרונות, יחד עם צמיחתה, החברה מכשירה עובדים נוספים בתחום הפעילות של החברה וממשיכה להפחית את התלות באנשי המפתח. יש לציין, כי רוב מנהלי הסניפים בחברה בעלי וותק של לפחות 5 שנים בחברה.

17. ספקים

ספקי הקבוצה המהותיים הם גורמים חיצוניים (תאגידים בנקאיים) אשר, בין היתר, באמצעותם מממנות חברות הקבוצה את פעילותן. נכון למועד הדוח, לקבוצה ארבעה ספקי אשראי שהם תאגידים בנקאיים. הקבוצה נוהגת לשמור על מסגרות פנויות בכל התאגידים הבנקאיים.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לחברה תלות בטווח הקצר בשני תאגידים בנקאיים (תאגיד בנקאי א' ותאגיד בנקאי ב'), ובמקרה בו אחד או שני התאגידים הבנקאיים כאמור יחליטו לסיים התקשרותם עם החברה, להערכת החברה היא תוכל להתקשר עם גורמים מממנים נוספים בטווח קצר כאשר בתקופה זו תיתכן השפעה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה הכספיות. לפירוט בדבר תנאי ההתקשרות של הקבוצה עם תאגידים בנקאיים אלו ראו סעיף 18.3 להלן.

כמו כן, לחברה התקשרות עם ספק חיצוני של מערכת הליבה של החברה - מערכת יישות. ההתקשרות מבוססת על רכישת רישיון שנתי בסניפי אשדוד וחולון, ועל תשלום ריטיינר חודשי ביתר הסניפים. הספק מבצע מעת לעת עדכונים במערכת בהתאם לדרישות פיתוח מצד החברה, בהתאם לרגולציה וליכולות המערכת. להערכת החברה, לחברה תלות בטווח הקצר בספק זה וזאת לאור משך הזמן אשר יידרש לחברה להתקשר עם ספק חלופי וכן להטמיע את השינויים במערכת הקיימת / מערכת חדשה בחברה, כאשר בתקופה זו תיתכן השפעה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה הכספיות. נכון למועד הדוח, החברה פועלת להשבת המערך הטכנולוגי העומד לרשותה לצורך ייעול תהליכי העבודה של נציגי השירות בחברה, וכן לצורך הנחת אבני יסוד לגמישות עסקית וטכנולוגית והתאמה לצרכי החברה, השוק והרגולציה. לשם כך, נעזרת החברה בספק חיצוני, האחראי על הטיפול בפרויקטים הטכנולוגיים שלה, יצוין, כי לחברה קיים גיבוי למידע המצוי במערכת הליבה של החברה.

סך התשלומים ששילמה החברה ליישות בשנים 2023, 2024 ו-2022 הם כ-207 אלפי ש"ח, כ-161 אלפי ש"ח וכ-183 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר טווח הזמן שיידרש לה להתקשר עם גורמים מממנים חלופיים ו/או עם ספק חלופי למערכת הליבה של החברה, הן מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה רק בשליטת החברה. המידע האמור מבוסס על הערכותיה של החברה נכון למועד דוח זה והיכרותה עם החלופות הקיימות בשוק, אך אין כל וודאות כי תוכניות אלו יתממשו לרבות, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בשליטת החברה, שינויי מאקרו, שינויים במערך הספקים, הקשחת התנאים על ידי גורמים מממנים וכיו"ב וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן.

בנוסף, לחברה התקשרויות עם משרדי עורכי דין בתחום גביית חובות, לשם קבלת שירותי גביה מלקוחות. החברה מקבלת שירותים משפטיים אלו, הכוללים ייצוג החברה בעניינים של גביית חובות פתוחים של לקוחות בלשכות ההוצאה לפועל ובתי משפט, בין היתר, מעו"ד אשר מקיים קשרים עסקיים עם עו"ד אורן בן יאיר הנמנה על בעלי השליטה בחברה. לפרטים ראו סעיף 8.1.7 לחלק ד' לדוח זה.

18. מימון

18.1. כללי

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד דוח זה, מממנת החברה את פעילותה בעיקר באמצעות הונה העצמי וכן באמצעות אשראי אשר מועמד לה בעיקר על ידי תאגידים בנקאיים (להלן: "**מקורות המימון**").

במהלך תקופת הדוח עדכנה הקבוצה את התקשרותה עם תאגידים בנקאיים, באופן שבו, בין היתר, גדל היקף מסגרות האשראי אשר הועמדו לחברה בהתאם להתקשרויות כאמור מכ-424 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לכ-527 מיליוני ש"ח נכון למועד הסמוך למועד הדוח (שכולל 130 מסגרות מחייבות ו-

397 מסגרות לא מחייבות). בחודש אוגוסט 2024, קיבלה החברה מתאגיד בנקאי ד', אישור הגדלת מסגרת אשראי שאינה מחייבת לטווח קצר (עד שנה) מסך של 30 מיליון ש"ח לסך כולל של 55 מיליון ₪ וכן קביעת מסגרת אשראי נוספת לא מחייבת לטווח ארוך (עד חמש שנים), לצורך העמדת הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן, בסך כולל של 20 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 26 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 088209-2024-01) וכן סעיף 18.3.2.3 להלן.

בחודש ספטמבר 2024, קיבלה החברה מתאגיד בנקאי ב', אישור לעדכון מסגרת האשראי לסכום של 190 מיליון ₪ בחלוקה למסגרת אשראי מחייבת בסכום של 100 מיליון ₪ בתוקף עד ליום 31 במרץ 2025, ומסגרת אשראי לא מחייבת בסכום 90 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606828) וכן סעיפים 18.3.1.1 ו- 18.3.2.2 להלן.

בשנת 2024 ועד למועד דוח זה, החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות החלות עליה בגין המימון אותו קיבלה. לפירוט בדבר תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות עליהן התחייבה החברה ראו סעיף 18.3 להלן.

להערכת הנהלת החברה, בשנה הקרובה לא תידרש החברה לגייס מקורות נוספים לצורך כיסוי תפעול עסקיה השוטפים אלא, במידת הצורך, למטרות גידול וצמיחה. עם זאת, החברה בוחנת באופן שוטף הזדמנויות לגיוון ולהרחבת מקורות המימון שלה לשם הוזלת עלויות המימון וכדי להמשיך ולתמוך בהרחבת הפעילות של הקבוצה, הגדלת הכנסותיה ועמידה בביקוש הלקוחות.

הערכות החברה בדבר גיוס מקורות מימון נוספים כאמור לעיל, הן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה רק בשליטת החברה. המידע האמור מבוסס על הערכות החברה נכון למועד דוח זה, בשים לב, בין היתר, להיקף פעילותה של החברה ומסגרות האשראי העומדות לרשותה, אך אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו לרבות, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בשליטת החברה, דוגמת שינויים מאקרו כלכליים, עליית הריבית, הקשחת תנאי המימון וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן.

18.2. פירוט אודות שיעורי הריבית בקשר עם הלוואות הקבוצה

להלן פירוט אודות שיעור הריבית הממוצע והאפקטיבי לשנים 2023 ו-2024, בקשר עם הלוואות הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר 2024			
ש"ח (יתרת)	סכום	(באלפי	שיעור ריבית ממוצעת ושיעור ריבית אפקטיבית**
מקורות בנקאיים			
הלוואות לזמן קצר	198,871		פריים* + 0.44
הלוואות לזמן ארוך	---		---
מקורות חוץ-בנקאיים (מלווים פרטיים)			
הלוואות לזמן קצר	---		3.5%
הלוואות לזמן ארוך	---		
סה"כ התחייבויות פיננסיות	198,871		

ליום 31 בדצמבר 2023		
ש"ח	יתרת (ש"ח)	סכום (באלפי שיעור ריבית משוקללת ושיעור ריבית אפקטיבית**
מקורות בנקאיים		
הלוואות לזמן קצר	148,869	פריים* + 0.65
הלוואות לזמן ארוך	---	---
מקורות חוץ-בנקאיים (מלווים פרטיים)		
הלוואות לזמן קצר	3,916	3.5%
הלוואות לזמן ארוך	---	---
סה"כ התחייבויות פיננסיות	152,785	

יצוין, כי בנוסף למימון הרשום לעיל לחברות הבנות ערבויות להבטחת התחייבויותיהן בקשר עם הסכמי השכירות של סניפיהן. לאופל 2006 ערבויות בסך של כ-153 אלפי ש"ח. לאופל חולון ערבות בסך של כ-120 אלפי ש"ח.

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2024 עומד על 6% (ליום 31 בדצמבר 2023 6.25%).

(**) להערכת החברה, שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית אינם שונים באופן מהותי.

(***) נכון למועד הדוח, אין לחברה יתרת הלוואות מול גורמים חוץ בנקאיים

18.3.1. מסגרות אשראי מחייבות

18.3.1.1. תאגיד בנקאי ב' (למסגרות נוספות לא מחייבות מתאגיד בנקאי ב' ראו סעיף 0 להלן)

תאגיד בנקאי ב'- החברה, אופל 2006 ואופל חולון				
סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה	יתרה 31.12.24 (ש"ח) (כולל לשלם)	יתרה למועד (באלפי ש"ח) (כולל לשלם)	בסמוך הדוח (ריבית)	התחייבויות מהותיות נוספות
50 מיליון ש"ח ²³ (לזמן קצר) .	50,000	50,000	פריים – פריים + 1%	א. בטוחות - שעבוד צף ושעבוד קבוע על מסמכים, שטרות וממסרים וניירות ערך אשר יופקדו על ידי החברות הבנות בחשבון הבנק וכן על הזכויות לקבלת כספים ו/או חובות לקוחות המגיעים או שיגיעו לחברות הבנות מדי פעם בפעם מאת חייבים שמסרו להן שיקים ו/או שטרות שהופקדו ו/או יופקדו בבנק. ב. חלוקה - כל פעולה בחברה המהווה "חלוקה" עפ"י הדין – תתאפשר ותתבצע בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי כפי שיופיעו בדוחות הכספיים על בסיס מאוחד.²⁴ ג. שינוי שליטה - החברות הבנות תהיינה בבעלות של 100% על ידי החברה וכל שינוי יהא כפוף לקבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. ד. מיזוג - החברות הבנות התחייבו שלא לבצע או להתחייב לבצע מיזוג או פיצול מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש. ה. התחייבות כלפי צדדים שלישיים - החברות הבנות התחייבו להודיע לבנק, זמן סביר מראש, על כל כוונה להתחייב כלפי צד שלישי (לרבות אך לא רק במסגרת הנפקה), בהתחייבות שיש או שעלול להיות בה כדי להגביל את זכותן של החברות הבנות ליצור לטובת הבנק בטוחות אשר דרושות/עשויות להיות דרושות לצורך הבטחת התחייבות החברות הבנות לבנק. בנוסף, החברות הבנות התחייבו להודיע לבנק, זמן סביר מראש, על כל כוונה לקבל על עצמן, כלפי צד שלישי (לרבות אך לא רק במסגרת הנפקה), התחייבות בדבר אמות מידה פיננסיות שהפרתן תקנה לאותו צד שלישי עילה להעמדה לפירעון מיידי. ו. תחום פעילות - החברות הבנות התחייבו כי לא יחול שינוי מהותי בפעילותן העסקית וכן כי הפעילות העסקית כאמור לא תוסט לפעילויות בתחומי סיכון חדשים (לרבות פעילות בחו"ל), ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. ז. נחיתות - החברות הבנות התחייבו שלא לשלם לבעלי השליטה ו/או בני משפחותיהם ו/או תאגידים בשליטתם, במישרין ובעקיפין סכומים כלשהם מתוך או על חשבון שטרי הון אשר

²² יצוין, כי במהלך שנת 2022, צומצמה מסגרת האשראי מתאגיד בנקאי מסך של כ-7 מיליון ש"ח ל-0 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לשיקול דעתה של החברה וצרכיה. לאחר הצמצום כאמור, לחברה התקשרויות עם ארבעה בנקים מממנים, חלף חמישה.

²³ יועמד לתקופות קצרות, של עד שלושה חודשים. מסגרת האשראי המחייבת לפני העדכון כללה סכום של 110 מיליון ₪ לאשראי לתקופות קצרות שלא יעלו על 3 חודשים, וסכום 1 של 30 מיליון ₪ לתקופות שלא יעלו על 12 חודשים, לצורך מתן הלוואות לכל מטרה מגובות נדל"ן, לתקופה שלא תעלה על 18 חודשים בממוצע.

²⁴ ניתן אישור באופן חד פעמי לחלוקת דיבידנד שעולה על 50% מרווחי החברה ברבעון 3 2024. ראו דיווח מיידי מיום 30.12.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-628159).

תאגיד בנקאי ב'-החברה, אופל 2006 ואופל חולון

התחייבויות מהותיות נוספות	טווח ריבית	יתרה למועד הדוח (באלפי ש"ח) כולל ריבית לשלם	יתרה 31.12.24 (ש"ח) כולל ריבית לשלם	סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה
הוצאו לטובתם על ידי החברה או חברות הבת ו/או הלוואות אשר העמידו לחברה או לחברות הבנות, לרבות תשלומי קרן, ריבית, עמלות והוצאות שונות (להלן: "ההלוואות"), ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב למעט: (1) הלוואות אשר ניתנו על ידי החברה למי מהחברות הבנות ואשר מקורן באגרות חוב אשר הונפקו ו/או יונפקו על ידה; (2) תשלומים בקשר עם הלוואות בסכום קרן מצטבר של עד 4.8 מיליון ש"ח; (3) הלוואות אשר העמידו או תעמדה חברות הקבוצה, אחת לשנייה. ח. עילות העמדה לפירעון מיידי - נקבעו עילות העמדה לפירעון מיידי מקובלות ובכלל זה, בין היתר, הפרת התחייבויות הקבוצה לבנק, אי ביצוע תשלום, הליכי חדלות פירעון, שינוי שליטה, אם נעשתה עסקה עם בעלי שליטה באופן שעשוי להשפיע מהותיות על רווחיות, רכוש או התחייבויות החברה, החברות הבנות, לפי העניין, וכן אם יארע אירוע כלשהו אשר תוצאתו עלולה לזכות כל גורם על פי מסמך כלשהו בזכות להעמדה לפירעון מיידי של התחייבויותיו, גם אם אותו גורם לא ישתמש בזכותו כאמור (cross default). ט. שיעור המימון המצטבר מתאגיד בנקאי ב' בכל עת לא יעלה על 50% מסך המימון מכלל הבנקים המממנים של החברה. החברה תשלם עמלת הקצאת אשראי בגין יתרת מסגרת האשראי המחייבת (100 מיליון ₪) הבלתי מנוצלת.				
א. בטוחות - מסגרת האשראי תועמד לאופל 2006 כנגד יצירת שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה לטובת הבנק, על זכויות אופל 2006 לקבלת כספים בגין חוזים שנחתמו ו/או ייחתמו מעת לעת בין אופל 2006 ולקוחותיה בקשר להעמדת הלוואות ללקוחות לכל מטרה (שאינן הלוואות המיועדות לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה או שיפוצה או לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח או למימון פירעון מוקדם של הלוואה לאחד מאלה, כולה או חלקה) (להלן: "החוזים המשועבדים"). בנוסף, לא ימומנו פרויקטים של תמ"א או התחדשות עירונית או קבוצות רכישה. החברה לא תהא רשאית לשעבד את זכויותיה לקבלת תקבולים בגין החוזים המשועבדים לטובת גורמים מממנים אחרים, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. ב. שיעור המימון - שיעור המימון לכל הלוואה כנגד חוזה משועבד לא יעלה על מי מאלה, לפי הנמוך מביניהם: (1) עד 85% מגובה ההלוואה נשוא אותו חוזה משועבד; (2) עד 85% מגובה כל ההלוואות נשוא כל החוזים המשועבדים; (3) עד 65% משווי הנכס המשועבד לטובת אופל 2006 לפי החוזה המשועבד; (4) עד 5 מיליון ש"ח.	פריים – פריים + 1%	29,000	18,100	50 מיליון ₪²⁵ מסגרת אשראי לזמן קצר (עד לשלושה חודשים) לצורך העמדת הלוואות לכל מטרה, על ידי אופל 2006, מגובות בנכסי נדל"ן, לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים בממוצע

²⁵ המסגרת מאפשרת גמישות תפעולית והגדלת חלק האשראי לצורך פעילות ניכיון צ'קים ל- 70 מיליון ₪ על חשבון מסגרת האשראי לפעילות מימון הנדל"ן.

תאגיד בנקאי ב' - החברה, אופל 2006 ואופל חולון

סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה	יתרה 31.12.24 (ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	ליום (באלפי ריבית לשלם)	יתרה למועד (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	טווח ריבית	התחייבויות מהותיות נוספות
					ג. בכל מקרה, במסגרת כל חוזה משועבד, מימון שיינתן כנגד לווה בודד לא יעלה על יותר מ- 5 מיליון ש"ח. התנאים המפורטים בס"ק א-ט לעיל, יחולו בשינויים המחויבים גם על אשראי זה.

ההתחייבות הפיננסית	הרף הנדרש	ערך נכון ליום 31/12/24	האם החברה עומדת בתניה הפיננסית
ההון העצמי המוחשי ²⁶ של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	9,739	כן
הון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יפחת מ- 20% מסך המאזן ²⁷ המאוחד או מסך של 45 מיליון ש"ח, הגבוה מבניהם	49.4%	כן
יחס החוב להון עצמי מוחשי ²⁸ בהתאם לדוחות מאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	0.95	כן
שיקים מופקדים	הסכום הכולל לא יפחת מ-125% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראים.	172%	כן
מושך בודד	א. לא יופקדו בחשבון שיקים של מושך בודד בסך אשר יעלה על 4% מסך השיקים המופקדים על ידי החברות הבנות; ;	2.67%	כן

²⁶ "הון עצמי מוחשי" - הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים, לרבות, הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות ובניכוי: (א) נכסים בלתי מוחשיים כגון: מוניטין פטנטים סימני מסחר שמות מסחריים זכויות יוצרים וכד'; (ב) חייבים לחברה שהם בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות; (ג) ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובותיהם של בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות; (ד) השקעות בחברות מוחזקות/בנות/קשורות; (ה) זכויות שאינן מקנות שליטה המופיעות המסגרת ההון העצמי (לגבי דוחות מאוחדים); (ו) קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניות הפיננסיות; (ז) נכס מיסים נדחים; (ח) הוצאות נדחות; (ט) שיפורים במושכר.

²⁷ "סך המאזן" - כהגדרתו וערכו בדוחות הכספיים.

²⁸ "יחס החוב להון עצמי מוחשי" - המנה המתקבלת מחלוקת הסכום המצטבר של יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, לרבות חוב לבעלי מניות/לצדדים קשורים שאינו מונחת, בהון העצמי המוחשי.

ב. סך השיקים של מושך בודד מסך השיקים שבידי החברות הבנות, לא יעלה על 5%.	2.5%	כן
הנ"ל ייבחנו ביחס לקבוצת אופל במאוחד		

תאגיד בנקאי ה'- החברה, אופל 2006 הלוואות ON /CALL אשראי לטווח קצר (עד שנה)				
סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה	יתרה 31.12.24 (ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	ליום (באלפי ש"ח)	יתרה למועד (באלפי ש"ח) (כולל לשלם)	טווח ריבית
2930 מיליון ש"ח (לזמן קצר)	18,791		21,370	פריים- פריים+1%
א. בטוחות- שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל השיקים ושטרי החוב אשר יופקדו על ידי אופל 2006 בחשבון הבנק מעת לעת (להלן: "הרכוש המשועבד"), ושעבוד קבוע ממדרגה ראשונה על כל זכויות אופל 2006 כלפי צדדים שלישיים בגין הרכוש המשועבד. ב. שעבוד שלילי- אופל 2006 התחייבה שלא ליצור שעבוד צף על כלל הנכסים והזכויות שיש לה או שיהיו לה בעתיד (להלן: "שעבוד כללי"), לטובת צד שלישי וכן לא להתחייב להעמיד שעבוד צף כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. יובהר, כי אין באמור כדי להגביל את אופל 2006 מליצור שעבודים קבועים ו/או שוטפים נוספים ספציפיים כלשהם על נכסיה ובלבד שהשעבוד לא יהא שעבוד כללי. ג. תחום פעילות אופל 2006- אופל 2006 התחייבה שלא לבצע, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב: (א) שינוי מהותי בתחום פעילותה; (ב) שינוי בתמהיל הפעילות כך שתחום הפעילות יהפוך למסוכן יותר; (ג) שינוי מהותי בתחום הגיאוגרפי בו פועלת החברה או כניסה לפעילות במדינות עם סיכון גבוה. ד. התחייבויות לצדדים שלישיים- אופל 2006 תודיע לבנק על התחייבויות פיננסיות בהן התחייבה כלפי צד שלישי שהם שונים או נוספים על ההתחייבויות הפיננסיות המתוארות להלן וכן להסכים לכל שינוי או תיקון של ההתחייבויות הפיננסיות כאמור על ידי תאגיד בנקאי ה'. ה. שינוי שליטה ושינוי מבנה- אופל 2006 התחייבה כי כל שינוי מבנה או שינוי שליטה בה יהא כפוף לקבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. ו. נחיתות והלוואות בעלים- אופל 2006 התחייבה שלא להעמיד הלוואות לבעלת המניות בחברה או לבעלי השליטה בה וכן לא לפרוע הלוואות כאמור מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב וזאת בהתרחש אירוע הפרה וכל עוד הוא נמשך. האמור לא יחול על פרעון הלוואות בעלים אשר מקורה בגיוס חוב על ידי החברה, ככל ויגויס חוב כאמור. ז. ערבויות צולבות- נחתמו בין החברה והחברות הבנות לצורך הבטחת התחייבויות לבנק. ח. עילות העמדה לפירעון מיידי- נקבעו עילות העמדה לפירעון מיידי מקובלות ובכלל זה, בין היתר, הפרת התחייבויות הקבוצה לבנק, אי ביצוע תשלום, הליכי חדלות פירעון, שינוי שליטה, שינוי לרעה בשווי בטוחות, וכן אם החברות יידרשו לפרוע איזו מהתחייבויותיהן כלפי נושים אחרים בפירעון מיידי או בפירעון אחר שאינו בהתאם ללוח הסילוקים המקורי (cross default). יובהר, כי דרישת פירעון כאמור של חוב בודד בסך 1 מיליון ש"ח לא תהווה עילת העמדה לפירעון מיידי ובלבד שהסך המצטבר של החובות שפירעונם נדרש כאמור, לא יעלה על סך של 4 מיליון ש"ח.				

תניות פיננסיות- תאגיד בנקאי ה' - החברה, אופל 2006 ³⁰			
ההתחייבות הפיננסית	הרף הנדרש	ערך נכון ליום 31/12/24	האם החברה עומדת בתניה הפיננסית
ההון העצמי המוחשי ³¹ של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	9,739	כן
ההון העצמי המוחשי של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	לא יפחת בכל עת מסך של 45 מיליון ש"ח	209,503	כן
שיעור ההון העצמי המוחשי סך המאזן המוחשי ³² בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יפחת מ- 20%.	49.4%	כן
יחס החוב הפיננסי ³³ להון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	0.95	כן
שיקים מופקדים	היחס בין סך השיקים הדחויים שהופקדו על ידי אופל 2006 בבנק לבין סך החוב הפיננסי לבנק לא יפחת בכל עת מ- 1.25 ³⁴ .	150%	כן
מושך בודד	היחס בין שיקים דחויים שהופקדו על ידי אופל 2006 בבנק ממושך בודד לבין סך השיקים הדחויים שהופקדו על ידה לא יעלה בכל עת על 4% או על סכום של 1,000,000 ש"ח, הגבוה מביניהם.	3.17%	כן

³⁰ בכל מקרה בו יסתבר לבנק כי נגרמו ו/או עומדים להיגרם בדוחות הכספיים של החברה שינויים עקב טיפול חשבונאי חדש, הבנק יהא רשאי להודיע לחברה על עדכון התניות הפיננסיות וזאת מתוך כוונה להתאימן לתכלית הכלכלית המקורית.

³¹ **"הון עצמי מוחשי"** - הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכדו') ובניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמיד התאגיד לגוף בקבוצה הקשורה ואשר לא אוחדו בדוח"ות הכספיים המאוחדים ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי חברת האם (במאוחד) ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (subordination), שנוסחם מקובל על הבנק.

³² **"מאזן מוחשי"** - סך המאזן של החברה האם (במאוחד) בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכד') ובניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמיד התאגיד לגוף בקבוצה הקשורה ואשר לא אוחדו בדוח"ות הכספיים המאוחדים, ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה האם (במאוחד) ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (subordination), שנוסחם מקובל על הבנק.

³³ **"החוב הפיננסי"** - ביחס לכל מועד אליו מתייחסים בהתאמה - סך כל החובות וההתחייבויות של החברה האם (במאוחד), ישירים ועקיפים (לרבות בגין ערבויות, שעבודים ומשכונות לטובת אחר שאינו גוף בקבוצה הקשורה ובגין כתבי שיפוי מסוג כלשהו שניתנו על ידי החברה האם (במאוחד) להבטחת חובות והתחייבויות מהסוגים כמפורט להלן, שניטלו על ידי אחר שאינו גוף בקבוצה הקשורה : (1) לבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים ; וכן (2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו, ובכלל זה אג"ח סטרייט (straight bonds), תעודות חוב (notes) ואג"ח להמרה ; וכן (3) בגין הלוואות שנתקבלו מגוף בקבוצה הקשורה (למעט הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות, כתבי נחיתות (subordination) שנוסחם הוא לשביעות רצון הבנק) ואשר לא אוחדו בדוח"ות הכספיים המאוחדים וכן (4) בגין הלוואות שנתקבלו מצדדים שלישיים כלשהם או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת ושהם בעלי אופי של נטילת חבות, או שהתוצאה הכלכלית שלהם היא נטילת חבות ; וכן (5) בגין סכומים שנתקבלו כתוצאה ממכירה או ניכיון של חובות חייבים (receivables), חשבונות, שטרות או נכסים פיננסיים אחרים, בתנאים המאפשרים חזרה אל המוכר (recourse) (במקרה של אי פרעון במועד של חובות החייבים, החשבונות, השטרות או הנכסים הפיננסיים האחרים האמורים) ;

³⁴ לעניין זה, **"חוב פיננסי לבנק"** משמעותו - ביחס לכל מועד אליו מתייחסים בהתאמה וככל שרלבנטי - סך כל החובות וההתחייבויות של אופל 2006, ישירים ועקיפים (לרבות בגין ערבויות, שעבודים ומשכונות לטובת אחר ובגין כתבי שיפוי מסוג כלשהו שניתנו על ידי אופל 2006 להבטחת חובות והתחייבויות מהסוגים כאמור, שניטלו על ידי אחר) לבנק.

תאגיד בנקאי א'- החברה, אופל 2006 ואופל חולון - הלוואות ON /CALL אשראי לטווח קצר (עד שנה)				
סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה	יתרה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	יתרה בסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	טווח ריבית	התחייבויות מהותיות נוספות
232 מיליון ש"ח (לזמן קצר)	77,532	90,076	פריים - פריים +1%	א. בטוחות - שעבוד צף ושעבוד קבוע על מסמכים, שטרות וניירות ערך אשר יופקדו על ידי החברות הבנות בחשבון הבנק וכן על הזכויות לקבלת כספים ו/או חובות לקוחות המגיעים או שיגיעו לחברות הבנות מדי פעם בפעם מאת חייבים שמסרו להן שיקים ו/או שטרות שהופקדו ו/או יופקדו בבנק. ב. חלוקה - כפוף לעמידה בתניות פיננסיות ובהתחייבות החברה והחברה הבנות לבנק וככל שלבנק לא תעמוד עילה לפרעון מידי, הן תהיינה רשאיות לחלק דיבידנד בכל שנת דיווח שלא יעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. ככל והחברה ו/או החברות הבנות לא תעמודנה בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 18.3.2.1 להלן, החברה והחברות הבנות לא תהיינה רשאיות לבצע חלוקה כמשמעות מונח זה בחוק החברות.³⁵ ג. שינוי שליטה - החברות הבנות תהיינה בשליטת החברה וכן לא תבוצע בחברה פעולה שתוצאתה שינוי שליטה כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. ד. נחיתות והלוואות בעלים - ככל והחברה ו/או החברות הבנות לא תעמודנה בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 18.3.2.1 להלן, חל איסור על פרעון ו/או תשלום של כל הלוואה, השקעה, תשלום וכיו"ב לבעלי השליטה בחברה וכן לא יועמדו לבעלי השליטה כאמור הלוואות/תשלומים/דמי ניהול מכל סוג שהוא, ללא קבלת הסכמת הבנק. על אף האמור, יתאפשרו תשלומים לבעלי שליטה במסגרת כהונתם כנושאי משרה, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש, עד לסכום כולל שלא יעלה על 6.5 מיליון ש"ח בשנה. ככל ותהיינה הלוואות בעלים הן תהיינה נחותות לחובות החברה והחברות הבנות לבנק.
				ה. גיוס חוב - החברה מתחייבת ליידע את הבנק, מראש ובכתב, ככל ותחליט לפעול לגיוס חוב ציבורי במישרין/בעקיפין. במקרה כאמור הבנק יהא רשאי, בהודעה בכתב ומראש (21 ימים), לפעול לצמצום האשראי בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. ו. ערבויות צולבות - נחתמו בין החברה והחברות הבנות לצורך הבטחת התחייבויות לבנק. ז. עילות העמדה לפירעון מיידי - נקבעו עילות העמדה לפירעון מיידי מקובלות ובכלל זה, בין היתר, הפרת התחייבויות הקבוצה לבנק, אי ביצוע תשלום, הליכי חדלות פירעון, חלה הרעה מהותית, לדעת הבנק במצבן הכלכלי או בכושר ההחזר הכספי של החברה והחברות הבנות הרלוונטיות, וכן אם יתקיים אירוע או תנאי אשר יש בו הפרה על פי תנאי ההתחייבויות של חברות הקבוצה כלפי מממן אחר (crossdefault).

תניות פיננסיות- תאגיד בנקאי א'- החברה, אופל 2006 ואופל חולון				
ההתחייבות הפיננסית	הרף הנדרש	ערך נכון ליום 31/12/24	האם עומדת התניה	החברה
ההון העצמי המוחשי ³⁶ של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה ³⁷ (במידה ולא יתקיים תנאי זה החברה תדאג להמציא לבנק בטוחות נזילות בגובה ההפרש בין ההון העצמי המוחשי הקיים לבין הנדרש על פי תניה זו)	יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	9,739	כן	
הון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יפחת מ-20% מסך המאזן המוחשי ³⁸ המאוחד או מסך של 45 מיליון ש"ח, הגבוה מביניהם	209,503	כן	
יחס חוב פיננסי ³⁹ להון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	0.95	כן	
שיקים מופקדים	הסכום הכולל לא יפחת מ-125% מיתרת סך התחייבויות החברות הבנות לבנק כאשר 100% לפחות מתוך כלל השיקים (מתוך ה-125%) יהיו שיקים סחירים.	240%	כן	
מושך בודד	שיקים של מושך בודד לא יעלו על 4% מסך השיקים המופקדים על ידי מי מהחברות הבנות לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	3.06%	כן	

³⁵ ניתן אישור באופן חד פעמי לחלוקת דיבידנד שעולה על 50% מרווחי החברה ברבעון 3 2024. ראו דיווח מיידי מיום 30.12.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-628159).

³⁶ **"הון עצמי מוחשי"** - הון נפרע, רווח מצטבר וקרנות שונות, מכל סוג ו/או מרכיב שהוא (ובין השאר הון נפרע, רווח מצטבר, קרנות שונות), וכן יתרת סכומי הלוואות הבעלים לחברה (כהגדרתו בכתב ההתחייבות לתאגיד בנקאי א'), בניכוי משיכות הבעלים ו/או גוף קשור מהחברה למעט החברה והחברות הבנות (**קבוצה קשורה**), ובניכוי נכסים בלתי מוחשיים בערכם לפי המופיע בספרי החברה המבוקרים (לרבות מוניטין, הוצאות נדחות, ידע שנרכש, הוצאות מראש, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים, קרנות שערך, עודף ההשקעה בחברות בנות ומסונפות, עלויות מוקדמות להשגת חוזי העסקה).

³⁷ במידה ולא תתקיים תניה פיננסית זו, תדאג החברה להמציא לבנק בטוחות נזילות בגובה ההפרש בין ההון העצמי המוחשי הקיים לבין התניה הפיננסית הנדרשת.

³⁸ **"מאזן מוחשי"** - סך המאזן של החברה בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכד') ובניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמידה החברה לגוף בקבוצה קשורה.

³⁹ **"יחס חוב פיננסי"** - ביחס לכל מועד אליו מתייחסים בהתאמה - סך כל החובות וההתחייבויות של החברה, ישירים ו/או עקיפים (לרבות בין ערבויות ו/או משכון לטובת אחר ו/או כתבי שיפוי מסוג כלשהו שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות והתחייבויות מהסוגים כמפורט להלן, של חברות קשורות ו/או צדדים שלישיים אחרים כלשהם) - (1) לבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים ו-(2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו לרבות אג"ח סטרייט (straight bonds) ואג"ח להמרה; ו-(3) בגין הלוואות שנתקבלו מתאגידים קשורים או צדדים שלישיים כלשהם או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת (למעט הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (subordination)) והם בעלי אופי של נטילת חבות, או שהתוצאה הכלכלית שלהן היא נטילת חבות; ו-(4) בגין סכומים שנתקבלו כתוצאה ממכירה או ניכיון של חובות חייבים (receivables), חשבונות, שטרות או נכסים פיננסיים אחרים, בתנאים המאפשרים חזרה אל המוכר (recourse) במקרה של אי פרעון במועד של חובות החייבים, החשבונות, השטרות או הנכסים הפיננסיים האחרים האמורים; ו-(5) בגין סכומים שגויסו בעסקאות אחרות ומוגדרים כחוב פיננסי לפי כללי החשבונאות; והכל - כמדווח בדוחות הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת במועד אליו מתייחסים בהתאמה.

תאגיד בנקאי ב'-החברה, אופל 2006 ואופל חולון				
סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה	יתרה 31.12.24 ש"ח (כולל לשלם)	ליום (באלפי ריבית לשלם)	יתרה למועד (באלפי ש"ח) (כולל לשלם)	בסמוך הדוח (ריבית לשלם)
90 מיליון ש"ח ⁴⁰	7,610	8,500	פריים – פריים +1%	ראה לעיל בסעיף 18.3.1.1

ההתחייבות הפיננסית ⁴²	הרף הנדרש	ערך נכון ליום 31/12/24	האם החברה עומדת בתניה הפיננסית
ההון העצמי המוחשי ⁴³ של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	9,739	כן
הון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יפחת מ- 20% מסך המאזן ⁴⁴ המאוחד או מסך של 45 מיליון ש"ח, הגבוה מבניהם	209,503	כן
יחס החוב להון עצמי מוחשי ⁴⁵ בהתאם לדוחות מאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	49.4%	כן
שיקים מופקדים	הסכום הכולל לא יפחת מ-125% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראים.	142%	כן

⁴⁰ יועמד לתקופות קצרות, של עד שלושה חודשים.

⁴¹ בכל מקרה בו יסתבר לבנק כי נגרמו ו/או עומדים להיגרם בדוחות הכספיים של החברה שינויים עקב טיפול חשבונאי חדש, הבנק יהא רשאי להודיע לחברה על עדכון התנאים הפיננסיות וזאת מתוך כוונה להתאימן לתכלית הכלכלית המקורית.

⁴² ראה לעיל בסעיף 18.3.1.1

⁴³ "הון עצמי מוחשי" – הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים, לרבות, הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות ובניכוי: (א) נכסים בלתי מוחשיים כגון: מוניטין פטנטים סימני מסחר שמות מסחריים זכויות יוצרים וכד'; (ב) חייבים לחברה שהם בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות; (ג) ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובותיהם של בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות; (ד) השקעות בחברות מוחזקות/בנות/קשורות; (ה) זכויות שאינן מקנות שליטה המופיעות המסגרת ההון העצמי (לגבי דוחות מאוחדים); (ו) קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש ההתניות הפיננסיות; (ז) נכס מיסים נדחים; (ח) הוצאות נדחות; (ט) שיפורים במושכר.

⁴⁴ "סך המאזן" – כהגדרתו וערכו בדוחות הכספיים.

⁴⁵ "יחס החוב להון עצמי מוחשי" – המנה המתקבלת מחלוקת הסכום המצטבר של יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, לרבות חוב לבעלי מניות/לצדדים קשורים שאינו מונחת, בהון העצמי המוחשי.

מושך בודד	ג. לא יופקדו בחשבון שיקים של מושך בודד בסך אשר יעלה על 4% מסך השיקים המופקדים על ידי החברות הבנות ;	2.97%	כן
	ד. סך השיקים של מושך בודד מסך השיקים שבידי החברות הבנות, לא יעלה על 5%.	2.5%	כן
הנ"ל ייבחנו ביחס לקבוצת אופל במאוחד			

18.3.2.3. תאגיד בנקאי ד'

תאגיד בנקאי ד'- החברה, אופל 2006 ואופל חולון הלוואות ON /CALL אשראי לטווח קצר (עד שנה)				
סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה	יתרה 31.12.24 (ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	ליום (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	יתרה למועד הדוח (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	טווח ריבית
55 מיליון ש"ח	26,227	29,215	פריים- פריים+1%	התחייבויות מהותיות נוספות
א. בטוחות - שעבוד צף ושעבוד קבוע על מסמכים, שטרות וניירות ערך אשר יופקדו על ידי החברות הבנות בחשבון הבנק וכן על הזכויות לקבלת כספים ו/או חובות לקוחות המגיעים או שיגיעו לחברות הבנות מדי פעם בפעם מאת חייבים שמסרו להן שיקים ו/או שטרות שהופקדו ו/או יופקדו בבנק. ב. שעבוד שלילי - החברה התחייבה שלא למשכן, לשעבד או להעביר את מניות החברות הבנות המוחזקות על ידה, ללא קבל הסכמת הבנק מראש ובכתב. ג. חלוקה - דיבידנדים שיחולקו על ידי החברה יוגבלו כך שלא יעלו על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה.⁴⁶ ד. שינוי שליטה - החברות הבנות והחברה התחייבו שלא לבצע כל פעולה במנייתיהן אשר תגרום לשינוי שליטה, מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב. ה. נחיתות והלוואות בעלים - החברות הבנות והחברה התחייבו שלא תיצורנה לבעלי השליטה בחברה או לגוף קשור בטחונות ו/או ערבויות למעט בטחונות או ערבויות שהועמדו על ידי מי מהחברות הבנות או החברה לתאגידים בנקאיים להבטחת התחייבויות מי מהן. כל אחת מהחברות הבנות התחייבו לא תשלם לבעלי המניות או למי מבעלי השליטה או לבן משפחה של מי מהם או תאגיד בשליטתם או לנושא משרה סכום כלשהו על חשבון שטרי הון שתוציא או הלוואות שהועמדו/יועמדו לה על ידי הגורמים כאמור. יחד עם זאת, החברות הבנות תהיינה רשאיות לשלם תשלומים בגין החזר הלוואה וריבית אשר ניתנו ו/או יינתנו בגין הלוואות שהועמדו להן על ידי מי מהגורמים דלעיל בתנאים המצטברים הבאים: (1) ההלוואות הן עסקאות לטובת החברה הבת הלווה, ניתנו במהלך העסקים הרגיל שלה, בתנאי שוק ואין בהן כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיותה, רכושה או התחייבויותיה; (2) סכומן המצטבר של ההלוואות מכל מלווה אינו עולה על סך של 3 מיליון ש"ח ובלבד שהיקפן הכספי של כל ההלוואות לא יעלה על 5% מתוך כלל הלוואות החברה הבת הלווה. תשלומים כאמור וכן תשלומי דמי ניהול, ייעוץ וכיו"ב יתאפשרו כפוף לכך שגם לאחר ביצוע תשלומים כאמור תעמוד חברת הבת הרלוונטית בהתחייבויותיה כלפי הבנק.				

⁴⁶ ניתן אישור באופן חד פעמי לחלוקת דיבידנד. ראו דיווח מידי מיום 30.12.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-628159).

תאגיד בנקאי ד' - החברה, אופל 2006 ואופל חולון הלוואות ON /CALL אשראי לטווח קצר (עד שנה)				
סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה	יתרה 31.12.24 ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	ליום (באלפי ריבית לשלם)	יתרה למועד (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	בסמוך הדוח ריבית לשלם)
התחייבויות מהותיות נוספות	טווח ריבית			
ו. ערבויות צולבות - נחתמו בין החברה והחברות הבנות לצורך הבטחת התחייבויות לבנק. ז. עילות העמדה לפירעון מיידי - נקבעו עילות העמדה לפירעון מיידי מקובלות ובכלל זה, בין היתר, הפרת התחייבויות הקבוצה לבנק, אי ביצוע תשלום, הליכי חדלות פירעון, שינוי שליטה, שינוי לרעה בשווי בטוחות, וכן אם יארע אירוע כלשהו אשר תוצאתו עלולה לזכות כל גורם על פי מסמך כלשהו בזכות להעמדה לפירעון מיידי של התחייבויותיו, גם אם אותו גורם לא ישתמש בזכותו כאמור (cross default).				
20 מיליון ₪ לטווח ארוך (עד חמש שנים), לצורך העמדת הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן.			ריבית משתנה או קבועה שתיקבע מעת לעת בהתאם לציטוטי הבנק במועד לקיחת ההלוואה	האשראי יהיה מוגבל לסכום של 5 מיליון ₪ ללווה וכבטוחה החברה תמחה לבנק את זכויותיה בנכסים המשועבדים.

התניות פיננסיות- תאגיד בנקאי ד'- החברה, אופל 2006 ואופל חולון			
ההתחייבות הפיננסית	הרף הנדרש	ערך נכון ליום 31/12/24	האם החברה עומדת בתניה הפיננסית
ההון העצמי המוחשי ⁴⁷ של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים	יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	9,739	כן
יחס הון עצמי מוחשי לסך המאזן המוחשי ⁴⁸ בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח או 20%, לפי הגבוה.	209,053	כן
יחס החוב ⁴⁹ להון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	49.4%	כן
שיקים מופקדים	בחשבון של כל אחת מהחברות הבנות בבנק יהיו בכל עת שטרות של לקוחות אשר מועד פירעון אינו עולה על 6 חודשים, בסכום כולל אשר לא יפחת מ-120% מיתרת האשראים נטו ⁵⁰ (בניכוי מזומנים בעו"ש).	150%	כן
מושך בודד	מגבלת החשיפה של הבנק למושך בודד לא תחרוג משיעור של 4% מסכום השיקים המופקדים בחשבון של כל אחת מהחברות הבנות או ממיליון ש"ח, לפי הגבוה מביניהם.	3.17%	כן

⁴⁷ "הון עצמי מוחשי" - כמוצג בדוחות הכספיים, לרבות הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות וכן יתרת סכומי הלוואות, כולל הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק על ידי החברה ובעלי מניותיה כתבי נחיתות SUBORDINATION, ובניכוי הוצאות נדחות, נכסים בלתי מוחשיים כגון מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכד' וכן בניכוי מניות אוצר ובניכוי חייבים לחברה שהם בעלי עניין ו/או חברות בנות קשורות של החברה (כהגדרת המונחים הנ"ל בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) למעט חייבים שהם חברת האם וחברות אחיות ו/או קשורות של החברה אשר לא ינוכו לצורך סעיף זה, וכן בניכוי ערבויות שניתנו ע"י החברה להבטחת חובותיהם של בעלי עניין ו/או חברות קשורות של החברה, למעט ערבויות לחברת האם ולחברות אחיות ו/או קשורות של החברה, אשר לא ינוכו לצורך הגזרה זו.

⁴⁸ "מאזן מוחשי" - כמוצג בדוחות הכספיים ובניכוי הוצאות נדחות, נכסים בלתי מוחשיים כגון מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכד' וכן בניכוי מניות אוצר ובניכוי חייבים לחברה שהם בעלי עניין ו/או חברות בנות קשורות של החברה (כהגדרת המונחים הנ"ל בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), למעט חייבים שהם חברת האם וחברות אחיות ו/או קשורות של החברה אשר לא ינוכו לצורך סעיף זה, וכן בניכוי ערבויות שניתנו ע"י החברה להבטחת חובותיהם של בעלי עניין ו/או חברות קשורות של החברה, למעט ערבויות לחברת האם ולחברות אחיות ו/או קשורות של החברה, אשר לא ינוכו לצורך הגדרה זו.

⁴⁹ "יחס החוב להון עצמי מוחשי" - המנה המתקבלת מחלוקת סך ההתחייבויות כמוצג בדוחות הכספיים כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים (לרבות חוב לבעלי מניות /לצדדים קשורים שאינו מונחת ולמעט הלוואות לחברת האם ולחברות אחיות ו/או קשורות של החברה), לרבות ערבויות אשר ניתנו על ידי אופל 2006 להבטחת חובות צדדים שלישיים (למעט חברות קשורות), שטרי הון ולמעט אשראי ספקים, בסכום ההון העצמי המוחשי.

⁵⁰ יתרת האשראים בחשבון כל אחת מהחברות הבנות בקיזוז יתרות זכות ופיקדונות באותו חשבון.

18.3.3. בטחונות נוספים שהועמדו לטובת קבלת אשראי בנקאי

נכון למועד הדוח לא קיימים שעבודים מהותיים על נכסי החברה וזאת למעט המפורט בסעיף 18.3 לעיל.

18.3.4. דירוג מנפיק

ביום 24 ביוני 2024, הודיעה חברת מידרוג בע"מ על הותרת דירוג המנפיק של החברה על כנו (A3.il), באופן שלילי.

19. מיסוי

לפרטים בדבר מיסוי, ראו באור 15 בדוחות כספים המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

20. ביטוח

לחברות הבנות פוליסות ביטוח אלמנטרי לפעילות ולמבנה, לרבות ביטוח צד ג' וכיסוי מקרי פריצה שוד או גניבה בפרמיה שנתית אשר אינה מהותית. כמו כן, התקשרה החברה בביטוח אחריות מעבידים, ביטוח נגד נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע בסכומים שאינם מהותיים. לפרטים בדבר ביטוח נושאי משרה, פטור ושיפוי ראו סעיף 8.1.13 לחלק ד' המצורף לדוח שנתי זה.

21. הסכמים מהותיים

21.1. לפרטים אודות ההתקשרות עם מערכת יישות, ראו סעיף 17 לעיל.

21.2. החל משנת 2021 החברה קיבלה שירותי איתור ותפעול הלוואות הניתנות במסגרת תחום פעילות המשכנתאות, ממר דוד נחשון ובאמצעות חברת יוניק פאנד 1 בע"מ (להלן: "יוניק"). עבור השירותים שיוניק העניקה היא זכאית לסכום קבוע עבור כל הלוואה פעילה וכן לקבלת 50% מרווחי תחום הפעילות. סך התשלומים ששילמה החברה ליוניק עבור השירותים כאמור בשנים 2022, 2023 ו-2024 הם כ-1,784 אלפי ש"ח, כ-2,565 אלפי ש"ח וכ-2,218 אלפי ש"ח, בהתאמה.

22. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

22.1. פקודת השטרות [נוסח חדש], תשי"ז-1957 (להלן: "הפקודה") – תחום פעילות ניכיון ממ"ד

הוראות פקודת השטרות נוגעות לליבת המסחר בממסרים דחויים שכן ממסר דחוי הינו שטר המקיים את המאפיינים הקבועים בפקודה.

הממסרים הדחויים הינם שטרות בעלי מאפיינים הקבועים בפקודה. בהתאם לפקודה, מוגדרים הלכות שהינו המוטב על פי הממסר או שאליו הוסב הממסר כדין, בו הוא אוזח כשורה, כאוזח השיק (להלן: "אוזח הממסר" או "הלכות") ויוצר/כותב הממסר כמושך (להלן: "המושך").

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"⁵¹.

הפקודה קובעת מספר אופנים לסיחור בממ"ד⁵²: (א) משהועבר שטר מאדם לאדם בדרך העושה את הנעבר לאוזח השטר – השטר מסוחר; (ב) שטר בר-פרעון למוכ"ז – סיחורו במסירה; (ג) שטר בר-פרעון לפקודה – סיחורו בהיסב של האוזח שהוגמר במסירה; ו-(ד) האוזח 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.

⁵¹ 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.

⁵² ראו סעיף 30 לפקודה – "סיחור מהו".

(א) צריך שההסב יהא כתוב על השטר גופו וחתום בידי 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 שסיחרוהו 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 אוחו הממסר (להלן: "**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-פירעון לפקודה".

פעולת הסבת הממסר, בין שבהיסב על החלק ובין שבהיסב מיוחד⁵⁴, בתוספת מסירתו, יוצרות שתי פעולות קנייניות: (1) הבעלות בממסר כנכס עוברת קניינית לידי הנסב (בעניינינו, החברה כנותן השירות); (2) המסב הופך להיות מחוייב 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 שנותנה לו להיפרע מהמושך אשר יהיה מחוייב לפרעון הממסר, גם אם הממסר עבר קניינית מספר ידיים.

במסגרת המסחר בממ"ד, 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 בהעברה בנקאית ישירות לחשבונו או במזומן, בש"ח או מט"ח או בדרך המקובלת בחברה מעת לעת.

22.2. חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן: "**חוק הפיקוח**") וחוזרים שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון - תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

חוק הפיקוח, שקובע דרישות רישוי לעוסקים במתן אשראי ובמתן שירותים בנכסים פיננסיים (להלן בפרק זה: "**שירותים פיננסיים**"), נכנס לתוקף ביום 1 ביוני 2017 ביחס למי שעיסוקו מתן אשראי, והחל מיום 1 באוקטובר 2018 גם ביחס למי שעיסוקו מתן שירותים בנכסים פיננסיים. מכוח חוק הפיקוח ולשם יישום הוראותיו מונה הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בתור המפקח על נותני שירותים פיננסיים (להלן: "**הרגולטור**" או "**המפקח**"), אשר מתפקידיו להסדיר את ענף השירותים בנכסים פיננסיים (הכולל מתן שירות בנכס פיננסי, שבעבר נקרא מתן שירותי מטבע), ואת ענף נותני האשראי החוץ מוסדי (שאינם בנקים או חברות ביטוח).

בהתאם להוראות חוק הפיקוח, לרגולטור סמכויות אסדרה, פיקוח ובקרה על גופים שעיסוקם מתן אשראי ומתן שירותים פיננסיים, הכוללות בין היתר, ניהול מרשם בעלי רישיון למתן שירותים פיננסיים, סמכויות אכיפה וביור מנהלי, לרבות בדרך של הטלת עיצומים כספיים, אשר נועדו למנוע כניסה של גורמים שליליים לענפים אלו ובכך ליצור חלופה ראויה למערכת הבנקאית.

גופים העוסקים במתן שירותים פיננסיים נדרשים לקבל רישיון בהתאם לסוג פעילותם והיקפה (רישיון מורחב או רישיון בסיסי). חוק הפיקוח מפרט את התנאים הנדרשים לקבלת רישיון הכוללים, בין היתר, דרישה של הון עצמי מינימאלי ובחינת יושרו ויושרתו של מבקש הרישיון לרבות התאמתם של נושאי המשרה, בעלי

⁵³ ראו סעיף 31 לפקודה
⁵⁴ ראו סעיפים 32 ו-33 לפקודה.

השליטה ובעלי העניין בתאגיד וכן, הטלת הגבלות שונות על ניהול עסקים המעניקים שירותים פיננסיים שונים, וחובות בקשר עם ניהול אותם עסקים, כדוגמת חובת דיווח לממונה.

החברות הבנות בעלות רישיון מורחב למתן אשראי ורישיון מורחב למתן שירותים בנקאיים, לכל חברה בת רישיון בנפרד (ולכלל סניפיהן), בהתאם לבקשות שהוגשו על ידי החברות הבנות למפקח על נותני השירותים הפיננסיים (להלן: "הרישיונות"). תוקפם של הרישיונות הנ"ל הינו עד ליום 31 בדצמבר 2026. ביום 29 בדצמבר 2021, קיבלה גם אופל משכנתאות רישיון למתן אשראי מורחב מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. מטעמים עסקיים החליטה החברה שלא לפעול במסגרת חברה זו מעולם, ובתאריך 15.01.2025 הגישה לרשות התאגידים בקשה לפירור מרצון מזורז של החברה (לאחר מסירת הודעה לרשות שוק ההון בענין זה).

ה"ה דני מזרחי, שחר מזרחי, יהושע מזרחי, מיכאל איתן, עודד איתן ואורן בן יאיר, בעלי השליטה בחברה, מחזיקים בהיתר שליטה מכוח החזקתם לבדם או ביחד עם אחרים באמצעי שליטה בחברה, בהתאם להוראות סעיף 26 לחוק הפיקוח. בנוסף, עד לפירוק מרצון של אופל משכנתאות, ה"ה האמורים, יחד עם מר דוד נחשון אסיף (השותף של החברה באופל משכנתאות), מחזיקים בהיתר שליטה באופל משכנתאות.

למועד דוח זה, החברה סבורה כי הגברת הרגולציה בתחום פעילותה יכול ותשפר את המוניטין של הגופים הפועלים בתחום מתן השירותים הפיננסיים, מה שבתורו, יכול שיביא להאצת השימוש באשראי החוץ בנקאי על ידי הציבור, ומשכך, תטיב עם פעילות הקבוצה.

כמו כן, תנאי הסף לקבלת רישיון וסמכויות הרגולטור, כאמור לעיל, יכול שיביאו להפסקה בפעילותם של מתחרים, בסדרי גודל קטנים, ובכך תוכל החברה להגדיל את היקף פעילותה ולהמשיך ולהוות שחקן דומיננטי מוביל בענף האשראי החוץ בנקאי.

ביום 26 באוקטובר 2022 פורסמו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי), תשפ"ג-2022, במסגרתן נקבעו מספר פטורים מתחולת החוק, במקרים המפורטים בתקנות. תקנות אלה החליפו את הוראת השעה שחלה קודם לכן, ובאופן שהפטורים הפכו להיות קבועים.

כמו כן, 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 מפוקחים 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 במסגרת תקנות אלה לעגן גם את שיעור ההפחתה המרבי מסכום העיצום הכספי הקבוע בשל אותה הפרה.

22.3. חוזר "גילוי בחוזה הלוואה" – תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

ביום 6 במאי 2019 נכנס לתוקף חוזר גילוי בחוזה הלוואה שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון שהוחל בקשר עם 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 צ'ק או עסקת מסגרת לניכיון צ'ק וטופס משלים שיימסר ללקוח במסגרת עסקה כאמור, וכן הוראות נוספות הנוגעות בגילוי ללקוח במסגרת הסכם הלוואה. החברה פועלת בהתאם להוראות חוזר זה.

22.4. חוזר "התקשרות מרחוק עם מקבל שירות באופן מקוון"-תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

ביום 08 בדצמבר 2020, נכנס לתוקף חוזר "התקשרות מרחוק עם מקבל שירות באופן מקוון", שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, שמסדיר את האפשרות לבצע זיהוי, אימות והצהרת נהנה של מקבל שירות באמצעות טכנולוגיות לזיהוי באופן מקוון.

ביום 08 בנובמבר 2021 פורסמה טיוטה לתיקון החוזר שנכנסה לתוקף במועד פרסומה זה, למעט סעיף 12 לטיוטה לתיקון החוזר (הסעיף המקביל להוראה 422 לחוזר שפורסם ביום 8 בדצמבר 2020) שעניינו בדיווח לממונה.

ביום 24 באפריל 2023 רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון פרסמה נוסח סופי לחוזר, במסגרתו, בין היתר, נכנס לתוקף סעיף 12 לחוזר, לפיו יש לפנות לממונה ברשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון 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.

החברה בוחנת אפשרויות להטמעת מערכת להתקשרות מרחוק עם מקבל שירות באופן מקוון, כולל זיהוי מקוון, והדירקטוריונים של חברות הבת כבר אישרו נוהל להסדרת נושא זה, לקראת הטמעת מערכת כאמור בחברה.

22.5. חוזר "הוראות לניהול אשראי צרכני" – תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

ביום 25 באוגוסט 2021 נכנס לתוקף חוזר "הוראות לניהול אשראי צרכני" שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון בקשר עם מתן אשראי צרכני כהגדרתו בחוזר.

עיקרי הוראות החוזר מסדירות את תפקידי דירקטוריון והנהלת החברה בקשר עם התווית אסטרטגיה לניהול אשראי צרכני, פיקוח ובקרה אחר יישומה, קביעת מדיניות אשראי צרכני (לרבות לעניין העמדת אשראי, שיווק אשראי צרכני, שיווק יזום של אשראי צרכני וגביית חובות), פיקוח על יישום, הטמעה וניהול מעקב אחר ציות למדיניות שנקבעה ולהוראות החוזר, וכן הוראות שונות בקשר להמחאת זכות לקבלת אשראי של בעלי רישיון.

בהתאם להוראות החוזר, חברות הבת – כולל חברת המשכנתאות – קבעו אסטרטגיה לניהול אשראי צרכני. בין היתר, הדירקטוריונים של חברות הבת אישרו מסמך מדיניות ונוהל אשראי צרכני, שמתווים מסגרת פעילות לחברות אלה בהעמדת אשראי צרכני, ובכלל זה, הנחיות בקרה ופיקוח שנועדו לשרת את קיום הוראות החוזר כאמור (מסמך המדיניות והנוהל של חברת המשכנתאות כולל הוראות הנוגעות גם לגביית חובות ולשיווק).

22.6. חוזר "שמירת מסמכים"

ביום 21 ביוני 2021 נכנס לתוקף חוזר "שמירת מסמכים", שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, שעודכן ביום 29 במאי 2022, ואשר במסגרתו מוחלות 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). הוראות החוזר קובעות, בין היתר, כי נותן שירותים פיננסיים ישמור ויתעד כל מסמך הקשור לעסקה שביצע למשך שבע שנים ממועד סיום העסקה, לרבות מסמכים דיגיטליים. תיעוד כאמור נועד לאפשר שיחזור של כל עסקה בודדת לצרכי ביקורת ואכיפה פנימיים וחיזוניים.

בהתאם לדרישות החוזר, החברה מתעדת ומגבה באופן שוטף את התכתובות עם לקוחותיה במערכותיה ובאמצעי המדיה השונים.

22.7. 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 שירותים פיננסיים, 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.

22.8. 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.

החברה פועלת בהתאם לנוהל כאמור.

22.9. חוזר "ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים" – תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

ביום 9 בדצמבר 2021 נכנס לתוקפו חוזר "ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים", שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, שחל על נותן שירותים פיננסיים שעל פעילותו חל צו איסור הלבנת הון. מטרת החוזר 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, הקצאה יעילה של משאבי נותן השירותים הפיננסיים, בהתאם לסיכונים שזוהו, וקביעת נהלים לקיום בקרה שוטפת וליישום תקין ואפקטיבי של הליך הכר את הלקוח.

בנוסף, החוזר קובע חובות דיווח שונות בתחום איסור הלבנת הון, הן ביחס לדיווחים שנדרש להעביר לדיקטוריון נותן השירותים הפיננסיים פנימית בתוך החברה, והן ביחס לדיווחים שנותן השירותים הפיננסיים נדרש לדווח לרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. יובהר כי ביום 24 באפריל 2023, פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון תיקון לחוזר, במסגרתו, בוטלה החובה לדווח לממונה ברשות שוק ההון על מקרים מיוחדים אשר דווחו לרשות המוסמכת במסגרת חובת הדיווח.

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

החברה פועלת בהתאם לדרישות החוזר, לרבות גיבוש מסמכי מדיניות ונהלים, בתחומי הפעילות השונים (כולל משכנתאות) ומילוי דרישות החוזר והצו בקפידה. כמו כן, החברה מינתה קצינת ציות, המכנה גם כאחראית מילוי חובות איסור הלבנת הון ומימון טרור. (ראו פירוט להלן).

22.10. חוזר "ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים" – תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

ביום 29 במאי 2022 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון את חוזר "ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים", במסגרתו נקבעו הנחיות בדבר אימוץ 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 על הסיכונים שאליהם הם חשופים או עשויים להיות חשופים. תאריך תחילתו של חוזר זה נקבע ליום 29 בנובמבר 2023, אך בשל מלחמת חרבות ברזל ובמטרה להקל על נותני שירותים פיננסיים נקבע כי מועד כניסת החוזר לתוקפו יחול ביום 29 בפברואר 2024, זאת למעט גופים שפועלים או מבקשים לקבל אישור לפעול כנותני שירות מידע פיננסי כהגדרתם בחוק שירותי מידע פיננסי, שעליהם חל החוזר מיום פרסומו.

ביום 21 בפברואר 2024, פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון תיקון לחוזר ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים. במסגרת התיקון האמור הוחלו הוראות החוזר, בין היתר, על בעלי רישיון מורחב למתן אשראי, וכן על בעלי אישור לפעול כיוזם תשלומים. בתוך כך, החוזר מחייב את נותני השירותים הפיננסיים שעליהם חל החוזר למנות מנהל סיכונים בעל מומחיות או ניסיון מוכחים בתחום ניהול הסיכונים.

מועד התחילה של החוזר המתוקן, ביחס לנותני שירותים פיננסיים שהינם בעלי רישיון מורחב למתן אשראי, הינו ה-1 ביולי 2024.

יצוין, כי החברה החלה לפעול להתאמת המדיניות הנהוגה אצלה לעקרונות החוזר האמור עוד בשנת 2023 וטרם כניסתו לתוקף, בשים לב למאפייניה וצרכיה בתחום ניהול הסיכונים, בין היתר, באמצעות שכירת שירותיה של חברה המתמחה במתן שירותי יעוץ לניהול סיכונים, אשר ביצעה עבורה סקר סיכונים ומעניקה לה שירותי ניהול סיכונים ויעוץ שוטף. בהמשך לפעילות זו ובהתאם להוראות החוזר החברה קיבלה את

אישור רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון למינויו של מנהל סיכונים המעניק לה שירותים במסגרת חברת הייעוץ הנ"ל ופועל יחד עם בקרית ניהול סיכונים הפועלת כחלק ממערך הציות בחברה ופועלת ליישום המלצות סקר הסיכונים ולביצוע בקורות תפעוליות בחברה. כמו כן, דירקטוריון החברה אישר מדיניות ניהול סיכונים תפעוליים ומדיניות ניהול סיכוני נזילות.

עוד יצוין, כי ביום 20 ביולי 2022, פרסמה רשות ניירות ערך עמדה בעניין גילוי על סיכונים בתחום האשראי החוץ בנקאי (שו"ת 105-31). בהתאם לעמדה כאמור נקבע, בין היתר, כי 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. ביום 14 בינואר 2025 פרסמה רשות ניירות ערך דוח ריכוז ממצאי ביקורת בנושא אשראי ללקוחות והפרשה להפסדי אשראי בדוחות כספיים ובו עמדות הרשות ביחס לאופן ההתנהלות המצופה מחברות בענף בעניינים אלה. החברה ממלאת אחר הוראות הגילוי הנדרשות בעמדות רשות ניירות ערך כאמור לעיל.

22.11. טיוטת חוזר "שמירת נכס פיננסי"

טיוטת החוזר פורסמה ביום 9 בנובמבר 2023 (טיוטה שניה), 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.

בשלב זה החברה אינה מבצעת פעילות של שמירת נכסי לקוחות, ועל כן החוזר לא יחול עליה, ככל שיפורסם.

22.12. חוזר "הון עצמי נוסף לבעל רישיון למתן שירות בנכס פיננסי"

החוזר פורסם ביום 28 באוגוסט 2023, והוראותיו חלות על בעלי רישיון למתן שירות בנכס פיננסי אשר שומרים על נכס פיננסי.

חוזר זה נועד לקבוע דרישת הון נוסף שנועדה לשמש "כרית ביטחון" להבטחת קיום התחייבויותיו של נותן השירותים הפיננסיים. היקף דרישת ההון העצמי הנוסף עומד בהלימה לסיכונים הנלווים לפעילות של בעל הרישיון. הוראות חוזר זה יחולו על בעל רישיון למתן שירותי פיקדון ואשראי, על נותן אשראי בעל חוב ציבורי משמעותי ועל בעל רישיון מורחב למתן אשראי שנותן ערבות. החברה אינה נמנית על גופים אלה.

החוזר מהווה אסדרה משלימה לטיוטת חוזר שמירה על נכס פיננסי, ומיועדת להבטיח התנהלות תקינה של בעל הרישיון והגנה על הלקוחות, ומשתלבת עם התכליות הקבועות בחוק הפיקוח המתייחסות להגנה על צרכי הלקוחות ושמירה על סביבה אמינה ויציבה בפעילות השירותים הפיננסיים החוץ בנקאיים.

כאמור, בשלב זה החברה אינה מבצעת פעילות של שמירת נכסי לקוחות, ועל כן החוזר לא חל עליה.

22.13. חוזר "דיווחי אשראי" - תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

ביום 17 בנובמבר 2022, פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון את חוזר דיווחי אשראי שנועד לקבוע הוראות לעניין דרישה לדיווחים על פעילות אשראי שחלה על בעלי רישיון למתן אשראי. חוזר זה נועד לתת מענה למספר תכליות ובכללן הגנה ושמירה על עניינם של לקוחות של נותני השירותים הפיננסיים, יצירת סביבה אמינה, בטוחה ויציבה למתן השירותים, וכן קידום התחרות בתחום השירותים הפיננסיים והגברת הנגישות לשירותים אלו, וזאת באמצעות יצירת מסגרת דיווחים מוסדרת וקבועה לרשות. חוזר זה מחייב בהעברת מידע, בין השאר, לעניין גובה הריבית הנגבית בהלוואות, למה היא מיועדת, היקף הפעילות של נותן שירותים פיננסיים ועוד. הדיווחים עצמם מחוייבים בהתאמות רלוונטיות לשאיבת הנתונים וחילול הדיווח המורכב שמבוקש על ידי הרשות בחוזר.

החוזר מטיל חובות דיווח נרחבות על נותני שירותי אשראי, והחברה בכללם, וחייב היערכות מתאימה לחילול דיווחים אלה.

ביום 11 באוקטובר 2023 פרסמה רשות שוק ההון ביטוח וחסכון שאלות ותשובות הנוגעות לאופן יישום חוזר דיווחי אשראי. החברה מדווחת דיווחיה כסדרם מכוח החוזר ובהתאם להנחיות הרשות כאמור.

22.14. חוזר "ניהול סיכונים סייבר בנותני שירותים פיננסיים" - תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

החוזר פורסם ביום 29 במאי 2022, ונכנס לתוקפו ביום 29 במאי 2023, למעט ביחס לגופים 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, ביטוח וחסכון עקרונות להגנה מפני סיכונים סייבר בנותני שירותים פיננסיים שפעילותם העסקית היא עתירת טכנולוגיה ומתבצעת, במלואה או בחלקה, באופן מקוון, והכל כדי להבטיח את קיום התהליכים העסקיים והפעילות התקינה של נותני השירותים הפיננסיים וכן להבטיח שמירה על סודיות, שלמות וזמינות של מערכות המידע ונכסי המידע של נותני השירותים הפיננסיים ושל לקוחותיהם.

החוזר מחיל הוראות בעניין ניהול סיכונים סייבר על נותני שירותים פיננסיים שרמת החשיפה של פעילותם לסיכונים סייבר היא הגבוהה והמשמעותית ביותר. החוזר קובע שמסגרת ניהול סיכונים 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 סיכונים 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 בנתוני אשראי כהגדרתם בחוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 (להלן: **"תנאי התחולה"**). נכון למועד פרסום דוח זה, החברה אמנם אינה נכנסת תחת תנאי התחולה אולם היא פועלת לאור הוראות החוזר כחלק משאיפתה לעמידה בדרישות ובסטנדרטים הקבועים בחוזר זה ומוכנותה להרחבת פעילותה, אם וככל שיידרש, לרבות באמצעות שכירת שירותי חברת ייעוץ לניהול אבטחת מידע וסייבר, מינוי ממונה אבטחת מידע וסייבר, אימוץ מדיניות ונהלים ועוד.

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.

22.15. חוזר "הסדרת אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים במסגרת בירור תלונות ציבור" וחוזר "טיפול בתלונות הציבור - תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

ביום 29 בנובמבר 2022 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון את חוזר "הסדרת אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים במסגרת בירור תלונות ציבור" ואת חוזר "טיפול בתלונות הציבור". החוזר הראשון נועד לקבוע את אופן ההתנהלות של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בפניות ציבור, המתבררות באמצעות המפקח על נותני שירותים פיננסיים, והשני, נועדה לקבוע את אופן ההתנהלות של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בתלונות ציבור, המוגשות אליהם ישירות. שני החוזרים כאמור נועדו להעלות את איכות השירות שניתן ללקוחות נותני השירותים הפיננסיים והכל לצורך שמירה והגנה על עניינם, תוך הגברת שקיפות המידע ונגישות המידע ללקוחות. בין היתר, נקבעו בחוזרים דרישות למינוי ממונה פניות ציבור ייעודי ולקביעת

מדיניות, אשר במסגרתה יקבעו חובות הדירקטוריון וההנהלה בהקשר לטיפול בתלונות ציבור. החוזר נכנס לתוקף בחודש מאי 2023.

החברה התאימה את נהליה ומיישמת אותם לעניין מתן מענה לפנייות הממונה במקרה של בירור תלונה באמצעות המפקח על נותני שירותים פיננסיים ולטיפול בתלונות ציבור שיוגשו לחברה בהתאם למסמך מדיניות ונוהל טיפול בפניות הציבור שקבעה.

יצוין, כי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, מפרסמת מעת לעת חוזרים נוספים ו/או עדכונים לחוזרים קיימים אשר בחלקם אינם חלים על החברה נכון למועד דוח זה. החברה עוקבת באופן שוטף ובליווי ייעוץ משפטי ביחס לפרסומים כאמור ובחינת תחולתם על החברה והיערכותה ליישומם, ככל שהיא נדרשת לכך.

22.16. חוק אשראי הוגן, תשנ"ג-1993 (להלן: "חוק אשראי הוגן") – תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

חוק אשראי הוגן נחקק לראשונה בשנת 1993 תחת השם חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות, תשנ"ג-1993, ותוקן לחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993. זאת, בעקבות תיקון מיום 9 באוגוסט 2017 לחוק הלוואות חוץ בנקאיות אשר נכנס לתוקפו המלא החל מיום 9 בנובמבר 2018 (להלן בסעיף זה: "התיקון") וחל בקשר לחוזה שנכרת לאחר תאריך זה כשבמסגרת התיקון התווספה הגדרת המושג "הלוואה", לפיה הלוואה הינה כל עסקת אשראי, לרבות ניכיון שטר ועל כן הוראות חוק אשראי הוגן חלות על תחום פעילות החברה עם תחולת התיקון. מטרת התיקון הייתה להסדיר את אופן הפעילות בתחום ההלוואות במטרה להגן בעיקר על לווים יחידים אשר אינם בעלי כוח מיקוח ולהגביר את התחרות בשוק זה בין המערכת הבנקאית למערכת החוץ בנקאית. הוראות חוק אשראי הוגן קובעות, בין היתר, כי בהלוואה ללוים יחידים (שאינם תאגידים) ועוסקים מורשים תחולנה הגבלות על שיעורי הריבית המקסימאליים שאותה ניתן לגבות מהלווה והגבלות על שיעור ריבית הפיגורים שניתן לגבות וכן מטילות חובות גילוי על המלווים וסנקציות מנהליות ופליליות במקרה של הפרת הוראות חוק אשראי הוגן.

להלן תמצית הוראותיו של חוק אשראי הוגן

שיעור העלות המירבית של האשראי – שיעור העלות הממשית של האשראי המרבי שניתן לקבוע בחוזה הלוואה ולגבות מלווה הינו 15% בתוספת ריבית בנק ישראל (שעומדת נכון למועד דוח זה על שיעור של כ-4.25%). יודגש כי, במסגרת עלות מירבית זו 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.

במסגרת שיעור העלות הממשית של האשראי לא נלקחים בחשבון הוצאות ותשלומים שמותר להחריגם משיעור זה בתקנות הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות (החרגת סוגי עסקאות אשראי מתחולת החוק והחרגת הוצאות מגדר "תוספת"), תשע"ט-2019.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, קיימים שני חריגים שבהם מותר לגבות שיעור עלות ממשית של אשראי הגבוה מהשיעור האמור לעיל. החריג הראשון הינו הלוואה לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים ושאינן לצדדים אפשרות להאריכה או לחדשה בתנאים דומים, שנותן מלווה מוסדי (החברה עונה על הגדרה של מלווה מוסדי), אשר מאפשר העמדת הלוואה בשיעור עלות ממשית של אשראי של 20% בתוספת ריבית בנק ישראל כאמור לעיל. החריג השני הינו הלוואה לעוסק שלא לשימוש אישי, ביתי או משפחתי, שעניינה ניכיון שטר, שמשך מי שאינו הלווה, אשר מאפשר העמדת הלוואה בשיעור עלות ממשית של אשראי של עד 30% בתוספת ריבית בנק ישראל כאמור לעיל (להלן: "הלוואת ניכיון לעוסק").

שיעור ריבית הפיגורים המרבי לעניין הלוואה, למעט הלוואת ניכיון לעוסק, נקבע כשיעור העלות המרבית של האשראי כאמור לעיל, כשהוא מוכפל ב-1.2, בחישוב שנתי.

לעניין הלוואת ניכיון לעוסק, לא נקבע שיעור ריבית פיגורים מרבי, ומשכך, הוא עומד על שיעור הריבית לעניין עונשין, כמפורט להלן.

החלת חובת גילוי על חוזה הלוואה שעניינו ניכיון שטר כמפורט בסעיף 15ב(א)(1) לחוק אשראי הוגן. בנוסף, חוק אשראי הוגן קובע כי יש למסור ללווה מסמך משלים, טרם ביצוע ניכיון שטר, כמפורט בסעיף 15ב(א)(2) לחוק אשראי הוגן, המכיל פרטים נוספים בקשר לניכיון השטר הפרטני (שמות המלווה והלווה, סכום השטר, כל סכום שינוכה מהשטר, הסכום שקיבל הלווה בפועל, שיעור העלות הממשית של האשראי, שיעור העלות המרבית של האשראי החל לגבי ההלוואה). ככלל, יראו במלווה אשר כלל את כל הפרטים כמפורט בסעיף

15 לחוק אשראי הוגן כאמור, כמי שמילא אחר חובת הגילוי הנדרשת ממנו על פי סעיף 3(ב) לחוק אשראי הוגן.

החלת סנקציות ועיצומים כספיים – הפרה של הוראות הדין באופן של העמדת הלוואה מעל לריבית המותרת (15% או 20%, לפי העניין, בתוספת ריבית בנק ישראל) מהווה עבירה מנהלית אשר המבצע אותה יהיה חשוף לעיצומים כספיים ואילו העמדת הלוואה מעל לריבית של 30% בתוספת ריבית בנק ישראל מהווה עבירה פלילית אשר המפר אותה חשוף לעונשי מאסר כמפורט בחוק כאמור.

בנוסף, קובע חוק אשראי הוגן חובות גילוי שונות שיחולו על המלווים במטרה להגן על הצרכנים ועל כל עסקת אשראי, לרבות ניכיון שטר.

עם זאת, סעיף 15(ב) לחוק אשראי הוגן קובע כי הוראות סעיפים 5, 6, ו-15(ד) לחוק אשראי הוגן לא יחולו על הלוואה שקיבל לווה בסך גבוה מ-1,197,707.36 ש"ח או על כל סכום אחר שקבע שר המשפטים לאחר התייעצות עם שר האוצר ונגיד בנק ישראל, ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת או הלוואה שחל עליה חוק הריבית, תשי"ז - 1957. יובהר כי, כלל ההלוואות הניתנות בחברה ניתנות בהתאם לחוק אשראי הוגן.

22.17. חוק הריבית, התשי"ז-1957 (להלן: "חוק הריבית") - תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

במסגרת חוק הריבית, התשי"ז - 1957 וצו הריבית (קביעת שיעור הריבית המקסימלי), התשי"ז-1970, מכוחו, נקבעה על ידי השר ריבית מקסימלית עבור מילווה "צמוד ערך" בלבד, קרי מלווה אשר הינו צמוד מדד או צמוד לעליית מחירו של כל דבר אחר. בהתאם לצו הריבית העדכני, שיעור הריבית המקסימלי על מלווה צמוד-ערך עומד על 13%, וריבית הפיגורים על שיעור של 17%. יצוין, כי בהתאם לפסיקה של בית המשפט העליון, רכיב מע"מ נכלל בתוך חישוב שיעור הריבית המקסימלי כאמור. החברה פועלת בהתאם לייעוץ משפטי בכל הנוגע ליישום הוראות כאמור, מקום בו הן רלוונטיות לפעילותה.

רוב ההלוואות הניתנות ע"י החברה הינן בריבית קבועה, צמודת פריים, ומיעוטן צמודות מדד (גם בתחום המשכנתאות). על כן, השפעת החוק על החברה אינה מהותית.

22.18. חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות") - תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

חוק הבנקאות אוסר על מי שאינו תאגיד בנקאי לעסוק בקבלת פיקדונות כספיים ובמתן אשראי כאחת.

לצד האמור, כיום, על החברה לא חלות מגבלות בקשר ליכולתה לגייס חוב מן הציבור באמצעות הנפקת אגרות חוב עד לסך של 5 מיליארד ₪ כאשר להערכת החברה החוק בנוסחו כיום מאפשר לחברה לגוון את מקורות האשראי שלה בשים לב לצרכיה ולתנאי השוק.

22.19. חוק הבנקאות (שירות ללקוח), תשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות שירות ללקוח") - רלוונטי לפעילות מאגד סליקה

חוק הבנקאות שירות ללקוח החיל במסגרת התיקון לחוק הבנקאות (שירות ללקוח) את סעיף 7ב שעיקרו קביעת איסור לחברות סליקה לסרב להתקשר עם מאגד שחל עליו צו איסור הלבנת הון ומימון טרור, או למנוע התקשרות בין מאגד לבין בית עסק, מטעמים בלתי סבירים (ס' 7ב(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח)). הרציונל בבסיס התיקון החוק היה לאפשר למאגדים לרכז תחתם מספר רב של בתי עסק ומשכך לפעול אל מול חברות הסליקה כגורם עצמאי בעל כוח מיקוח טוב יותר, לעומת בית עסק בודד, אשר עשוי להביא להגברת התחרות והפחתת עמלות הסליקה, תוך ניטור סיכונים של הלבנת הון ומימון טרור.

"מאגד" – תאגיד המרכז חיובים וזיכויים של ספקים המבוצעים באמצעות כרטיסי חיוב, ובלבד שהתאגיד הוא בעל רישיון לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016, שחלים לגבי פעילותו כמאגד צו, שתחילתו לאחר יום התחילה של חוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל (תיקוני חקיקה), התשע"ז-2017, לפי חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000 ולפי חוק המאבק בטרור, התשע"ו-2016" (ס' 7ב(א) לחוק הבנקאות שירות ללקוח).

נכון להיום החברה אינה עוסקת בפעילות של מאגד סליקה.

22.20. תיקון לחוק הבנקאות (שירות ללקוח) (תיקון מס' 34), התשפ"ב-2022 – תחום פעילות משכנתאות

החל מיום 22 באוגוסט 2022, הוחל תיקון לחוק הבנקאות שירות ללקוח, אשר במסגרתו תוקן בעקיפין חוק הפיקוח (להלן: "**חוק הבנקאות (שירות ללקוח) (תיקון מס' 34), התשפ"ב-2022**").

מהות התיקון – הגבלת סכום דמי הטיפול שניתן לגבות מלקוח בהלוואות לרכישת דירת מגורים. במסגרת התיקון יתווסף לחוק הפיקוח סעיף 44ה, אשר מגביל את דמי הטיפול (עמלת פתיחת תיק) שניתן לגבות מלקוח, בגין פתיחת תיק בהלוואות לרכישת דירת מגורים לסכום של 360 ש"ח.

התחולה של החוק היא על מי שמבקש הלוואה בגין דירת מגורים יחידה. כלומר, מי שמבקש לקבל הלוואה לדירה שניה, נכס מסחרי, או כל נכס שאינו עונה על התנאים כאמור, אינו נכנס בגדר תחולת החוק.

כיום החברה אינה נותנת הלוואות לצורך רכישת דירת מגורים יחידה ועל כן תיקון החוק אינו רלוונטי לפעילותה בשלב זה.

22.21. חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 (להלן: "**חוק נתוני אשראי**") תחום פעילות ניכיון ממ"ד ותחום המשכנתאות

חוק נתוני אשראי, שנכנס לתוקף החל מיום 12 באפריל 2019, קובע הסדר כולל לשיתוף בנתוני אשראי, ובו הוראות לעניין איסוף נתוני אשראי ממקורות המידע הקבועים בחוק ולאפשר לבנק ישראל להקים ולהפעיל מאגר נתוני אשראי, אשר יכלול נתוני אשראי של יחידים ועוסקים. נתוני האשראי נמסרים על ידי מקורות המידע על פי האמור בסעיף 19 לחוק נתוני אשראי. החוק כאמור, מאפשר את העברת נתוני האשראי לגופים פיננסיים שונים בהתאם לעקרונות המפורטים בו. מטרות איסוף הנתונים במאגר מרכזי וההסדר הכולל לשיתוף בנתוני האשראי שייאספו במאגר הינן לתרום להגברת התחרות בשוק האשראי הקמעוני, להרחבת הנגישות של האשראי, לצמצום האפליה במתן אשראי ולצמצום פערם כלכליים, תוך שמירה על עניינם של הלקוחות ועל פרטיות הלקוחות שהנתונים מתייחסים אליהם ומניעת פגיעה בהם במידה העולה על הנדרש.

בהתאם לחוק, החברה רשאית לבקש מלשכת אשראי לקבל חיווי בשאלה אם לתת אשראי ללקוח לשם התקשרות בעסקת אשראי עם אותו לקוח בהתאם לתנאים הקבועים בחוק.

בהתאם לאמור בסעיף 3 לכללי נתוני אשראי (הוראות שונות), התשע"ח-2017, מקור מוסמך אשר נדרש להעביר נתוני אשראי לצורך הכללתם במאגר האשראי יהא מי שהעמיד אשראי ללקוחותיו, בהיקף שנתי בסכום העולה על סך של 250 מיליון ש"ח.

נכון למועד זה, לא חלה על החברה חובה להעביר נתוני אשראי לצורך הכללתם במאגר האשראי וזאת משום שהיא איננה מעמידה אשראי קמעונאי בהיקף שנתי בסכום העולה על 250 מיליון ש"ח.

יחד עם זאת, החברה בוחנת אפשרות לקבלת אישור בנק ישראל למסירת וקליטת דיווח נתוני אשראי, דבר שיאפשר לה לקבל מידע חיוני נוסף טרם מתן הלוואה ללקוח, באופן ישיר וזמין ולא באמצעות צדדים שלישיים.

22.22. חוק איסור הלבנת הון תש"ס-2000 (להלן: "**חוק איסור הלבנת הון**") והצו מכוחו

מטרתו של חוק איסור הלבנת הון הינה למנוע הלבנת הון ובכלל זה מניעת היכולת להלבין את ההון באמצעות מוסדות פיננסיים לסוגיהם, ולשם כך בסעיף 3(א) לחוק כאמור, נאסרה פעולת ההלבנה. בנוסף נקבעה חובת דיווח רחבת היקף. מטרת חובות הדיווח הינה לאתר כסף שמקורו בפשיעה ולאפשר מעקב אחריו בכניסתו לתוך המערכת הלגיטימית, ובכך למנוע הסוואתו. חובות הדיווח לגבי פעולות חריגות או פעולות שלכאורה אין להן הצדקה כלכלית, נועדו לאפשר שיקוף מירבי של כספי הלבנת הון ושל העברתם במערכת הבנקאית והפיננסית.

בנוסף, ביום 14 במרץ 2018, נכנס לתוקפו צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), תשע"ח-2018 (להלן: "**הצו**" או "**הצו לאיסור הלבנת הון**"), אשר הרחיב את החובות החלות על נותני שירותי אשראי לעניין חוק איסור הלבנת הון (שעד לאותו מועד חלו רק בקשר למתן שירותי מטבע מכוח צו איסור הלבנת הון שחל על תחום פעילות זה). הצו הטיל על נותני שירותי אשראי את החובות המקובלות ככלל של צווי איסור הלבנת הון שחלים על מוסדות פיננסיים ובכלל זה חובה לזהות ולאמת את פרטי לקוחותיהם, ולדווח, בהתקיים תנאים מסוימים, על פעולות 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. הצו חל על מי שהוא בעל רישיון למתן שירותי אשראי ובכלל זה מתן שירותי ניכיון שיקים ושטרי חוב, ניכיון שוברי אשראי, הלוואות ועוד.

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.

החברה מקפידה על מילוי כלל החובות המוטלים עליה מכוח חוק איסור הלבנת הון והצו.

חובת הדיווח בעת מתן שירות

בחוק איסור הלבנת הון קבע המחוקק במסגרת חובת הדיווח שתי חובות בסיסיות שעל נותני שירותים בנכס פיננסי לבצע בעת מתן שירות: (1) חובת הזיהוי ו-(2) חובת הרישום. בדברי ההסבר לחוק איסור הלבנת הון, באשר לסעיף 7 והתוספת השלישית, נאמר, כי שילוב חובות אלו המוטלות על הגופים הפיננסיים השונים, מוצדקות בשל חיוניותן במלחמה בתופעה של הלבנת הון וזאת על אף שיש בהן משום התערבות בזכות הפרטיות וביחסי הנאמנות בין הלקוח לגוף הפיננסי.

הוראות סעיף 7(א) לחוק איסור הלבנת הון, קובעות את חובת הדיווח של תאגיד בנקאי, כאשר חובת הדיווח של יתר הגופים הפיננסיים המפורטים, נקבעה בצווים, על פי הרשאה מפורשת בחקיקה ראשית – סעיף 7(ב) לחוק איסור הלבנת הון. באשר לנותני שירותי אשראי, קבע שר המשפטים את צו איסור הלבנת הון כאמור, שבו נקבעו חובות הזיהוי, הדיווח והרישום החלים על נותני שירותי אשראי.

לאחר השלמת הבחינה הראשונית וככל שהוחלט לקלוט את הלקוח הפוטנציאלי כלקוח של החברה, קליטת לקוח חדש מתבצעת, בין היתר, בהתאם לדרישות צו איסור הלבנת הון. כל לקוח המבקש שירות נדרש להזדהות על ידי אמצעי זיהוי ואמצעי זיהוי אלה מאומתים כנדרש בצו. ככל שמדובר בתאגיד, נדרש להציג תעודת התאגדות ותעודת זהות של נציג מטעמו המוגדר במערכת כבעל השליטה, שליח או מיופה כוח.

ביום 24 באפריל 2023 פורסם תיקון לחוזר ניהול סיכונים הלבנת הון אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים, במסגרתו בוטלה חובת הדיווח לממונה על מקרים מיוחדים אשר דווחו לרשות המוסמכת במסגרת חובת הדיווח.

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

בנוסף, ביום 4 בספטמבר 2024 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון תיקון לחוזר ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים במסגרתו ביצעה 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 ועוד.

החברה פועלת בהתאם לתיקון האחרון ועדכנה נהליה בהתאם.

אחראי חובות תאגיד לפי סעיף 8 לחוק איסור הלבנת הון (להלן: "אחראי למילוי חובות איסור הלבנת

הון")

בהתאם לדרישות חוק איסור הלבנת הון מכהנת בחברה אחראית למילוי חובות איסור הלבנת הון, אשר במסגרת תפקידה ותחומי אחריותה פועלת לקיום החובות המוטלות על התאגיד מכוח חוק איסור הלבנת הון והצווים מכוחו, להדרכת עובדי ומנהלי החברה באשר לקיום החובות ולהטמעת הדרישות העולות מהחוקים, הצווים והתקנות בנהלי העבודה בחברה ולביצוע בקורות. נכון למועד דוח זה, האחראית למילוי חובות איסור הלבנת הון של החברה הינה הגב' טל בן שטרית.

22.23. קריאת הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור (להלן: "רשלא"ה") ורשות שוק ההון ביטוח וחיסכון (להלן: "רשות שוק ההון") לסקטור הפיננסי ולציבור בצל מלחמת "חרבות ברזל":

לאור מצב החירום שהוכרז והמלחמה המתנהלת במדינת ישראל, פרסמו רשלא"ה ורשות שוק ההון הנחיות לסקטור הפיננסי המדווח בדבר הגברת הערנות לפעילות פיננסית בלתי-חוקית ועדכון רשלא"ה, במקביל להעברת הדיווח למשטרת ישראל, לעניין פעילות בעלת סיכון פוטנציאלי למימון טרור. פעולות אלה כוללות, בין היתר, כל פעולה ברכוש, או ניסיון לביצוע פעולה, שיש בה כדי לקדם או לממן ביצוע של עבירת טרור חמורה, לסייע לביצוע עבירת טרור חמורה או לתגמל בעבור ביצוע של עבירה.

רשות שוק ההון הנחתה למשנה זהירות שנדרשים נותני השירותים הפיננסיים להפעיל בתקופה זו, בין היתר, בקשר עם מעקב אחר שינוי בדפוס הפעילות של לקוחות קיימים, לרבות הסטת פעילות ובחינת תאימות לפעילות הלקוח בפועל לזו שתוארה בהליך הכרת הלקוח (KYC) 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.

במסגרת היערכות החברה להתמודדות עם השפעות המצב הכללי והשפעות הלחימה על החברה, פעלה החברה לתת מענה לדרישות הרשות לאיסור הלבנת הון ורשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון.

22.24. חוק המאבק בטרור, תשע"ו-2006 (להלן: "חוק המאבק בטרור")

חוק המאבק בטרור, בתוקף מיום 1 בנובמבר 2016, קובע סמכויות מיוחדות לצורך מאבק בטרור, ובכלל זה, מניעה וסיכול של עבירות טרור המבוצעות על ידי ארגוני טרור או יחידים. חוק המאבק בטרור החליף את מרבית החוקים והפקודות אשר הסדירו את עבודת מערכת הביטחון במלחמתם בטרור עד כה, ובהתאם לכך, במקביל לכניסת החוק כאמור לתוקף, בוטל חוק איסור מימון טרור, התשס"ה-2005 (למעט ביטול של מס' תקנות הגנה לשעת חירום שנשארו בתוקף עד ליום 1 במרץ 2017), פקודת מניעת טרור, התש"ח-1948, חוק סדר הדין הפלילי (עצור החשוד בעבירת ביטחון) (הוראת שעה), התשס"ו-2006 וכן בוטלו רבים מסעיפי תקנות ההגנה (שעת חירום), 1945. הוראות חוק המאבק בטרור כוללות, בין היתר, סוגי פעולות לגביהן נדרש לבדוק את פרטיהם של הצדדים לפעולה אל מול רשימת ארגונים ואנשים שהוכרזו כמעורבים בפעילות טרור. החברה פועלת בהתאם לדרישות החוק.

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

החברה כפופה לחוק הגנת הפרטיות ולתקנות הגנת הפרטיות (יחד להלן: "דיני הגנת הפרטיות"), ומכוחם לפיקוח הרשות להגנת הפרטיות.

חוק הגנת הפרטיות מסדיר את סוגיית זכותו של כל אדם לפרטיות בישראל. החוק אוסר על פגיעה בפרטיות, מגדיר מהי פגיעה כזו וכן באילו מצבים היא מוצדקת ובאילו מקרים נאסר השימוש בראיות שהושגו תוך הפרת פרטיות בבית המשפט. עפ"י החוק, הפגיעה בפרטיות מהווה עוולה אזרחית, המאפשרת הגשת תביעה לפיצוי בנזיקין, וכן עבירה פלילית, שעונשה מאסר ועבירה מנהלית, שעונשה עיצומים וסנקציות רגולטוריות. בנוסף, החוק מסדיר גם את פעילותם של מאגרי מידע הכוללים מידע פרטי ורגיש.

תקנות הגנת הפרטיות, אשר נכנסו לתוקף בחודש מאי 2018 נועדו להגביר ולחזק את ההגנה על המידע האישי של כל אדם, באמצעות דרישות אבטחת מידע ברורות שבהן על גופים וארגונים לעמוד. זאת, בהתאם לרגישות והיקף המידע האישי שמנוהל או מוחזק על ידי אותם גופים וארגונים.

לשם כך הוגדרו במסגרת התקנות רמות אבטחת המידע הנדרשות מכל הגופים והארגונים במשק בישראל, ציבוריים ופרטיים כאחד, המנהלים או מעבדים מידע אישי דיגיטלי אודות אנשים, ונקבעו מנגנונים שנועדו להפוך את אבטחת המידע לחלק משגרת הניהול שלהם.

בהתאם לדרישות דיני הפרטיות ביצעה החברה מיפוי וסיווג של מאגרי המידע שברשותה, ודאגה לרישום במרשם מאגרי המידע של משרד המשפטים. לכל מאגר מונה מנהל.

כמו כן, בהתאם לדרישות התקנות החברה, בין היתר, הטמיעה בהסכמי ההעסקה עם עובדי החברה ובהסכמי התקשרות עם ספקים ולקוחות את הוראות תקנות הגנת הפרטיות, לפי הענין. בנוסף, החברה מינתה ממונה אבטחת מידע, וגיבשה נהלי אבטחת מידע ומדיניות פרטיות.

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 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 בחובות רישום מאגר, היעדר קיום חובות 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 הדירקטוריון נדרש לקבוע מדיניות, להטמיעה ולאכפה בדבר אופן ביצוע דרישות הדין בהקשר זה, כי חלה חובת קיום דיון בנושאים מסוימים וכי הפרת ההוראות כמפורט לעיל ובכללן, הנחיות הרשות, עלולה לחשוף את התאגיד והאורגנים בו, לסנקציות שונות (ובכלל זה, לעיצומים כספיים בסכומים משמעותיים ולהליכים פליליים).

לענין התיקון לחוק, החברה בוחנת את השלכותיו ותפעל להתאמת מדיניותה, נהליה, ופעילותה הקיימים, לדרישותיו.

לענין הנחיית הרשות האמורה: ככלל, החברה, ובכלל זה הדירקטוריון, פועלים בהתאם להוראות ההנחיה. עם זאת, החברה בוחנת שוב את פעילותה ובמידת הצורך תחדד ותדייק את מדיניותה, נהליה ואופן פעילותה בכל הקשור בתפקיד הדירקטוריון.

22.26. חוק שירותי תשלום, התשע"ט-2019 (להלן: "**חוק שירותי תשלום**")

ביום 9 בינואר 2020 נכנס לתוקף חוק שירותי תשלום, על רקע דוח הועדה לצמצום השימוש במזומן במשק הישראלי.

חוק שירותי תשלום נולד בעקבות התפתחות משמעותית שחלה בשנים האחרונות במערך התשלומים בישראל, ובעקבות התפתחויות טכנולוגיות וגלובליות. התפתחות זו הביאה ליצירה ופיתוח של מגוון אמצעי תשלום חדשניים המאפשרים ללקוחות לשלם מרחוק. ואכן, לצד אמצעי התשלום המוכרים כיום כדוגמת כרטיסי חיוב מסוגים שונים (כרטיסי אשראי, כרטיסי בנק, כרטיסי תשלום נטענים וכד'), המחאות ומזומן הופיעו אמצעי תשלום חדשים ומשוכללים במטרה להנגיש את ביצוע התשלומים לכלל הציבור ובכך להקל עליו, בין השאר, בביצוע עסקאות דרך האינטרנט ובהעברת תשלומים בין גורמים פרטיים ועסקיים כאחד. בישראל הסדרי החקיקה המרכזיים הנוגעים לאמצעי תשלום מעוגנים בפקודת השטרות [נוסח חדש] ובחוק כרטיסי חיוב, התשמ"ו-1986 (להלן: "**חוק כרטיסי חיוב**"). חוק זה כאמור, מבוסס על חוק כרטיסי חיוב וכן על האסדרה האירופית בנושא בהתאם לעקרונות שנקבעו ב-PSD. עיקרון מרכזי בגיבוש החוק היה התאמתו לעולם המתפתח, תוך שמירה על ניטרליות טכנולוגית ובאופן שיעודד התפתחויות עתידיות בתחום אמצעי התשלום וימנע היווצרות של ואקום משפטי בכל הנוגע להגנות הצרכניות על רקע ההתפתחויות הצפויות. החוק האמור קובע כמה חידושים מרכזיים וביניהם: (1) ביטול חוק כרטיסי חיוב והחלת הסדר מקיף וכולל על כלל אמצעי התשלום; (2) אסדרת נושא הרשאה לחיוב חשבון תשלום או אמצעי תשלום; (3) הגנה על מוטבים לרבות במקרה שבו מדובר בהעברות תשלומים בין אנשים פרטיים; ו-(4) הסדרי אחריות לביצוע פעולות התשלום ועדכון הוראות עונשין ואכיפה מנהלית.

החברה פועלת בהתאם לדרישות החוק.

22.27. חוק הסדרת העיסוק בשירותי תשלום וייזום תשלום, התשפ"ג-2023 (להלן: "חוק הסדרת העיסוק בשירותי תשלום")

ביום 6 ביוני 2023 פורסם חוק הסדרת העיסוק בשירותי תשלום שנכנס 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.

בשלב זה, החברה אינה צופה כי לחוק חוק זה תהיה השפעה מהותית על פעילות החברה, בשל כך שלחברה אין פעילות תשלומים פעילה. לצד האמור, היה ובמועד הכניסה לתוקף של החוק תהיה לחברה פעילות כאמור, הוא יהיה כרוך בתשומות בפעילות מול רגולטור נוסף, וקבלת רישיון נפרד, ומנגד, יכול לקדם פעילויות של החברה, היה ותפעל לקדם.

22.28. חוק לצמצום השימוש במזומן, תשע"ח-2018 (להלן: "חוק לצמצום השימוש במזומן")

החוק לצמצום השימוש במזומן נכנס לתוקף באופן מדורג, תחילה ביום 1 בינואר 2019 ולאחר מכן, באופן מלא, ביום 1 ביולי 2019.

החוק לצמצום השימוש במזומן נועד, כפי שניתן ללמוד משמו, להביא לצמצום והגבלה של השימוש במזומן לצרכי תשלום במשק וזאת לצורך הגברת ה"מלחמה" בהון השחור.

על פי הוראות החוק כאמור, בכל עסקה שערכה עולה על 11 אלפי ש"ח (אם מדובר בעוסק) או 50 אלפי ש"ח (אם מדובר במי שאינו עוסק) ייאסר תשלום התמורה במזומן (של חלק או של כל התמורה) שעולה על 11 אלפי ש"ח או 10% ממחיר העסקה, לפי הנמוך.

כמו כן, חלות המגבלות הבאות לעניין שימוש בשיקים: חל אישור על הסבת שיק או על קבלת שיק מוסב בלי שפרטי המסב נקובים של השיק ("שיק פתוח" או שיק "מוסב על החלק"), כאשר מוסב השיק או מקבל השיק הוא עוסק; חל איסור כאמור בשיק העולה על 5,000 ש"ח כאשר מוסר ומקבל השיק אינם עוסק; כמו כן, על הבנקים חל איסור לפרוע שיק ללא ששם הנפרע נקוב בו ("שיק פתוח"), או שיק מוסב שעולה על 10,000 ש"ח אם לא נקובים בו שמות המסב והנסב ומספר הזהות של המסב, וכן שיקים בסכומים העולים על 10,000 ש"ח אשר הוסבו יותר מפעם אחת, וזאת למעט באחד מהמקרים שלהלן: לאחר ההיסב הראשון, השיק הועבר לבעל רישיון אשראי לשם פירעונו; אם ההיסב השני הוא לגוף פיננסי מפקח; הסבה לאחר היסב שני לגוף פיננסי מפקח, שנעשית פעם אחת בלבד לגוף פיננסי מפקח אחר.

בהתאם להבהרה שפורסמה על ידי בנק ישראל, ובשים לב לכך שלא חלה מניעה כי בשיק מעל 10,000 ש"ח יחול היסב ראשון ואז עוד שני היסבים נוספים בין גופים פיננסיים מפקחים ולבסוף השיק יופקד לפעולת גוביינא (גביה של השיק) לתאגיד בנקאי, החברה אינה צופה השפעה מהותית על פעילותה בגין מגבלות אלה.

לעניין הגבלת השימוש במזומן, המגבלה לא חלה על תאגידי בנקאיים וכן על בעל רישיון למתן אשראי שעוסקים בניכיון שיקים, שטרי חליפין ושטרי חוב וכן בעל רישיון למתן שירות בנקס פיננסי, במתן אשראי, ועל כן לא חלה על החברה.

ככלל, מדיניות החברה היא לעמוד מול לקוחות הקצה ועל כן, לרוב, היא איננה מקבלת שיקים שסוחרו יותר מפעם אחת. במקרים שבהם החברה מחליטה לקבל שיק שסוחר יותר מפעם אחת, בכפוף להוראות החוק, היא מבצעת פעולות בדיקה מפצות מול מקבל השירות ומול המושך.

על פי הוראות החוק כאמור, כפי שתוקן בצו לצמצום השימוש במזומן (תיקון התוספת הראשונה לחוק), התשפ"ב-2021 (בתוקף מיום 1 באוגוסט 2022), 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. כמו כן, ביום 11 בנובמבר 2021 פורסמו תקנות העבירות המינהליות (קנס מינהלי - צמצום השימוש במזומן), התשפ"ב-2021, במסגרתן נקבעו עבירות מנהליות שמקימות סמכות הטלת עיצום כספי משמעותי בגין אותן עבירות. תקנות אלה נכנסו לתוקף ביום 1 באוגוסט 2022.

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.

להערכת החברה, נכון למועד זה, אין לחוק לצמצום השימוש במזומן השפעה מהותית על פעילות הקבוצה.

22.29. חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018

חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "**חוק חדלות פירעון**") נכנס לתוקפו בחודש ספטמבר 2019. עד לחקיקת חוק חדלות פירעון, דיני חדלות הפירעון התבססו על פקודות מנדטוריות ארכאיות אשר הוסדרו בחקיקה מיושנת, לא מעודכנת ומפוזרת אשר תוקנה מפעם לפעם במהלך השנים והושלמה באמצעות פסיקות של בתי המשפט, אך גם כל זאת לא הביא להסדרה כוללת ואחידה של התחום ונוצרה אי וודאות רבה. חוק חדלות פירעון נועד לתקן את המצב המתואר באמצעות קודיפקציה של דיני חדלות פירעון בצורה מקיפה ושלמה של כלל דיני חדלות הפירעון החלים על יחידים ותאגידים.

להערכת החברה, חוק חדלות פירעון עלול להגביל את יכולתה של החברה להיפרע מחייבים ולהגדיל את היקף הליכי חדלות הפירעון ובכך גם להקטין את היקף שיעור ההחזר המתקבל מחייביה. מכאן, ששיעור הפרשת החברה לחובות מסופקים עלול לגדול.

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.

22.30. תיקון מס' 228 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]

החל מיום 28 בנובמבר 2019 הוחלה חובה מכוח תיקון מס' 228 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], 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 (שירותים פיננסיים מוסדרים), תשע"ו-2016 (ובפקודה, בעלי רישיון כאמור, הוגדרו כ- "חלפן כספים").

חובות הדיווח הגם שהנן בלתי תלויות בדיווחים לרשות לאיסור הלבנת הון, דומות במהותן לדיווחים לרשות לאיסור הלבנת הון בפרטים הכלולים בהם ובאופיים, ואולם הדיווח נדרש במועדים שונים מאלה שבהם 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 שקים, שטרי חליפין ושטרי חוב; (6) מסירת נכסים פיננסיים כנגד מטבע.

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

22.31. חוק שירותי מידע פיננסי, תשפ"ב-2021 (להלן: "**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 תשלום נחקק על רקע המלצות הוועדה להגברת התחרותיות בשירותים בנקאיים ופיננסיים נפוצים. חוק זה כאמור, מבוסס על האסדרה האירופית בנושא, בהתאם לעקרונות שנקבעו ב-PSD2.

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

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

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

החובה על מקור מידע שהוא בעל רישיון למתן אשראי לאפשר גישה מקוונת למידע כאמור לנותני שירות מידע פיננסי, תכנס לתוקפה ביום 14 בנובמבר 2024. לצד זאת, החוק כולל מספר הוראות שפורטות גופים מסויימים, בנסיבות מסויימות מהחובות שחלות על מקור מידע.

ההוראות האמורות עשויות להשליך בעתיד על החברה, מקום שבו יקבע שהחברה נחשבת כמקור מידע שהוראות פטור אינן חלות עליה. במועד זה, החברה אינה רואה השפעה מהותית של חוק שירות מידע פיננסי על פעילותה.

ביום 29 במאי 2022 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון "חוזר לנותני שירותי מידע פיננסי". חוזר זה בא על רקע חקיקת חוק שירות 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.

ביום 21 בפברואר 2024, פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון תיקון ל"הוראות לנותני שירות מידע פיננסי ונותני שירות ייזום תשלומים", המסדיר את אופן פעילותם של נותני שירותים פיננסיים במסגרת הבנקאות הפתוחה. בחוזר כאמור קבועות הוראות הנוגעות לנותני שירות מידע פיננסי בהתאם לחוק שירות מידע פיננסי. הוראות אלה חלות 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.

בנוסף, ביום 24 ביולי 2024 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון חוזר 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 יעשה 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.

ביום 3 בנובמבר 2024 פורסם צו 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, במסגרתו נדחה יום תחילתו של 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 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 28/05/2027 למקור מידע שהוא בעל רישיון למתן אשראי שסך לקוחותיו אינו עולה על 1,000.

כאמור, נכון למועד זה, החברה אינה מבקשת לפעול כנותן שירותי מידע פיננסי, ומשכך אינה רואה השפעה מהותית של החוזר על פעילותה, ודאי לא עד המועד שבו תידרש כמקור מידע למסור מידע לנותן שירותי מידע פיננסי בהתאם להוראות החוק. ככל שהחברה תבקש לפעול כנותן שירותי מידע פיננסי היא כמובן תפעל בהתאם להוראות הדין.

22.32. חוק דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (חוזה, פסק דין או תשלום לרשות), התשפ"ד – 2023 (להלן: **"חוק דחיית מועדים"**)

ביום 18 באוקטובר 2023 פורסם חוק דחיית מועדים, שנועד להתמודד עם המצב החרגי והקיצוני של מלחמת "חרבות ברזל", שהשפיע משמעותית על מספר קבוצות אוכלוסייה והביא לכך שהם אינם מנהלות שגרת חיים רגילה ואינם יכולות לקיים את התחייבויותיהן המשפטיות במועד, באמצעות הענקת פתרון משפטי מוסדר לדחיית מועדים בחוזה, בפסק דין או לתשלום לרשות ציבורית לגורמים אלו, בהתאם לצרכים כפי שהיו ידועים במועד האסדרה האמורה.

בהתאם להסדר שנקבע בחוק, דחיית המועדים חלה ביחס לחיובים אותם נדרשים הזכאים להסדיר במהלך "התקופה הקובעת" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק, קרי מיום כ"ב בתשרי התשפ"ד (7 באוקטובר 2023) עד ליום כ"ג בחשוון התשפ"ד (7 בנובמבר 2023). חיובים כאמור נדחים לתקופה של 30 ימים ("תקופת הדחייה" כמשמעה בסעיף 2 לחוק).

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

ביום 2 בנובמבר 2023, פורסמה טיוטת צו דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (חוזה, פסק דין או תשלום לרשות) (הארכת התקופה הקובעת ותקופת הדחייה), התשפ"ד – 2023 (להלן: **"טיוטת צו דחיית מועדים"**), שלפיה, מוצע להאריך את התקופה הקובעת בחודש ימים, עד ליום כ"ד בכסלו התשפ"ד (7 בדצמבר 2023) ובהלימה גם את תקופת הדחייה כך שתוארך מ- 30 ימים ל- 60 ימים או עד ליום י"ט בטבת התשפ"ד (31 בדצמבר 2023), לפי המוקדם. יובהר, כי ההארכה האמורה תחול על כלל קבוצות הזכאים שהוגדרו בחוק וכן תחול על כלל סוגי החיובים, כמפורט בסעיפים 2 עד 4 לחוק.

ביום 7 בנובמבר 2023 פורסמה התקנה אשר מאריכה את התקופה הקובעת כך שתחול בין ה- 7 באוקטובר 2023 ועד 7 בדצמבר 2023, עם אפשרות הארכה.

החברה פועלת בהתאם להנחיות החוק והצו בתקופת הלחימה.

22.33. תקנות שיקים ללא כיסוי (סייגים לתחולת החוק), התשפ"ד – 2023 (להלן: **"תקנות שיקים ללא כיסוי"**)

ביום 26 באוקטובר 2023, בעקבות מלחמת חרבות ברזל ומצב החרום במשק, פורסמו תקנות שיקים ללא כיסוי, לפיהן, שיקים שסורבו בגלל העדר כיסוי, 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, למשך חודש נוסף, דהיינו עד סוף חודש נובמבר 2023.

בהתאם לתקנות כאמור, גריעת שיקים אינה פוטרת מהחובה להעברת התשלום למוטב ומהשלכות אחרות שעלולות להיות בגין אי תשלום שיק.

החברה פועלת בהתאם להוראות הדין בתקופת הלחימה.

22.34. חוק הגנה על עובדים בשעת חירום, תשס"ו-2006 (להלן: "חוק הגנה על עובדים בשעת חירום")

בהתאם לסעיף 2 לחוק הגנה על עובדים בשעת חירום, חל איסור לפטר עובד מחמת הוראה שניתנה בעת מצב מיוחד אשר בשלה נמנע מן העובד להתייצב לעבודתו או לבצעה, לפי העניין. כך למשל אם הנחיות פיקוד העורף אסרו עליו להגיע אל מקום עבודתו.

כמו כן, מכוח אותו סעיף חל איסור לפטר עובד בשל היעדרותו מהעבודה לצורך השגחה על ילדו הנמצא עמו, כיוון שהמסגרת שבה נמצא הילד סגורה עקב הוראות פיקוד העורף, כל עוד לילד לא מלאו 14 שנים או 21 שנים – אם הילד הוא בעל צרכים מיוחדים, ובלבד שהתקיים אחד מאלה: הילד נמצא בהחזקתו הבלעדית של העובד; העובד הוא הורה יחיד; בן הזוג של העובד הוא עובד שכיר או עצמאי שלא נעדר מעבודתו או מעסקו לצורך השגחה על הילד או במקרה שההורה השני אינו מסוגל להשגיח על הילד.

לעומת זאת, אם פיקוד העורף לא אוסר על הגעה למקום העבודה והעובד החליט להיעדר ממקום העבודה על דעת עצמו, רשאי המעסיק לבחון את פיטוריו וגם לנכות את ימי ההיעדרות.

חל איסור לפטר עובד עקב קריאתו למילואים בצו 8 בתקופה זו, בתקופת שירות המילואים ולמשך 30 יום לאחר מכן.

כלל, מעסיק רשאי להוציא את העובדים לחופשה ללא תשלום או להקטין את השכר או את היקף משרתם, אם העובדים הסכימו לכך, וזאת ללא צורך בקבלת אשור מראש מגורם אחר.

למרות זאת, במקרים הקבועים בדין, מעסיק שמעוניין להוציא עובדים לחל"ת או להקטין את היקף המשרה או את השכר, חייב לבקש מראש היתר מיוחד ממשרד העבודה.

החברה פועלת בהתאם להוראות הדין בתקופת הלחימה.

22.35. תקנות בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל (סדרי דין במצב חירום מיוחד), תשנ"א-1991 (להלן: "התקנות")

ביום 2 בנובמבר 2023, פרסם שר המשפטים הודעה בדבר החלת התקנות, כך שהחל מיום 3 בנובמבר 2023, חלות תקנות 3 – 5 לתקנות על כלל בתי המשפט ולשכות ההוצאה לפועל.

המשמעות של החלת התקנות האמורות, בין היתר, הינה הקפאת הליכי גביה חדשים וקיימים. עם זאת, אין מניעה לפתוח תיקים ולשלוח אזהרות לחייבים. מבחינת החברה, ההשלכות של הוראה זו הינן דחיית הליכי הגביה נגד החייבים. בשלב זה אין לתקנות אלה השפעה מהותית על החברה, ומכל מקום, החברה פועלת בהתאם להוראות הדין בתקופת הלחימה.

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

בחודשים דצמבר 2020 עד ספטמבר 2021 לסירוגין בדק משרד מבקר המדינה היבטים רוחביים הנוגעים למשטר איסור הלבנת הון בישראל, ובמסגרת זו נבחן תפקודם של הרגולטורים ומשרדי ממשלה נוספים הקשורים לתחום פעילות זה וכן נבחנו השפעות הרגולציה על הלקוחות. להלן תובא תמצית עיקרי הממצאים וההמלצות דוח הביקורת כאמור כפי שפורסם בחודש מאי 2022:

22.36.1. עלות משטר פיקוח ודיווח איסור הלבנת הון לגופים המפוקחים

כלל הרגולטורים לא בחנו את העלויות של המשטר על המגזר שהם מפוקחים עליו, מאז כניסתו לתוקף של הצו המגזרי, וכן לא ביצעו הליך הערכת השפעות רגולציה לבחינת העלויות הנובעות מהמשטר המושטות על הגופים המפוקחים, והשפעתן של עלויות אלו על העלות הנגבית מהלקוח. הוצע כי כלל הרגולטורים יחילו הליך הערכת השפעות

רגולציה (RIA) על משטר הלבנת הון לטיוב האסדרה הקיימת, כל רגולטור במגזר שהוא אמון עליו ובהתאם לחובות הייחודיות שהוטלו עליו, ובמקרים הרלוונטיים יפרסמו לציבור את עיקרי הממצאים. כמו כן, לשם שיפור הרגולציה בתחום איסור הלבנת הון (שאינה באחריות תאגידים ציבוריים), ניתנה המלצה כי רשות האסדרה המוקמת מכח חוק עקרונות האסדרה, התשפ"ב - 2021, תבחן את הצורך בטיובה, ובהנעת פעולתם של הרגולטורים הרלוונטיים הפועלים בתחום זה.

22.36.2. קבלת החלטות מקדמיות (פרה-רולינג)

רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון אינה נותנת מענה על פניות גופים מפוקחים בעניינים קונקרטיים לצורך קבלת החלטות מקדמיות (פרה-רולינג), אלא לכל היותר משיבה על שאלות עקרוניות או רוחביות במסגרת פרסומים לכלל המפוקחים. לנוכח זאת נשקף לגופים המפוקחים הסיכון שהרגולטור יטיל עליהם עיצומים כספיים. פיתוח מנגנון שייתן לגופים מפוקחים מענה על פניות מקדמיות מסוימות יצמצם השפעות שליליות של הרגולציה, כדוגמת הימנעות מסיכון, מענה שיאפשר ביצוע עסקאות תוך מתן ודאות לגוף המפוקח אשר פנה לרגולטור לאחר הליך הערכת סיכונים, וימנע מצב של הימנעות מביצוע עסקאות בשל אי הודאות הרגולטורית. כן הוצע לבחון מהו המענה הראוי שעל רגולטור להעניק למפוקחים, לרבות בעניין פניות פרה-רולינג ופרסום העמדות בנושאים עקרוניים לציבור באתרי הרגולטור על מנת להגביר את הודאות של המפוקחים כי הם פועלים כדין.

יצוין, כי החברה ממתנת סיכון זה באמצעות ליווי משפטי בכל ההקשרים הנוגעים לאסדרה שחלה עליה.

22.36.3. השפעת הרגולציה על האזרח

הומלץ כי כלל הרגולטורים, בשיתוף משרד המשפטים, יבחנו את השפעות משטר איסור הלבנת הון על האזרח, ובכלל זה, יבחנו את היקף החסימה של פעולות בהתאם לסוג הפעילות בגוף המפוקח ואת העיכובים בביצוע פעולות, וכן אם החסימות או העיכובים האמורים אכן מוצדקים.

יצוין, כי להערכת החברה שינוי בהנגשת השירותים לאזרח בהתאם להמלצה כאמור עשויה להקל על תהליכי העבודה של החברה ולהקטין את התקורות בגין מתן שירותיה.

22.36.4. שמירת מסמכים

גופים מפוקחים נדרשים, מכוח צו איסור הלבנת הון, לשמור מסמכים שכוללים הצהרה בחתימת מקור (חתימה פיזית) על קיומו של נהנה בחשבון או בפעולה. מהמענה של גופים מרכזיים למשרד מבקר המדינה במסגרת שיתוף הציבור עלה כי שמירה פיזית של מסמכים כרוכה בעלויות גבוהות מאלו הכרוכות בשמירה מקוונת. הוצע, כי כלל הרגולטורים בשיתוף משרד המשפטים, יבחנו חלופות שיאפשרו חתימה על מסמכים באופן מקוון וכן שמירת מסמכים באופן מקוון, גם כאשר החתימה הא חתימה פיזית-מקורית.

להערכת החברה, הקלה בשמירת מסמכים עשויה לפשט את תהליכי העבודה של החברה ולהקטין את התקורות בגין מתן שירותיה.

22.36.5. קביעת זהות אנשי ציבור מקומיים

נמצא כי רשימת התפקידים הקבועה בצווי איסור הלבנת הון ובחוזרים הרלוונטיים, בנוגע לאישי ציבור מקומיים, אינה מפורטת דייה וכוללת גם מונחים שאינם חד משמעיים ונתונים לפרשנות, ומשכך הגופים המפוקחים מתקשים לזהות את כלל אישי הציבור וליישם לגביהם את חובותיהם לפי משטר איסור הלבנת הון. בהתאם, הומלץ כי משרד המשפטים, כלל הרגולטורים והרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור ימשיכו לקדם קביעת רשימת תפקידים מפורטת שתגדיר עבור הגופים המפוקחים שנדרשים

ליישם את חובות הדין מיהם אנשי הציבור המקומיים, וזאת כדי להפיג את העמימות השוררת כיום, שלעיתים גורמת לכך שהגוף המפוקח מסתמך על הצהרת הלקוח.

להערכת החברה, הבהרת ההגדרות הנוגעות בצו איסור הלבנת הון והקלה ביישומן עשויה לפשט את תהליכי העבודה של החברה ולהקטין את התקורות בגין מתן שירותיה.

22.36.6. מרשם נאמנויות בחברות ורישום נהנים בנאמנויות אלו

נמצא כי אין מרשם פומבי שיכול לשמש את הגופים הפיננסיים המתעד חברות שרשומות ברשם החברות שברשות התאגידים ושמוחזקות בנאמנות ומי הנהנים מפירותיהן. לפיכך, הגופים הפיננסיים מתקשים לזהות את הנהנה הסופי מפעולה שמבצעת חברה רשומה בישראל שמניותה מוחזקות בנאמנות. הוצע כי משרד המשפטים וכלל הגופים הממשלתיים הרלוונטיים לעניין זה ימשיכו את בחינת הדרכים להסדרת תחום זה אם באופן פרטני ואם באמצעות הקמת מרשם נהנים בנאמנויות, מרשם נהנים כללי ברשם החברות או בכל דרך אחר שתאפשר לגופים המפוקחים לזהות גם את הנהנה בנאמנויות בחברות.

להערכת החברה, הקמת מרשם שממנו ניתן יהיה ללמוד אודות נהנים מנאמנות עשויה להקל על תהליכי העבודה של החברה ולהקטין את התקורות בגין מתן שירותיה.

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

ביום 28 במרץ 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, 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. התזכיר נועד לתגבר את הפיקוח על הסקטור של נותני השירותים הפיננסיים ולפיו 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, וזאת על מנת ליצור תאום בין שני הגורמים המפקחים.

ביום 6 בפברואר 2023 הוגשה הצעת חוק פרטית "הצעת חוק איסור הלבנת הון (תיקון – מתן סמכות פיקוח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על נותני שירותים פיננסיים), התשפ"ג-2023", שעניינה קידום מטרות התזכיר כאמור.

נכון למועד זה, לא חל שינוי בחוק, ועל רקע האקלים החקיקתי התנודתי, לא ידוע המועד בו יחודש הדיון בו. על רקע האמור, החברה אינה צופה כי לתזכיר חוק זה תהיה השפעה מהותית על פעילותה, מה גם, שממילא, החברה מפעילה מדיניות ונהלים לצורך ציות להוראות איסור הלבנת הון, יהא המפקח אשר יהא לעניין זה.

הערכותיה של החברה כאמור בסעיף 22 זה בדבר השפעות החקיקה על פעילות החברה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה בקשר עם דרישות החקיקה ועל הערכות הנהלת החברה לעניין השפעתה על פעילותה. כמו כן, אין כל וודאות כי התיקון לחוק הבנקאות יוביל לשיפור שוק האשראי החוץ בנקאי וישפיעו באופן חיובי על פעילות הקבוצה כפי שהוערך לעיל. לפיכך, אי התממשות איזה מההנחות שצוינו לעיל עשויים לשנות מהותית את הערכות החברה ביחס להשפעות האפשריות של חוק הפיקוח על היקפי פעילות הקבוצה.

23. הליכים משפטיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, אין הליכים משפטיים מהותיים כנגד החברה.

היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה לקראת השנים הבאות נסמכים על הידע הרב שצברה וניסיונה עתיר השנים בתחומי פעילותה, ומבוססים על מספר נדבכים:

24.1. מקורות מימון - בכוונת החברה להמשיך לגוון ולהוזיל את מקורות המימון העומדים לרשותה, במיוחד בגיוס אשראי לטווח ארוך, שיאפשר לחברה להמשיך להגדיל את תיק הלקוחות של החברה בתחומי פעילותה השונים.

24.2. המשך טיוב תיק האשראי - על רקע התמשכות מצב הלחימה ואי הוודאות לגבי מצב השוק, וכן על רקע הסביבה הכלכלית והשפעתה על תחומי הפעילות שבהם החברה פועלת, בטווח הקרוב, בכוונת החברה להמשיך לדייק את המודלים שעל פיהם מתבצע החיתום וכפועל יוצא להמשיך במגמת טיוב תיק הלקוחות.

24.3. החברה שואפת להרחבת תמהיל תיק האשראי - באופן שיכלול עסקאות ניכיון, הלוואות לכל מטרה כנגד בטוחות, הלוואות סולו ללקוחות נבחרים, שיעמדו בקריטריונים ספציפיים שתקבע החברה, והלוואות ומשכנתאות לטווח קצר/בינוני.

24.4. החלפה וחיזוק תשתית טכנולוגית, במקביל לשימוש בפריסה הגיאוגרפית - החברה פועלת להשבת מערכות טכנולוגיות קיימות ופועלת לרכישת מערכות טכנולוגיות חדשות, שיאפשרו לה לבצע חיתום איכותי תוך שימוש בחיווי אשראי ובנקאות פתוחה, ואשר יסייעו לה בהגשמת חזונה להרחיב את היצע השירותים והמוצרים שהיא יכולה לתת ללקוחותיה תוך הנגשת השירות מרחוק ושיפור חוויית השירות. כמו כן, החברה פועלת להמשיך הפיזור הגיאוגרפי המעניק לה יתרון יחסי למתחריה בזיהוי מגמות השוק ובמתן שירות נגיש למקבלי השירות.

הערכות החברה ביחס ליעדיה ולצפי ההתפתחות לשנה הקרובה כמפורט לעיל, הן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה רק בשליטת החברה. המידע האמור מבוסס על כוונות החברה נכון למועד זה אך אין כל ודאות כי תוכניות אלו יתממשו לרבות, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בשליטת החברה, שינויי מאקרו, שינויים רגולטוריים, שינויים כלכליים וכיו"ב בתחום פעילות האשראי החוץ בנקאי בכלל וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן.

25. דיון בגורמי סיכון

להלן גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילותה של החברה:

25.1. סיכונים מאקרו כלכליים

25.1.1. מצב ביטחוני, מדיני, פוליטי וכלכלי בישראל

הרעה מהותית במצב המשק, מכל סיבה שהיא, ובכלל זה, בין היתר, מצב בטחוני מדיני ופוליטי קשה, השפעות של מלחמת "חרבות ברזל", השינויים במערכת המשפט, וכן גובה הריבית ושיעור האינפלציה, גורמים לרוב לירידה בתוצאות הכלכליות של המשק, גידול במספר פושטי הרגל וחדלי הפרעון, מיתון בפעילות העסקית וירידה בחוסנם הפיננסי של הלקוחות. כפועל יוצא, הרעה במשק עלולה להשפיע לרעה על עסקי החברה, בעיקר בנושאים הבאים: צמצום עסקאות רכישה המבוצעות על ידי צרכנים וכפועל יוצא צמצום הביקוש לאשראי; פגיעה במצבם הכלכלי של לקוחות החברה הקיימים המתבטאת בפגיעה ביכולת החזר האשראי שהעמידה החברה ללקוחותיה; ירידת שווי ויכולת מימוש נכסי נדל"ן המשמשים כבטוחה לאשראי אותו מעניקה החברה וכן ירידה מהותית ביכולת התאגידים הבנקאיים והגופים המוסדיים להעמיד מימון.

החברה מקפידה לשמור על פיזור רחב מאוד של לקוחות ומושכים ועל הליך חיתום קפדני כדי למנוע תלות בלקוח או במושך עיקרי ולמזער סיכונים.

לפרטים אודות השפעות המלחמה על החברה והתמודדות החברה עם סביבת ריבית גבוהה, ראו סעיפים 7.1 ו-7.3 לעיל. נכון למועד הדוח, אין באפשרותה של החברה להעריך את ההסתברות של המשך מצב הלחימה בישראל או של יישום שינויים

במערכת המשפט והשפעתם, אם תהיה, על המשק בישראל, וכפועל יוצא, על תחומי פעילותה של החברה.

25.1.2 סיכון ריבית

לגובה הריבית במשק השפעות פוטנציאליות על תוצאותיה הכספיות של החברה, שכן הכנסותיה מתבססות בעיקר על המרווח הנוצר בין עלות האשראי אותו היא מגייסת לצורך פעילותה, לבין התמורה המתקבלת מלקוחותיה. ככל שהריבית במשק גבוהה יותר, כך עולה עלות המימון של החברה ואין וודאות כי ביכולתה של החברה להתאים באופן מלא את הריבית בגין האשראי שהחברה מעמידה ללקוחותיה.

בנוסף, עליות משמעותיות בשיעורי הריבית עלולות להוביל, ככלל, להאטה בכלכלה, כאשר למשק בית ממוצע פחות הון פנוי וכסף חופשי, והעדפת הצרכנים נוטה לחסכנות. לשינויים במגמות האינפלציה והריבית בישראל וברחבי העולם השפעה לא מבוטלת על פעילות העסקית של חברות בתחומים שונים. לפרטים נוספים בדבר השפעת הריבית והאינפלציה על תחומי פעילותה של החברה ראו סעיף 7.3 לעיל וביאור 14ה. (2) לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר מדיניות ניהול סיכונים השוק של החברה, ראו סעיף 8 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון.

25.1.3 חשיפה למט"ח

במסגרת פעילות החברה בתחום המרת המט"ח, קיימת חשיפה לא מהותית הנובעת משינוי שערי מטבע חוץ ביחס לשערי המטבע להמרה אשר נקבעו בין החברה ללקוחותיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 שינויים בשערי המטבע לא השפיעו באופן מהותי על רווחיות החברה, כאשר למיטב הבנת החברה, כתוצאה מדרך פעולתה והיקף הפעילות במט"ח לא צפויה להיות לשינוי שערי המט"ח השפעה מהותית על תוצאותיה גם בעתיד.

25.1.4 אינפלציה וחשיפה למדד

להערכת החברה, לאינפלציה ולעליית המדד לא צפויה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה ופעילותה וזאת לאור העובדה כי עיקר מקורות המימון שלה וכן הכנסותיה אינם צמודי מדד. יש לציין כי לאינפלציה תיתכן השפעה עקיפה על החברה, לאור התייקרות בעלויות המימון, עליית מחירי סחורות עולמית ובעיות בשרשרת אספקה וכן השפעות מאקרו נוספות אשר עלולות להוביל לקשיים תזרימיים של מי מלקוחות החברה ו/או המושכים, באופן שעלול להגדיל את סיכונים האשראי של לקוחותיה וכפועל יוצא מכך יגדיל את ההפרשה להפסדי אשראי.

הערכות החברה ביחס להשפעת שינויים בשערי המט"ח, באינפלציה ובמדד על החברה כמפורט לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותן אינה ודאית בשל גורמים אשר אינם בשליטת החברה בלבד, ובכלל זה, שינויי מאקרו, שינויים רגולטוריים, שינויים כלכליים וכיו"ב בתחום פעילות האשראי החוץ בנקאי בכלל וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן.

25.2 סיכונים ענפיים

25.2.1 סיכונים תפעוליים - גניבות, מעילות, הונאות ואי סדרים

במסגרת פעילות החברה בתחום השירותים הפיננסיים ומתן אשראי, מתקשרת החברה באופן שוטף בעסקאות למתן אשראי, הלוואות והמרות מט"ח ובמסגרת זו מועברים ומוחזקים בסניפי החברה השונים שיקים ומזומנים. לאור האמור, החברה חשופה לסיכונים תפעוליים דוגמת אי סדרים ביחס לטיפול בשיקים ובכסף מזומן, גניבות, מעילות והונאות.

כתוצאה מהתממשות הסיכונים התפעוליים כאמור עלולים להיגרם לחברה הפסדים כספיים, פגיעה במוניטין, סיכון רישיונות החברה שמכוחם היא פועלת בתחום האשראי החוץ בנקאי ואף הטלת עיצומים כספיים על החברה. סיכונים אלה עלולים לנבוע הן מגורמים פנימיים ותהליכים בחברה והן כתוצאה מפעילות של גורמים חיצוניים. כך, סיכון הגניבה עלול להתממש כתוצאה מגניבה של עובדי החברה של מזומן הנמסר להם כחלק מפעילותה השוטפת של החברה מכספות וקופות החברה או במסגרת העברת כספים לחברה מתאגידים בנקאיים. בנוסף, סיכון הגניבה עלול להתממש כתוצאה מפעילות של גורמים חיצוניים דוגמת מעשי שוד בסניפי החברה או בהליך העברת הכספים לחברה באמצעות ספק חיצוני. סיכונים מעילות והונאות עלולים לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בדרך של מעילה או הונאה של מנהל/עובד בסניף על בסיס נגישותם לכספים/לחשבונות, גניבה מקופות החברה על ידי העובדים והמנהלים מורשי הגישה בחברה, הונאות של לקוחות בשיתוף גורם מהחברה, מעילה בידי מורשה חתימה, שיקים מזויפים וזהויות מזויפות.

סיכונים אי סדרים כוללים, בין היתר, את הניהול הכספי של החברה בהקשר של ההלוואות, העמדתן וקבלת ההחזרים מהן, בהתאם לסוגיהן (הלוואה כנגד בטוחה, הלוואה במסגרת עסקת ניכיון, הלוואה ללא בטוחה), כשלים בביצוע הליכי החיתום ותיעוד פעולות (דוגמת פגמים ברישום בטוחות, אי פירעון, קשיים בגבייה וכיו"ב), אופן הרישום החשבונאי, מדיניות פריסת חובות ללווים המתקשים בהחזר חובותיהם ואופן הרישום של ימי איחור אלה, מדיניות הגביה וגילוי מטעה לגבי פריסת החוב.

הסיכונים האמורים רלוונטיים ביחס לכלל סניפי החברה שבהם היא פועלת, והחברה מנהלת סיכונים אלה גם בשים לב לפיזור הסניפי. יצוין, כי בשנים האחרונות לא התממשו בחברה סיכונים תפעוליים אלה באופן מהותי.

הסיכונים המפורטים לעיל הם חלק אינהרנטי מפעילותה של החברה. לאורך השנים החברה פיתחה תהליכים, מנגנונים ודרכי פעולה שונים להתמודדות עימם ולצמצום הסיכון להתממשותם. ביחס לכל סוגי הסיכונים התפעוליים, 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, נקבעו מגבלות על ביצוע פעולות העברה של כספים בהתאם למדיניות הרשאות חתימה לפי מדרג מנהלים/סגני מנהלים או עובדים בכירים. מעבר לכך וביחס לסיכון הגניבה, הטיפול במזומנים בחברה נעשה באמצעות גורמים מורשים בלבד בסניפים עצמם והוא מנוטר באופן מתמיד. פעולות כספיות מתועדות במערכות של החברה ומייצרות פעולות הנה"ח, שמבוקרות בקפידה. לכך יש להוסיף את הפעולות שנוקטת החברה להקטנת הסיכון באמצעות כיסויים ביטוחיים עפ"י שיקולי עלות-תועלת. לגבי סיכון ההונאות והמעילות, לחברה מסמך התמודדות עם הונאות ומעילות, אשר במסגרתו קבועים 5 עקרונות בסיסיים לניהול הסיכון להונאות: (א) סביבת בקרה; (ב) הערכת סיכונים; (ג) פעולות בקרה; (ד) מידע ותקשורת; (ה) פעולות ניטור. בנוסף, החברה מבצעת בקורות ממוכנות ו/או חשבונאיות וידניות על פעולות לקוחותיה מחד גיסא, ועל פעולות מנהליה ועובדיה בסניפים השונים מאידך גיסא, תוך התאמת תדירות הבקורות והיקפן לתדירות הפעולות ולגובה והיקף החשיפות. יש לציין, כי בחודש דצמבר 2022 הוצגו בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ממצאי סקר סיכונים הונאות ומעילות, שנערך על ידי גורם במשרדו של מבקר הפנים של החברה. במסגרת הסקר לא נמצאו ממצאים מהותיים וצוינו בקורות מגלות ובקורות מפצות שמבצעת החברה בתהליכי העבודה השונים שנבדקו, כך שקיומן מקטין את הסיכון השיורי להצגה שגויה בדוח הכספי. בעקבות הסקר, החברה פעלה בהתאם להמלצות עורכי הסקר לחדד ולהרחיב את מערך הבקרה הקיים לגבי ביצוע תשלומים למקבלי שירות ולגבי הטמעת הקוד האתי בקרב בעלי התפקידים הבכירים בחברה. בין היתר, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נוהל שעניינו אופן הטיפול בצ'קים ובמזומנים הנמצאים בידי החברה והליך ספירת מלאי הצ'קים והמזומנים. במסגרת הנוהל נקבעו הנחיות לענין הפעולות הנדרשות בתחילת ובסיום יום עבודה, הגדרת תפקידים ותחומי אחריות, הגבלת סכומים להחזקת מזומן ולהעברתו, הגבלת גישה

לכספות, ביצוע בקורות וביצוע ספירות מלאי של שיקים ומזומנים בסוף כל רבעון. בנוסף, וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו קוד אתי חדש, הכולל את העקרונות הבסיסיים המנחים את מנהלי החברה ועובדיה, לרבות הימנעות מניגודי עניינים, איסור קבלת ומתן מתנות וטובות הנאה, חובת שמירת סודיות והימנעות ממסירת מידע פנים לצד אפשרות להטלת סנקציות משמעותיות בשל הפרת הקוד. דגשים בנוגע לקוד האתי החדש הוצגו בפני דירקטוריון החברה, ומאז פועלת החברה להטמעת הקוד האתי – וכן נהלים נוספים שאושרו כאמור ע"י דירקטוריון החברה – בקרב מנהלים ועובדים באמצעות הדרכות ייעודיות, תקופתיות ובאמצעות הפצת הקוד האתי והנחיות לרענון הנהלים לכלל העובדים והמנהלים. בחודש ינואר 2025 אישר דירקטוריון החברה לאחרונה את הקוד האתי.

לגבי סיכונים אי-סדרים במתן אשראי ללקוחות ובגביית חובות – ככלל, החברה אימצה מדיניות שמרנית של בחינה דקדקנית של עמידת לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים בדרישות הוראות הדין לעניין איסור הלבנת הון ומימון טרור וכן לבחינת איתנותם הפיננסית (כולל בחינת איתנותם הפיננסית של מושכי השיקים, במקרים הרלוונטיים). באופן ספציפי, החברה פועלת לצמצום סיכונים אלה באמצעות קיום הליך סדור של רישום שעבודים במקרים הרלוונטיים, המלווה ע"י עו"ד המתמחים בתחום, הקפדה על מדיניות פיזורים של מקבלי שירות ומושכים, בחינה תקופתית של עסקאות מהותיות המבוצעות בסניפים השונים, מיכון התהליכים ככל הניתן באופן שיאפשר לבצע מעקב ובקרה חשבונאית על העסקאות, ובמידת הצורך – ביצוע גביית חובות במסגרת הליך מובנה, הכולל את נציגי השירות והסתייעות בעו"ד חיצוניים המתמחים בתחום הגביה, עפ"י הנדרש.

כמו כן, לחברה תהליכי חיתום קפדניים לצורך מיפוי הלקוחות, פיזורם, קביעת רמת הסיכון וכיו"ב לצורך צמצום סיכון האשראי של החברה ואי סדרים הנוגעים לאופן ביצוע עסקאות על ידי החברה. לפרטים נוספים בדבר הליכי החיתום, ראו סעיף 10.1 וסעיף 10.2 לחלק א' לדוח זה.

יש לציין, כי הסיכונים האמורים רלוונטיים ביחס לכלל סניפי החברה שבהם היא פועלת, וכי החברה מנהלת סיכונים אלה גם בשים לב לפיזור הסניפי, ובכלל זה בין היתר, מנהלי הסניפים וסגניהם, שעברו הכשרה ממושכת בחברה, טרם תחילת כהונתם. יתרה מכך, החברה אינה מעניקה זיכיונות לבעלי רישיונות אחרים למתן שירותים פיננסיים מחד גיסא, ואינה רוכשת פעילות של בעלי רישיונות אחרים למתן שירותים פיננסיים, מאידך גיסא. בנוסף, בחברה מתקיים שיתוף מידע מלא בין הסניפים השונים אודות מלווים ומושכים באמצעות שימוש במערכת מיכונית משותפת ושימוש במדיניות שונות, שנועד להבטיח את עדכניות המידע הקיים והעברת מידע חדש. לחברה נהלים אחידים החלים על כלל הסניפים והדרכות מקצועיות מועברות לכלל עובדי החברה בכל הסניפים. כמו כן, מתבצע פיקוח מתמיד וצמוד של כל אחד ממנהלי הסניפים ושל מנכ"ל הקבוצה על פעילות הסניפים השונים, לפי העניין, ומופעלים מנגנוני בקרה שמטרתם שמירה על אחידותם.

לעניין זהות בעלי התפקידים בתאגיד אשר אמונים על ניהול הסיכונים התפעוליים כאמור, בחברה וביתר החברות בקבוצה – מנכ"ל, סמנכ"ל כספים ומנהלי סניפים אחראים על ניהול סיכונים אלה באופן שוטף. יצוין, כי החברה התקשרה עם חברה המתמחה במתן ייעוץ לניהול סיכונים, אשר ערכה סקר סיכונים מקיף בתחומי פעילות שונים של החברה, שממצאיו הוצגו בפני דירקטוריון החברה בחודש ינואר 2024, בצירוף המלצות. עוד יצוין, כי החברה השלימה את היערכותה [ליישום חוזר 10-2022-7 "ניהול סיכונים אצל נותני שירותים פיננסיים" של רשות שוק ההון, אשר נכנס לתוקפו בחודש מאי 2024, לרבות מינוי מנהל סיכונים חיצוני, המועסק ע"י חברת היעוץ הנ"ל, העסקת בקרית ניהול סיכונים והכנת תכנית עבודה בנושא ניהול סיכונים בחברה, הכוללת בין היתר, תכנית ליישום המלצות סקר הסיכונים הנ"ל וגיבוש תכנית בקורות כוללת, נוספת, למניעה וטיפול בסיכונים תפעוליים. כמו כן, דירקטוריון החברה אישר מסמך מדיניות ניהול סיכונים כללי ומסמך מדיניות ניהול סיכונים נזילות.

תחומי פעילותה של החברה מאופיינים באסדרה רגולטורית ענפה יחסית מכוח חוק, תקנות, צווים, הוראות וחוזרים מכוח כל אלה ובכלל כן, האסדרה המפורטת בסעיף 22 לעיל. משכך, החברה חשופה באופן טבעי לסיכונים רבים בגין אי ציות להוראות רגולציה אלה. אי עמידה בהוראות רגולטוריות עלולה להוביל לאמצעי אכיפה שיינקטו כנגד החברה ובכלל כן, עיצומים כספיים ובמקרים מסוימים, ובהתאם לעצמות ההפרות הרלוונטיות, לשלילת רישיונות החברה שעל פיהם היא פועלת בתחומי הפעילות השונים. בד בבד, לאסדרה ענפה כאמור יש השפעות חיוביות, המפורטות על ידי החברה בסעיף 22 לעיל, בשים לב לכך שאכיפה מבטיחה התנהלות תקינה של השחקנים בשוק, לרבות בניית מוניטין ואמון מול לקוחות החברה. לצד האמור, שינויים בהוראות רגולטוריות כאמור עשויים להטיל חובות חדשות על החברה, ולחייבה בהתאמת אופן ההתנהלות, תוך נשיאה בתשומות לצורך התאמות אלה, לרבות השקעה במערכות, עמידה בחובות דיווח וכיו"ב. העומס הרגולטורי לצד מדיניות רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון עלולים להוביל לעלויות נוספות וכן מגבירים את הסיכון בדבר אי ציות בשל היקף החובות המוטל על החברה.

החברה מתמודדת עם סיכון זה באמצעות ביצוע מעקב מתמיד אחר חידושים, עדכונים ושינויים בחקיקה ובהוראות הרגולטוריות, בליווי פירון משרד עורכי דין המתמחה בתחום, אשר מסייע לה בבחינת הרלוונטיות של כל חידוש, עדכון ושינוי לחברה. החברה פועלת ליישומם ולהטמעתם של שינויים כאמור בפעילותה השוטפת, ומבצעת בקרות על מנת לוודא ציות של הגורמים הרלוונטיים בתוך הארגון לשינויים כאמור. במסגרת זו, לאחר שהחברה לומדת את ההוראות הרגולטוריות החדשות או עדכונים להוראות קיימות היא קובעת נהלים והנחיות למנהלים ולעובדים הרלוונטיים, מבצעת הדרכות להנהלה ופועלת להעברת הכשרות רלוונטיות פנימיות וחינוכיות למנהלים ולעובדים.

לעניין זהות בעלי התפקידים בתאגיד אשר אמונים על ניהול הסיכונים כאמור, בחברה וביתר החברות בקבוצה - מנכ"ל, מנהלי סניפים, יועצת משפטית של החברה וקצינת הציות, לצד מערכים שונים בתוך החברה ונהלים שנועדו לייצר סביבה אפקטיבית של ציות בתוך הארגון.

כפי שפורט לעיל, פעילותה של החברה כפופה לאסדרה נרחבת ומקיפה של הוראות דין ומספר רגולטורים בתחומים שונים. כתוצאה מכך, החברה חשופה לסיכון משפטי הנובע ממצב משפטי נתון המבוסס על החקיקה והפסיקה הרלוונטיים לפעילותה, דבר שיבוא לידי ביטוי בכך שהחברה לא מילאה חובה המוטלת עליה מכוח דין, בין אם במעשה ובין אם במחדל,

סיכון משפטי יכול שיתממש בדרך של חוסר יכולת לאכוף הסכם משפטי, בפסיקה תקדימית המעמידה את החברה בסיכון, בקבלת חו"ד שגויה/לקויה, בפרשנות שגויה של הוראת דין, בפסיקה שתינתן כנגד החברה עצמה, ובאי עמידה בהוראות חוק/הפרה רגולטורית.

החברה מנהלת את הסיכון המשפטי באמצעות העסקת יועצת משפטית פנימית וקצינת ציות, וכן באמצעות שכירת שירותיהם של מספר משרדי עורכי דין, המתמחים כל אחד בתחומו, ואשר מלווים אותה באופן שוטף (במידת הצורך גם מול הרגולטורים הרלוונטיים), בין היתר בתחומי דיני ני"ע ותאגידים, רגולציה, דיני עבודה, הסכמי הלוואה מגובי בטוחות, הליכי גביה ממקבלי שירות, התקשרויות מהותיות וכן ליטיגציה.

לחברה תכנית אכיפה בתחום דיני ני"ע, אשר נערכה בהסתמך על סקר ציות. כמו כן, החברה מקבלת עדכוני חקיקה ופסיקה שוטפים לגבי נושאים הקשורים בתחום פעילותה ממשרד עו"ד המלווה אותה בנושא רגולציה, וזאת במקביל למעקב שנערך

בענין זה בחברה עצמה. בנוסף, לחברה קצינת ציות, אשר יחד עם היועצת המשפטית, פועלות להטמעת עדכונים בהוראות דין קיימות ו/או הוראות דין חדשות בחברה, באמצעות נהלים, הנחיות וקיום הדרכות, במידת הצורך (ר' הרחבה נוספת לענין סיכון זה וההתמודדות איתו בסעיף 25.2.2 המתייחס לסיכון הרגולציה, שינויי חקיקה ואי ציות להוראות רגולטוריות).

לענין זהות בעלי התפקידים בתאגיד אשר אמונים על ניהול הסיכונים כאמור, בחברה וביתר החברות בקבוצה - מנכ"ל, יועצת משפטית של החברה וקצינת הציות.

25.2.4. סיכוני הלבנת הון

סיכונים אלה כוללים, בין היתר, סיכונים הנוגעים לביצוע עבירת הלבנת הון או סיוע בהלבנת הון וכן סיכונים הנוגעים באי קיום הוראות חוק, צו ומדיניות איסור הלבנת הון של החברה, וזאת מכוח הוראות חוק איסור הלבנת הון, התש"ס – 2000, חוק המאבק בטרור, התשע"ו – 2016, צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירות בנכס פיננסי ונותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור) וכן חוזר ניהול סיכוני הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. סיכונים העיקריים של החברה בהקשר זה עלולים להתממש בעיקר באמצעות כשלים של גורמים פנימיים בחברה 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.

יצוין, כי בשנים האחרונות לא התממשו בחברה סיכונים אלה באופן מהותי.

ככלל, החברה אימצה מדיניות קפדנית מאוד בהתמודדות עם סיכון זה. בין היתר, קבע הדירקטוריון תקן ייעודי לקצינת ציות ואחראית מילוי חובות איסור הלבנת הון ומימון טרור לצורך טיפול מקיף וכולל בתחום זה ואישר מסמך מדיניות ניהול סיכונים ונהלים ייעודיים ומשלימים בנושא המעודכנים מעת לעת בהתאם לדרישות הרגולציה). בשנת 2021 נערך בחברה סקר סיכונים בתחום של איסור הלבנת הון ומימון טרור על ידי מבקר הפנים, ודירקטוריון החברה דן בממצאים ואישר תכנית עבודה ייעודית לטיפול בסיכונים, שטופלה על ידי מערך הציות. החברה גם מבצעת איסוף מידע מגורמים חיצוניים ופנימיים, לרבות מהערכות סיכונים לאומיות וטיפולוגיות של ארגון ה-FATF לצורך עדכון הערכת הסיכונים של החברה בתחום, ושימוש בה ככלי תומך החלטה בהקשר של ניתוח סיכונים כמותי. לחברה מערך ניטור ובקרה לצורך מילוי חובותיה בענין זיהוי, בקרה, דיווח וניהול רישומים בהתאם להוראות הדין והיא מקיימת הדרכות לעובדים ומנהלים ומסתייעת בליווי של משרד עו"ד המתמחה בתחום לצורך ניטור חידושים ועדכונים בחקיקה ורגולציה בנושא וכן לצורך קבלת יעוץ שוטף בכל סוגיה הקשורה לתחום על פי הצורך.

לענין זהות בעלי התפקידים בתאגיד אשר אמונים על ניהול הסיכון, בחברה וביתר החברות בקבוצה - הדירקטוריון, המנכ"ל, מנהלי הסניפים, היועצת המשפטית של החברה, וקצינת הציות, המכהנת גם כאחראית ליישום חובות איסור הלבנת הון ומימון טרור.

25.2.5. סיכון אובדן מוניטין

כאמור, פעילות החברה מושתתת על המוניטין רב השנים של החברה ומנהליה. פגיעה במוניטין החברה כמוסד פיננסי יציב ואמין אצל הלקוחות או הגופים הרגולטוריים עלולה להביא לפגיעה בתוצאות וברווחיות החברה. יצוין, כי בשנים האחרונות לא התממשו בחברה סיכונים אלה באופן מהותי.

שוק האשראי החוץ בנקאי מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה בין מספר לא רב של שחקנים גדולים אשר פועלים במרכז הארץ ושחקנים קטנים יותר הפועלים בפריסה ארצית. בנוסף לחברות האשראי החוץ בנקאי פועלים גורמים נוספים בשוק שהם מתחרים של החברה ובכלל זה, בין היתר, בנקים, גופים מוסדיים וחברות ביטוח. מעמדה התחרותי של החברה תלוי במידה רבה במוניטין שלה וביכולת שלה להציע ללקוחותיה נגישות, זמינות ותנאים אטרקטיביים. לפרטים בדבר אופן התמודדות החברה עם התחרות, ראו סעיף 12 לעיל.

25.2.7. מערכות מידע, אבטחת מידע וסייבר

במהלך השנים האחרונות ביצעה החברה הליך מקיף בתחום ניהול סיכונים אבטחת המידע והסייבר, אשר כלל מיפוי המערכות הטכנולוגיות של החברה והערכה של מידת החשיפה שלה לאירועי אבטחת מידע ותקריות קיברנטיות וכן של הסיכונים העלולים להיגרם לה כתוצאה מאירועים כאלה והטמעת מערכות מתאימות לניטור. כמו כן, מבצעת החברה מדי שנה תהליך של ריענון נהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועים כאמור. יצוין, כי לצורך ביצוע ההליך הנ"ל וכן לצורך המשך ההתמודדות השוטפת עם ענייני אבטחת מידע והגנה על הפרטיות, לרבות דרישות רגולטוריות קפדניות ומשמעותיות, שלהן כפופה החברה, שכרה החברה את שירותיה של חברת ייעוץ חיצונית, המתמחה בנושאים אלה. בחברה נערכה בעבר ביקורת ע"י מבקר הפנים של החברה בנושא ניהול סיכונים אבטחת המידע והסייבר, אשר במסגרתה לא נמצאו ממצאים מהותיים והחברה ופעלה ליישום המלצות המבקר, כחלק מההליך הכולל המפורט לעיל. יצוין, כי במסגרת תכנית העבודה הרב שנתית של ביקורת הפנים של החברה, ייערך דוח ביקורת עדכני בנושא אבטחת מידע וסייבר במהלך שנת 2025.

מכל מקום, כבר עתה, בעקבות ההליך האמור ועל בסיס ציונים טובים שהתקבלו במסגרת בקרת מערכת חיצונית המנטרת את סיכונים אבטחת המידע, מעריכה החברה כי מידת החשיפה לנזקים בגין אירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר היא בינונית. עם זאת, בנתה החברה בסיוע יועציה, תכנית עבודה מערכתית הקובעת מתודולוגיה להתמודדות עם סיכונים סייבר ואירועי אבטחת מידע בנוסף פועלת החברה באופן מתודולוגי ושוטף להטמעת אמצעים טכנולוגיים וארגוניים המיועדים למנוע את הסיכונים ו/או לאפשר לחברה להתמודד עימם במינימום פגיעה. בין היתר, נקטה החברה בצעדים הבאים:

אימוץ סטנדרטים ותקנים מקובלים בתחום, בין היתר כאלה המוכתבים ע"י רגולטורים – אף אם אינם מחייבים בהכרח את החברה; אימוץ נהלים להתמודדות עם אירועי אבטחת מידע ומניעתם; מינוי מנהל אבטחת מידע (CISO) שהוא יועץ חיצוני המתמחה בתחום אבטחת המידע, בקיא בתחומו ומחזיק בהסמכות מקצועיות רלוונטיות; קיום בקרה ופיקוח שוטפים על איכות ניהול הסיכונים תוך חתירה לשיפור ועדכונים ככל שאלה נדרשים; ביצוע זיהוי והערכה של הסיכונים הגלומים בפעילות חדשה מהותית, לרבות בהתקשרות עם ספקי מיקור חוץ בכלל, ועם ספקי מערכות טכנולוגיות חדשות בפרט, בין היתר, באמצעות בדיקה מוקדמת של ספקים המעורבים בעיבוד המידע ו/או בגישה למערכות ולמאגרי המידע שלה והחתמתם על נספחי סודיות ואבטחת מידע מתאימים; הקשחת אמצעי אבטחת המידע הטכנולוגיים של החברה ומעבר למערכות טכנולוגיות המאפשרות הגנה מוגברת וכן התאוששות מאסון, הטמעת מערכות המנטרות אנומליות במערכות הטכנולוגיות והקשחת הנהלים בנושא גיבויים; ביצוע סקרי סיכונים ומבחני חדירה למערכות הקבוצה, המדמים פעולות של תוקף זדוני אל מול מערך האבטחה בקבוצה, לבחינת התמודדות עם גישה לא מורשית לשכבות תקשורת שונות תוך גילוי מחויבות לשיפור ותיקון ליקויים ככל שיימצאו וכן לתקינות אמצעי האבטחה הקיימים; ביצוע הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע ובמערכות הטכנולוגיות וכן ביצוע תרגילי פתע ממוקדים

לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולות שוטפת להתנהלות נכונה בעת התרחשות אירועי אבטחת מידע.

ממונה אבטחת המידע בביקוח הנהלת החברה, אחראיים ליישום המדיניות בתחום אבטחת המידע, כפי שאושרה ע"י דירקטוריון החברה. יצוין, כי דירקטוריון החברה מינה ועדת היגוי לענייני סייבר ואבטחת מידע, אשר מורכבת ממנהל אבטחת המידע, מנהל הסיכונים, סמנכ"ל הכספים, היועמ"ש של החברה ונציג ספק המחשוב של החברה. הוועדה מתכנסת אחת לרבעון לערך ואחראית מטעם הדירקטוריון על הפיקוח השוטף על הטמעת המדיניות ויישומה. בנוסף, בהתאם למדיניות הנ"ל, מנהל אבטחת המידע מוסר דיווח תקופתי לדירקטוריון החברה לגבי פעילות החברה בתחום ניהול סיכוני אבטחת המידע והסייבר.

אשר לתלות החברה ביכולות אבטחת המידע של צדדים שלישיים וחשיפה אפשרית לתקיפות סייבר יצוין, כי החברה שומרת מידע על גבי מספר פלטפורמות אחסון שונות, ביניהן בשירותי ענן, בהיקף משמעותי. כפועל יוצא, החברה תלויה ביכולות אבטחת המידע, הגיבוי והאחזור של אותם צדדים שלישיים, ובמקרה של תקיפת סייבר שנועדה לחדור או לפגוע באותן מערכות, בשימוש התקין בהן או בחומר השמור בהן, עשויים להיגרם לחברה נזקים משמעותיים ישירים ועקיפים. יחד עם זאת, לחברה מערך גיבוי בעל מספר סביבות וסוגי גיבויים, אשר נועד לייצר מנגנון התאוששות ממצב שבו השירות באזור מסוים לא יוכל, מכל סיבה שהיא, לתמוך באספקת השירותים.

לאור האמור לעיל הנהלת החברה מעריכה כי מדיניות ניהול הסיכונים בתחום הסייבר בה נקטה החברה היא אפקטיבית ומאפשרת לה להפחית את סיכוני הסייבר מחד גיסא ולהתמודד באופן ראוי מול סיכונים כאלה, ככל שיקרו, מאידך גיסא.

יודגש, כי במהלך התקופה המדווחת וכן בשנים קודמות לא אירעו אירועי סייבר בעלי השפעה מהותית על עסקי החברה ודוחותיה הכספיים.

יצוין, כי עלות המשאבים והוצאות החברה בגין מערך ההגנה מפני סיכוני סייבר ואבטחת מידע, הכולל בעיקר, מערכות הגנה, שירותי גיבוי, שירותי ניטור, שירותי יועץ חיצוני וכן עלויות ציוד ואנשי מחשוב, אינה מסתכמת לסכומים מהותיים מבחינת החברה. בחודש אוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה לתת אישור עיקרוני לקבלת הצעות לפוליסת ביטוח סייבר ובחודש ינואר 2025, על סמך ההצעות שניתנו לחברה, אישר דירקטוריון החברה לרכוש ביטוח סייבר עבור החברה, והחברה פועלת לחידוד וטיוב ההצעה המיטבית שהתקבלה.

25.2.8. סיכון המשכיות עסקית

סיכון המשכיות העסקית נובע ממשבר היכול להיגרם מאסון טבע, ממלחמה, מתקפת סייבר, פגיעה במוניטין, נזילות וכיו"ב ואשר עלול לפגוע בתפקוד העסקי הקריטי של החברה.

כפי שפורט לעיל, החברה משקיעה משאבים רבים במערכות מידע ובדאגה להגנת סייבר, אך למרות זאת לעיתים מתרחשים אירועים הגורמים כאמור למשבר.

על מנת להתמודד עם סיכון זה גיבשה החברה תכנית המשכיות עסקית (BCP) המתווה נהלים למניעת נזק מלכתחילה וכן להתמודדות עם נזק שנגרם, שמירה על רציפות תפעולית והתאוששות במקרה של משבר. במסגרת התכנית עצמה ובמסגרת הנהלים שצורפו לה כנספחים (נוהל תגובה לאירועי אבטחת מידע ונוהל גיבויים) ניתן מענה לתהליכי העבודה הנדרשים בעת הכרזת מצב חרום בחברה, כולל היערכות לוגיסטית בהיבטים של היערכות ופריסה גיאוגרפית, משאבי אנוש, תשתית מערכות המידע ועוד.

כמו כן, על מנת לוודא, כי תכנית המשכיות העסקית – לרבות הגיבויים, אכן אפקטיבית וכי החברה אכן ערוכה להתמודדות עם מצבי משבר, מבצעת החברה תרגולים, מפיקה לקחים ופועלת לטיפול בממצאים שעלו בתרגיל, ככל שהתגלו.

מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, הממונה על אבטחת המידע, ספק ה-IT של החברה וכן יועמ"ש החברה אמונים על ניהול הסיכונים בנושא הנ"ל.

25.3. סיכונים ייחודיים לחברה

25.3.1. סיכוני נזילות ותלות במקורות מימון

פעילות החברה ממומנת בנוסף להון העצמי על ידי מקורות מימון חיצוניים ויכולת החברה תלויה במקורות המימון שברשותה. הקטנת מסגרות האשראי של החברה, ביטול מסגרות האשראי, הרעה מהותית בתנאי האשראי המועמד לחברה וכל קושי אחר של החברה בהשגת מקורות מימון יפגעו בהיקפי פעילותה ובתוצאותיה הכספיות. החברה פועלת לגיוון מסגרות האשראי העומדים לרשותה לשם גיוון, הוזלת והגדלת מקורות המימון שלה. בנוסף, שינויים בריבית, שינויים במצב המשק בכלל והרעה ביחס המשק לתחומי הפעילות של החברה, עשויים להשפיע על יכולתה של החברה לגייס מקורות מימון לצורך פעילותה וכן על יכולתה להציע תנאים אטרקטיביים ללקוחותיה.

נכון למועד הדוח, לקבוצה ארבעה ספקי אשראי שהם תאגידים בנקאיים הקבוצה נוהגת לשמור על מסגרות פנויות בכל התאגידים הבנקאיים. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לחברה תלות בטווח הקצר בשני תאגידים בנקאיים (תאגיד בנקאי א' ותאגיד בנקאי ב'), ובמקרה בו אחד או שני התאגידים הבנקאיים כאמור יחליטו לסיים התקשרותם עם החברה, להערכת החברה היא תוכל להתקשר עם גורמים מממנים נוספים בטווח קצר כאשר בתקופה זו תיתכן השפעה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה הכספיות. לפירוט בדבר תנאי ההתקשרות של הקבוצה עם תאגידים בנקאיים אלו ראו סעיף 18.3 לעיל.

החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית במקרה שבו הגורם המממן יכול לעדכן את שיעורי הריבית (מעבר לעדכונים שוטפים בריבית הפריים), בגין הלוואות ומסגרות אשראי שהועמדו לחברה לצורך מימון פעילות המשכנתאות אחת לשנה, כאשר הריבית בגין עיקר הלוואות שמעמידה החברה ללקוחותיה בתחום המשכנתאות מתעדכנת בהתאם לשינויים בריבית הפריים בלבד במהלך תקופת ההלוואה. בנוסף, החברה חשופה לסיכון הנובע מהפער בין תקופת הלוואות ומסגרות האשראי המועמדות לחברה לצורך מימון פעילות המשכנתאות כאמור לעיל, לבין תקופת הלוואות הארוכות יותר שהחברה מעמידה ללקוחותיה בתחום פעילות זה כמפורט לעיל. כך, ככל שלחברה לא יהיה הון עצמי מספק לצורך מימון פעילות המשכנתאות ו/או ככל שמסגרות האשראי אשר הועמדו לחברה לצורך פעילות זו לא יחודשו (או יוחלפו) או החברה תידרש לפרוע אותן, הרי שלחברה עלול להיווצר פער תזרימי באופן שבו לא יהיו מקורות מימון מספקים לצורך מימון פעילות המשכנתאות בכלל ובפרט ביחס ללוואות ארוכות יותר שהחברה העמידה ללקוחותיה בתחום המשכנתאות.

יצוין, כי בתקופה שבה סביבת הריבית והאינפלציה גבוהה החברה מתמקדת בעיקר בהעמדת הלוואות ללקוחותיה לתקופות קצרות של עד שלוש (3) שנים ורובן צמודות לריבית הפריים, בהתאמה לתנאי האשראי שהתאגיד הבנקאי מעמיד לחברה, בדרך זו החברה מצמצמת את סיכון הריבית.

25.3.2. סיכון פירעון וגביה

סיכון פירעון וגביית חובות הוא הסיכון המרכזי אליו חשופה החברה. סיכון הגביה מטיל על החברה עלויות בגין הליך הגביה, ואף פוגע ברווחיותה במקרה שהחוב הופך לחוב אבוד. לשם צמצום סיכונים אלה פועלת החברה בהתאם לנהלי חיתום קפדניים. כמו כן, נוהגת החברה להתעדכן באופן שוטף אודות שינויים, ככל שחלו, באיתנותם הפיננסית של הלקוחות ושל מושכי הממסרים. במקרים שבהם מדובר בלווה או מושך פרטי, חוק נתוני אשראי המסדיר את האופן בו ניתן יהיה לקבל מידע על אמינותו של אדם לעניין עמידתו בהתחייבויות הכספיות שקיבל על עצמו, מאפשר לחברה, בכפוף לקבלת אישור הלווה, לקבל מידע לגבי לוויים ומבקשי השירות באופן בו טרם ביצוע

העסקה, הלווה מציג דוח חיווי אשראי המלמד על מצבו של הלווה (כאשר מדובר בלווה פרטי), המקנה מידע בדבר תביעות, הגבלת חשבוניות, שיקים מסורבים, התראות מבנקים וחובות לחברות תשתית. לחברה מאגר מידע שנצבר במשך השנים וכולל באופן מפורט את היסטוריית העסקאות שביצעה מאז הקמתה ומסייע בקבלת החלטות בהליך ביצוע עסקת ניכיון. החברה נעזרת במאגר הלקוחות שלה, ספקים ומקורות מידע עסקיים על מנת לקבל משובים ואינפורמציה עדכנית אודות איכות מבקשי השירות והמושכים לפני ביצוע עסקאות. כמו כן החברה שומרת על פיזור רחב של לקוחות ומושכים כדי למנוע תלות במי מהם.

על אף האמור לעיל, יודגש כי אין כל ודאות לכך שדרך הפעולה והצעדים שבהם נוקטת החברה בשוטף יבטיח את פרעון החובות על ידי לקוחותיה ולפיכך היא חשופה באופן תמידי לגורם סיכון זה.

25.3.3 תלות באנשי מפתח

דני מזרחי ושחר מזרחי, בכובעם כמנכ"ל החברה וכמנהלי החברות הבנות, לפי העניין, מרכזים את פעילות החברות הבנות ומנהלים אותן מעל לשני עשורים. למנהלי החברות הבנות מומחיות וניסיון רב בתחום העיסוק של הקבוצה והכרות עם לקוחותיה וכן מוניטין אשר להערכת החברה מסייע ותורם לעסקי החברה. פעילות הקבוצה תלויה, בין היתר, בקשרים העסקיים, ניסיונם והמוניטין שצברו ה"ה דני מזרחי ושחר מזרחי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 16.3.2 לעיל.

25.3.4 תלות בספק חיצוני-מערכת הליבה של החברה

לחברה התקשרות עם ספק חיצוני של מערכת הליבה של החברה - מערכת יישות. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לחברה תלות בטווח הקצר בספק זה וזאת לאור משך הזמן אשר יידרש לחברה להתקשר עם ספק חלופי וכן להטמיע שינויים במערכת/מערכת חדשה בחברה, כאשר בתקופה זו תיתכן השפעה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה הכספיות. יצוין, כי לחברה קיים גיבוי לכל המידע המצוי במערכת הליבה של החברה.

25.4 סיכונים סביבתיים

25.4.1 ניהול מקיף של סיכון אשראי

סיכונים סביבתיים נובעים מפוטנציאל ההשפעה המזיקה של שינויים סביבתיים על החברה. כך למשל, החברה חשופה להפסד העלול לנבוע מהרעה במצבו הפיננסי של לווה בשל עלויות שנגרמו ממפגעים סביבתיים ורגולציה בתחום איכות הסביבה. ניהול לא הולם של סיכונים ESG עלול להוות סיכונים פיננסיים לחברה. לדוגמה, חשיפה לתעשיות שאינן בנות קיימא מבחינה סביבתית או לחברות עם שיטות חברתיות לקויות עשויה לגרום למחדלים בהלוואות, להפחתת ערך הנכסים ולעלייה בסיכון האשראי.

החברה מבצעת מיפוי ענפי לצורך ניהול סיכונים בתחומי פעילותה השונים, לרבות מיפוי ענפים שונים בתחום אנרגיה כימיקלים ודלק, תעשייה, רכבים, חקלאות וגינון, שהם גם בעלי פוטנציאל לסיכון סביבתי.

25.4.2 מחויבות לאיכות הסביבה

לחברה ישנן השפעות סביבתיות הן כמוסד פיננסי המממן גופים ופרויקטים שונים, והן כגוף עסקי אשר עושה שימוש במשאבים לצורך פעילותו. החברה פועלת לצמצום השפעתה על הסביבה ושינוי האקלים באמצעות בחינת סיכונים רלוונטיים במתן אשראי ובקידום התייעלות אנרגטית וצמצום צריכת המשאבים בסניפיה השונים. מתוקף אופי הפעילות של החברה בבנייני משרדים, צריכת האנרגיה היא אחת ההשפעות הסביבתיות המשמעותיות שלה.

25.4. להלן דירוג גורמי הסיכון, בהתאם להערכת החברה, על פי טיבם והשפעתם על עסקי החברה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכונים מאקרו			
	*		מצב ביטחוני, מדיני ופוליטי
	*		סיכון ריבית
	*		הרעה מהותית במצב המשק
*			חשיפה למט"ח
*			אינפלציה וחשיפה למדד
סיכונים ענפיים			
	*		סיכונים תפעוליים – גניבות, מעילות, הונאות ואי סדרים
		*	סיכוני רגולציה, שינויי חקיקה ואי ציות להוראות רגולטוריות
	*		סיכון משפטי
		*	הלבנת הון
	*		אבדן מוניטין
*			תחרות
	*		מערכות מידע, אבטחת מידע וסייבר
	*		סיכון המשכיות עסקית
סיכונים מיוחדים לחברה			
		*	סיכוני נזילות ותלות מקורות מימון
	*		פירעון גביה
	*		תלות באנשי מפתח
*			תלות בספק חיצוני-מערכת הליבה של החברה



אופל בלאנס
Opal Balance

אופל בלאנס השקעות בע"מ

**חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**

תאריך המאזן : 31 בדצמבר 2024
תאריך הדוח : 12 במרץ 2025

פרק ב' – דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים ומיידים**") או "**תקנות הדוחות**"). דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי החברה כפי שנכלל בחלק א' לדוח התקופתי, אשר דוח דירקטוריון זה מצורף אליו. בדוח זה תהיינה למונחים המופיעים בו הגדרתם כפי שמופיעה בחלק א' לדוח התקופתי, אלא אם נאמר מפורש אחרת.

הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "**הדוחות הכספיים**"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

החברה לא כוללת במסגרת הדוח התקופתי מידע כספי נפרד כנדרש בהתאם להוראות תקנות 9 ג ו-38 ד והתוספת העשירית לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים (להלן: "**מידע כספי נפרד**"). לפרטים נוספים, ראו ביאור 1 (א) לדוחות הכספיים.

כמו כן, לעמדת החברה, החברה רשאית שלא לצרף מידע כספי נפרד וזאת בהתאם להוראות תקנה 9 (ג) לתקנות הדוחות וזאת מכיוון שאין במידע הכספי הנפרד תוספת מידע מהותי על המידע הכלול בדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

החברה היא "תאגיד קטן", כהגדרתו בתקנה 5 ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970. נכון למועד דוח זה, החברה אינה מיישמת אף אחת מההקלות המנויות בתקנה 5 ד לתקנות הדוחות.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.

לפרטים אודות ההתפתחויות בסביבה העסקית בה החברה פועלת, לרבות השפעה של שינויים במצב הכלכלי ביטחוני בישראל, ראו חלק א' לדוח זה.

להלן התפתחויות העיקריות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) :

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2024	2023	
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	9,854	14,928	היתרה מורכבת מיתרות עו"ש בבנקים ובקופות החברה למועד הדוח.
מזומנים מוגבלים בשימוש	604	600	-----
לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות	356,280	261,161	הגידול בסעיף זה בשיעור של כ-36% לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בתיק הלקוחות של החברה, כחלק מהתאוששות המשק אשר הגדילה את הביקושים לנטילת אשראי במהלך שנת 2024.
חייבים ויתרות חובה	565	480	-----
נכסי מיסים שוטפים	1,874	1,660	היתרה מורכבת מעודף תשלומי מקדמות מסים בחלק מחברות הקבוצה.
סך הכל נכסים שוטפים	369,177	278,829	
נכסים בלתי שוטפים:			
לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות	44,857	71,961	חייבים והמחאות לגבייה לזמן ארוך הינן בעיקר הלוואות ומסגרות ניכיון לתקופה העולה על שנה, המועמדת לרוב ללקוחות הצורכים אשראי לפרויקטים ארוכי טווח, תוך מתן ביטחונות לשביעות רצון החברה. הקטון בסעיף זה בשיעור של כ-38% לעומת התקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מהקטנת חובות פתוחים (קבוצות 2+3) ולקוחות משכנתאות אשר סווגו בתקופה קודמת בזמן ארוך או נפרעו כחלק מסיום ההלוואה או בפירעון מוקדם.
רכוש קבוע	2,601	4,111	הירידה ברכוש הקבוע לעומת התקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מסגירת אחד הסניפים והעתקת סניף למיקום אחר ורישום של הוצאות פחת שוטפות במהלך תקופת הדוח.
נכס בלתי מוחשי	1,945	86	הגידול בנכס הבלתי מוחשי נובע מהמשך השקעה בפיתוח מערכות ERP ו- CRM.
נדל"ן להשקעה	6,310	6,000	הגידול בסעיף זה בשיעור של כ-5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מעליית ערך של נכסי נדל"ן הקבוצה בסך של כ-310 אלפי ש"ח.
נכסי זכות שימוש	3,204	2,983	הגידול בסעיף זה בשיעור של כ-7% לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מעדכון חוזי חכירה חדשים בקבוצה.
נכסי מיסים נדחים	7,668	8,370	הקטון ביתרת נכסי המיסים הנדחים לעומת התקופה מקבילה אשתקד בשיעור של כ-8% נובע בעיקר מקטון בהפרשי העיתוי הנובעים מהפרשה להפסדי אשראי חזויים.
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	66,585	93,511	
סך הכל נכסים	435,762	372,340	
התחייבויות שוטפות:			

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2024	2023	
אשראי מתאגידים בנקאיים	198,871	148,869	הגידול בסעיף זה בשיעור של כ-34% לעומת התקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו כתוצאה מגידול בהיקפי הפעילות ובתיק הלקוחות כנגזרת מעלייה לביקושים באשראי במהלך שנת 2024. האשראי הממוצע ברבעון הרביעי לשנת 2024 הוא כ-211 מיליון ש"ח לעומת אשראי ממוצע של כ-190 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
אשראי מאחרים	-	3,916	במהלך שנת 2024 החברה פרעה את יתרת ההלוואות מאחרים.
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	910	1,341	הקטון בסעיף זה בשיעור של כ-32% לעומת התקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר משינויים בהסכמי חכירה של מספר סניפים.
ספקים ונותני שירותים	1,290	728	הגידול ביתרת הספקים ונותני השירותים לעומת התקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהתחייבויות בגין השקעה במערכות ERP ו-CRM.
התחייבות מיסים שוטפים	901	130	-----
זכאים ויתרות זכות	10,372	4,676	הגידול בסעיף זה לעומת התקופה מקבילה אשתקד נובע מהכרזת דיבידנד בסך 5 מיליון ש"ח אשר טרם שולמה ליום המאזן.
סך הכל התחייבויות שוטפות	212,344	159,660	
הון והתחייבויות שאינן שוטפות:			
התחייבות בגין חכירה	2,418	2,091	הגידול בסעיף זה בשיעור של כ-16% לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משינויים בהסכמי חכירה של מספר סניפים.
התחייבויות בגין הטבות עובדים	138	178	-----
התחייבויות אחרות	284	-	נובע מהתחייבות בגין השקעה בפיתוח מערכות ERP .
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	2,840	2,269	
סך הכל התחייבויות	215,184	161,929	
הון עצמי	220,578	210,411	הגידול בסעיף זה לעומת התקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מרווח כולל בסך של כ-30,905 אלפי ש"ח, ובניכוי דיבידנד שחולק בתקופת הדוח בסך של כ-20,738 אלפי ש"ח.
הון למאזן	כ-50.6%	כ-56.5%	

2.1. להלן ההתפתחויות העיקריות שחלו בסעיפי דוח רווח והפסד (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2024	2023	2022	
	מבוקר (באלפי ש"ח)			
הכנסות פינוסים	משירותים	82,997	92,349	90,064
		הכנסות הקבוצה בשנת 2024 קטנו בשיעור של כ-10% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הכנסות הקבוצה בשנת 2024 בתחום ניכיון ממ"ד והלוואות ירדו בכ-8% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, בעיקר עקב ירידה של כ-50 מיליון בתיק הממוצע לשנת 2024 ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. הכנסות הקבוצה בשנת 2024 בתחום המשכנתאות ירדו בכ-14% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, בעיקר עקב קיטון ממוצע בתיק הלקוחות בתחום המשכנתאות.		
הוצאות מימון		(12,658)	(17,128)	(12,156)
		הכנסות הקבוצה בשנת 2023 גדלו בכ-3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הכנסות הקבוצה בשנת 2023 בתחום ניכיון ממ"ד והלוואות ירדו בכ-1.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר עקב קיטון בהיקף עסקאות הניכיון (ירידה של כ-28%), בקיזוז השפעת עליית הריבית (עלייה של כ-26%). הכנסות הקבוצה בשנת 2023 בתחום המשכנתאות גדלו בכ-66% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר עקב גידול בתיק הלקוחות הממוצע בסך של כ-20 מיליון ש"ח ותוספת הכנסות של כ-1.1 מיליון ש"ח כתוצאה מפירעונות מוקדמים של הלוואות אשר נפרעו בשנת 2023.		
הכנסות פינוסים, נטו	משירותים	70,339	75,221	77,908
		הוצאות המימון, נטו, בשנת 2024 קטנו בכ-26% לעומת הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון כאמור נובע בעיקרו מקיטון באשראי הממוצע בתקופת הדוח. האשראי הממוצע לשנת 2024 עמד על כ-186,141 אלפי ש"ח לעומת אשראי ממוצע של כ-235,235 בתקופה מקבילה אשתקד. (ירידה של כ-21%)		
הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים		(1,689)	(12,080)	(12,279)
		הוצאות המימון, נטו, בשנת 2023 גדלו בכ-39% לעומת הוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול כאמור נובע בעיקרו מעלייה בסך של כ-5 מיליון ש"ח בהוצאות הריבית עקב עדכון ריבית בנק ישראל בשיעור של כ-3.5% במהלך שנת 2023, זאת בקיזוז השפעת ירידה בניצול אשראי מתאגדים בנקאיים בסך של כ-100 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.		

		הקיטון בהוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים בשנת 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד בשיעור של כ-86% נובע בעיקר משינויים במקדמי המאקרו במודל ההפרשה הכללית לאור שינויים חיוביים בתחזית בנק ישראל, מקיטון בהפרשות הספציפיות במהלך תקופת הדוח כתוצאה מירידה בשיעור החזרות ומגביות שוטפות בעקבות עמידה בתשלומי ההסדרים של לקוחות בפיגור אשר סיכון האשראי שלהם השתנה באופן משמעותי (קבוצה ב+ג). השינוי בעקבות עדכונים בהפרשות הספציפיות בניכוי גביות מאבדנים ומסופקים לעומת תקופה מקבילה אשתקד קטן בסך של כ-7 מיליון ש"ח. בנוסף קיטון בשיעור ההפרשה הכללית אשר הוביל לקיטון הוצאה בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח ושיפור במקדמי המאקרו כלכליים אשר הקטינו את ההוצאה להפסדי אשראי בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד.		
		השינוי בסעיף בשנת 2023 נבע מקיטון בהפרשה הספציפית להפסדי אשראי בסך של כ-600 אלפי ש"ח בשנת 2023 ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, כאשר כ-1.6 מיליון ש"ח נובע כתוצאה מעדכון הפרשה ספציפית של לקוח בודד הנובע מהערכות החברה בדבר עלייה משמעותית בסיכון האשראי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023. כמו כן, השינוי כאמור נבע גם מגידול בהפרשה הכללית בסך של כ-900 אלפי ש"ח		

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2024	2023	2022	
	מבוקר (באלפי ש"ח)			
				המיוחסת לשינוי בשיעורי ההפרשה הבסיסיים, ולתוספת מקדם אי וודאות בגין השינויים המאקרו כלכליים והשפעות "מלחמת חרבות ברזל" במודל ההפרשה הכללית.
הכנסות משרותים פיננסיים נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים	68,650	63,141	65,629	-----
הוצאות מכירה ושיווק	(1,851)	(3,205)	(4,717)	הקיטון בהוצאות מכירה ושיווק לשנים 2023-2024 לעומת תקופות מקבילות אשתקד, נובע מצמצום בתקציבי הפרסום והשיווק עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל".
הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות	(25,011)	(23,937)	(23,478)	הוצאות הנהלה וכלליות כוללות בעיקר דמי ניהול, הוצאות שכר, שירותים מקצועיים ועלויות אחזקת משרד. הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2024 גדלו לעומת תקופה מקבילה אשתקד בכ-4%, הגידול נובע בעיקר עקב עלייה בדמי הניהול והבונוסים של מספר מנהלים ומגידול בהוצאות הפחת בעיקר בגין סגירת סניף והפחתת רכוש קבוע. הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2023 גדלו לעומת תקופה מקבילה אשתקד בכ-2%. הגידול נובע בעיקר עקב עדכוני שכר בתחילת 2023 ובעלייה בהיקף שירותים מקצועיים חד פעמיים אשר נצרכו במהלך תקופת הדוח.
הוצאות אחרות	(2,259)	(2,695)	(1,305)	הקיטון בסעיף הוצאות אחרות בשנת 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד בשיעור של כ-11% נובע מקיטון ברווח פעילות המשכנתאות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ומקיטון בהפסד הון רכוש קבוע לעומת תקופה מקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות אחרות בשנת 2023 לעומת 2022 נבע מעלייה ברווח מפעילות המשכנתאות בשנת 2023 ומשכך נרשמה הוצאה נוספת בסך של כ-1 מיליון ש"ח בספרי החברה בגין חלקו ברווח של השותף (50%). בנוסף נרשמו במהלך שנת 2023 הפסדי הון בסך של כ-400 אלפי ש"ח כתוצאה מנטישת המכונות האוטומטיות למסירת המחאות.
הכנסות אחרות	701	1,026	1,504	הקיטון בסעיף הכנסות אחרות בשנת 2024 לעומת תקופה מקבילה אשתקד בשיעור של כ-30% נובע מקיטון מהכנסות בגין שערור נכסי הנדל"ן בקבוצה ונובע מקיטון בהכנסות ממענקים לעומת תקופה מקבילה אשתקד. בשנת 2023 חל קיטון בהכנסות אחרות בשיעור של כ-32%, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הנובע מרישום רווח הון ממכירת נכס נדל"ן בסך של כ-475 אלפי ש"ח במהלך שנת 2022. כמו כן, קיטון בסך של כ-240 אלפי ש"ח נובע כתוצאה משערור נכס נדל"ן. בנוסף, בשנת 2023 נרשם מענק לקבל בסך של כ-225 אלפי ש"ח בגין זכאות למענק ממשלתי עבור מלחמת חרבות ברזל.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2024	2023	2022	
מבוקר (באלפי ש"ח)				
רווח לפני מסים על הכנסה	40,230	34,330	37,019	-----
הוצאות מסים על הכנסה	(9,366)	(7,953)	(8,644)	הוצאות מסים על הכנסה לשנת 2024 גדלו בשל עלייה בהכנסה החייבת למס לעומת התקופה מקבילה אשתקד. הוצאות מסים על הכנסה לשנת 2023 קטנו בשל ירידה בהכנסה החייבת למס לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
רווח לשנה	30,864	26,377	28,989	

2.2. להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (באלפי ש"ח):

שנת 2024	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
82,997	21,948	21,441	20,127	19,481	הכנסות משרותים פיננסיים
(12,658)	(3,400)	(3,706)	(2,865)	(2,687)	הוצאות מימון, נטו
70,339	18,548	17,735	17,262	16,794	הכנסות משרותים פיננסיים, נטו
(1,689)	1,193	657	(931)	(2,608)	הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
68,650	19,741	18,392	16,331	14,186	הכנסות משרותים פיננסיים נטו בניכוי הפסדי אשראי חזויים
(1,851)	(358)	(419)	(609)	(465)	הוצאות מכירה ושיווק
(25,011)	(6,552)	(6,911)	(5,988)	(5,560)	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
(2,259)	(353)	(559)	(658)	(689)	הוצאות אחרות
701	264	72	70	295	הכנסות אחרות
40,230	12,742	10,575	9,146	7,767	רווח לפני מסים על הכנסה
(9,366)	(3,014)	(2,669)	(1,929)	(1,754)	הוצאות מסים על הכנסה
30,864	9,728	7,906	7,217	6,013	רווח לתקופה
41	41	-	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
30,905	9,769	7,906	7,217	6,013	רווח כולל לתקופה

להלן יובאו פרטים בדבר תזרים המזומנים של החברה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022, ו-2024 (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר			הסבר
	2024	2023	2022	
	באלפי ש"ח			
תזרים מזומנים שנבע מפעילות (שימש לפעילות) שוטפת	14,268	13,387	2,917	הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2024, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מגידול בניצול האשראי מתאגידים בנקאיים, גידול תיק הלקוחות ועלייה ברווח הנקי. הגידול בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2023, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מקיטון בניצול אשראי מתאגידים בנקאיים וקיטון בתיק הלקוחות אשר הושפעו בעיקר ברבעון הרביעי לשנת 2023 כתוצאה מאירועי מלחמת חרבות ברזל.
תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) להשקעה	(2,039)	(147)	962	הגידול בתזרים המזומנים מפעילות השקעה בשנת 2024 לעומת התקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים. הקיטון בתזרים המזומנים מפעילות השקעה בשנת 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר ממכירת נכס נדל"ן מיועד למימוש בסך כ-2.5 אלפי ש"ח בשנת 2022 ומהשקעה נמוכה יותר ברכוש קבוע בשנת 2023.
תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון	(17,303)	(13,079)	(16,350)	הגידול בתזרים המזומנים מפעילות מימון בשנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתשלומי דיבידנד בסך כ- 15.7 מיליון ש"ח לעומת כ-11.6 מיליון ש"ח, בהתאמה. הקיטון בתזרים המזומנים מפעילות מימון בשנת 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתשלומי דיבידנד בסך כ-11.6 מיליון ש"ח לעומת כ- 15 מיליון ש"ח, בהתאמה.
יתרת מזומנים לסוף השנה / התקופה	9,854	14,928	14,767	---

- 4.1. תיק האשראי הממוצע נטו בשנת 2024 עמד על כ-361 מיליון ש"ח לעומת כ-409 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. סך היקפי ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח בתחום המשכנתאות, הסתכמו בכ-8 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-19 מיליון ש"ח שהועמדו במהלך שנת 2023.
- 4.2. תיק האשראי הממוצע נטו ברבעון הרביעי לשנת 2024 הסתכם לסך של כ-396 מיליון ש"ח לעומת כ-368 מיליון ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2024. במהלך הרבעון השלישי והרביעי לשנת 2024 החברה לא העמידה הלוואות חדשות בתחום המשכנתאות. ברבעון 4 לשנת 2024 נפרעו הלוואות בסך של כ-2 מיליון ש"ח, וזאת בהשוואה לפירעון בסך של כ-5 מיליון ש"ח בתחום המשכנתאות שנפרעו ברבעון 3 2024.
- 4.3. הכנסות הקבוצה משקפות תשואה שנתית של כ-23% על יתרת תיק הלקוחות הממוצע, לעומת תשואה של כ-20.5% בתקופה המקבילה אשתקד. להערכת החברה, תשואה זו נובעת כתוצאה מהגורמים הבאים: (א) חברות הקבוצה מבצעות את הליך החיתום בעצמן, תוך ניצול הניסיון והידע הרב שנצברו במהלך השנים; (ב) רוב לקוחות חברות הקבוצה הינם עסקים קטנים ובינוניים אשר מבקשים לבצע ניכיון לממסרים דחויים ללא בטחונות. הליך החיתום לעסקאות מסוג זה דורש משאבים רבים ומומחיות לשם קבלת החלטות ולכן עמלת הניכיון שגובות חברות הקבוצה מלקוחותיהן מגלמת את המשאבים האמורים, את עלויות המימון ואת רמת הסיכון הגלומה בעסקאות מסוג זה; (ג) חברות הקבוצה מעניקות ללקוחותיהן בנוסף לשירותי הניכיון גם שירותים פיננסיים נלווים כגון שירותי דלפק (משיכת מזומנים, המרת מט"ח, העברות לחו"ל), העמדת הלוואות למימון פרויקטי נדל"ן, מימון רכישת רכבים, סליקת כרטיסי אשראי ועוד; ו-(ד) מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה המתבססת, בין היתר, על פיזור רחב של לקוחות, מושכים ועסקאות בסכום ממוצע נמוך, יוצרת לקבוצה מודל עסקי בעל פיזור רחב אשר מכיל בתוכו עמלות תפעול נלוות מעבר לריבית הנגבית.

5. מקורות מימון

נכון למועד הדוח, פעילות חברות הקבוצה ממומנת מהון עצמי ואשראי מתאגידים בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה אשראי בנקאי אשר הינו צמוד למנגנון ריבית הפריים בסך של כ-198 מיליון ש"ח (כאשר ההיקף הממוצע של האשראי בנקאי של החברה לשנת 2024 עמד על כ-186 מיליון ש"ח). תיק האשראי הממוצע של החברה לשנת 2024 עמד על כ-360 מיליון ש"ח ורובו הועמד ללקוחות החברה בריבית קבועה.

5.1. תחום ניכיון ממ"ד

האשראי המועמד לחברה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד הינו אשראי לזמן קצר (עד שנה). יתרת הלקוחות בתחום ניכיון הממ"ד אינה עולה על 3 חודשים ברוב המקרים, ולכן תואמת את מבנה האשראי שיש לחברה. יצוין, כי במסגרת תחום פעילות ניכיון ממ"ד, החברה מעמידה ללקוחותיה גם הלוואות כנגד בטחונות (מסוגים שונים לרבות רכבים ונכסי נדל"ן) לטווח קצר (12-18 חודשים, הלוואות מתחדשות). פרק הזמן הקצר המאפיין את תיק האשראי של החברה בתחום ניכיון ממ"ד, מאפשר לחברה לנהל את סיכוני האשראי ולמזער נזקים במקרים בהם ישנו סיכוי לחדלות פרעון של הלקוחות. לפירוט בדבר ימי פרעון תיק הלקוחות בשנים 2023 ו-2024 ובדבר אסטרטגיית החברה בקשר עם ימי האשראי ללקוחות ראו סעיף 11.1.4 לחלק א' לדוח התקופתי. בנוסף, לקבוצה פיזור נרחב של לקוחות ומושכים והיא אינה מסתמכות על מספר לקוחות ומושכים בודדים.

5.2. תחום המשכנתאות

תיק האשראי של החברה בתחום המשכנתאות (נטו) נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עמד על כ-49 מיליון ש"ח. כ-72% מסך תיק האשראי כאמור (כ-35 מיליון ש"ח) הן הלוואות שהחברה העמידה ללקוחותיה לתקופות של שנה (1) עד ארבע (4) שנים, כאשר יתרת תיק האשראי כאמור (כ-28% מההווים כ-14 מיליון ש"ח) הן הלוואות שהעמידה החברה ללקוחותיה לתקופות של בין חמש (5) לעשרים (20) שנה. מקורות המימון להלוואות אלה הינם שילוב של הון עצמי של החברה וכן מימון שמעמיד תאגיד בנקאי לחברה (נכון למועד הדוח, מסגרת אשראי בסך של כ-70 מיליון ש"ח), אשר הינו צמוד מנגנון ריבית הפריים, בהעמדת אשראי לתקופה של עד חמש (5) שנים אשר בחלקם מתחדשים מידי 12 חודשים. הריבית בגין הלוואות מגובות נכסי נדל"ן המועמדות על ידי החברה ללקוחותיה בשנת 2024 הינה לרוב צמודה לריבית הפריים וזאת בהתאמה למנגנון הריבית של מקורות המימון החיצוניים של החברה בתחום פעילות זה.

לאור האמור לעיל, החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית במקרה בו הגורם המממן יכול לעדכן את שיעורי הריבית (מעבר לעדכונים שוטפים בריבית הפריים), בגין הלוואות ומסגרות אשראי שהועמדו

לחברה לצורך מימון פעילות המשכנתאות אחת לשנה כאשר הריבית בגין ההלוואות שמעמידה החברה ללקוחותיה בתחום המשכנתאות מתעדכנת בהתאם לשינויים בריבית הפריים בלבד במהלך תקופת ההלוואה באופן שעלול להוביל לגידול בעלויות המימון של החברה וכן לפגיעה ברווחיות ובהון. בנוסף, החברה חשופה לסיכון הנובע מהפער בין תקופת ההלוואות ומסגרות האשראי המועמדות לחברה לצורך מימון פעילות המשכנתאות, כאמור לעיל, לבין תקופת ההלוואות הארוכות יותר שהחברה מעמידה ללקוחותיה בתחום פעילות זה כמפורט לעיל. כך, ככל שלחברה לא יהיה הון עצמי מספק לצורך מימון פעילות המשכנתאות ו/או ככל שמסגרות האשראי אשר הועמדו לחברה לצורך פעילות זו לא יחודשו (או יוחלפו) או שהחברה תידרש לפרוע אותן, הרי שלחברה עלול להיווצר פער תזרימי באופן שבו לא יהיו מקורות מימון מספקים לצורך מימון פעילות המשכנתאות בכלל ובפרט ביחס להלוואות ארוכות יותר שהחברה העמידה ללקוחותיה בתחום המשכנתאות.

יודגש, כי בתקופה שבה סביבת הריבית והאינפלציה עולה, החברה מתמקדת בעיקר בהעמדת הלוואות ללקוחותיה לתקופות קצרות של עד ארבע (4) שנים אשר רובן צמודות לריבית הפריים, בהתאמה לתנאי האשראי שהתאגיד הבנקאי מעמיד לחברה. בדרך זו החברה מצמצמת את סיכון הריבית. עוד יצוין, כי על פי ניסיון השותף של החברה בתחום פעילות זה, הלוואות לתקופות ארוכות יותר נפרעות לרוב לאחר שבע שנים. יש לציין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ממוצע התקופה בתיק ההלוואות בתחום המשכנתאות עומד על 3.5 שנים. כמו כן, כ-11% מיתרת תיק ההלוואות בתחום המשכנתאות צפויה להיפרע לאחר ארבע שנים, זאת בהתאם לתנאי ההלוואות האמורות. לפרטים בדבר פילוח תיק האשראי בתחום פעילות המשכנתאות לפי זמני פירעון, ראו סעיף 10.2.5 לחלק א' לדוח התקופתי.

לפרטים נוספים בדבר סיכון הריבית והאשראי של החברה בתחומי פעילותה, ראו סעיפים 25.1.2 ו-25.3.1 לחלק א' לדוח התקופתי.

5.3. מסגרות האשראי של הקבוצה והיקף ממוצע

5.3.1. לפרטים נוספים בדבר מסגרות האשראי של הקבוצה ושיעור ניצולן, ראו סעיף 18.3 לחלק א' לדוח התקופתי.

5.3.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הקבוצה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות אשר התחייבה עליהן כלפי ארבעת התאגידים הבנקאים אשר מעמידים לקבוצה מסגרות אשראי/הלוואות, כמפורט בסעיף 18.3 לחלק א' לדוח התקופתי.

5.3.3. היקפו הממוצע של אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במהלך שנת 2024 הוא כ- 186,141 אלפי ש"ח. היקפו הממוצע של אשראי ללקוחות בתקופה דגן עמד על כ-360,601 אלפי ש"ח.

5.3.4. היקפו הממוצע של אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הוא כ-210,860 אלפי ש"ח. היקפו הממוצע של אשראי ללקוחות בתקופה דגן עמד על כ-396,057 אלפי ש"ח.

5.4. יש לציין, כי הקבוצה צורכת אשראי כתלות בביקוש הלקוחות לשירותיה, ביתרות המזומנים בקופות ובזמינות למתן שירותים ללקוחות אלו. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-9,854 אלפי ש"ח.

5.5. ההון החוזר של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024 הוא חיובי והסתכם לסך של כ-156,833 אלפי ש"ח, בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-119,169 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

חלק ב': חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

6.

מר דני מזרחי, מנכ"ל הקבוצה (שמכהן גם כמנכ"ל אופל 2006 וכדירקטור בחברה) הוא האחראי על ניהול סיכוני השוק של החברה, תחת פיקוח הדירקטוריון. לפרטים אודות השכלתו ומומחיותו של מר דני מזרחי, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

תיאור סיכוני השוק

7.

סיכון שוק מוגדר כסיכון לפגיעה בתוצאות העסקיות, בהון העצמי, בתזרימי המזומנים או בערך נכסי הקבוצה והתחייבויות הקבוצה הנובע משינויים ברמת מחירים בשוק, בשיעורי הריבית, בשערי החליפין של מטבעות חוץ, או במוצרים ואשר יש בו בכדי להשפיע מהותית על נכסי הקבוצה או על התחייבויותיה.

במהלך הרגיל של עסקיה חשופה הקבוצה לסיכוני שוק, בהם שינויים בשיעורי ריבית ובשערי החליפין של מטבעות חוץ, כמפורט להלן:

7.1. שינויים בשיעורי הריבית - השינויים בשיעורי הריבית עשויים לבוא לידי ביטוי בשלושה היבטים: באשראי שהחברה מעמידה ללקוחותיה, באשראי שהחברה צורכת מתאגידים בנקאיים ובהלוואות שהחברה מקבלת מאחרים. לפרטים בדבר מקורות המימון של החברה וכן השפעות שינויים בשיעור הריבית, ראו סעיף 4 לעיל.

לפרטים נוספים בדבר השפעות עליית הריבית על פעילותה של החברה, ראו סעיף 7.3 לחלק א' לדוח התקופתי.

7.2. שינויים בשערי חליפין – החשיפה של הקבוצה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות החוץ הינה זניחה.

מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

8.

הנהלת החברה ודירקטוריון החברה דנים מעת לעת בסיכוני השוק להם חשופה החברה ואופן ניהולם וזאת, בשים לב, בין היתר, למצב השוק, מקורות המימון של החברה ותנאי האשראי המועמד על ידה ללקוחותיה. במסגרת זו, מתבצע גם מעקב אחר הריבית המשוקללת והמרווח הפיננסי בגין תיק האשראי של החברה.

8.1. מדיניות החברה בהתמודדות עם סיכון שינוי שערי הריבית מבוססת בראש ובראשונה על ביצוע עסקאות במח"מ קצר (בעיקר בתחום ניכיון ממ"ד, כאשר בתחום המשכנתאות, בתקופה שבה סביבת הריבית והאינפלציה גבוהה, החברה מתמקדת בעיקר בהעמדת הלוואות ללקוחותיה לתקופות קצרות של עד שלוש (3) שנים אשר רובן צמודות לריבית הפריים, בהתאמה לתנאי האשראי שהתאגיד הבנקאי מעמיד לחברה). באמצעות התאמה מהירה של שיעורי הריבית לשינויים, וכן גביית ריבית בשיעורים המאפשרים כיסוי פערים הנוצרים עקב אותם שינויים מלכתחילה ותוך הנחה, שכאשר שיעורי הריבית ירדו החברה תרוויח מפערי הריבית שיווצרו אז, החברה מצמצמת את סיכון הריבית. ניהול סיכון זה מבוצע באמצעות ביצוע מעקב מתמיד והיערכות לקראת כל הודעת ריבית של נגיד בנק ישראל, והתאמה של שיעורי הריבית הנגבים מהלקוחות (מקבלי השירות) לשינויים בשיעורי הריבית – ככל שקיימים. בתחום ניכיון ממ"ד התאמת הריבית מתבצעת ביחס לעסקאות חדשות ובתחום המשכנתאות, באופן מיידי. זאת, בליווי משרד עו"ד המלווה את החברה בתחום הרגולציה, ואשר מעביר לחברה סמוך למועד פרסום הודעת הריבית וטרם כניסתו של שינוי (ככל שקיים) לתוקף, טבלה עם שערי הריבית העדכניים. בהסתמך על מידע זה ולאחר בחינת השלכות השינויים על האיזון שבין הריבית הנגבית מהחברה ע"י התאגידים הבנקאיים אל מול הריבית שהחברה גובה מלקוחותיה, מתקבלת החלטה לגבי השינוי בטווחי הריבית הנגבים מלקוחות החברה, לפי העניין, ולרוב מתבצעת התאמה רוחבית של כלל הסכמי החברה, על נספחיהם, לטווחי הריבית העדכניים. במקביל, מועברת הנחיה עדכנית למנהלי הסניפים ומהם לנציגי השירות. למנהלי הסניפים מרחב שיקול דעת לגבי שיעור הריבית בהתאמה לכל לקוח ולגופה של כל עסקה, אך הם פועלים במסגרת טווחי הריבית אשר נקבעו ע"י מנכ"ל הקבוצה כאמור.

יצוין, כי מנכ"ל החברה מקבל דוח יומי לצורך איתור מקרים של גביית שיעורי ריבית חריגים.

8.2. התנהלות החברה בקשר לניהול סיכון השוק נבחנה ע"י גורם מקצועי חיצוני שנשכר לצורך מתן יעוץ בנושא ניהול סיכונים, כפי שיפורט להלן, ובמסגרת בחינת ממצאי סקר הסיכונים שנערך ע"י גורם זה תיבחן

האפשרות לעגן את הפרקטיקה הנהוגה בקשר לניהול סיכון זה במסגרת מסמך מדיניות שיובא לאישור הדירקטוריון.

8.3. בשל ההשפעה הזניחה של שינויים בשערי החליפין על פעילות הקבוצה, הקבוצה אינה מבצעת הגנות לחשיפות הנובעות משינויים בשערי החליפין של מטבעות החוץ או חשיפות הנובעות משינויים בשערי הריבית, למעט כמפורט לעיל.

9. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכונים השוק ואופן מימושה

כאמור, מנכ"ל הקבוצה, האחראי על ניהול סיכונים השוק של הקבוצה מפרט בפני דירקטוריון החברה מעת לעת את סיכונים השוק שאליהם חשופה הקבוצה, וסוקר בפניו בתמצית את הפעולות שננקטו למזעור החשיפה לסיכונים שוק, ככל שננקטו.

10. דוחות בסיסי הצמדה

לקבוצה נכסים והתחייבויות המוצמדים לבסיסי הצמדה בהיקף זניח. לפרטים נוספים ראו באור 14' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח תקופתי זה. לקבוצה חשיפה לא מהותית למספר מטבעות חוץ (בעיקר אירו ודולר), ביחס לסעיף מזומנים ושווה מזומנים.

11. מבחני רגישות

להערכת החברה נכון למועד דוח זה, עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל אינה מהווה חשיפה מהותית לחברה, וזאת בין היתר, בשים לב לכך שחשיפת האשראי של החברה ללקוחותיה בתחום ניכיון ממ"ד הינה לתקופה קצרה יחסית שכן מח"מ העסקה, ברובו, עומד על פרק זמן של עד 90 ימים, דבר שמאפשר לחברה להגיב בהקדם, ככל שניתן, לעליה בעלויות המימון בדרך של התאמת שיעורי הריבית שהחברה גובה מלקוחותיה. בנוסף, החברה מעמידה ללקוחותיה גם הלוואות כנגד בטחונות (מסוגים שונים לרבות רכבים ונכסי נדל"ן) לטווח קצר (12-18 חודשים, הלוואות מתחדשות). פרק הזמן הקצר המאפיין את תיק האשראי של החברה בתחום ניכיון ממ"ד, מאפשר לחברה לנהל את סיכונים האשראי ולמזער נזקים במקרים בהם ישנו סיכוי לחדלות פרעון של הלקוחות. יצוין, כי עליית שיעור הריבית בתחום ניכיון הממ"ד עלולה להשפיע על רווחיות החברה גם כתוצאה מעלייה בשיעור החזרות של שיקים אשר יכולה להוביל לגידול בהיקף ההפרשה להפסדי אשראי חזויים כתוצאה מעליית סיכון האשראי של לקוחות החברה.

בנוסף, לאור תמהיל תיק האשראי של החברה בתחום המשכנתאות כמפורט בסעיף 5 לעיל, העובדה כי הריבית בגין רוב ההלוואות מגובות נכסי נדל"ן המועמדות על ידי החברה ללקוחותיה הינה ריבית הפריים וזאת בהתאמה למנגנון הריבית של מקורות המימון החיצוניים של החברה בתחום פעילות זה, וכן לאור העובדה כי נכון למועד הדוח יתרת ההלוואות ארוכות הטווח (תקופה של 20-4 שנה), מהווה כ-12% מסך תיק הלקוחות של החברה במאוחד, החברה מעריכה כי נכון למועד הדוח, החשיפה הישירה של תחום פעילות המשכנתאות לעליית הריבית, אינה מהותית. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לעיל ובאור 14' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח התקופתי זה.

חלק ג': היבטי ממשל תאגידי

12. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית) תשד"ו-2005, בחברה הינו שני דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בשל מידת מורכבות הדיווח הכספי שלה וכן תחומי והיקף פעילותה.

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה שלושה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

הגב' סיגל סגל, הגב' ורדה קלל ומר יגאל רונאי. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד.

13. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה. נכון למועד הדוח, בחברה מכהנים שני דירקטורים חיצוניים הגב' סיגל סגל ומר יגאל רונאי ודירקטורית בלתי תלויה אחת, הגב' ורדה קלל. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד.

14. המבקר הפנימי בתאגיד

סעיף	פירוט
שם	רו"ח דורון כהן (משרד פאהן-קנה ושות') (להלן: "מבקר הפנים")
תאריך תחילת כהונתו	החל מיום 25 בדצמבר 2019.
עמידה בתנאי החוק	למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, מבקר הפנים עמד בשנת 2024 ועומד למועד דוח זה בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"), בכל התנאים הקבועים בסעיף 146(ב) ו-147 לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה	למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, המבקר הפנים אינו מחזיק בניירות ערך של החברה ו/או של בעל השליטה בחברה, תאגיד בשליטת החברה או על ידי בעל השליטה בחברה, או על ידי גופים קשורים למי מהם.
קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה	למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, למבקר הפנים אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
האם המבקר הינו עובד החברה או נותן שירותים חיצוני לחברה	מבקר הפנים הינו נותן שירותים חיצוני לחברה מטעם משרד פאהן-קנה ושות'. המבקר הפנים לא ממלא תפקיד בחברה, נוסף על הביקורת הפנימית.
מועד אישור מינוי מבקר הפנים	מינוי מבקר הפנים אושר על ידי ועדת הביקורת ביום 23 בדצמבר 2019, ועל ידי דירקטוריון החברה ביום 25 בדצמבר 2019.
תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה למינוי המבקר הפנימי	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים כי רו"ח דורון כהן הינו בעל ניסיון בהיבטי ביקורת והיבטים חשבונאיים בחברות ציבוריות וכי הינו בעל הסמכות והכישורים המתאימים לשמש כמבקר הפנים של החברה, כמו כן הינו בעל היכרות עם תחום פעילותה ואופן עבודתה של החברה.
זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	הממונה הארגוני על מבקר הפנים בחברה הינו יו"ר הדירקטוריון, עו"ד אורן בן יאיר.
תוכנית העבודה	תכנית העבודה של מבקר הפנים בחברה הינה תלת שנתית אך ועדת הביקורת והדירקטוריון בוחנים אותה מדי שנה ומאשרים או מעדכנים אותה בהתאם לצורך. דרך קביעת תוכן תכנית העבודה הינה בהתאם להצעה לתוכנית ביקורת אשר נערכת באופן עצמאי על ידי מבקר הפנים, ואשר מתבססת על סקר סיכונים שנערך בתאגיד על ידי מבקר הפנים ומוצגת לוועדת הביקורת של החברה ומאושרת על ידה ועל ידי דירקטוריון החברה. כמו כן, תכנית העבודה יכולה לסטות מהצעות מבקר הפנים כאשר לדעת ועדת הביקורת ישנם נושאים חיצוניים לסקר הסיכונים אותם יש לבחון. בין נושאים אלו יכולים להיכלל רגולציה חדשה שחלה על החברה, עסקאות אשר בוצעו עם צדדים קשורים וכו'.

סעיף	פירוט
	השיקולים העיקריים בקביעת תכנית הביקורת השנתית הינם: (א) הצעת מבקר הפנים לתכנית עבודה שנתית; (ב) הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות מבקר הפנים ונושאים שנדונו בישיבות השוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה; (ג) עסקאות ואירועים מיוחדים, מורכבים ומהותיים בהיקפם אשר אירעו בחברה. למבקר הפנים שיקול דעת לסטות מתכנית העבודה בכפוף לכך שיפנה להנהלת החברה ואל ועדת הביקורת במתן הסברים לצורך הסטייה מתוכנית העבודה שנקבעה, וכן בקבלת אישור דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, לשם כך.
ביקורת על תאגידים מוחזקים	תכנית הביקורת של מבקר הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה. מאחר והפעילות העסקית של הקבוצה מתבצעת באמצעות החברות הבנות, אשר הינן חברות בבעלות ובשליטה המלאה של החברה, תכנית המבקר מתייחסת למעשה לביקורת בהן. לחברה אין תאגידים מוחזקים מחוץ לישראל.
היקף העסקת מבקר הפנים	היקף העסקתו של המבקר הפנימי בשנת 2024 הסתכם לכ-290 שעות. מדיניות החברה היא שככל ותידרש, לדעת המבקר הפנימי, הרחבת היקף העסקתו לצורך השלמת תכנית הביקורת הפנימית, יבוא הדבר לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. קביעת היקף השעות נעשתה על סמך היקף פעילותה של החברה, המבנה הארגוני של החברה ותוכנית הביקורת. היקף השעות שנקבע על ידי החברה, הושקע כולו בתכנית ביקורת על התאגידים המוחזקים שלה כאמור לעיל.
תקנים מקצועיים מקובלים שעל פיהם עורך מבקר הפנים את תכנית הביקורת	למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי מבקר הפנים, מבקר הפנים עורך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.
גישה למידע	למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית למסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של הקבוצה, לרבות נתונים כספיים.
האופן והמועדים בהם הוגש דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי והמועדים בהם התקיים דיון בוועדת הביקורת או הדירקטוריון בממצאים	מבקר הפנים הגיש בכתב את דו"חות המבקר לשנת 2024 ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת. הדוחות נידונו בוועדת הביקורת אשר קיימה דיון מעמיק בממצאי המבקר ובהמלצותיו.
הערכת דירקטוריון החברה את פעילות מבקר הפנים	היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת, היות והנושאים שנבחרו לביקורת הינם מהותיים בחברה ונבחנו מאספקטים שונים.
דרך התגמול של מבקר הפנים	שכרו של מבקר הפנים עבור שרותי ביקורת פנימית הסתכם לסך של כ-64 אלפי ש"ח בשנת 2024. לדעת דירקטוריון החברה, תגמול המבקר הפנימי אינו גורם היכול להשפיע על שיקול דעתו המקצועי.

15.1. עד לסוף רבעון 1 לשנת 2024 רואה החשבון המבקר של החברה היה משרד זיו האפט ("BDO"). ביום 25 ביולי 2024 אישרה האסיפה הכללית את סיום ההתקשרות עם משרד BDO ומינוי משרד ליאון אורליצקי ושות' (MOORE), כרואה החשבון המבקר של החברה החל מרבעון 2 לשנת 2024 ועד למועד תום כינוס האסיפה השנתית הבאה של החברה.

15.2. להלן פרטים בדבר השכר הכולל אשר שולם למשרד זיו האפט (BDO), רואה החשבון המבקר של החברה בשנת 2024 (עבור רבעון אחד) ובשנת 2023 ביחס לחברה וחברות בנות שלה (באלפי ש"ח):

שנת 2024	שירותי שירותים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת	שירותים אחרים (*)	סה"כ
שנת 2024	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50	-	50	
שנת 2023	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
250	-	250	

(*) כגון ייעוץ וייצוג מול רשויות המס וכד'.

15.3. להלן פרטים בדבר השכר הכולל אשר שולם למשרד ליאון אורליצקי ושות' (MOORE), רואה החשבון המבקר של החברה, החל מרבעון 2 לשנת 2024 ביחס לחברה וחברות בנות שלה (באלפי ש"ח):

שנת 2024	שירותי שירותים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת	שירותים אחרים (*)	סה"כ
שנת 2024	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
173	-	173	

(*) כגון ייעוץ וייצוג מול רשויות המס וכד'.

15.4. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר ואושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת. בעת בחינת נאותות שכר רואה החשבון המבקר והיקף עבודתו, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נתנו את דעתם, בין היתר, לנושאים הבאים: האם קיימת הלימה בין שכר הטרחה המבוקש והיקף עבודת רואה החשבון המבקר והנושאים אשר צפוי שידרשו השקעת תשומות בביקורת בשים לב, בין היתר, להיקף ומורכבות פעילות החברה, בחינת השכר ביחס לתקופות קודמות בשים לב לשינויים בהיקף עבודת רואה החשבון המבקר. בנוסף, ועדת הביקורת של החברה קיימה דיון עם רואה החשבון המבקר כדי לוודא כי שכר הטרחה המבוקש מאפשר ביצוע ביקורת איכותית. לדעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הינו סביר ומקובל וכן מאפשר ביקורת איכותית וראויה הכל בשים לב לאופי והיקף פעילות החברה.

16. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

נכון למועד הדוח, לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. מעת לעת תורמת הקבוצה תרומות (במזומן ובשווי מזומן) למוסדות חברה וצדקה. בתקופת הדוח הסתכמו תרומות החברה לסך של כ-94 אלפי ש"ח.

יובהר, כי לא מתקיימים קשרים עסקיים או אחרים בין מי ממקבלי התרומות לבין החברה, דירקטור בה, מנכ"ל החברה, בעל השליטה בה או קרובו.

17. תכנית אכיפה

לחברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך ודיני תאגידים אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2020. דירקטוריון החברה מינה תחילה את סמנכ"ל הכספים של החברה, רו"ח אייל אברג'יל כממונה על האכיפה הפנימית בחברה ובמהלך שנת 2022 מונתה במקומו לתפקיד היועצת המשפטית הפנימית של החברה, עו"ד מזל טחורש.

חלק ד': הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

18. אירועים לאחר המאזן

לפרטים בדבר אירועים לאחר המאזן ראו באור 28 לדוחות הכספים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

19. אומדנים חשבונאיים מהותיים-הפרשה להפסדי אשראי

במסגרת עריכת 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. מובהר, שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

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 במידע צופה פני עתיד לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים. לפרטים בדבר מדיניות החברה בדבר הפרשה להפסדי אשראי חזויים לרבות מדיניות בדבר הפרשה ספציפית והפרשה כללית, ראו ביאור 33. וביאור 14.ג. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים בקשר עם הפרשות להפסדי אשראי חזויים שביצעה החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח):

הפרשה חזויים	הפסדי אשראי	יתרת הפרשה ספציפית	יתרת הפרשה כללית	סך יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים
סכום	27,927	2,168	30,095	
שיעור מתוך יתרת הפרשה	92.8%	7.2%	100%	

19.1. להלן ניתוח חובות פתוחים ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח):

סכום ברוטו	הפרשה	סכום בספרים
לקוח 1	9,349	4,494
לקוח 2	3,553	3,553
לקוח 3	3,300	3,267
לקוח 4	3,020	3,020
לקוח 5	2,600	2,600
לקוח 6	2,568	2,502
לקוח 7	2,504	280
לקוח 8	2,205	2,205
לקוח 9	2,119	2,119
לקוח 10	2,043	1,900
אחרים	44,773	24,167
הפרשה כללית	-	(2,168)
סה"כ	78,034	47,939

19.2. להלן נתונים בקשר להפרשות להפסדי אשראי חזויים שביצעה הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

הפרשה חזויים	הפרשה להפסדי אשראי	יתרת ספציפית	הפרשה	יתרת הפרשה כללית	סך יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים
סכום	34,444	4,093	38,537		
שיעור מתוך יתרת הפרשה	89.4%	10.6%	100%		

19.3. להלן ניתוח חובות פתוחים ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח):

סכום ברוטו	הפרשה	סכום בספרים	
לקוח 1	9,131	2,097	7,034
לקוח 2	3,101	28	3,073
לקוח 3	3,082	-	3,082
לקוח 4	2,704	2,437	267
לקוח 5	2,294	1,589	705
לקוח 6	2,216	1,343	873
לקוח 7	1,684	-	1,684
לקוח 8	1,463	16	1,447
לקוח 9	1,405	-	1,405
לקוח 10	1,403	996	407
אחרים	57,412	25,938	31,474
הפרשה כללית	-	4,093	(4,093)
סה"כ	85,895	38,537	47,358

12 במרץ 2025

תאריך	דני מזרחי	אורן בן יאיר
	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון

אופל בלאנס השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2024**

אופל בלאנס השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

עמוד

2	תוכן העניינים
3	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
4-5	דוח רואה החשבון המבקר
6-7	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
8	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
9	דוחות על רווח כולל מאוחדים
10-11	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
12	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
13-61	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אופל בלאנס השקעות בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אופל בלאנס השקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו 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) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) גזברות, (3) הכנסות (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות 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 המאוחדים 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.

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

בני ברק,

12 במרץ 2025

*An independent member firm of
Moore Global network limited -
members in principal cities
throughout the world*

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150
 E mail: master@lionori.co.il www.lionori.co.il
 ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364, E mail: secretary@melocpa.co.il

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אופל באלנס השקעות בע"מ

ביקרנו את הדוח המאוחד על המצב הכספי המצורף של אופל באלנס השקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן יחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024 ואת הדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, הדוח על השינויים בהון והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. 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 ולכל אחת משתי השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 14 במרס 2024 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי החשבון (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 שישמשו ושל אומדנים המשמעותיים שנעשו על-ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוח הכספי המאוחד הנ"ל משקף באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2024 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו מיום 12 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת של קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

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

הפרשה להפסדי אשראי חזויים

בהתאם למתואר בביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים, ההפרשה להפסדי אשראי מסתכמת לסך של 30,095 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 והיא כוללת הפרשה ספציפית והפרשה כללית להפסדי אשראי. בתהליך קביעת גובה ההפרשה להפסדי אשראי החברה מעריכה את ההפסד הגלום בתיק האשראי. התהליך מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות הן בשלב קביעת סיווג החוב והן בשלב קביעת גובה ההפרשה להפסדי אשראי. לשינוי באומדנים או בהערכות אלה, עשויה להיות השפעה מהותית על גובה ההפרשה להפסדי אשראי המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

אומדנים משמעותיים הכרוכים בחישוב ההפרשה להפסדי אשראי:

- בעת חישוב ההפרשה להפסדי אשראי נדרשת הנהלת החברה לשיקול דעת בעת סיווג ואפיון של אשראי הלקוחות לקבוצות ולתתי קבוצות בהתאם לרמת סיכון האשראי ועל פי קריטריונים מוגדרים.
- בעת חישוב ההפרשה הספציפית נדרשת הנהלת החברה לשיקול דעת לגבי תזרימי המזומנים הצפויים להיגבות, מועדם של תזרימים אילו וכן לגבי יכולת מימוש ביטחונות וערבויות.
- בעת חישוב ההפרשה הכללית משתמשת הנהלת החברה בהערכת מומחה המתבססת על שיעורי הכשל ההיסטוריים של החברה, שינויים מאקרו כלכליים חזויים וצפי השפעתם על תיק האשראי.

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.

לאור האמור לעיל זיהינו את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחינת התהליך בחישוב ההפרשה להפסדי אשראי.
- בחינת נאותות מתודולוגיית מודל ההפרשה הכללית, שלמות הנתונים והנחות המודל.
- בחינת נאותות הסיווג, מדידה וגילוי עבור מדגם מתוך תיק אשראי הלקוחות בהתייחס לקבוצות ותתי הקבוצות אשר נקבעו על ידי הנהלת החברה.
- בחינת סבירות נאותות ההפרשה להפסדי אשראי.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

בני ברק,

12 במרץ 2025

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
נכסים			
נכסים שוטפים			
14,928	9,854	4	מזומנים ושווי מזומנים
600	604	4	מזומנים מוגבלים בשימוש
261,161	356,280	5	לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות
480	565	6	חייבים ויתרות חובה
1,660	1,874		נכסי מסים שוטפים
278,829	369,177		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים			
71,961	44,857	5	לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות
4,111	2,601	7	רכוש קבוע
86	1,945	26	נכס בלתי מוחשי
6,000	6,310	8	נדל"ן להשקעה
2,983	3,204	25	נכסי זכות שימוש
8,370	7,668	15	נכסי מסים נדחים
93,511	66,585		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
372,340	435,762		סה"כ נכסים

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות			
148,869	198,871	10	אשראי מתאגידים בנקאיים
3,916	-	10	אשראי מאחרים
1,341	910	25	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
728	1,290	11	ספקים ונותני שירותים
130	901		התחייבות מסים שוטפים
4,676	10,372	12	זכאים ויתרות זכות
159,660	212,344		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
2,091	2,418	25	התחייבויות בגין חכירה
-	284		התחייבויות אחרות
178	138	13	התחייבויות בגין הטבות עובדים
2,269	2,840		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
161,929	215,184		סה"כ התחייבויות
הון			
		17	הון מניות
(*) -	(*) -		פרמיה על מניות
97,296	97,296		קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
3,749	3,749		יתרת עודפים
109,366	119,533		
210,411	220,578		סה"כ הון
372,340	435,762		סה"כ התחייבויות והון
(*) מניות ללא ערך נקוב.			

אייל אברגיל סמנכ"ל כספים	דניאל מזרחי מנכ"ל ודירקטור	אורן בן יאיר יו"ר הדירקטוריון
-----------------------------	-------------------------------	----------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 במרס 2025.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
90,064	92,349	82,997	18	הכנסות משרותים פיננסיים
(12,156)(*)	(17,128)(*)	(12,658)	19	הוצאות מימון
77,908	75,221	70,339		הכנסות משרותים פיננסיים, נטו
(12,279)	(12,080)	(1,689)	20	הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
65,629	63,141	68,650		הכנסות משרותים פיננסיים נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
(4,717)	(3,205)	(1,851)	21	הוצאות מכירה ושיווק
(23,478)	(23,937)	(25,011)	22	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
(1,305)(*)	(2,695)(*)	(2,259)		הוצאות אחרות
1,504	1,026	701	9, (ג)8	הכנסות אחרות
37,633	34,330	40,230		רווח לפני מסים על הכנסה
(8,644)	(7,953)	(9,366)	15	הוצאות מסים על הכנסה
<u>28,989</u>	<u>26,377</u>	<u>30,864</u>		רווח לשנה
רווח למניה:				
<u>0.277</u>	<u>0.252</u>	<u>0.295</u>	24	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

(*) סווג מחדש.
הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אופל בלאנס השקעות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

דוחות על רווח כולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,989	26,377	30,864
2	3	53
(1)	(1)	(12)
1	2	41
28,990	26,379	30,905

רווח לשנה

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד:

מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

מסים בגין מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

סך רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
210,411	109,366	3,749	97,296	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
30,864	30,864	-	-	-	רווח
41	41	-	-	-	רווח כולל אחר
30,905	30,905	-	-	-	רווח כולל לשנה
(20,738)	(20,738)	-	-	-	דיבידנד שחולק
220,578	119,533	3,749	97,296	- (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
סה"כ אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
195,632	94,587	3,749	97,296	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
26,377	26,377	-	-	-	רווח
2	2	-	-	-	רווח כולל אחר
26,379	26,379	-	-	-	רווח כולל לשנה
(11,600)	(11,600)	-	-	-	דיבידנד שחולק
210,411	109,366	3,749	97,296	- (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) מניות ללא ערך נקוב.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אופל בלאנס השקעות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
					לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
181,592	80,547	3,749	97,296	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
28,989	28,989	-	-	-	רווח
1	1	-	-	-	רווח כולל אחר
28,990	28,990	-	-	-	רווח כולל לשנה
(14,950)	(14,950)	-	-	-	דיבידנד שחולק
195,632	94,587	3,749	97,296	- (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) מניות ללא ערך נקוב.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת				
28,989	26,377	30,864		רווח לשנה
התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
2,848	2,771	3,145	7,25	פחת והפחתות
(704)	(460)	(310)	(ג)8	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	421	261		הפסד הון מרכוש קבוע
(475)	(57)	(118)		רווח/הפסד משינוי חוזה חכירה
-	-	72		הוצאות מימון אחרות, נטו
8,644	7,953	9,377	15	מסים על ההכנסה
10,313	10,628	12,427		
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
(32,563)	130,074	(68,015)	5	שינוי בלקוחות, חייבים בגין הלוואות ושטרות לגבייה
158	(97)	(85)		שינוי בחייבים ויתרות חובה
8	12	(40)		שינוי בהתחייבויות בלתי שוטפות בגין הטבות לעובדים, נטו
(386)	23	278		שינוי בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
5,712	(143,062)	46,086	10(ג)	שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
1,178	(1,258)	696		שינוי בזכאים ויתרות זכות
(25,893)	(14,308)	(21,080)		
(10,492)	(9,310)	(7,943)		מס הכנסה ששולם, נטו
2,917	13,387	14,268		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת				
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה				
(580)	20	-		משיכה (השקעה) ממזומנים מוגבלים, נטו
(1,005)	(274)	(2,072)	7	רכישת ר"ק ונכס בלתי מוחשי
-	97	-		תמורה משיפוי רכוש קבוע
-	10	33		תמורה מממוש רכוש קבוע
2,547	-	-	9	מימוש (תשלומים) בגין נדל"ן המיועד למימוש
962	(147)	(2,039)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים - פעילות מימון				
(1,400)	(1,479)	(1,565)	25	פירעון קרן התחייבויות בגין חכירה
(14,950)	(11,600)	(15,738)	17(ב)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
(16,350)	(13,079)	(17,303)		מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(12,471)	161	(5,074)		גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
27,238	14,767	14,928		מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
14,767	14,928	9,854		מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
תשלומי ותקבולי ריבית:				
11,240	15,700	11,873		ריבית ששולמה במזומן
86,079	89,666	82,562		ריבית שהתקבלה במזומן
פעילות מהותית שאינה במזומן				
880	(2,377)	1,438		שינוי בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

אופל בלאנס השקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר הוקמה ביום 19 בספטמבר 2005 וכתובתה הרשמית היא רחוב אריק איינשטיין 4, אשדוד. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כוללים את דוחותיה הכספיים של החברה וכן את אלה של חברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה").

הקבוצה פועלת, בתחום מתן שירותים פיננסיים ולחברות הבנות רישיון מורחב למתן אשראי ורישיון למתן שירותים בנכסים פיננסיים בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026, המאפשר להן להעניק שירותים פיננסיים. עיקר עיסוקה ומומחיותה של הקבוצה הינו בניכיון המחאות דחיות לעסקים קטנים ובינוניים וכן לשכירים, אך היא עוסקת גם בהמרות מט"ח ובהעמדת מימון כנגד בטוחות, לאחר עמידת מבקש השירות בדרישות שונות, לשביעות רצונה. כמו כן, עוסקת הקבוצה במתן משכנתאות.

בתחילת שנת 2021 השלימה הקבוצה הקמת מערך לצורך פעילותה כ"מאגד סליקה" והחלה בשיווקו ללקוחות קיימים וחדשים. ביום 22 בנובמבר 2023 דירקטוריון החברה הסמיך את הנהלת החברה לפעול לסגירת פעילות מאגד הסליקה והפעילות נסגרה במהלך רבעון הראשון של שנת 2024, היקף הפעילות אינו מהותי וסגירת הפעילות כאמור לא צפויה להשפיע באופן מהותי על דוחותיה הכספיים של החברה.

החברה הקימה בשנת 2021 את חברת אופל בלאנס משכנתאות לעסק ולבית בע"מ (להלן: "אופל משכנתאות"), בבעלות משותפת עם חברה נוספת, מרקורי פיננסים בע"מ (להלן: "מרקורי"). המתמחה בתחום מתן המשכנתאות במשך שנים רבות. עפ"י הסכם המייסדים שנחתם בין הצדדים מרקורי אמורה הייתה להיות הגורם המתפעל של העסקאות מול לוי הקצה ולעסוק במסגרת זו בכל תהליכי העבודה וכולל מול לקוחות הקצה תוך שמרקורי התחייבה בהסכם המייסדים לבצע את כל הדרוש כדי שאופל משכנתאות תהא בעלת היכולות לעשות כן.

מכוח הסכם המייסדים, קיימת לחברה שליטה בפועל (כהגדרתה ב- IFRS 10) באופל משכנתאות וזאת בהיבטים משפטיים ועסקיים כך שיש לה היכולת לכוון את פעילות המיזם המשותף. לחברה יש זכות הכרעה במקרים הבאים: החלטות בנוגע לקבלת מימון, חלוקת דיבידנדים, החלטות בעניין קביעת התקציב השנתי, מינוי וסיום כהונה של המנכ"ל, החלטה בעניין קביעת האסטרטגיה ארוכת הטווח, החלטות בעניין אישור או פסילה של עסקאות לביצוע מול קהל לקוחותיה והחלטות בקשר עם אימוץ מדיניות האשראי. כל הכללים הנ"ל חלים גם בתקופת הביניים עד אשר תחל אופל משכנתאות לפעול. בפועל, אופל משכנתאות לא החלה לפעול במתן האשראי ללקוחות הקצה והפעילות מתבצעת באמצעות שתי חברות בנות של הקבוצה: אופל חולון ואופל 2006, כאשר הצדדים פועלים בהתאם לעקרונות אשר עוגנו בהסכם המייסדים ובכלל זאת, חלוקת הרווח או ההפסד של פעילות המשכנתאות באופן שווה (50% החברה, 50% השותף עמו התקשרה החברה בהסכם המייסדים כאמור). בהתאם, החברה תכיר במחצית הרווח או ההפסד של פעילות המשכנתאות כהוצאה או הכנסה, לפי העניין וזאת בגין חלקו של השותף כאמור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וכן למועד הסמוך למועד דוח זה, העמידה הקבוצה ללקוחותיה הלוואות בחטיבת המשכנתאות בהיקף נטו של כ- 49 מיליון ש"ח.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות שישה סניפים הממוקמים בערים אשדוד, חולון, באר שבע, חיפה, ירושלים ונתניבות.

החל מיום 1 בינואר 2023, התנאים לצורך סיווגה של החברה כ"תאגיד קטן", כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, החלו להתקיים וזאת לאור שווי מניות החברה בבורסה. בהתאם לכך, המועד הראשון בו החברה רשאית לדווח לפי ההקלות הקבועות בתקנה ד' לתקנות כאמור הינו מועד פרסום דוח לשנת 2023. נכון למועד דוח לשנת 2024, החברה לא קיבלה החלטה בדבר אימוץ הקלה כלשהי מתוך ההקלות האמורות.

בהתאם לתקנה 9(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, החברה לא כללה בדוחותיה לשנת 2024, דוח כספי נפרד לחברה האם ("דוח סולו"). להלן תמצית עיקר נימוקי החברה לאי צירוף דוח סולו:

- נכון ליום 31 בדצמבר 2024, אין לחברה (על בסיס סולו) נכסים מהותיים, למעט השקעה בחברות בנות ויתרות חו"ז בין החברה לחברות הבנות.
 - נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה (על בסיס סולו) התחייבויות לא מהותיות במהלך העסקים הרגיל. בנוסף, לחברה אין התחייבויות מהותיות כלפי תאגידים פיננסיים.
 - לחברה אין כמעט פעילות עצמאית, למעט פעילות מטה וכל הפעילות השוטפת התפעולית של הקבוצה מבוצעת בחברות הבנות, בעיקר באופל ואופל חולון.
- לאור כל האמור, אין במידע הכספי הנפרד תוספת מידע מהותי על הכלול בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל - אביב.

ביאור 1 – כללי (המשך)

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה –

(1) החברה – אופל בלאנס השקעות בע"מ.

(2) הקבוצה – אופל בלאנס השקעות בע"מ והחברות המאוחדות שלה.

(3) חברות מאוחדות/חברות בנות – חברות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, עם דוחות החברה.

(4) בעלי עניין – כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

(5) צדדים קשורים – כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.

(6) בעלי שליטה – כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.

(7) אופל – חברת הבת, אופל בלאנס (2006) בע"מ.

(8) אופל חולון – חברת הבת, אופל בלאנס חולון בע"מ.

(9) אופל ראשון – אופל בלאנס ראשון בע"מ.

(10) אופל משכנתאות – חברה בבעלות משותפת (50% חברת מרקורי פיננסים בע"מ, 50% החברה), אופל בלאנס משכנתאות לעסק ולבית בע"מ (החברה אינה פעילה). מתאריך 15 בינואר 2025 החברה נמצאת בהליך פירוק מרצון מזורז.

ג. העברת פעילות סניף ראשון לציון

במסגרת צעדי התייעלות בהן נוקטת החברה, ביום 12 בנובמבר 2023, החליטה החברה להעביר את פעילותו של סניף ראשון לציון ממיקומו הנוכחי אשר תימשך בסניפי החברה האחרים. בחודש יוני 2024 ובהמשך להחלטת הנהלה מנובמבר 2023 על סגירת סניף ראשון לציון, החברה הגישה בקשה אל רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, רשות המסים ורשות התאגידים לאשר את מיזוגן של חברות הבנות אופל בלאנס ראשון בע"מ ואופל בלאנס חולון בע"מ במטרה להשיג שיפור בניהול המשאבים הפיננסיים והתפעוליים. ביום 5 באוגוסט 2024 התקבל אישור מרשות המסים למיזוג החברות בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודה.

ד. פעילות מאגד הסליקה

ביום 22 בנובמבר 2023 דירקטוריון החברה הסמיך את הנהלת החברה לפעול לסגירת פעילות מאגד הסליקה והפעילות נסגרה במהלך רבעון הראשון של שנת 2024, היקף הפעילות אינו מהותי וסגירת הפעילות כאמור לא צפויה להשפיע באופן מהותי על דוחותיה הכספיים של החברה.

ה. פרסום תשקיף מדף

ביום 29 בנובמבר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף אשר מכוחו תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, לרבות, מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות ועתידיה של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות עתידיה של אגרות חוב הניתנות להמרה של החברה), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

ו. מלחמת "חברות ברזל"

החל מיום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתקפות על ישראל והמצב הביטחוני נמצאת מדינת ישראל במצב מלחמה – מלחמת "חברות ברזל". לאור המצב הכלכלי וחוסר הוודאות במשק, החברה עוקבת באופן שוטף ומוגבר אחר מאפייני תיק הלקוחות שלה והשפעות המצב הכלכלי ביטחוני. במסגרת זו, החברה נוקטת בצעדים שונים לצורך צמצום, ככל שניתן, השפעות ישירות ועקיפות על תוצאותיה הכספיות של החברה, וזאת בדרך של שמירה על המרווח הפיננסי ככל שניתן בעסקאות החדשות, ניטור קפדני של שינויים אפשריים ברמת הסיכון של הלקוחות והן ברמת הסיכון של כותבי שיקים. החברה מעריכה כי ענפי פעילות ועסקים רבים (כגון: תיירות, תחבורה, אירועים, מסעדות, נדל"ן ועוד) עלולים להיפגע מהמצב הכלכלי ביטחוני ולסבול מקשיי תזרים. בעת בחינת עסקאות להעמדת אשראי ללקוחות חדשים אשר ממשיכים להגיע לפתחה של החברה וכן בעת בחינת תנאי והיקפי העמדת האשראי ללקוחות קיימים, החברה ממשיכה לפעול לטיוב תיק האשראי שלה, זאת בין היתר באמצעות המשך יישום הליכי חיתום קפדניים, הגדלת פיזור מושכי השיקים ואף קיטון יזום בהיקף תיק האשראי של החברה, כלל שנדרש. בין היתר, החברה בוחנת את השפעת המלחמה על כותבי השיקים, היערכותם ויכולתם לעמוד בתשלומים בחודשים הקרובים.

ביאור 1 – כללי (המשך)

1. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

בעקבות המלחמה במהלך שנת 2024, חלה ירידה בהכנסות החברה בשיעור של כ- 10% לעומת שנת 2023 החל מפרוץ הלחימה נרשמה עלייה בהיקף סכומי הבקשות שהתקבלו מלקוחותיה ו/או מכותבי השיקים לדחיית מועדי פירעון של שיקים או הלוואות בעסקאות קיימות, אך נכון להיום מספר בקשת הדחיות פחות ודומה להיקפים שהיו בתקופות טרום המלחמה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נזילות החברה נתמכת בהון עצמי גבוה, בהיקף של כ- 220,578 אלפי ש"ח המהווה שיעור של כ- 51% מסך המאזן, ובמסגרות בלתי מנוצלות בבנקים, למועד פרסום דוח זה, בהיקף של כ- 320,000 אלפי ש"ח, אשר להערכת החברה מהווה כרית נזילות מספקת ולפיכך החברה מעריכה כי ביכולתה לפרוע את התחייבויותיה כסדרן ולעמוד באמות המידה פיננסיות בעתיד הנראה לעין.

החברה מקפידה לשמור על פיזור בין מספר בנקים והיא נמצאת בקשר שוטף עם המערכת הבנקאית אשר מביעה אמון בחברה ובמסגרות האשראי שלה. בנוסף חשיפת האשראי של החברה ללקוחותיה בתחום ניכיון ממ"ד הינה לתקופה קצרה יחסית במח"מ עסקאות אשר ברובו עומד על פרק זמן של עד 90 יום, מה שמאפשר לחברה גמישות להנזיל חלק המתק במידת הצורך על מנת לתמוך בצורכי החוב ולנהל את חשיפותיה.

החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותיה העסקיות. יחס עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר לשיעור הריבית, מגמת ההתייקרויות והמצב הביטחוני כאמור וכן בקשר להשפעת הגורמים האמורים, בין היתר, על פעילות העסקית של החברה, היקף הביקוש לאשראי חוץ בנקאי, השינויים הצפויים ברמת הסיכון של לקוחות החברה וכיו"ב, החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועי מלחמת "חרבות ברזל" עלולה להיות השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה אשר עשויה להימשך גם לתקופות עוקבות ככל שהמלחמה תימשך.

החברה מביאה בחשבון מקדמי אי וודאות (לרבות מאקרו כלכלה), ככל וקיימים בתקופת החתך.

ביאור 2- בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards)

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן: "IFRS Accounting Standards").

עקרונות עריכת דוחות כספיים

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 12 במרס 2025.

ב. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- נדלין להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
- הפרשות להפסדי אשראי חזויים;
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות עובדים.

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלה, ראה ביאור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של הקבוצה, המייצג את הסביבה הכלכלית בה היא פועלת, ומעוגלים לאלף הקרוב.

ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. בהתאם לכך, נכללים בנכסים והתחייבויות השוטפים פריטים הצפויים להתממש בתקופה של עד שנה.

ביאור 2- בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשד)

ה. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד

מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה, אשר להערכת ההנהלה, הינה המתאימה ביותר להבנת עסקיה של הקבוצה.

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

שימוש באומדנים

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

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

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שיעור התשואה המשמש להיוון, גובה דמי שכירות ראויים.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	ראה ביאור 8, בדבר נדל"ן להשקעה.
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 במידע צופה פני עתיד לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים.	רווח או הפסד בגין שינוי בהפרשה לירידת ערך.	ראה ביאור 5, בדבר לקוחות, חייבים בגין הלוואות ושטרות לגבייה וביאור 14, בדבר מכשירים פיננסיים.
קביעת תקופת החכירה	לצורך קביעת תקופת החכירה, הקבוצה לוקחת בחשבון את התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, לרבות אופציות הארכה שוודאי באופן סביר שימומשו ו/או אופציות לביטול שוודאי באופן סביר שלא ימומשו.	גידול או קיטון במדידה לראשונה של נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה ובהוצאות הפחת והמימון בתקופות עוקבות.	ראה ביאור 25, בדבר חכירות.

שווי הוגן:

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות והפרמטרים ששימשו בקביעת שווי הוגן וסיווג מכשירים פיננסיים בשווי הוגן נכלל בביאור 14 בדבר מכשירים פיננסיים ובביאור 8 בדבר נדל"ן להשקעה.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן

מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

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

ז. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת הקבוצה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בקבוצה כגון נותני אשראי שונים ועובדים, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח על סכומי הדיבידנדים המחולקים בהתאם למגבלות חוזיות החלות על חברות הקבוצה מכח הסכמי אשראי ובהתאם לדרישות הנזילות של הקבוצה. כמו כן, חברות מאוחדות של החברה כפופות לדרישות הון עצמי מינימאלי מכוח חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), תשע"ו-2016.

ביאור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות על ידי כל חברות הקבוצה בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות מאוחדים אלה, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

א. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד לתנאים החוזיים של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה.

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים

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

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; 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 (בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, שטרות לגבייה וחיובים אחרים) מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, כל הנכסים הפיננסיים של הקבוצה נמדדים בעלות מופחתת.

מדידה עוקבת

מדידה עוקבת של נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינה תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

גריעת נכסים פיננסיים

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

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

(2) התחייבויות פיננסיות

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

הכרה לראשונה בהתחייבות פיננסית

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 לראשונה ומדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות 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 אלה מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

גריעת התחייבות פיננסית

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

ביאור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מכשירים פיננסיים (המשך)
(2) התחייבויות פיננסיות (המשך)

קיוזו מכשירים פיננסיים

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

(3) הון מניות

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

ב. ירידת ערך

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה או חלק ממבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה כבעלים לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך הספקת שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות לרכישת נכס הנדל"ן. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. רווח או הפסד מגרעת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה לערכו של הנכס בספרים במועד הדיווח האחרון שקדם למכירה ומוכר כהכנסות או הוצאות אחרות בדוח על הרווח והפסד.

(1) נכסים פיננסיים

הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים, לגבי כלל הנכסים הפיננסיים שלה, בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי הנכס.

הקבוצה מסווגת את סיכון האשראי של תיק הלקוחות בהתאם לשלוש קבוצות :
קבוצה א' - אשראי ללקוחות ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי.
קבוצה ב' - אשראי ללקוחות עם עליה משמעותית בסיכון האשראי.
קבוצה ג' - אשראי פגום ללקוחות עקב סיכון אשראי.

האשראי ללקוחות המסווג בכל קבוצה הינו בהתאם לסיכון האשראי של המושך בתיק הניכיון והלווה בתיק המשכנתאות. בעת ההערכה האם סיכון האשראי של האשראי ללקוחות 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, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של סטטיסטיקת ההצלחה בגביית חובות שחלה עליה בסיכון האשראי שלהם, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מניחה בדרך כלל כי סיכון האשראי של האשראי ללקוחות עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה (קבוצה ב'), כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום, או כאשר מגיע לידה מידע על קשיים פיננסיים או שינויים במצבו המשפטי של החייב. להערכת הקבוצה, על בסיס ניסיון העבר ובשים לב לדפוסי הפעולה המקובלים בענף הפעילות שלה, פרק זמן של עד כ-90 ימים, הינו פרק זמן סביר מקובל על מנת להגיע להבנות ותחילת הסדרים עם חייבים לגבי הסדרת חובות, תשלומי הלוואות בפיגור או פירעון המחאות שלא כוודאו או נפרעו במועדן. משכך, על פי רוב, חובות בפיגור של עד 90 יום אינם נחשבים בעיני הקבוצה כחובות שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה (קבוצה א' כמתואר לעיל). למעט, מקרים בהם הגיעה החברה להבנות ותחילת הסדרים עם חייבים לגבי הסדרת חובות בתוך פרק זמן של עד 90 יום פיגור, כאשר חובות אלו יסווג לקבוצה ב' - אשראי ללקוחות עם עליה משמעותית בסיכון האשראי.

אירוע כשל הינו מצב בו החייב לא עמד בתשלום החוב בהגיע מועד הפירעון, בין אם כתוצאה מאי כיבוד המחאה ובין אם כתוצאה מאי מסירת המחאה לפירעון בבנק, לבקשת החייב או בהחלטת ההנהלה, מאחר וקיים ספק ממשי שלא תכובד.

הקבוצה מחשיבה אשראי ללקוחות כנמצא בכשל (קבוצה ג'), כאשר :

- אין זה סביר שהחייב יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי הקבוצה ; או
- התשלומים החזויים בגין האשראי נמצאים בפיגור של יותר מ-180 יום או שמבלי שהחייב החל להסדיר את פירעון החוב בהתאם להסכמות עם הקבוצה, או שאין צפי סביר לגביית החוב בהתחשב במידע על המצב הכלכלי של החייב, או הערבים לו (ככל שקיימים).
- החייב לא עמד בהסדר שהוסכם בינו לבין הקבוצה, ולא הסדיר את הפרת ההסדר בתוך 90 ימים.

להערכת הקבוצה, על בסיס ניסיון העבר ובהתאם לדפוסי הפעולה ומוסר התשלומים בענף, במקרים בהם חלפו מעל 180 יום מהמועד בו היה החוב אמור להיפרע מבלי שהקבוצה הניחה דעתה שקיימת היתכנות ממשית לגביית החוב בדרך של מימוש בטוחות או ערבות לחוב (ככל שקיימים) לרבות באמצעות הליכים משפטיים, או מבלי שהקבוצה הצליחה להגיע להסדר תשלום חוב עם החייב, אזי הסיכויים לגביית החוב קלושים.

הקבוצה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך (קבוצה א'), כאשר לא ארע אירוע המעיד על עליה בסיכון האשראי או כאשר לא קיימת כל אינדיקציה חיצונית לכך, וזאת גם בהתחשב במידע ציבורי זמין הקיים לה או ניסיון עבר חיובי עם החייב.

ביאור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. ירידת ערך (המשך)

(1) נכסים פיננסיים (המשך)

הפסדי אשראי החזויים 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 החזויים היא התקופה החוזית המירבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

מדידת הפסדי אשראי חזויים

הקבוצה בוחנת את הפסדי האשראי החזויים בגין כל אשראי ללקוחות שחלה עליה משמעותית בסיכון האשראי שלו (קבוצה ב'), באופן ספציפי. יתרת האשראי הנבחנת הינה בהתאם לסיכון האשראי של המושך בתיק הניכיון והלווה בתיק המשכנתאות, בניכוי בטוחות מוחשיות שהועמדו להבטחת האשראי. בהתאם למודל ההפרשה לקבוצה ב' של החברה, מסווגת החברה את האשראי ללקוחות למספר קבוצות, כאשר לכל קבוצה נקבעו שיעורי הפרשה ספציפיים המבוססים על שיקול דעת ההנהלה לרבות יועציה המשפטיים ועל שיעור החובות שהחברות לא צלחו בגבייתם בכל אחת מהקבוצות, בשלוש השנים האחרונות. יצוין כי קביעת שיעורי ההפרשה לגבי כל קבוצה, כאמור לעיל, נעשתה באופן פרטני עבור כל אחת מחברות הקבוצה בהתאם לניסיון העבר שלה והחברה עורכת בחינה בסוף כל שנת דיווח על מנת לעדכן את האומדנים הנ"ל.

עבור אשראי ללקוחות שלא חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי שלהם (קבוצה א') ביחס למועד ההכרה לראשונה נערכת בחינה קולקטיבית להפסדי האשראי הצפויים.

להלן פירוט מתודולוגית חישוב ההפרשה הכללית (קולקטיבית) אשר מיישמת החברה בנוגע לקבוצה א' כמתואר לעיל. ראשית, מבוצע פילוח התיק בקבוצה א' לפי אופי השירותים הפיננסיים שקיבל הלקוח, קרי שירותי ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים או שירותי הלוואות מגובות נדל"ן (פעילות המשכנתאות).

במסגרת יישום ההפרשה הכללית של שירותי ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים החברה מיישמת את מודל הבציר כפי שיפורט להלן:

1. החברה מחלקת את תיק הלקוחות הנבחן כללית לפי חברות (אופל ואופל חולון) וזאת לאור שיעורי כשל היסטוריים שונים בין החברות.
2. החברה בוחנת את הסתברות לכשל (PD) ושיעור ההפסד בהינתן כשל (LGD) על בסיס ניתוח כשל היסטורי בכל אחד מהחברות בארבע השנים האחרונות, כאשר החברה נותנת משקל מוגבר לשנים הקרובות למועד החתך על פני השנים שקדמו, זאת בשל ההבנה כי השנים הקרובות למועד החתך החשבונאי מייצגות באופן מהימן יותר את מודל החיתום של החברה, איכות הלקוחות ותיק האשראי, בין היתר לאור מח"מ התיק הקצר של החברה.
3. כמו-כן, ומעבר לפילוח לחברות ולפילוח עיתי (היסטורית כשל) החברה מחלקת את תיק האשראי לפי ענפי הלקוחות, כאשר בחינת הכשל היסטורי מתבצעת לפי פילוח הענפים. החברה מעריכה, כי הסתכלות רב ממדית זו, המביאה לידי ביטוי גם את התפלגות ענפי הלקוחות משקפת את הסיכון בתיק ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים בצורה מהימנה, לאור סיכון כשל לקוח שונה בענפים השונים.
4. מעבר לבחינה של הכשל היסטורי, החברה מביאה בחשבון מקדמי אי וודאות (לרבות מאקרו כלכלה), ככל וקיימים בתקופת החתך. נכון למועד החתך, לאור התפתחות שלילית באינדיקטורים הכלכליים, החברה הוסיפה מקדם מאקרו כלכלי, כפי שיפורט להלן, אשר הגדיל את שיעור ההפרשה הכללית הבסיסי.

במסגרת יישום ההפרשה הכללית של הלוואות מגובות נדל"ן במסגרת פעילות המשכנתאות החברה מיישמת את מודל loan to value כאשר הניתוח הינו ברמת ההלוואה הבודדת ובשים לב לפרמטרים הבאים:

1. מבוצע פילוח של הלוואות לפי יחס הבטוחה להלוואה (LTV). החברה מחלקת את התיק ל-2 קבוצות: LTV מתחת ל-60%, LTV מעל 60%.
2. פילוח נוסף של התיק הינו לפי סוג השעבוד של החברה: שעבוד ראשון, שעבוד שני והערת אזהרה.
3. אורך חיי הלוואה למועד החתך. החברה נותנת משקל לסיכון גובר כאשר יתרת אורך חיי הלוואה עולה.
4. לטובת המחשת המודל, כאשר הלוואה הינה ב-LTV מתחת ל-60% וכאשר לחברה שעבוד ראשון על הנכס בשים לב שיתרת אורך חיי הלוואה אינו אורך משמעותי – החברה רואה בהלוואה זו ברמת סיכון מופחת ואילו כאשר ה-LTV גבוה מ-60% וברמת שעבוד שניה, רמת הסיכון המיוחסת להלוואה זו הינה גבוהה.
5. על מנת לאמוד את שיעורי ההפרשה הבסיסיים החברה משתמשת בשני מקורות מידע. הראשון המידע הקיים במסגרתה, בתיק המשכנתאות תחת ניסיון השותף בפעילות המשכנתאות (כמתואר בביאור 1א') וכן נתוני השוואה של המערכת הבנקאית במגזר המשכנתאות (בשים לב לפילוח הסיכון כפי שהוצג לעיל). לאור העובדה, כי המידע ההיסטורי שבידי החברה בתחום המשכנתאות אין בו בכדי ללמד בפני עצמו את הכשל היסטורי, החברה עושה שימוש גם במקורות חיצוניים כפי שהוצג לעיל. ככל ויתווסף מידע נוסף, ביחד עם צבירת הניסיון של החברה בתחום זה, החברה מעריכה כי תיתן משקל עודף לניסיון במסגרתה על פני נתוני השוואה מהמערכת הבנקאית.
6. מעבר לבחינה של הכשל היסטורי וכן לניתוח שהוצג לעיל, החברה מביאה בחשבון מקדמי אי וודאות (לרבות מאקרו כלכלה), ככל וקיימים בתקופת החתך. נכון למועד החתך, לאור התפתחות שלילית באינדיקטורים הכלכליים, החברה הוסיפה מקדם מאקרו כלכלי, כפי שיפורט להלן, אשר הגדיל את שיעור ההפרשה הבסיסי, כפי שפורט לעיל.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. ירידת ערך (המשך)

(1) נכסים פיננסיים (המשך)

מקדם אי וודאות במודל ההפרשה הכללית הכולל את השפעת השינויים של הגורמים המקרו כלכליים (כמתואר בביאור 1'^ד)

כפי שהוצג לעיל, החברה כוללת מקדם אי וודאות בכל מועד חתך בהקשר של ההפרשה הכללית בנוגע לקבוצה אי ולהלוואות מגובות הנדל"ן בפעילות המשכנתאות. מקדם זה לוקח בחשבון צפי בעדכון אינדיקטורים כלכליים, בדגש על שינויים בשיעורי הריבית, אינפלציה, אבטלה ותוצר אשר יש בהם בכדי להגדיל את רמת הסיכון של לקוחות החברה וכנגזרת מכך הסיכוי לכשל גדל. בהתאם לכך, החברה הוסיפה מקדם אי וודאות להפרשה הבסיסית המשקפת את תוספת הסיכון ואי הוודאות השוררים בתקופת החתך בגין התנאים המאקרו כלכליים ובאופן דיפרנציאלי לסוגי האשראי שניתן על ידה. החברה תמשיך לעקוב אחרי השפעות המאקרו כלכליות ואחרות, ובהתאם תבחן השפעתם על הכשל בפועל ועל שיעורי ההפרשה העתידיים. יצוין כי השפעות המלחמה והאי וודאות הביטחונית נלקחו בחשבון במקדם המאקרו בהתאם לתחזיות בנק ישראל. ייתכן ובהמשך כי תידרשנה התאמות לאי הוודאות שנלקחה בחשבון במסגרת אמידת שיעור ההפרשה ככל והמצב הבטחוני יחריף או ישתפר.

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי בגין יתרת סך האשראי של החייב שאינה מכוסה בטוחות. בעריכת בחינה כאמור, הקבוצה מביאה בחשבון את הערכות יועציה המשפטיות המטפלים בענייני גבייה, מידע על מצבו הפיננסי ו/או המשפטי של החייב, גיל החוב וניסיון העבר עם החייב בהסדרת אירועי כשל אשראי קודמים.

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי (קבוצה ג')

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם אשראי ללקוחות הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. אשראי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגינו.

ראיה שאשראי הינו פגום כוללת את האירועים הבאים:

- קושי פיננסי משמעותי של החייב;
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים לתקופה העולה על 180 יום;
- ארגון מחדש של חוב או תשלום המגיע לקבוצה בתנאים אשר הקבוצה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים; או
- צפוי שהלווה יגיע לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר;

ככלל, חובות שלא נפרעו או הוסדרו באמצעות הסדרי פריסה (לרבות באמצעות קיזוז תמורה מעסקאות חדשות), בתוך 180 יום ממועד אירוע הכשל נחשבים לחובות פגומים ומוכרת בגינם הפרשה בגובה מלוא יתרת החוב, אלא אם לחברה אינדיקציות חזקות כדי להניח שהחוב בר גבייה באמצעות מימוש בטוחות (ככל שקיימות או באמצעות פניה לערב איכותי לחוב).

יתרת האשראי הנבחנת הינה בהתאם לסיכון האשראי של המושך בתיק הניכיון והלווה בתיק המשכנתאות, בניכוי בטוחות מוחשיות שהועמדו להבטחת האשראי.

הצגת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי וכן הפסדי אשראי חזויים בדוח על הרווח והפסד
הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. הפסדי אשראי חזויים מוצגים בדוח על הרווח והפסד בסעיף הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים.

מחיקה

הערך בספרים ברוטו של אשראי ללקוחות נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. לרוב, מצב זה מתקיים כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה או שהקבוצה קובעת, בין היתר בהתבסס על הערכות יועציה המשפטיות, כי לא ניתן להיפרע באמצעות הערב לחוב או מימוש בטוחות, ככל שקיימים בידיה. עם זאת, אשראי ללקוחות שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לתהליכי גביה משפטיים ואחרים שהקבוצה מפעילה לשם גביית סכומים אלה. מחיקה מהווה אירוע גריעה. ככלל, על פי מדיניות החברה לאחר פרק זמן בן כשנתיים עד שלוש שנים, בו נמצא החוב בטיפול משפטי ומשלא התקדם תהליך הגביה וצומצם החוב, מבקשת החברה מיועציה המשפטיות חוות דעת בדבר הכרה בחוב כחוב אבוד. לאור כך ובהתאם ל IFRS9, החברה מוחקת את האשראי ללקוחות הרשום בספרי החברה.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

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

הסכום בר ההשבה של נכס הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהווה הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס.

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס עולה על הסכום בר השבה שלו ונזקפים לרווח והפסד. נכסים לגביהם הוכרו הפסדים מירידת ערך בתקופות קודמות נבדקים בכל מועד דיווח, האם קיימים סימנים לכך שהפסדים אלה קטנו או שאינם קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימושו לקביעת הסכום בר השבה, 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.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי ידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. כאשר למרכיב הזמן ערך משמעותי, ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף, ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן.

הפרשה בגין תביעות משפטיות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משפטית משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר ויותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש במשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וכן ניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

ד. מענקים

מענקים ממשלתיים לא הוכרו לפני שהיה קיים ביטחון סביר שהחברה תציית לתנאים שנלווים אליהם ושהמענקים יתקבלו. כאשר נוצרת זכאות לקבל מענק ממשלתי כפיצוי עבור הוצאות או הפסדים שכבר התהוו או במטרה לתת תמיכה מיידית לחברה ללא כל עלויות מתייחסות עתידיות, החברה הכירה במענק ברווח או הפסד בתקופה שבה נוצרה הזכאות למענק.

מענקים המתייחסים להכנסה הוצגו כחלק מהרווח או הפסד, בנפרד כהכנסה אחרת. פיצויים בגין נזק עקיף שקיבלה החברה בשל מלחמת "חרבות ברזל" בהתאם לחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 טופלו כמענק ממשלתי והוכרו ברווח או הפסד בהתאם לעקרונות לעיל. מענקים המתייחסים להוצאה הוצגו כחלק מהרווח או הפסד בניכוי מההוצאות המתייחסות.

ה. הכנסות

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח קיבל את השרות שהובטח לו במסגרת ההתקשרות. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה לשירותים שהובטחו ללקוח.

- הכנסות מעסקאות ניכיון מוכרות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית ומחושבות לפי החלק היחסי מסך ההכנסה הכוללת של העסקה שנצבר בגין התקופה שמיום ביצוע עסקת הניכיון ועד למועד הדיווח. עבור חייבים ולקוחות אשר לאחר מועד ההכרה לראשונה הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי, ההכנסות מיושמות תוך יישום שיטת הריבית האפקטיבית על העלות המופחתת (חוב בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) שלהם.
- הכנסות מעסקאות המרת מטבע נזקפות לרווח והפסד עם ביצוע עסקת ההמרה ומסירת תמורת העסקה ללקוח.
- הכנסות מריבית על הלוואות מוכרות עם צבירתן, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.
- הכנסות דמי שכירות מנדל"ן להשקעה מוכרות ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה ונזקפות לסעיף הכנסות אחרות.
- רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, מדווחים כהכנסות משירותים פיננסיים, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד, נטו).

ו. הכנסות והוצאות מימון

הוצאות מימון כוללות בעיקר הוצאות ריבית על הלוואות ואשראי שנתקבלו ועמלות בנקאיות. הוצאות ריבית בגין אשראי והלוואות שהתקבלו, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית על העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית.

ז. הוצאת מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד, או נזקפים ישירות לרווח כולל אחר, במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות ברווח כולל אחר.

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

קזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הוצאת מסים על ההכנסה (המשך)

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

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 בהתחייבות מיסים נדחים הנובעת מההפרש הזמני מהשקעה בחברות בנות לאור כך שהיא שולטת במועד ההיפוך של ההפרש וכן צפוי כי הם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בדרך של מימוש.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה, המסים הנדחים מוכרים תחת הנחה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה.
המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, במידה ולא צפוי כי הטבות המס המיוחסות יתממשו, הם מופחתים.

קיצוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים
הקבוצה מקצזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה.

ח. חכירות

קביעה אם הסדר מכיל חכירה

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

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

עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון דמי ניהול ותחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד כולל, ללא הפרדת הרכיבים.

נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש.
מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, הקבוצה עושה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.
לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כקצר מביניהם.

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

תקופת החכירה

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

תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד, מחושבת יתרת ההתחייבות לפי שיעור ההיוון המקורי ומעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. חכירות (המשך)

הפחתת נכסי זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כקצר מבניהם, כדלקמן:

- משרדים 15-3 שנים
- שטחים להצבת מכונות למסירת המחאות לניכיון 2 שנים
- כלי רכב 3 שנים
-

מדידה מחדש של התחייבות בגין חכירה

בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכן. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

כתוצאה מהחלטת החברה בחודש נובמבר 2023 על העברת פעילותו של סניף ראשון לציון ממיקומו הנוכחי לסניפי החברה האחרים, החליטה החברה שלא לממש את אופציית הארכה של חכירת הסניף לגביה היה ודאי באופן סביר שתמומש בעבר. בהתאם, התחייבות החכירה נמדדה מחדש כנגד נכס זכות שימוש.

נכסים המוחכרים על ידי הקבוצה

חכירות שבהן הקבוצה מחכירה נכסים סווגו כחכירה תפעולית. הסיווג כאמור נעשה מאחר והקבוצה לא העבירה את הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס לידי החוכר. הסיווג של חכירה כמימונית או תפעולית תלוי במהות העסקה ומבוצע במועד ההתקשרות בחכירה ומוערך מחדש רק אם יש תיקון בתנאי החכירה. שינויים באומדנים כגון אורך חייו הכלכליים של הנכס או ערך השייר, או שינויים בנסיבות, אינם גורמים לסיווג חדש של החכירה.

הקבוצה מכירה בתשלומי חכירה מחכירות תפעוליות כהכנסה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה.

ט. רווח למניה

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה.

י. עסקאות עם בעלי שליטה

עסקאות, נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעלי שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת הקבוצה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה לקרן הונית מעסקאות עם בעל שליטה.

יא. בסיס האיחוד

(1) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. שליטה מתקיימת כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בחברה המוחזקת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כח ההשפעה שלה בחברה המוחזקת. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות תואמת למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(2) עסקאות ויתרות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות בין חברתיות בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. יישום לראשונה של תקנים חדשים

סיווג התחייבויות כשוטפות או כ לא שוטפות והתחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות – תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן ביחד: "התיקונים ל" IAS 1 -)

התיקונים בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות פורסמו בינואר 2020 (להלן: "התיקונים מינואר 2020") במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. בנוסף, התיקונים בדבר התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות פורסמו באוקטובר 2022 (להלן: "התיקונים מאוקטובר 2022") הן במטרה לשפר את המידע שחברה מספקת לגבי התחייבויות הנובעות מהסדרי הלוואות שבגינם זכותה של חברה לדחות סילוקן של התחייבויות לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח כפוף לכך שהחברה תעמוד בתנאים ספציפיים הכלולים בהסדרים אלה (להלן: "אמות מידה פיננסיות") והן כתגובה לחששות מצד משתמשים לגבי התוצאות של יישום התיקונים מינואר 2020.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל- IAS 1:

- הזכות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח צריכה להיות קיימת בסוף תקופת הדיווח. זכותה של החברה לדחות את סילוק ההתחייבות הנובעת מהסדר הלוואה, למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, עשויה להיות כפופה לכך שהחברה תעמוד באמות מידה פיננסיות. אמות מידה פיננסיות כאלה:
- ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות בתום תקופת הדיווח או לפניה, גם אם העמידה נבחנת לאחר תקופת הדיווח.
- לא ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות רק לאחר תקופת הדיווח.
- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק של ההתחייבות בפועל במהלך 12 חודש שלאחר תאריך הדיווח.

סיווג התחייבויות כשוטפות או כ לא שוטפות והתחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות – תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן ביחד: "התיקונים ל" IAS 1 -) (המשך)

- "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או של מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להעביר מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב בהון, אשר מסווגת כמכשיר הוני ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הון של מכשיר פיננסי מורכב.
- נוספו הוראות גילוי המתייחסות לסילוק לאחר תקופת הדיווח של התחייבויות המסווגות כלא שוטפות, וכן למידע שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שהתחייבויות - הנובעות מהסדרי הלוואות המסווגות כלא שוטפות, כאשר זכות החברה לדחות סילוק של התחייבויות אלה כפופה לעמידה באמות מידה פיננסיות במהלך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח - תהינה ניתנות לפירעון במהלך אותה תקופה.

התיקונים IAS 1 ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. ליישום התקן לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

בתאריך 9 באפריל 2024, המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) פרסם את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (IFRS 18, להלן - "התקן") אשר מציג מודל חדש למתכונת ההצגה במסגרת דוח רווח והפסד לעומת הנהוג כיום.

התקן נועד לשפר את ההשוואתיות והעקביות של מתכונת הצגת המידע על ידי חברות למשקיעים באמצעות הדוחות הכספיים, תוך התמקדות במידע המדווח בדוח רווח או הפסד.

התקן יחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS1), וייכנס לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו.

להלן סקירה תמציתית של עיקרי הוראות התקן:

1. מבנה חדש של דוח רווח והפסד - בהתאם למבנה החדש של דוח רווח או הפסד, ההכנסות וההוצאות יסווגו לשלוש קטגוריות עיקריות: פעילות תפעולית, פעילות השקעה ופעילות מימון ולאחריהן תוצגנה שתי קטגוריות נוספות - מיסים על הכנסה ובמידת הצורך, פעילויות מופסקות.

בנוסף לאמור לעיל, תידרש ברווח והפסד הצגה של שלושה סיכומי ביניים: רווח או הפסד תפעולי, רווח או הפסד לפני מימון ומיסים על הכנסה (למעט במקרה של בנקים וגופים פיננסיים דומים) ורווח או הפסד נקי.

2. מדדי ביצוע ניהוליים (management-defined performance measures או MPMS) - מדדים אלה הינם מדדי ביצוע ניהוליים שלא הוגדרו בתקני IFRS ולפיכך מהווים נתוני Non-GAAP. בהתאם לתקן, כאשר חברה עושה שימוש במדדי MPMS הודעות או דיווחים לציבור מחוץ לדוחות הכספיים הן תידרשנה לדווח על נתונים כאמור גם במסגרת ביאורי הדוחות הכספיים ולצד זאת תיכלל התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים.

3. עקרונות לקיבוץ ופילוח מידע - התקן מספק עקרונות לגבי קיבוץ ופילוח מידע על בסיס מאפיינים דומים. לטובת האמור, התקן מספק הנחיות שיסייעו לחברות לקבוע האם מידע על פריטים מסוימים נדרש להיכלל בדוחות הראשיים (קרי, במסגרת הדוח על המצב הכספי, רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים) או בביאורים וכן את רמת הפירוט הנדרשת.

בנוסף, התקן מספק הנחיות נוספות בנוגע לדוח תזרים מזומנים ומבטל את הבחירה שהתאפשרה עד כה בהתייחס למדיניות החשבונאית בנוגע לסיווג ריבית ודיבידנדים בדוח תזרים מזומנים. בהתאם להנחיות החדשות שנקבעו בתקן, בחברות רגילות, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו ייכללו במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה בעוד שריבית ודיבידנדים ששולמו ייכללו במסגרת פעילות מימון. התקן כולל הנחיות נוספות בנושא לחברות שיש להן פעילות עסקית מיוחדת.

התקן מאמץ חלק ניכר מהדרישות הקיימות כיום במסגרת IAS 1 במתכונתו הנוכחית וכן הינו כולל תיקונים לדרישות תקנים נוספים (כגון תקן דיווח כספי בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, תקן דיווח כספי בינלאומי 33, רווח למניה ותקן דיווח כספי בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים).

תחילה והוראות מעבר:

התקן ייכנס לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו וזאת באופן רטרואקטיבי כלומר, יישום הוראות התקן גם במספרי ההשוואה לתקופות דיווח קודמות.

יישום מוקדם אפשרי עם זאת על פי החלטת רשות ניירות ערך בתחום תאגידים מספר 1-2024 אשר התפרסמה ביום ה-4 באוגוסט 2024, יישומו המוקדם של התקן, באופן שבו אימוץ מוקדם יתאפשר החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה החלה להיערך ליישום הוראות התקן ולבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות הכספיים המאוחדים אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

ביאור 4 - מזומנים, שווי מזומנים ומזומנים מוגבלים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
5,581	5,590	מזומנים בקופות
9,347	4,264	מזומנים בתאגידים בנקאיים
14,928	9,854	סה"כ מזומנים ושווי מזומנים
600	604	מזומנים מוגבלים (1)

(1) ליום 31 בדצמבר 2024 מוחזקת בנאמנות חלק מתמורה מכירת נכס הנדל"ן המיועד למימוש בסך של כ-604 אלפי ש"ח כמתואר בביאור 9.

חשיפת הקבוצה לסיכון אשראי, שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לגבי מזומנים ומזומנים מוגבלים מפורטת בביאור 14, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 5 - לקוחות, חייבים בגין הלוואות ושטרות לגביה

ליום 31 בדצמבר			נכסים שוטפים
2023	2024		
אלפי ש"ח			
230,582	326,870	(6),(4),(1)	המחאות לגביה וחייבים בגין הלוואות
60,454	60,474	(5),(1)	חובות פתוחים
6,514	583	(1)	חברות כרטיסי אשראי
(1,458)	(4,370)	(2)	דמי ניכיון צבורים
(34,931)	(27,277)	(3),(1)	הפרשה להפסדי אשראי חזויים
261,161	356,280		

ליום 31 בדצמבר			נכסים בלתי שוטפים
2023	2024		
אלפי ש"ח			
49,232	30,115	(6),(4),(1)	המחאות לגביה וחייבים בגין הלוואות
26,714	17,560	(5),(1)	חובות פתוחים
(379)	-	(2)	דמי ניכיון צבורים
(3,606)	(2,818)	(3),(1)	הפרשה להפסדי אשראי חזויים
71,961	44,857		

ביאור 5 - לקוחות, חייבים בגין הלוואות ושטרות לגביה (המשך):

פרטים נוספים בקשר עם לקוחות, חייבים בגין הלוואות ושטרות לגביה:

(1) להלן מועדי הפירעון החזויים של יתרות לקוחות, חייבים ושטרות לגביה:

ליום 31 בדצמבר 2024				
הערך בספרים	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית ואילך	
באלפי ש"ח				
356,985	326,870	16,291	13,824	המחאות לגביה וחייבים בגין הלוואות חברות כרטיסי אשראי חובות פתוחים
583	583	-	-	
78,034	60,474	6,353	11,207	
(30,095)	(27,277)	(2,483)	(335)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים
405,507	360,650	20,161	24,696	סך הכל
ליום 31 בדצמבר 2023				
הערך בספרים	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית ואילך	
באלפי ש"ח				
279,814	230,582	11,405	37,827	המחאות לגביה וחייבים בגין הלוואות חברות כרטיסי אשראי חובות פתוחים
6,514	6,514	-	-	
87,168	60,454	8,152	18,562	
(38,537)	(34,931)	(294)	(3,312)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים
334,959	262,619	19,263	53,077	סך הכל

(2) דמי ניכיון צבורים

דמי הניכיון הצבורים מהווים את החלק היחסי מסך ההכנסה הכוללת בעסקאות המימון, אשר טרם הוכר בדוח על הרווח והפסד. סכומים אלה צפויים להיות מוכרים כהכנסה בתקופות עוקבות למועד הדיווח, על פני יתרת החיים של עסקת המימון עד למועד פירעונה.

(3) א. הפרשה לירידת ערך ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ-29,672 אלפי ש"ח מיוחסת לחובות אשר נוצרו מפעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים, הפרשה לירידת ערך בסך של כ-423 אלפי ש"ח מיוחסת לפעילות המשכנתאות. (ליום 31 בדצמבר 2023 - כ-37,993 אלפי ש"ח וכ-544 אלפי ש"ח, בהתאמה).
ב. לפרטים נוספים - ראה ביאור 3 (ב) וביאור 14 (ג).

(4) ליום 31 בדצמבר 2024 המחאות לגביה בסך של כ-352 מיליון ש"ח משועבדות לטובת תאגידים בנקאיים בשעבוד קבוע ראשון (31 בדצמבר 2023 - כ-269 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים - ראה ביאור 16 (ב)(1).

(5) חובות פתוחים כוללים המחאות לגביה וחייבים בגין הלוואות הכלולים בקבוצות ב' ו-ג' כמתואר בביאור 3 (ב)(1).

(6) במסגרת פעילות מתן האשראי וגיוון השירותים הפיננסיים מעמידות חברות הקבוצה הלוואות ללקוחות. תנאי ההלוואות בדבר עיתוי תשלומי הקרן וגובה הריבית, היקף הביטחונות הנדרש ותקופת ההלוואה נקבעים בהסכמים מראש. חשיפת הקבוצה לסיכון אשראי, סיכון ריבית וניתוח רגישות לגבי לקוחות, חייבים בגין הלוואות ושטרות לגביה מפורטת בביאור 14 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 6- חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
342	490	הוצאות מראש
-	9	עובדים
138	66	חייבים אחרים
480	565	

חשיפת הקבוצה לסיכון אשראי, סיכון ריבית סיכון מטבע וניתוח רגישות לגבי חייבים ויתרות חובה המהווים נכסים פיננסיים מפורטת בביאור 14 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 7- רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה

ס"ה"כ	כלי רכב	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים	ריהוט וציוד תפעולי	
11,802	4	4,369	2,797	4,632	עלות
(1,844)	(4)	(885)	(22)	(933)	ליום 1 בינואר 2024
753	3	401	144	205	גרועות (**)
10,711	3	3,885	2,919	3,904	תוספות השנה (*)
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
7,691	2	2,335	2,478	2,876	פחת נצבר
(1,483)	(1)	(889)	(1)	(592)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,902	1	1,366	213	322	גרועות
8,110	2	2,812	2,690	2,606	פחת לשנה
2,601	1	1,073	229	1,298	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
					ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2024
ס"ה"כ	כלי רכב	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים	ריהוט וציוד תפעולי	
12,186	29	4,361	3,212	4,584	עלות
(565)	(25)	(22)	(518)	-	ליום 1 בינואר 2023
181	-	30	103	48	גרועות
11,802	4	4,369	2,797	4,632	תוספות השנה
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
6,533	10	1,887	2,148	2,488	פחת נצבר
(90)	(10)	2	(82)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
1,248	2	446	412	388	גרועות
7,691	2	2,335	2,478	2,876	פחת לשנה
4,111	2	2,034	319	1,756	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
5,653	19	2,474	1,064	2,096	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2023

(*) עיקר התוספות בשנת 2024 נובעות משיפוץ שני סניפי החברה.
 (**) עיקר הגרועות בשנת 2024 הינן בגין סגירת סניף אחד ומעבר סניף קיים.

ביאור 7 - רכוש קבוע (המשך)

ב. רכישות רכוש קבוע באשראי

במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לא נרכשו פריטי רכוש קבוע באשראי ספקים באופן מהותי.

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה בספרים

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
5,540	6,000
460	310
6,000	6,310

יתרה ליום 1 בינואר

שינויים שהוכרו ברווח והפסד :
רווח משינויים בשווי הוגן (טרם מומשו)

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. קביעת שווי הוגן

(1) היררכית שווי הוגן

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בטכניקות הערכה בהתאם למדרג השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 2 בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדו בשווי הוגן לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 תוך שימוש משולב בנתונים המשמשים להערכה מרמה 3 ומרמה 2.

(2) נתונים לגבי מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נכס מסחרי באזור התעשייה ראשל"צ ונכס מסחרי באזור התעשייה הצפוני באשדוד
השווי ההוגן נאמד תוך שילוב של שימוש בגישת ההשוואה ובגישת היוון הכנסות (מסווג לרמה 3).

בעת השימוש בגישת ההשוואה, מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר מכירה למטר רבוע ברוטו של נכסים ברי השוואה, הנגזר מעסקאות נצפות בשוק פעיל, כאשר בהערכת שווי נכסי הקבוצה לא בוצעו התאמות מהותיות לשווי הנגזר ממידע זה.

בעת השימוש בגישת היוון הכנסות, מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ההכנסות הנובע מהנכס, תוך שימוש בתשואת השוק על ערך השכירות על מנת לאמוד את שווי הנכס. הערכת השווי של הנכס מתחשבת בנתונים פיזיים של המבנה, לרבות סטנדרט הבנייה, חומרי הבנייה, רמת הנגישות, הצורה ורמת הגימור אשר להם השפעה על דמי השכירות הראויים.

הנתונים המשמעותיים שאינם נתונים לצפייה הינם : תשואת השוק המשמשת להיוון תזרימי מזומנים (7%-6.7%) ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, וכן שווי שוק של דמי שכירות שנתיים ראויים ליום 31 בדצמבר 2024 כ - 233 אלפי ש"ח וכ-89 אלפי ש"ח. (31 בדצמבר 2023 כ - 228 אלפי ש"ח וכ-89 אלפי ש"ח).

אומדן השווי ההוגן יגדל אם שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן ואם שווי השוק של דמי השכירות הראויים יגדל. לא קיימים יחסי גומלין פנימיים בין הנתונים המשמעותיים שאינם נתונים לצפייה.

דירה למגורים בשכונת רמת יצחק בנשר
השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בגישת ההשוואה, בהתבסס על מידע השוואתי מהימן זמין (מסווג לרמה 2).

בעת השימוש בגישת ההשוואה, מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר מכירה למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנגזר מעסקאות נצפות בשוק פעיל, כאשר לא נדרשו התאמות מהותיות לשם אומדן שווי הנכס הנגזר ממידע זה.

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן:

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בתום כל שנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות שווי פנימיות על ידי הנהלת החברה תוך שימוש במתודולוגיה דומה, במידה וקיימים סממנים שחל שינוי בשווי הנכסים. הערכות השווי מועברות לסקירה בפני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:

- שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלבנטיים.
- פרמיה (ניכיון) בגין איכות המבנה ותנאי השכירות, בהשוואה לעסקאות דומות.
- שווי שוק של תשלומי שכירות, המבוסס על השוואה לעסקאות דומות ומידע השוואתי זמין בשווקי הנדל"ן.

החברה לא ביצעה התאמות להערכות השווי שהתקבלו לצורך הצגת הנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים.

(4) הכרה ברווחים בגין נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 הכירה החברה בהכנסה של 310 אלפי ש"ח, 460 אלפי ש"ח ו-704 אלפי ש"ח בהתאמה בגין שינוי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן, אשר נמדדו בשווי הוגן המסווג לרמות 2 ו-3.

השינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה נזקפו לסעיף הכנסות אחרות בדוח על הרווח והפסד.

ג. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
704	460	310
260	266	273
964	726	583

שינויים נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות מדמי שכירות

ד. פרטים בדבר נכסי הנדל"ן של הקבוצה

1. נכס מסחרי באזה"ת ראשון לציון: קרקע ועליה אגף מרכזי של מבנה דו-קומתי; זכויות החכירה בקרקע הינן ל-100 שנה ומסתיימות בשנת 2087. שטח הקרקע הכולל הינו כ-6,000 מ"ר, כאשר השטח הבנוי כולל כ-195 מ"ר בקומת קרקע ועוד כ-185 מ"ר בקומה א'. שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-3,200 אלפי ש"ח (2023-3,100 אלפי ש"ח).
2. נכס נדל"ן באשדוד: נכס מסחרי באזה"ת הצפוני באשדוד המכיל 2 אולמות בקומה העליונה, מתוך שתי קומות. המגרש בשטח של כ-9.2 דונם כאשר שטחו הבנוי הכולל הינו כ-173 מ"ר. שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-1,580 אלפי ש"ח (2023-1,440 אלפי ש"ח).
3. נכס נדל"ן בנשר: דירת מגורים ששטחה כ-95 מ"ר ברחוב האלון, בשכונת רמות יצחק בנשר. שווי ההוגן של הנכס ל 31 בדצמבר 2024 הינו כ-1,530 אלפי ש"ח (2023-1,460 אלפי ש"ח).

ביאור 9 - נדל"ן מיועד למימוש

בחודש אוגוסט 2020 התקשרה אופל חולון בהסכם לרכישת דירת מגורים בעיר פתח תקווה בתמורה לסכום של 2,300 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), אשר שולמה בחלקה על דרך הקיזוז מחוב של לקוח לאופל חולון. הרכישה אושרה על ידי בית המשפט המחוזי מרכז ונרשמה הערה אזהרה במרשמי המקרקעין, אשר לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין מהווה אישור לזכויותיה הקנייניות של אופל חולון בדירה זו. ביום 31 באוקטובר 2022 מכרה החברה את הנדל"ן המיועד למימוש בתמורה לסך של 2,980 אלפי ש"ח כולל מע"מ. חלק מתמורת המכירה בסך של כ-604 אלפי ש"ח מוחזקת בנאמנות. הרווח ברוטו ממכירת הנכס הסתכם לכ-475 אלפי ש"ח לפני הפחתת עלויות מימוש הנכס.

ביאור 10- אשראי מתאגידים בנקאיים

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע בדבר החשיפה של החברה לסיכונים ריבית ונזילות בקשר עם הלוואות ואשראי נכלל בביאור 14 בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		שעור הריבית המשוקללת ליום 31 בדצמבר	
2023	2024		
אלפי ש"ח		(*) 2024	
-	611		משיכת יתר
60,518	77,532		הלוואות מתאגיד בנקאי א'
53,803	75,710	0.44%	הלוואות מתאגיד בנקאי ב'
19,414	26,227		הלוואות מתאגיד בנקאי ד'
15,134	18,791		הלוואות מתאגיד בנקאי ה'
148,869	198,871		סה"כ אשראי מתאגיד בנקאיים
ליום 31 בדצמבר		שעור הריבית המשוקללת ליום 31 בדצמבר	
2023	2024		
אלפי ש"ח		(*) 2024	
3,916	-	3.5%	הלוואות מאחרים
152,785	198,871		סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שוטפות

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 6% (ליום 31 בדצמבר 2023 - 6.25%).

ב. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות -

תאגיד בנקאי א'

אופל ואופל חולון קשורות עם תאגיד בנקאי א' בהסכם במסגרתו מועמדות לחברות בנות על-ידי התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בדרך של הלוואה מתחדשת לזמן קצר. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת מסגרת האשראי הכוללת של אופל ואופל חולון מתאגיד בנקאי א' בכ- **232 מיליוני ש"ח**. במסגרת ההסכם האמור ותיקונים שנעשו לו מעת לעת התחייבו חברות הבנות כלפי התאגיד הבנקאי בקשר עם כלל האשראי שהתקבל או שיתקבל מהתאגיד הבנקאי, לעמוד בתנאים ובהתניות הפיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי המוחשי של החברה במאוחד (כהגדרתו בהסכם) לא יפחת מהגבוה מבין:
 - (א) סך של 45 מיליוני ש"ח; (ב) סך השווה ל-20% מתוך המאזן המוחשי המאוחד של החברה.
2. ההון העצמי המוחשי של החברה (מאוחד) יעלה מידי שנה ב-5 מיליון ש"ח לפחות, החל מ-1 בינואר 2021.
3. יחס החוב להון עצמי מוחשי של החברה (מאוחד) לא יעלה בכל עת על יחס של 4.7.
4. ככל שתעמודנה חברות הקבוצה במלוא התחייבויותיהן כלפי הבנק לפי כל מסמך שהוא, לרבות ההתחייבות לעמוד בהתניות המפורטות לעיל וככל ולא תעמוד לבנק עילה להעמדת האשראים לפירעון מיידי – חברות הקבוצה תהיינה רשאיות לחלק ביחד, בכל שנת דיווח, דיבידנדים, בסכום מצטבר שלא יעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי בדוחות המאוחדים של אותה שנת דיווח, וכן רווחים בגין שנתיים קודמות ובתנאי שלא בוצעה חלוקה לגביהם.
5. החברות הבנות יפקידו בידי הבנק שיקים של לקוחותיהן, אשר יהיו מקובלים על הבנק, אשר סכומם הכולל לא יפחת בכל עת מ-125% מיתרת האשראי המנוצלת.
6. לא יופקדו על ידי מי מחברות הבנות בידי הבנק צ'קים מופקדים של מושך בודד אשר שיעורם עולה על 4% מסך השיקים המופקדים של מי מחברות הבנות בכל חשבונות הבנק.

ליום 31 בדצמבר 2024 חברות הקבוצה עומדות באמות מידה אלה.

ביאור 10- אשראי מתאגדים בנקאיים (המשך)

ב. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

תאגיד בנקאי ב'

אופל ואופל חולון קשורות עם תאגיד בנקאי ב' בהסכם לקבלת מסגרת אשראי לתקופה של עד שנה, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מסגרת האשראי המאושרת לכל חברות הבנות הינה עד לסכום של **140 מיליון ש"ח** (50 מיליון ש"ח מתוכה הינה מסגרת מחייבת). במסגרת העמדת מסגרת האשראי חתמו חברות הקבוצה כלפי התאגיד הבנקאי על כתב התחייבות, אשר עודכן מעת לעת, לפיו חלה עליהן חובה לעמוד בהתחייבויות שונות, שעניינן בין היתר שעבודים ובטחונית כנגד האשראי שהועמד וכן אמידה בתנאים ובהתניות פיננסיות כדלקמן:

1. סכום ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו במסמך אמות המידה) במאזן המאוחד לא יפחת מהגבוה בין שיעור השווה ל-20% מסך המאזן המאוחד של החברה וסכום השווה ל-45 מיליון ש"ח.
2. ההון העצמי המוחשי בדוחות המאוחדים יגדל בכל שנה בלא פחות מ-5 מיליון ש"ח.
3. יחס החוב בדוחות הכספיים המאוחדים להון העצמי המוחשי במאזן המאוחד לא יעלה על 4.7.
4. בכל עת יהיו מופקדים בידי התאגיד הבנקאי צ'קים של לקוחות ההחברה הלווה המקובלים על הבנק, אשר סכומם הכולל הינו לפחות 125% מיתרת האשראי של החברה הלווה.
5. לא יופקדו בידי התאגיד הבנקאי צ'קים של מושך בודד אשר שעורם עולה על 4% מסך הצ'קים המופקדים בחשבונית הבנק של כל חברות הקבוצה בתאגיד הבנקאי.
6. סך הצ'קים של מושך בודד מסך הצ'קים שבידי חברות הקבוצה לא יעלה על 5%.
7. חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות וכל פעולה המהווה "חלוקה" על פי דין תעשה על ידי החברה הלווה בסכום כולל מצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי בדוח המאוחד של הקבוצה. החברה (אופל השקעות) תהא רשאית לחלק רווחים בגין שנתיים קודמות, אשר תחילתן עם כניסתו לתוקף של כתב ההתחייבות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן.

בנוסף למסגרת האשראי כאמור לעיל, התקשרה אופל עם תאגיד בנקאי ב' בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד **50 מיליון ש"ח** (מסגרת מחייבת) לצורך העמדת הלוואות לכל מטרה מגובות נדל"ן ללקוחותיה עבור תקופה שלא תעלה על 24 חודשים בממוצע. שיעור המימון לכל הלוואה כנגד חוזה משועבד לא יעלה על מי מאלה, לפי הנמוך מביניהם:

- א. עד 85% מגובה ההלוואה נשוא אותו חוזה משועבד.
- ב. עד 85% מגובה כל ההלוואות נשוא כל החוזים המשועבדים.
- ג. עד 65% משווי הנכס המשועבד לטובת אופל לפי החוזה המשועבד.
- ד. עד 5 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2024 חברות הקבוצה עומדות באמות מידה אלה.

תאגיד בנקאי ד'

החל מחודש אפריל 2016 קשורות חברות הקבוצה עם תאגיד בנקאי ד', בהסכם העמדת הלוואה בסך של עד כ-20 מיליון ש"ח. ביום 26 באוגוסט 2024, עדכנו החברות הבנות של החברה את תנאי ההתקשרות שלהן עם תאגיד בנקאי ד' לצורך קבלת מסגרת אשראי של עד **55 מיליון ש"ח**.

להלן תמצית התנאים העיקריים להם התחייבו החברה והחברות הבנות בקשר עם מסגרת האשראי ד':

1. היחס בין ההון העצמי המוחשי של החברה (מאוחד) לסך המאזן המוחשי שלה לא יפחת בכל עת מ-20% או 45 מיליון ש"ח, לפי הגבוה מביניהם.
2. סכום ההון העצמי המוחשי של החברה (מאוחד) יגדל בכל שנה ב-5 מיליון ש"ח לפחות.
3. יחס החוב להון עצמי מוחשי של החברה (מאוחד) לא יעלה בכל עת על 4.7.
4. הסכום לחלוקת דיבידנד על ידי החברה בכל שנה לא יעלה על סך השווה ל-50% מהרווח הנקי השנתי במאוחד.
5. מגבלת החשיפה של תאגיד בנקאי ד' למושך בודד לא תחרוג משיעור של 4% מסכום השיקים המופקדים בחשבון החברה הבת בבנק או ממיליון ש"ח לפי הגבוה מביניהם.
6. בחשבון החברה הבת בתאגיד הבנקאי ד' יהיו בכל עת שטרות של לקוחות, בסכום כולל אשר לא יפחת מ-125% מיתרת האשראים נטו.

בנוסף למסגרת האשראי כאמור לעיל, התקשרה אופל עם תאגיד בנקאי ד' בהסכם להעמדת מסגרת אשראי נוספת לא מחייבת לטווח ארוך (עד חמש שנים), לצורך העמדת הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן, בסך כולל של **20 מיליון ש"ח**. האשראי יהיה מוגבל לסכום של 5 מיליון ₪ ללווה וכבטוחה החברה תמחה לבנק את זכויותיה בנכסים המשועבדים. הריבית עבור הלוואות אלה תהיה ריבית משתנה או קבועה שתיקבע מעת לעת בהתאם לציטוטי הבנק במועד לקיחת ההלוואה.

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדות אופל והחברה באמות מידה אלה.

ביאור 10 - אשראי מתאגדים בנקאיים (המשך)

ב. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

תאגיד בנקאי ה'

ביום 31 באוקטובר 2021 התקשרה אופל בכתב התחייבות לצורך קבלת מסגרת אשראי של עד 20 מיליון ש"ח. במהלך 2023 תאגיד בנקאי ה' עדכן את סך מסגרות אשראי עד ל-22 מיליון ש"ח (מסגרת מחייבת). להלן תמצית התנאים העיקריים להם התחייבה אופל בקשר עם מסגרת האשראי:

1. שיעור הון עצמי מוחשי - שיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן המוחשי לא יפחת מ- 20%.
2. סכום הון עצמי מוחשי - ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 45 מיליון ש"ח ויעלה בלפחות 5 מיליון שקלים חדשים מדי שנה.
3. יחס חוב להון עצמי מוחשי - היחס בין החוב הפיננסי לבין הון עצמי מוחשי לא יעלה על 4.7.
4. היחס בין שיקים דחויים שיופקדו על ידה בתאגיד הבנקאי ה' ממושך בודד לבין סך השיקים הדחויים שיופקדו על ידה בתאגיד הבנקאי ה' לא יעלה בכל עת על 4% או על סכום של אחד מיליון שקלים חדשים, הגבוה מביניהם.
5. היחס בין סך השיקים הדחויים שיופקדו על ידה בתאגיד הבנקאי ה' לבין סך החוב הפיננסי לתאגיד הבנקאי ה' לא יפחת בכל עת מ- 125%.

ליום 31 בדצמבר 2024 עומדות אופל והחברה באמות מידה אלה.

הלוואות מאחרים

בשנת 2022 קשורות חברות הקבוצה בהסכמים עם צדדים שלישיים במסגרתם מעמידים הנ"ל לחברות הקבוצה מעת לעת, הלוואות לזמן קצר לשם מימון הפעילות השוטפת, בתמורה לריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.5%. החל מיום 1 בינואר 2023 עודכן שיעור הריבית השנתית הקבועה ל-3.5%. לכל אחד מן הצדדים להסכמים עומדת הזכות להעמיד את האשראי לפירעון לפני תום התקופה בהתראה מוקדמת בת 90 ימים. לגבי חלק מן ההסכמים קיימת ערבות אישית של בעלי השליטה בחברה, להבטחת פירעון ההלוואה. חברות הקבוצה כפופות למגבלות שונות בקשר עם היקפי האשראי הכוללים הניטלים ממלווה בודד או מקבוצת מלווים, אשר נקבעו על ידי ועדת הביקורת של החברה. בשנים 2022-2023 פרעה הקבוצה הלוואות מאחרים בסך של כ-850 אלפי ₪ וכ-2,550 אלפי ש"ח בהתאמה ובמהלך שנת 2024 פרעה את סך יתרת ההלוואות מאחרים.

ג. תנועה בהתחייבויות בגין אשראי והלוואות

אשראי מתאגדים בנקאיים	הלוואות מאחרים	סה"כ	
289,382	6,465	295,847	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	-	-	קבלת אשראי, נטו
(140,513)	(2,549)	(143,062)	פירעון אשראי, נטו
148,869	3,916	152,785	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
50,002	-	50,002	קבלת אשראי, נטו
-	(3,916)	(3,916)	פירעון אשראי, נטו
198,871	-	198,871	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 11 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
607	1,146	חובות פתוחים
121	144	המחאות לפירעון
728	1,290	

חשיפת הקבוצה לסיכוני נזילות ומטבע בגין ספקים ונותני שירותים מפורטת בביאור 14 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
213	106	הוצאות לשלם
1,849	1,104	מוסדות ממשלתיים (1)
(*)901	6,582	צדדים קשורים (2)
1,449	1,876	עובדים ומוסדות בגין שכר
(*)264	704	אחרים
4,676	10,372	סה"כ זכאים ויתרות זכות

- (1) ביקורת מס ערך מוסף- בעקבות ביקורת מס ערך מוסף אשר נערכה לחברה בשנת 2020 נדרשה החברה בתשלום בסך של כ-752 אלפי ש"ח (לא כולל ריביות והפרשי הצמדה). החברה חלקה על קביעת מס ערך מוסף והגישה ערעור על החלטה זו באמצעות יועציה המשפטית. בחודש ספטמבר 2024 התקבל פסק דין בו הערעור נדחה ובתקופת הדוח החברה שילמה את יתרת החוב.
- (2) היתרה כוללת התחייבות לתשלום דיבידנד ששולם לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 28, בנוסף כוללת יתרות בגין צדדים קשורים ובעלי עניין. ראה גם ביאור 23.
- חשיפת הקבוצה לסיכוני נזילות, סיכוני מטבע וניתוח רגישות בדבר זכאים ויתרות זכות המהווים מכשירים פיננסיים מפורטת בביאור 14, בדבר מכשירים פיננסיים.
- (*) סיווג מחדש.

ביאור 13 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים

הטבות לעובדים המוצגות בהתחייבויות הבלתי שוטפות הינן בגין הטבות בגין סיום העסקה. לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות, במסגרת תוכניות להטבות עובדים לאחר סיום העסקה. התחייבות בגין חופשה והבראה מוצגת כהטבה לעובדים במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

התחייבות בלתי שוטפת

א. תכנית הטבה מוגדרת

הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,299	1,333	ערך נוכחי של מחויבות בגין תכנית להטבה מוגדרת
(1,121)	(1,195)	השווי ההוגן של נכסי התוכנית
178	138	התחייבות בגין הטבה מוגדרת, נטו

ביאור 13 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים (המשך):

ב. תוכנית הפקדה מוגדרת

לקבוצה תוכנית הפקדה מוגדרת בגין התחייבותה לתשלום רכיב התגמולים בקופות גמל בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 חוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

הסכום שהוכר כהוצאה בגין תכנית להפקדה מוגדרת בשנת 2024 הינו כ- 609 אלפי ש"ח (2023 ו- 2022 - 596 אלפי ש"ח ו- 606 אלפי ש"ח, בהתאמה).

ביאור 14 - מכשירים פיננסיים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. מסגרת ניהול הסיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה וליישם אותה מצויה בידי מנכ"לי חברות הקבוצה, בהתאם לעקרונות כלליים הנקבעים על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון 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 ובפעילות הקבוצה. באמצעות נהלי הכשרה וניהול, הקבוצה פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים והגורמים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

ועדת הביקורת של החברה מפקחת על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ונהליה והיא בוחנת את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה. בתהליך הפיקוח נעזרת ועדת הביקורת בביקורת הפנימית. הביקורת הפנימית עוסקת בבדיקות הבקורות והנהלים, לפי דרישת וועדת הביקורת, ותוצאותיהן מדווחות לוועדת הביקורת. בנוסף, במהלך שנת 2019 החברה מינתה קצינת ציות ובמסגרת תפקיד זה מבצעת קצינת הציות בדיקות שוטפות בקשר עם עמידת חברות הקבוצה בדרישות החוק והרגולציה החלות על חברות הקבוצה.

ג. סיכון אשראי

סיכון האשראי הינו הסיכון המהותי ביותר של הקבוצה והוא נובע בעיקר מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה בהתחייבויותיהם כלפיה, במידה והמחאות שנמסרו על ידי לקוחות לניכיון לא יכובדו, הלוואות לא תפרענה או שחובות שנוצרו ללקוחות לא ייפרעו במסגרת הליכי גביה.

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל חייב (מושך הממ"ד בתיק הניכיון וחייב בתיק המשכנתאות), אולם ההנהלה לוקחת בחשבון גם את המאפיינים הענפיים של החייב, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף ובתחום עיסוקו של החייב, היות שלגורמים אלה עשויה להיות השפעה על סיכון אשראי. נכון למועד הדיווח, לא קיימת לקבוצה תלות מהותית בלקוח או מושך עיקרי, כאשר היתרה הגדולה ביותר מהווה כ-2.5% מיתרת תיק האשראי ללקוחות של הקבוצה.

הקבוצה מקיימת מדיניות אשראי לפיה כל לקוח חדש וכל עסקה חדשה נבדקים פרטנית טרם ביצוע עסקת ניכיון. הבדיקה כוללת בדיקת דרוג חיצוני, באם קיים, ובחינת היסטוריית הלקוח וכן קבלת אסמכתאות שונות לשם בחינת טיב ומהות העסקה בגינה מבוקש השירות. במקרים של העמדת הלוואות, הקבוצה בוחנת את חוסנו הפיננסי של הלווה, טיב העסקה בגינה מבוקש המימון ונאותות הבטוחה המועמדת על ידי הלווה ביחס להיקף האשראי.

ללקוחות המהותיים נקבעת מסגרת מקסימלית לגובה עסקאות ניכיון ממסרים דחויים או עצמיים המשקפת את מסגרת האשראי המרבית שחברות הקבוצה מוכנות להיחשף אליה בהתאם לנתונייהם; מגבלות אלה נבחנות על בסיס שוטף. לקוחות שאינם עומדים באמות המידה של הקבוצה לגבי איכות האשראי יכולים להתקשר עם הקבוצה על בסיס העמדת בטחונות נוספים מעבר לערבות אישית.

לקוחות קיימים אשר בהמשך דורגו כבעלי "סיכון גבוה" מצויים תחת פיקוח מתמיד של מנהלי הסניפים והמשך ההתקשרות עימם נבחן באופן פרטני, כמו גם הצורך במתן בטחונות נוספים מעת לעת.

ביאור 14- מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר המצב של ענפי פעילות השונים של הלקוחות או המושכים וככל שעולה צורך, מבצעת פעולות לצורך הגבלת חשיפתה לענפים אשר קיים לגביהם ספק לאי יציבות כלכלית משמעותית.

הקבוצה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים בבנקים בישראל שרמת דירוג שלהם היא ilAA+ ומעלה. להערכת החברה, חשיפת האשראי בגין מזומנים ושווי מזומנים נמוכה, בהתבסס על דירוג האשראי של הצד המחזיק בהם.

(1) החשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית של הקבוצה, בהתעלם מערך של בטוחות שנמסרו לקבוצה. להלן יתרות הנכסים הפיננסיים של החברה, אשר בגינם קיימים לקבוצה סיכונים אשראי:

ליום 31 בדצמבר

2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,928	9,854
600	604
333,122	401,137
138	75

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים מוגבלים

לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות

חייבים ויתרות חובה

348,788 411,670

יתרה ליום 31 בדצמבר

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות לפי תחומי הפעילות של החייב הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר

2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
141,577	175,523
23,319	29,927
33,312	35,898
31,647	12,645
9,994	25,685
26,650	19,468
16,656	24,388
8,328	16,086
6,662	14,511
16,656	4,070
8,328	4,640
9,993	38,296

נדל"ן (1)

שירותים ומסחר

תשתיות

הובלה ולוגיסטיקה

אנרגיה כימיקלים ודלק

קמעונאות, יבוא והפצה

תעשייה

מזון

רכב

חקלאות וגינון

תקשורת

אחר

333,122 401,137

יתרה ליום 31 בדצמבר

(1) לחברה חשיפה גדולה יותר ביחס לממסרים דחויים שניתנו על ידי לקוחות מענף הנדל"ן המהווים כ-44% מתיק הלקוחות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, כאשר 24% מלקוחות אלה הינם יזמים (הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן עם LTV בממוצע של 70%) והיתרה הם בעיקר קבלני ביצוע בתחום הנדל"ן (קבלנים בתחומי הבנייה, רצפות, טיח, אינסטלציה, חשמל, איטום וכיו"ב).

לשינויים מאקרו כלכליים בכלל ולרמת אינפלציה גבוהה ועליית ריבית בנק ישראל בפרט, יש השפעה מהותית על שוק הנדל"ן בישראל. כך, בתקופות המאופיינות באינפלציה גבוהה ועלויות ריבית, השחקנים השונים בענף הנדל"ן עלולים להיות חשופים לסיכונים שונים, כגון פגיעה ברווחיות הפרויקטים ובתוצאותיהן הכספיות של חברות העוסקות בייזום נדל"ן, שירותי בניה וכיו"ב, וזאת, בין היתר, בשל התייקרות עלויות המימון, והתייקרות בעלויות חומרי הגלם. בנוסף, האטה כללית במשק עלולה להוביל לירידה בהיקף הביקוש לדירות חדשות או בכלל, לירידה בקצב המכירות, לירידה במחירי המכירה, קושי של רוכשי הדירות לעמוד בתשלומי המשכנתא וכיו"ב. כמו כן, הקשחה של תנאי המימון, צמצום מקורות המימון והתייקרות עלויות המימון עלולים להקשות על המשך ביצוע פרויקטים קיימים ובהתחלה של פרויקטים חדשים. בנוסף, בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", ישנם קשיים בפעילות ענף הבנייה בטווח הקצר המתבטא בעיקר בהאטה בקצב המכירות, לפגיעה בתזרים המזומנים של העסקים בענף וירידה בביקוש לדירות עקב עליית הריבית ועליית שכר עובדים קיימים ובהאטה משמעותית בקצב הבנייה.

מחסור בעובדים מהרשות הפלסטינית דבר הגרם עליית שכר עובדים קיימים ובהאטה משמעותית בקצב הבנייה. במהלך שנת 2024 שוק הנדל"ן חווה התאוששות במספר העסקאות נדל"ן ביחס לשפל שנרשם בתקופה מקבילה אשתקד. המחסור בעובדי בנייה התמתן במהלך השנה אך עדיין ישנו מחסור המשפיע על קיטון בהתחלות בנייה ולקשיים בחברות הביצוע והתשתיות.

בתחילת הלחימה נרשמה עלייה בהיקף סכומי הבקשות שהתקבלו מלקוחותיה ו/או מכותבי השיקים לדחיית מועדי פירעון של שיקים או הלוואות בעסקאות קיימות אולם במהלך התקופה שחלפה מספר בקשות הדחיה פחת ודומה להיקפים שהיו בתקופות טרום המלחמה, ואף נמוך מהם.

ביאור 14- מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. סיכון אשראי (המשך):

(1) החשיפה לסיכון אשראי (המשך):

לאור האמור לעיל, האטה בענף הנדל"ן בישראל עלולה להשפיע על עסקי החברה ותוצאותיה הכספיות ובכלל זה, בין היתר, להוביל להרעה במצב העסקי של הלקוחות מענף הנדל"ן ולעלייה ברמת סיכון האשראי של לקוחות אלו, עלייה בשיעור החזרות של ממסרים בשל עלייה בהיקף אירועי הכשל, כל אלה עלולים להוביל לגידול בהוצאה בגין הפרשה להפסדי אשראי ולפגיעה ברווחיות החברה. כמו כן, האטה בענף הנדל"ן יכולה להוביל לירידה בהיקף הביקוש לאשראי ועסקאות ניכיון של לקוחות בענף הנדל"ן.

עוד יצוין, כי החברה מעמידה ללקוחותיה הלוואות מגובות נכסי נדל"ן ובתחום זה ככל שיש האטה בענף הנדל"ן החברה חשופה לסיכונים הקשורים, בין היתר, ליכולתה לממש את נכסי הנדל"ן שהועמדו לה כבטוחה אם ביכולת לממש בכלל, משך זמן המימוש, מחיר המימוש וכיו"ב.

יצוין, כי החברה מקפידה על פיזור לקוחות ומושכים בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. כך, שיעור יתרת הלקוח והמושך הכי גדול ליום 31 בדצמבר 2024, אשר משתייך לענף הנדל"ן מסך תיק הלקוחות של החברה (במאוחד) למועד זה, עמד על כ-2.5%.

(2) הערכת הפסדי אשראי חזויים:

הקבוצה עושה שימוש במטריצת הפרשה להפסדי אשראי המתבססת בעיקר על סווג החובות לקבוצות לפי דפוסי הפעילות של החייב מרגע שחלה עלייה בסיכון האשראי שלו, או שארע אירוע כשל ראשוני.

בפעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים הקבוצה אומדת את הפסדי אשראי חזויים בגין כל אחת מקבוצות החוב בנפרד עבור כל קבוצה, וזאת על סמך הפסדי האשראי בפועל שנגרמו לקבוצה ב-3 השנים האחרונות בגין חייבים שהשתייכו לקבוצות חוב אלה, כאשר הניתוח נעשה ברמת כל חברה בפני עצמה.

במקרים בהם מזהה הקבוצה שינוי בדפוס הפעילות של הלקוח לאחר שסווג לקבוצה מסוימת, מעדכנת הקבוצה את סווג החוב לקבוצה המתאימה, ובהתאם את שיעור ההפרשה להפסדי האשראי החזויים בגינה. בנוסף הקבוצה עושה שימוש במידע הקיים ברשותה בנוגע להגבלות הקיימות בחשבון החייב או מידע שלילי אחר ממקורות מידע פנימיים וחיצוניים על מנת לקבוע את סווג החוב. על פי רוב, חובות של חייבים שלא נגבו לאחר מאמצי הקבוצה לגבייה בחלוף 180 יום ומעלה, נחשבים לפגומים ומוכר בגינם הפסד מירידת ערך, בגובה מלוא יתרת החוב, בניכוי ערך בטוחות שקיימות.

במתן הלוואות ארוכות טווח מגובות בטוחות נדל"ן (משכנתאות), הקבוצה אומדת את הפסדי האשראי החזויים בגין כל לקוח אשר סיכון האשראי שלו עלה באופן משמעותי וקובעת את שיעור ההפרשה הספציפי בהתאם להמלצת היועצים המשפטיים של הקבוצה, וזאת על בסיס היכולת של הקבוצה לממש את הבטוחה. כמו כן, בגין יתרות חוב שלא חלה הרעה משמעותית ברמת הסיכון ביחס לרמת הסיכון במועד ההתקשרות, החברה מבצעת בחינה קולקטיבית להפסדי אשראי חזויים על בסיס שילוב של שיעורי ההפרשה במערכת הבנקאית וניסיון העבר של פעילות זו בידי השותפים של חטיבת המשכנתאות.

להלן מידע אודות החשיפה לסיכון אשראי והפסדי אשראי חזויים לגבי לקוחות, חייבים בגין הלוואות והמחאות לגביה הנובעים מעסקאות עם לקוחות וחייבים ליום 31 בדצמבר 2024:

ביאור 14- מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

(2) הערכת הפסדי אשראי חזויים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024			
אלפי ש"ח			
קבוצה א - ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי(**)	סה"כ
אשראי ללקוחות ברוטו(*)			
-	23,514	36,784	60,298
אשראי ללקוחות המופרשים ספציפית- ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים			
321,513	-	-	321,513
אשראי ללקוחות המופרשים ספציפית- משכנתאות			
-	-	2,043	2,043
אשראי ללקוחות המופרשים כללית- משכנתאות			
31,685	13,571	2,122	47,378
353,198	37,085	40,949	431,232
הפרשה להפסדי אשראי חזויים			
סך הפרשה ספציפית- ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים			
-	2,785	24,999	27,784
סך הפרשה כללית- ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים			
1,888	-	-	1,888
סך הפרשה ספציפית- משכנתאות			
-	-	143	143
סך הפרשה כללית- משכנתאות			
187	93	-	280
2,075	2,878	25,142	30,095
סך הפרשה להפסדי אשראי חזויים			
351,123	34,207	15,807	401,137
0.59%	8%	61%	7%
אשראי ללקוחות נטו לאחר הפחתת הפרשה להפסדי אשראי חזויים			
שיעור ההפרשה להפסדי אשראי חזויים			
אשראי ללקוחות ברוטו(*)			
-	29,319	45,512	74,831
אשראי ללקוחות המופרשים ספציפית- ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים			
234,761	-	-	234,761
אשראי ללקוחות המופרשים ספציפית- משכנתאות			
-	2,043	-	2,043
אשראי ללקוחות המופרשים כללית- משכנתאות			
51,003	9,021	-	60,024
285,764	40,383	45,512	371,659
הפרשה להפסדי אשראי חזויים			
סך הפרשה ספציפית- ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים			
-	5,668	28,659	34,327
סך הפרשה כללית- ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים			
3,666	-	-	3,666
סך הפרשה ספציפית- משכנתאות			
-	117	-	117
סך הפרשה כללית- משכנתאות			
350	77	-	427
4,016	5,862	28,659	38,537
סך הפרשה להפסדי אשראי חזויים			
281,748	34,521	16,853	333,122
1.41%	15%	63%	10%
אשראי ללקוחות נטו לאחר הפחתת הפרשה להפסדי אשראי חזויים			
שיעור ההפרשה להפסדי אשראי חזויים			

(3) התנועה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין יתרות לקוחות, שטרות לגבייה וחייבים בגין הלוואות הינה כדלקמן:

2024				יתרה ליום 1 בינואר שינוי כתוצאה ממחיקה של אשראי ללקוחות שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים יתרה ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח				
סה"כ	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א - ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי	
38,537 (10,712)	28,659 (10,712)	5,862 -	4,016 -	
2,270	7,195	(2,984)	(1,941)	
30,095	25,142	2,878	2,075	
2023				יתרה ליום 1 בינואר שינוי כתוצאה ממחיקה של אשראי ללקוחות שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים יתרה ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח				
סה"כ	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א - ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי	
31,689 (5,946)	21,834 (5,946)	7,399 -	2,456 -	
12,794	12,771	(1,537)	1,560	
38,537	28,659	5,862	4,016	

(*) האשראי ללקוחות ברוטו מהווה את האשראי ללקוחות לאחר הפחתת דמי ניכיון צבורים ולפני הפרשה להפסדי אשראי. ראה ביאור 3(ה)1) בדבר מדיניות החברה לעניין סיווג האשראי ללקוחות.
(**) יתרות החובות הפגומים בגין לא הוכרה הפרשה להפסדי אשראי חזויים הינן בעיקר חובות המובטחים בביטחונות מוחשיים המשוועדים לטובת הקבוצה.

סך ההפרשה להפסדי אשראי חזויים נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 30,095 אש"ח.

סך ההפרשה הכללית נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 2,168 אש"ח.

שיעור ההפרשה הכללית הינה בגובה 0.59% מיתרת האשראי ברוטו שהועמדה על ידי החברה ללקוחותיה (נכון ליום 31 בדצמבר 2023 השיעור עמד על 1.41%).

הערכה זו מתבססת על עבודה שבוצעה ע"י מומחה חיצוני בלתי תלוי המבוססת על אומדן ההסתברות בהתרחשות כשל וגובה ההפסד על בסיס ניתוח כשל היסטורי ומביאה בחשבון אינדיקטורים כלכליים אשר צופים מידע פני עתיד.

השינוי בהפרשה הכללית בתקופת הדוח נובע מחד מגידול בתיק הלקוחות הברוטו ומאידך מירידה בשיעור החזרות בשילוב עליה בשיעורי הגבייה. בנוסף שינויים במדדים המאקרו כלכליים בהתאם לתחזית בנק ישראל הקטינו את מקדם האי הוודאות.

סך ההפרשה הספציפית ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 27,927 אש"ח.

הקיטון ביתרת ההפרשה להפסדי אשראי נובע ממחיקת יתרות בסך כ- 11 מיליון ש"ח כחובות אבודים והגידול בהפרשה הספציפית להפסדי אשראי בסך של כ- 4.2 מיליון נובע מעדכון ההפרשה כתוצאה משינויים בסיכון האשראי שעלה באופן משמעותי מלקוחות בקבוצות ב' ו-ג'.

בשנת 2024 ביחס לתקופה מקבילה אשתקד חל קיטון בשיעור של כ- 9% ביתרת לקוחות בפיגור שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי בקבוצות ב' ו-ג'.

ליום 31 בדצמבר 2024			פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	פעילות המשכנתאות	סה"כ
באלפי ש"ח					
יתרת ההפרשה הכללית לפני מקדם אי וודאות			1,484	211	1,695
תוספת בגין מקדם מקרו כלכלי			404	69	473
סה"כ הפרשה כללית			1,888	280	2,168
שיעור הפרשה כללית לפני מקדם מקרו כלכלי			0.46%	0.67%	0.48%
שיעור ההפרשה הכללית			0.59%	0.88%	0.61%

יתרת ההפרשה הכללית לפני מקדם אי וודאות
תוספת בגין מקדם מקרו כלכלי
סה"כ הפרשה כללית
שיעור הפרשה כללית לפני מקדם מקרו כלכלי
שיעור ההפרשה הכללית

ביאור 14- מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

(4) התנועה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין יתרות לקוחות, שטרות לגבייה וחייבים בגין הלוואות הינה כדלקמן: (המשך)

פעילות ניכיון ממסרים			ליום 31 בדצמבר 2023
פעילות	המשכנתאות	דחויים ועצמיים	
סה"כ	סה"כ	סה"כ	
באלפי ש"ח			
2,019	296	1,723	יתרת ההפרשה הכללית לפני מקדם אי וודאות
2,074	131	1,943	תוספת בגין מקדם אי וודאות
4,093	427	3,666	סה"כ הפרשה כללית
0.60%	0.50%	0.73%	שיעור הפרשה כללית לפני מקדם אי וודאות
1.39%	0.72%	1.56%	שיעור ההפרשה הכללית

(4) בטחונות

כחלק ממדיניות הקבוצה להקטנת סיכונים אשראי, במסגרת פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים, דורשת הקבוצה מעת לעת מלקוחותיה העמדת בטוחות ביחס LTV של 70-80%. ליום 31 בדצמבר 2024 מוטלים שעבדים שונים על נדל"ן, כלי רכב ומטלטלין אחרים להבטחת חובם של 24 לקוחות המסווגות לרמה 2+3 שהוכרו בגינם הפסדי אשראי, המסתכם לכ-5,628 אלפי ש"ח. להערכת הקבוצה, אילולא מתן הביטחונות השונים, הקבוצה הייתה מכירה בהפסד אשראי נוסף לאמור בסעיף (3) לעיל בסך של כ-8,500 אלפי ש"ח.

(5) דוח גיול אשראי ללקוחות

אשראי ללקוחות ברוטו (*)		ליום 31 בדצמבר
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
262,866	346,922	חובות שאינם בפיגור
54,463	28,661	חובות שנדחה מועד פירעונם
6,626	4,859	פיגור של 0-90 יום
2,190	118	פיגור של 90-180 יום
45,513	50,672	פיגור של 180 יום ומעלה
371,659	431,232	סה"כ יתרת לקוחות ברוטו

(*) האשראי ללקוחות ברוטו מהווה את האשראי ללקוחות לאחר הפחתת דמי ניכיון צבורים ולפני הפרשה להפסדי אשראי.

ד. סיכון נזילות

גישת הקבוצה היא להבטיח, ככל שניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועדן, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין. לצורך כך הקבוצה מנהלת תחזית תזרימי מזומנים על בסיס יומי. התחזית נקבעת הן ברמת חברות הקבוצה בנפרד והן ברמת הקבוצה כולה. הנהלת הקבוצה בוחנת על בסיס יומי את דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו מספיק מסגרות אשראי לא מנוצלות כך שהקבוצה לא תחרוג ממסגרות האשראי שנקבעו לה במצב של גידול בתיק הלקוחות וכן תמשיך לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת לעמוד. תחזיות אלו מביאות בחשבון גורמים כגון תוכניות ההנהלה להשתמש בחוב לצורך מימון הפעילות, צפי להחזר חוב ועמידה באמות מידה פיננסיות. לקבוצה תלות רבה בהעמדת אשראי על ידי בנקים. הקטנת מסגרות אשראי על ידי בנקים, ביטול מסגרות אשראי וכל קושי אחר של הקבוצה בהשגת מקורות מימון חליפיים עלולים לפגוע באופן ניכר בהתפתחותה העסקית של הקבוצה ובהיקפי פעילותה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה מסגרות אשראי מ-4 בנקים בסכום כולל של כ-320 מיליוני ₪ (המהווים כ-62% מסך המסגרות) אשר אינן מנוצלות.

ביאור 14- מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך)

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, כולל אומדן תשלומי ריבית:

הערך בספרים	עד חצי שנה	7-12 חודשים אלפי ש"ח	שנה שניה	סה"כ תזרים מזומנים חוץ
ליום 31 בדצמבר 2024				
198,871	187,178	18,698	-	205,876
-	-	-	-	-
1,290	1,290	-	-	1,290
10,372	10,372	-	-	10,372
210,533	198,840	18,698	-	217,538
ליום 31 בדצמבר 2023				
148,869	133,479	20,974	-	154,453
3,916	3,510	430	-	3,940
728	728	-	-	728
2,827	2,827	-	-	2,827
156,340	140,544	21,404	-	161,948

הניתוח בטבלה לעיל נעשה תוך התחשבות בפירעונות לאחר תאריך המאזן אשר היו ידועים למועד הדיווח. אומדן תשלומי הריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים עשוי להיות שונה מהמוצג בטבלה לעיל בשל היותו אשראי בריבית משתנה ובשל כך שהקבוצה צורכת אשראי על פי צרכיה ולא בהכרח ברמה קבועה.

להערכת הנהלת החברה, למעט האמור לעיל, לא צפוי שתזרימי המזומנים הכלולים בניתוח מועדי הפירעון עשויים להתרחש מוקדם יותר באופן משמעותי או בסכומים משמעותיים יותר מהמתואר בטבלה לעיל.

בנוסף למוצג בטבלה לעיל, לקבוצה התחייבות לתשלום דמי חכירה עתידיים, כמפורט בביאור 25.

ה. סיכוני שוק

(1) סיכוני מטבע חוץ

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע חוץ בעיקר בגין יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ, המשמשות אותה בעסקאות המרת מט"ח.

(א) חשיפת הקבוצה לסיכוני מטבע חוץ בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024			
סה"כ	בשקל ללא הצמדה	מטבע חוץ	
	אלפי ש"ח		
נכסים			
9,854	9,074	780	מזומנים
604	604	-	מזומנים מוגבלים בשימוש
401,137	401,137	-	לקוחות, הלוואות ושטרות לגבייה
75	75	-	חייבים ויתרות חובה
411,670	410,890	780	
התחייבויות			
198,871	198,871	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,290	1,290	-	ספקים והמחאות לפרעון
10,372	10,372	-	זכאים ויתרות זכות
3,328	3,328	-	התחייבות בגין חכירה
213,861	213,861	-	
197,809	197,029	780	עודף נכסים על התחייבויות

ביאור 14- מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023			נכסים
סה"כ	בשקל ללא הצמדה	מטבע חוץ	
	אלפי ש"ח		
14,928	14,709	219	מזומנים
600	600	-	מזומנים מוגבלים
333,122	333,122	-	לקוחות, הלוואות ושטרות לגבייה
138	138	-	חייבים ויתרות חובה
348,788	348,569	219	
152,785	152,785	-	התחייבויות
728	728	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,827	2,827	-	ספקים והמחאות לפרעון
3,432	3,432	-	זכאים ויתרות זכות
159,772	159,772	219	התחייבות בגין חכירה
189,016	188,797	219	עודף נכסים על התחייבויות

(2) סיכון ריבית

סיכון הריבית הינו הסיכון העיקרי אליו חשופה הקבוצה והוא נובע בעיקר מחשיפת הקבוצה לשינויים בשיעורי הריבית, בגין אשראי שנטלה מבנקים, ללא שינוי דומה בשיעור הריבית שגובה הקבוצה מלקוחותיה על עסקאות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים, מצב אשר עלול להביא לשחיקת המרווחים התפעוליים של הקבוצה. במצבים בהם חלה עליה בשיעור ריבית הפריים נאלצת הקבוצה לספוג את עליית הריבית על האשראי שמועמד לה על-ידי תאגידים בנקאיים, מבלי לקבל פיצוי מנגד בהגדלת שיעור הריבית על עסקאות שטרם הסתיימו מאחר ושיעור הריבית בגין הוא קבוע ונקבע מראש ביום ביצוע העסקה. יחד עם זאת החברה מעלה את שיעורי הריבית ללקוחותיה בהתאמה וזאת בעסקאות חדשות בהן מתקשרת החברה החל ממועד העלייה בריבית האמורה. להערכת הקבוצה, מאחר והקבוצה שומרת על טווחים של שיעורי ריבית המאפשרים לה לשמור על שיעורי רווחיות גם במידה וחלה עליה בשיעור הריבית במשק, ובשים לב לכך שחלק הארי של מח"מ תיק הלקוחות של הקבוצה הינו כחודשיים עד שלושה חודשים, חשיפתה למצבים כאלה אינה מהותית.

במהלך תקופת הדוח, החברה העמידה ללקוחותיה הלוואות ארוכות טווח לציבור הרחב כנגד שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזר ההלוואה. החברה חשופה לסיכון הנובע מהפער בין תקופת ההלוואות ומסגרות האשראי המועמדות לחברה לצורך מימון פעילות המשכנתאות לבין תקופת ההלוואות הארוכות יותר שהחברה מעמידה ללקוחותיה בתחום פעילות זה.

עיקר האשראי המועמד על ידי החברה ללקוחותיה בחטיבת המשכנתאות הינו אשראי בריבית הצמודה לריבית בנק ישראל, מה שמאפשר לחברה לבצע התאמה של מחיר העסקה בהתאם לשינויים בריבית ובכך לצמצם את הסיכון בעת עליית ריבית בנק ישראל.

כ-72% מתיק המשכנתאות (כ-35 מיליון) מועמדות לתקופות בטווח של בין 1 עד 4 שנים וכ-28% מתיק המשכנתאות (כ-14 מיליון ₪) מועמדות לתקופות בטווח של בין 5 עד 20 שנה. מנגד, לחברה נכון למועד הדוח, מקורות מימון בנקאיים המשרתות את פעילות המשכנתאות של החברה לתקופה של עד 4 שנים בריבית הצמודה לריבית בנק ישראל מתחדשת מידי שנה. לפיכך החברה חשופה לשינויים בעליית הריבית מצד תאגידים בנקאיים לאחר תקופה של שנה, מה שעלול להוביל לגידול בעלויות המימון של החברה, לפגיעה ברווחיות ובהון שלה. יצוין כי לפי ניסיון השותף בחטיבת המשכנתאות, מרבית הלוואות ארוכות הטווח נפרעות בתקופה של עד שבע שנים.

ביאור 14- מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכון ריבית (המשך)

להלן פירוט בדבר סוגי הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

(א) סוג ריבית

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
279,489	323,834
(3,916)	-
275,573	323,834
54,233	77,907
(148,869)	(198,871)
(94,636)	(120,964)

מכשירים בריבית קבועה לא צמודה

נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה

נכסים פיננסיים
התחייבויות פיננסיות

(ב) ניתוח רגישות

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה בריבית קבועה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, ולכן לשינוי בשעורי הריבית לתקופת הדיווח לא צפויה להיות כל השפעה על הרווח והפסד של הקבוצה.

שינוי בשיעורי הריבית המשתנה היה משפיע על ההון ועל הרווח לפני מס בסכומים המוצגים בטבלה להלן. לאור העובדה כי תיק הלקוחות של הקבוצה בתחום ניכיון ממסרים דחויים הינו בריבית קבועה ומשכך החברה אינה יכולה להשית את עליות הריבית במשק על לקוחות החברה (על התיק הקיים), ההשפעה בניתוח הרגישות הינה בעיקר על התייקרות עליות המימון בגין אשראי מתאגידים בנקאיים. בתחום המשכנתאות, למעלה מ-90% מתיק הלקוחות צמוד לריבית הפריים ומשכך החברה משיתה את כל עליית הריבית על לקוחותיה ובכך מצמצמת את החשיפה לשינויים בשיעורי הריבית.

יצוין כי הניתוח בוצע על תיק הלקוחות של החברה נכון ליום המאזן, ללא התחשבות בביצוע עסקאות חדשות לגביהן החברה תבצע התאמה למחיר העסקה בהתאם לשינויים בשיעור הריבית. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, נשארו קבועים ומבוסס על שינויים בשערי הריבית, אשר לדעת החברה, הינם אפשריים באופן סביר נכון לתום תקופת הדיווח.

ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	
שינוי בהון	שינוי ברווח לפני מס
(1,863)	(2,419)
(1,397)	(1,814)
(931)	(1,210)
(466)	(605)
1,863	2,419
1,397	1,814
931	1,210
466	605

עליה בשיעור הריבית ב- 2%
עליה בשיעור הריבית ב- 1.5%
עליה בשיעור הריבית ב- 1%
עליה בשיעור הריבית ב- 0.5%
ירידה בשיעור הריבית ב- 2%
ירידה בשיעור הריבית ב- 1.5%
ירידה בשיעור הריבית ב- 1%
ירידה בשיעור הריבית ב- 0.5%

ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	
שינוי בהון	שינוי ברווח לפני מס
(1,457)	(1,893)
(1,093)	(1,420)
(729)	(946)
(364)	(473)
1,457	1,893
1,093	1,420
729	946
364	473

עליה בשיעור הריבית ב- 2%
עליה בשיעור הריבית ב- 1.5%
עליה בשיעור הריבית ב- 1%
עליה בשיעור הריבית ב- 0.5%
ירידה בשיעור הריבית ב- 2%
ירידה בשיעור הריבית ב- 1.5%
ירידה בשיעור הריבית ב- 1%
ירידה בשיעור הריבית ב- 0.5%

החשיפה לשינויים בריבית נובעת בעיקר מהלוואות בריבית משתנה (צמודות פריים) שנוטלות חברות הקבוצה.

ביאור 14- מכשירים פיננסיים (המשך)

1. שווי הוגן

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

להערכת הקבוצה, הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות ושטרות לגבייה, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים, אשראי מאחרים, ספקים, זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ביאור 15- מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור מס חברות

1. שיעור המס הרלוונטי לקבוצה בשנים 2023-2024 הינו 23%.

2. החברה אינה מסווגת כמוסד כספי לצרכי מע"מ ולפיכך חוק מס ערך מוסף חל על כלל עסקאותיה.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
	אלפי ש"ח	
10,352	8,981	8,730
115	5	(66)
10,467	8,986	8,664
(1,823)	(1,033)	702
8,644	7,953	9,366

הוצאות מסים שוטפים

בגין השנה השוטפת
התאמות בגין שנים קודמות, נטו

הכנסות מסים נדחים

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

ג. הוצאת (הכנסות) מסים בגין מרכיבי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
	אלפי ש"ח	
1	1	12

מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת

ביאור 15- מסים על ההכנסה (המשך)

ד. התאמה בין המס התאורטי על הרווח לפני מסים לבין הוצאות מסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
37,633	34,330	40,230	רווח לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שעור המס הסטטורי של הקבוצה
8,656	7,896	9,253	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי של הקבוצה
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
145	32	104	הוצאות לא מוכרות
115	5	67	מסים בגין שנים קודמות
(279)	-	-	הוצאות בגינם לא נוצרו מיסים נדחים
7	20	(58)	הפרשים אחרים
(12)	57	113	
8,644	7,953	9,366	הוצאות מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

(1) נכסי והתחייבויות מיסים נדחים שהוכרו

מסים נדחים מחושבים בהתאם לשיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך. התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

סה"כ	הטבות עובדים, והפרשים אחרים	התחייבויות חכירה	נכסי זכות שימוש	נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	הפרשה להפסדי אשראי חזויים וחובות אבודים	
7,337	703	1,676	(1,558)	(772)	7,288	יתרת נכס (התחייבויות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2023
1,034	(426)	(886)	872	(102)	1,576	שינויים שנזקפו לרווח והפסד
(1)	(1)	-	-	-	-	שינויים שנזקפו לרווח כולל אחר
8,370	276	790	(686)	(874)	8,864	יתרת נכס (התחייבויות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023
8,370	276	790	(686)	(874)	8,864	יתרת נכס (התחייבויות) מס נדחה ליום 01 בינואר 2024
(714)	207	(25)	(51)	(86)	(759)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
12	12	-	-	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
7,668	495	765	(737)	(960)	8,105	יתרת נכס (התחייבויות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024

(2) התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

ליום 31 בדצמבר 2024, התחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים להשקעה בחברות בנות, לא הוכרה מאחר וההחלטה האם למכור את החברות נתונה בידי החברה, ובכוונתה שלא לממשן בעתיד הנראה לעין.

ו. הפסדים להעברה

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברות הקבוצה הפסדי הון להעברה בסך 760 אלפי ש"ח. (ליום 31 בדצמבר 2023 לחברות הקבוצה הפסדי הון להעברה בסך כולל של כ- 760 אלפי ש"ח.)

לפי חוקי המס הקיימים בישראל, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצרכי מס.

ביאור 15- מסים על ההכנסה (המשך)

ז. שומות מס סופיות

לחברה ולחברות מאוחדות שומות מס סופיות (לרבות שומות עצמיות הנרשמות כסופיות מכח התיישנות) עד וכולל שנת המס 2019.

ביאור 16- התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

- (1) לפרטים בדבר התקשרויות בהסכמים עם בעלי השליטה וצדדים קשורים – ראה ביאור 23 (ב) ו- (ג).
- (2) על פי הסכמים בין חברות הקבוצה לבין תאגידים בנקאיים אשר העמידו להן מסגרות אשראי, נדרשות חברות הקבוצה בהעמדת ממסרים דחויים המשמשים כבטוחה לטובת התאגידים הבנקאיים, בכל עת, בהיקף של 125% מסך האשראי המועמד כפי שנקבע בכל אחד מההסכמים. מעת לעת, קורה כי חברות הקבוצה אינן עומדות בהיקף ההמחאות שנדרשות להעמיד, אולם חריגות כאמור מוסדרות, על פי רוב בתוך מספר ימי עסקים בודדים, באמצעות העברת המחאות נוספות לתאגידים הבנקאיים ובתיאום עימם. ליום 31 בדצמבר 2023 עומדות חברות הקבוצה בדרישה זו. לפרטים נוספים אודות התקשרויות הקבוצה עם תאגידים בנקאיים המעמידים אשראי – ראה ביאור 10ב'.
- (3) ביום 22 בדצמבר 2014 התקשרו חברות הקבוצה עם חברה פרטית ישראלית בהסכם להתקנת מערכת ממוכנת לעסקאות המרת מט"ח באמצעות כרטיסי אשראי, אשר באמצעותה נותנת הקבוצה שרותי מכירת והמרת מט"ח בתשלומים, באמצעות כרטיסי האשראי.
- (4) במסגרת בניית מערך לצורך פעילות אופל כמאגד סליקה, התקשרה אופל בחודש דצמבר 2020, בהסכם עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ וחברת דינרס קלוב בע"מ, על פיו תפעל עבורן כמאגד סליקה. – לפרטים נוספים בדבר סגירת הפעילות ראה ביאור 1 (ד').
- (5) ביום 6 באפריל 2021 התקשרה החברה בהסכם מייסדים עם חברת מרקורי פיננסים בע"מ (להלן: "מרקורי"), לשם הקמתה של חברה חדשה, אופל משכנתאות לעסק ולבית בע"מ (להלן "אופל משכנתאות"), בתחום פעילות של העמדת הלוואות ארוכות טווח ללקוחות עסקיים ולקוחות פרטיים כנגד שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזר ההלוואה (משכנתאות), החברה תחזק בחלקים שווים (50%) על ידי החברה ועל ידי מרקורי. בהתאם להסכמות בין החברה ובין מרקורי, החליטו הצדדים בשלב זה, שלא לבצע את פעילות המשכנתאות באמצעות החברה החדשה כאמור ופעילות המשכנתאות מבוצעת, הלכה למעשה, באמצעות אופל 2006 ואופל חולון כאשר הצדדים פועלים בהתאם לעקרונות אשר עוגנו בהסכם המייסדים. ראה באור 1א' לעיל.
- (6) ביום 20 בפברואר 2024 נחתם הסכם שכירות בין אופל בלאנס 2006 לבין חברת שהנאז ייזום והשקעות, במסגרתו תשכור החברה כ-92 מ"ר ברוטו לטובת פתיחת סניף חדש בירושלים. תקופת השכירות הינה לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 באפריל 2024 עם אופציה ל-3 שנים נוספות מתום תקופת השכירות הראשונה. תשלומי החכירה העתידיים הינם כ-123 אלפי ש"ח לשנה, צמודים למדד המחירים לצרכן ומשולמים אחת לרבעון.
- (7) ביום 24 באוקטובר 2024 נחתם הסכם שכירות בין אופל בלאנס 2006 בע"מ לבין א.ק. אטריום נדל"ן בע"מ במסגרתו תשכור החברה כ-500 מ"ר ברוטו לטובת סניף חדש באשדוד אשר יחליף את הסניף הקיים. תקופת השכירות היא לתקופה של 6 שנים החל היום 1 במאי 2025 עם אופציה ל-3 שנים נוספות מתום תקופת השכירות הראשונה. תשלומי החכירה העתידיים הינם כ-360 אלפי ש"ח בשנה, צמודים למדד המחירים לצרכן.
- (8) באשר להתקשרויות של חברות הקבוצה בהסכמי חכירה – ראה ביאור 25.

ב. שעבודים

כנגד אשראי שנטלה הקבוצה מתאגידים בנקאיים, המסתכם למועד הדוחות הכספיים בסך של כ-198,871 אלפי ש"ח, יצרו חברות הקבוצה שעבוד קבוע ראשון על מסמכים וכן המחאת זכויות בגין שטרות וניירות ערך, המופקדים בתאגידים הבנקאיים לגוביינא, למשמורת או למטרה אחרת, וכן שעבוד צף על מסמכים, שטרות וניירות ערך שיופקדו בתאגידים הבנקאיים, למעט שטרות המופקדים ו/או שיופקדו בבנק/ים אחר/ים מעת הפקדתם בלבד, כמפורט בהסכם בין החברות הבנות והתאגידים הבנקאיים. השעבוד אינו מוגבל בסכום ותנאיו אוסרים העברה ו/או משכון ו/או שעבוד של הרכוש המשועבד, ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים.

ביאור 17 - הון

א. הון מניות

מניות רגילות		
2022	2023	2024
104,606	104,606	104,606
104,606	104,606	104,606
10,000,000	10,000,000	10,000,000

באלפי מניות ללא ע.נ.

הון מניות מונפק ונפרע ליום 1 בינואר

הון מניות מונפק ונפרע ליום 31 בדצמבר (1)

הון רשום

- (1) למחזיקים במניות הרגילות של החברה הזכות לקבלת דיבידנדים כפי שיוכרז מפעם לפעם וזכות הצבעה באסיפה הכללית של החברה לפי קול אחד למניה. לכל בעלי המניות מעמד שווה בערך השאירתי של החברה.
- (2) ביום 29 במרס 2020 הנפיקה החברה לציבור מניות על בסיס דוח הצעת מדף מיום 24 במרס 2020. במסגרת ההנפקה האמורה, הנפיקה החברה 10,700,000 מניות רגילות של החברה. התמורה ברוטו בגין ההנפקה הסתכמה בכ- 22,470 אלפי ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה בסך של כ- 456 אלפי ש"ח, הסתכמה התמורה נטו בסך של כ- 22,014 אלפי ש"ח. עלויות ההנפקה נזקפו להון.

ב. דיבידנדים

הדיבידנדים הבאים הוכרזו ושולמו על ידי החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		

-	-	5,188
-	-	3,000
-	-	3,600
-	-	3,950
-	3,600	-
-	3,300	-
-	3,200	-
-	1,500	-
4,400	-	-
3,850	-	-
3,800	-	-
2,900	-	-
14,950	11,600	15,738

- 4.96 אגורות למנייה (הוכרז - 14 במרס 2024 ; שולם - 27 במרס 2024)
- 2.87 אגורות למנייה (הוכרז - 15 במאי 2024 ; שולם - 5 ביוני 2024)
- 3.44 אגורות למנייה (הוכרז - 18 באוגוסט 2024 ; שולם - 8 בספטמבר 2024)
- 3.77 אגורות למנייה (הוכרז - 18 בנובמבר 2024 ; שולם - 4 בדצמבר 2024)
- 3.44 אגורות למנייה (הוכרז - 27 במרס 2023 ; שולם - 19 באפריל 2023)
- 3.15 אגורות למנייה (הוכרז - 22 במאי 2023 ; שולם - 11 ביוני 2023)
- 3.06 אגורות למנייה (הוכרז - 21 באוגוסט 2023 ; שולם - 5 בספטמבר 2023)
- 1.43 אגורות למנייה (הוכרז - 23 בנובמבר 2023 ; שולם - 10 בדצמבר 2023)
- 4.21 אגורות למנייה (הוכרז - 8 במרס 2022 ; שולם - 30 במרס 2022)
- 3.68 אגורות למנייה (הוכרז - 10 במאי 2022 ; שולם - 29 במאי 2022)
- 3.63 אגורות למנייה (הוכרז - 17 באוגוסט 2022 ; שולם - 5 בספטמבר 2022)
- 2.77 אגורות למנייה (הוכרז - 15 בנובמבר 2022 ; שולם - 4 בדצמבר 2022)

-	-	5,000
---	---	-------

- 4.78 אגורות למנייה (הוכרז - 30 בדצמבר 2024 ; שולם - 13 בינואר 2025) (*)

14,950	11,600	20,738
--------	--------	--------

(*) דיבידנד שהוכרז בשנת 2024 ושולם בשנת 2025.

ביאור 18- הכנסות משירותים פיננסיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
83,225	81,391	74,652	הכנסות מפעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים
5,574	9,412	8,064	הכנסות מפעילות המשכנתאות
1,265	1,546	281	הכנסות אחרות
90,064	92,349	82,997	

למידע נוסף בדבר הכנסות על בסיס מגזרים בני דיווח - ראה ביאור 27.

ביאור 19- הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
10,564	15,425	11,837	הוצאות מימון
1,441	1,494	792	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
151	155	29	ריבית בגין הלוואות מבנקים
-	54	-	עמלות בנקאיות
			ריבית בגין הלוואות מאחרים
			הוצאות ריבית מס הכנסה
(*)12,156	(*)17,128	12,658	
-	-	(4)	ריבית ממזומנים ושווי מזומנים- פקדון מוגבל בשימוש
10,715	15,580	11,866	הוצאות ריבית בגין מכשירים פיננסיים שאינם בשווי הוגן

(*) סווג מחדש.

ביאור 20- הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
	אלפי ש"ח		
11,583	10,486	3,642	הפרשה ספציפית בניכוי גבייה מחובות מסופקים ואבודים
(247)	472	(405)	הפרשה כללית
943	1,122	(1,548)	תוספת פרמיית אי ודאות
12,279	12,080	1,689	

לפרטים נוספים בהרחבה ראה ביאור 14ג'

ביאור 21 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
3,926	2,687	1,286	פרסום וקידום מכירות
239	232	186	הוצאות שכר ונלוות (1)
324	186	175	שירותים מקצועיים
228	100	204	עמלות שיווק
4,717	3,205	1,851	

(1) כולל תשלומים לצדדים קשורים. לפרטים נוספים - ראה ביאור 23 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

ביאור 22 - הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
8,736	8,032	6,994	הוצאות תפעול:
1,242	1,316	1,155	הוצאות שכר ונלוות
267	257	207	פחת נכסי זכות שימוש ואחזקת משרד
10,245	9,605	8,356	תוכנות
			סה"כ הוצאות תפעול
3,287	2,678	3,416	הוצאות הנהלה וכלליות:
1,105	1,805	2,965	דמי ניהול לבעלי שליטה (1)
1,579	1,133	1,181	הוצאות שכר ונלוות (1)
162	172	144	שכירות לטווח קצר ואחזקת משרד
3,973	4,955	4,834	דואר ותקשורת
323	298	271	שירותים מקצועיים (1)
535	422	471	משרדיות
1,607	1,455	1,990	מתנות, כיבודים ותרומות
662	1,414	1,383	פחת והפחתות
13,233	14,332	16,655	אחרות
			סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות
23,478	23,937	25,011	סה"כ הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות

(1) כולל תשלומים לצדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 23 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

ביאור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. נתונים בדבר עסקאות, תגמול והטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
1	-	-	הוצאות מימון
			הוצאות ריבית לקרובים של בעלי שליטה בגין העמדת הלוואות (ראה ב'2)
46	44	48	הוצאות מכירה ושיווק
			שכר לקרוב של בעל שליטה (ראה ג'9)
3,380	3,158	3,985	הוצאות הנהלה וכלליות
826	823	863	שירותים מבעלי שליטה (ראה ג'1-3)
9	11	4	תגמול דירקטורים (לרבות דירקטורים שאינם מועסקים בחברה) (ראה ג'4)
385	401	414	שכר טרחה בגין שירותים מקצועיים מצדדים קשורים (ראה סעיף ב'1)
1,122	1,172	1,282	שכר דירה (ראה ג'5)
			שכר לקרוב של בעל שליטה (ראה ג'6-8, 10-12) (*)
5,722	5,565	6,548	
21	19	17	מספר הגורמים אליהם מתייחסת ההטבה
69	72	77	(*) מתוכו בגין הטבות לאחר סיום העסקה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
961	1,695	יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין בדוח על המצב הכספי:
		יתרות זכאים בגין שכר, דמי ניהול, שכר דירקטורים וריבית (ב'1-3 ; ג'1-11)

ביאור 23- צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. פרטים נוספים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1. במהלך תקופת הדיווח התקבלו על ידי הקבוצה שירותי תוכנה בהיקפים לא מהותיים מצד הגב' ריטה מזרחי, אשתו של מר יהושע מזרחי, דירקטור ובעל שליטה. קבלת שירותים אלו אושרה באסיפה הכללית, מעת לעת. ביום 27 באפריל 2021 וביום 5 במאי 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, מסגרת הארכת ההסכם למתן שירותי תוכנה, תקבלנה החברה את שירותי התוכנה בעלות חודשית של כ-30\$ לפני מע"מ לעמדת מחשב רגילה ובעלות חודשית של כ-60\$ לפני מע"מ לעמדת מחשב מקצועית. יצוין כי החל משנת 2022 ועד ליום 4 במאי 2024, שירותי התוכנה יינתנו בהיקף של עד 10 עמדות. בתאריך 11 באפריל 2024 אישרה ועדת הביקורת הארכת ההתקשרות עם הגב' ריטה מזרחי למשך שנה נוספת. בשנת 2024 הסתכם היקף השירותים האמורים בכ-4 אלפי ש"ח (2023 – 11 אלפי ש"ח, 2022 – 9 אלפי ש"ח).

בגין העמדת הלוואות על ידי בעלי שליטה וקרוביהם, נושאות ריבית שנתית קבועה לא צמודה בשיעור של 3.5% (2023-3.5% ו-2022 – 2.5%) הכירה הקבוצה בשנת 2022 בהוצאות מימון בסך של כ-1 אלפי ש"ח. במהלך שנת 2022 פרעה הקבוצה את כל יתרת ההלוואות מאחרים שהינם קרובים של בעלי השליטה ובשנים 2023-2024 לא התהוו הוצאות מימון בגין העמדת הלוואות מקרובים של בעלי שליטה.

2. בהתאם לנוהל עסקאות זניחות אשר נקבע ע"י ועדת ביקורת, רשאים בעלי השליטה וקרוביהם לבצע מעת לעת עסקאות המרת מט"ח, העברת כספים בארץ ובחו"ל וניכיון שיקים עצמיים במזומן תמורת עמלה שנקבעה ואושרה מראש או בתנאי שוק הניתנים ללקוחות החברה במועד ביצוע העסקה. ביום 20 בינואר 2022, התקבלה החלטה בחברה, לרבות על ידי ועדת הביקורת של החברה כי נוהל זה יבוטל ולפיכך נוהל זה אינו תקף החל ממועד זה. כמו כן, מאותו מועד, אין ביצוע עסקאות מטח או עסקאות כלל אל מול החברה ללא אישור ועדת הביקורת.

3. ביום 2 במרס 2022, אישרה ועדת הביקורת נוהל סיווג עסקאות לא חריגות בהתאם להוראות סעיף 117(ב1) לחוק החברות אשר עניינו אמות מידה לסיווג עסקאות כאמור בסעיף 270(4) לחוק החברות, כעסקאות לא חריגות (מהלך עסקים רגיל, תנאי שוק וללא השפעה מהותית). במהלך שנת 2023 ועד למועד דוח זה, החברה התקשרה במספר עסקאות עם לקוחות החברה ובמהלך העסקים הרגיל של החברה, בהתאם להוראות הנוהל כאמור (למען הזהירות), עם לקוחות שיש או שהיו להם קשרים כלשהם עם מי מבעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. בתאריך 24 בדצמבר 2024 עודכן הנוהל ע"י ועדת הביקורת.

סך ההכנסות שנבעו לחברה מעסקאות כאמור במהלך שנת 2024 עמדו על כ-695 אלפי ש"ח.

4. ביום 4 לאוגוסט 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בה.

5. ביום 18 לאוגוסט 2024, אישרה וועדת התגמול של החברה, הארכת פוליסת ביטוח הקיימת לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שאושרה על ידי וועדת תגמול של החברה ביום 16 באוגוסט 2023.

6. ביום 4 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר שביום 21 ביוני 2022 וביום 26 ביוני 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מנגנון הענקת מענקים ו/או שוברי שי לתקופה נוספת בת 3 שנים החל מיום 4 באוגוסט 2022. על פי המנגנון, החברה רשאית להעניק מענקים ו/או שוברי שי לעובדים ולנותני שירותים בחברות הבנות כאמור, אשר הינם קרובים של בעלי השליטה בחברה ובלבד שהענקת המענק ו/או השובר שי תיעשה באופן רוחבי לרוב עובדי החברות הבנות, לרבות נושאי משרה בחברה כפי שיכחנו בה מעת לעת ושאינם נמנים על בעלי השליטה וקרוביהם, וכי הסכום המצטבר של המענקים ו/או שוברי השי בכל שנה קלנדרית לא יעלה על סך של כ-6,000 ש"ח לעובד/ נותן שירותים (עלות מעביד).

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כאמור, מנגנון לתשלום עמלות הפניה לעובדי החברה אשר הינם קרובים של מי מבעלי השליטה בחברה (ואשר אינם נושאי משרה), כפי שיועסקו בחברה מעת לעת כאשר סך עמלות ההפניה להן יהא זכאי עובד אשר הינו קרוב של מי מבעלי השליטה בחברה לא יעלה על 7,000 ש"ח לשנה קלנדרית.

ביאור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. פרטים נוספים בדבר הסכמים עם בעלי שליטה

1. מר דניאל מזרחי, מבעלי השליטה, משמש כמנכ"ל אופל במשרה מלאה מיום הקמתה. בגין התקופה שהחל מיום 1 ביוני 2016 ועד ליום 12 באוגוסט 2019, היה זכאי מר דניאל מזרחי לדמי ניהול בסך של 71 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ בגין כהונתו כמנכ"ל אופל וסך של 16 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ בגין תפקידו כמנכ"ל החברה. ביום 4 בדצמבר 2019 ולאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית את עדכון דמי הניהול החודשיים של מר דניאל מזרחי, לתקופה של 3 שנים, רטרואקטיבית החל מחודש אוגוסט 2019 ל-100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין כהונתו כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל אופל. דמי הניהול משולמים לחברה בבעלות המלאה של דניאל מזרחי כנגד חשבונית. בנוסף, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 4 בדצמבר 2019, בין היתר, את עדכון מנגנון התגמול המשתנה של מר דניאל מזרחי החל מיום 12 באוגוסט 2019 כך שמר מזרחי יהיה לזכאי למענק שנתי של עד 7 פעמים עלות העסקתו החודשית כנגזרת של שיעור הגידול ברווח לפני מס המאוחד. בנוסף זכאי מר מזרחי למענק בסך של 70 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין כל סניף חדש שיפתח ביוזמתו ובניהולו בכפוף לכך שהשלים שנת פעילות מלאה ובתיק הלקוחות שלו לא פחות מ-50 לקוחות חדשים. עד למועד העדכון היה זכאי מר מזרחי למענק של עד 5 פעמים עלות שכרו החודשית כנגזרת של גידול בהכנסות אופל.

ביום 14 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את עדכון דמי הניהול החודשיים של מר דניאל מזרחי, לתקופה של 3 שנים, דהיינו, עד ליום 14 ביוני 2024. במסגרת עדכון ההסכם, יעודכנו סכום דמי הניהול החודשיים בסך כולל של 110 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלף דמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח). כמו כן, עודכן מנגנון המענק השנתי על פי הסכם הניהול הקיים עם מר דני מזרחי כך שחלף מענק המבוסס על שיעור הגידול ברווח לפני מיסים, מר דני מזרחי יהיה זכאי לרכיב מענק משתנה אשר ייגזר מגובה סך הרווח התפעולי (לפני מיסים) של כלל הקבוצה, על פי הדוח הכספי המאוחד. בנוסף אישרה האסיפה הכללית את הענקת מענק חד פעמי בסך 100 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), בשיקול דעת עבור שנת 2020.

ביום 17 ביוני 2024 אישרה האסיפה כללית, לאחר שהתקבל אישור של וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את עדכון דמי הניהול החודשיים של מר דניאל מזרחי, לתקופה של 3 שנים, דהיינו, עד ליום 17 ביוני 2027. במסגרת עדכון ההסכם, יעודכנו סכום דמי הניהול החודשיים בסך כולל של 123 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלף דמי ניהול חודשיים בסך של 110 אלפי ש"ח). כמו כן, עודכן מנגנון המענק השנתי על פי הסכם הניהול הקיים עם מר דני מזרחי.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נכללו בספרי החברה הוצאות בגין קבלת שירותים ממר דניאל מזרחי כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל אופל בסך כולל של כ-2,272 אלפי ש"ח, בהתאם להתאמות על פי מדיניות התגמול של הקבוצה (2023 – 1,920 אלפי ש"ח, 2022 – 2,049 אלפי ש"ח).

2. מר שחר מזרחי, מבעלי השליטה, משמש כמנכ"ל אופל חולון במשרה מלאה מיום הקמתה. בגין תקופה שהחל מיום 1 ביוני 2016 ועד ליום 12 באוגוסט 2019, היה זכאי מר שחר מזרחי לדמי ניהול בסך של 63 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ.

כמו-כן, החל מיום 1 בינואר 2017 ועד ליום 31 במרס 2019 היה זכאי מר שחר מזרחי לגמול חודשי בסך 7.5 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין כהונתו כקצין פיקוח נהלים של הקבוצה בהתאם לאישור אסיפה הכללית מיום 6 ביולי 2017. ביום 4 בדצמבר 2019 ולאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית את עדכון דמי הניהול החודשיים של מר שחר מזרחי, לתקופה של 3 שנים, רטרואקטיבית החל מחודש אוגוסט 2019 ל-75 אלפי ש"ח בגין כהונתו כמנכ"ל אופל חולון. דמי הניהול משולמים לחברה בבעלותו המלאה של שחר מזרחי כנגד חשבונית בתוספת מע"מ כנדרש בחוק.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 4 בדצמבר 2019, בין היתר, את עדכון מנגנון התגמול המשתנה של מר שחר מזרחי החל מיום 12 באוגוסט כך שמר מזרחי יהיה לזכאי למענק שנתי, חד פעמי של עד 6 פעמים עלות העסקתו החודשית כנגזרת של שיעור הגידול ברווח לפני מס של אופל חולון. בנוסף זכאי מר מזרחי למענק שנתי, חד פעמי בסך של 70 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין ליווי סניף אופל ראשון לשנת 2019. עד למועד העדכון היה זכאי מר מזרחי למענק של עד 5 פעמים עלות שכרו החודשית כנגזרת של גידול בהכנסות אופל חולון.

ביום 14 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית לאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את עדכון מנגנון התגמול המשתנה של מר שחר מזרחי לתקופה נוספת בת 3 שנים, דהיינו, עד ליום 14 ביוני 2024. כמו כן אישרה האסיפה הכללית את הענקת מענק חד פעמי בסך 75 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), בשיקול דעת, בעבור שנת 2020.

ביום 17 ביוני 2024 אישרה האסיפה כללית, לאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את עדכון דמי הניהול החודשיים של מר שחר מזרחי לתקופה נוספת בת 3 שנים, דהיינו, עד ליום 17 ביוני 2027. במסגרת עדכון ההסכם יעודכנו סכום דמי הניהול החודשיים בסך כולל של 83 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלף דמי ניהול חודשיים בסך של 75 אלפי ש"ח), בהתאם להסכם הניהול המעודכן, מר שחר מזרחי לא יהיה זכאי לתגמול עבור כהונתו כדירקטור.

כמו כן, עודכן מנגנון המענק השנתי על פי הסכם הניהול הקיים עם מר שחר מזרחי. בשנת 2024 הסתכמה עלות העסקתו הכוללת של מר שחר מזרחי כמנכ"ל אופל חולון בסך כולל של כ-1,374 אלפי ש"ח (2023 - 900 אלפי ש"ח, 2022 - 900 אלפי ש"ח).

ביאור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ג. פרטים נוספים בדבר הסכמים עם בעלי שליטה (המשך):

3. ביום 11 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית (רטרואקטיבית מיום 1 ביוני 2016) את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר אורן בן יאיר, מבעלי השליטה בחברה המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, לפיו היה זכאי מר בן יאיר לתגמול בסך של 15.5 אלפי ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ) בגין שירותי יושב ראש דירקטוריון בהיקף חודשי של כ-25 שעות, אשר שולם כנגד חשבונית לחברת ניהול בבעלותו ושליטתו המלאה.
- ביום 4 בדצמבר 2019 ולאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית עדכון לתגמול החודשי של מר בן יאיר, לתקופה של שלוש שנים רטרואקטיבית מיום 11 באוגוסט 2019, ל-25 אלפי ש"ח בגין שירותים בהיקף חודשי של כ-45 שעות. מובהר כי מר אורן בן יאיר אינו זכאי לכל גמול נוסף בגין כהונתו בדירקטוריון החברה. ביום 4 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את חידושו של הסכם הניהול אשר היה בתוקף באותו מועד, בין מר בן יאיר והחברה לתקופה של 3 שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. חידוש הסכם הניהול כאמור הינו בתנאים זהים להסכם הניהול כפי שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 4 בדצמבר 2019.
- בשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הסתכמו דמי הניהול של מר בן יאיר בגין כהונתו כיו"ר הדירקטוריון בסך של כ-339 אלפי ש"ח (2023 - 338 אלפי ש"ח, 2022 - 338 אלפי ש"ח).
- ביום 4 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית, עדכון התקשרות בהסכם למתן שירותים משפטיים מעו"ד גיא וגנר, אשר הינו שותף של עו"ד אורן בן יאיר, במשרד עו"ד בבעלותם לתקופה של שלוש שנים. שכר טרחתו השנתי של עו"ד וגנר בגין השירותים המשפטיים לא יעלה על סך של 1.5 מיליון ש"ח.
- סך התשלומים אשר שילמה החברה לעו"ד גיא וגנר בשנת 2024 בגין השירותים המשפטיים כאמור לעיל עמדו על כ-552 אלפי ש"ח (2023 - 550 אלפי ש"ח, 2022 - 894 אלפי ש"ח).
4. ביום 11 באוגוסט 2016 ולאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה: שחר מזרחי, יהושע מזרחי, מיכאל איתן ועודד איתן, וזאת החל מיום 1 ביולי 2016. הגמול אשר אושר זהה לגמול המשולם ליתר הדירקטורים האחרים בחברה (שאינם נמנים על בעלי השליטה), והינו בהתאם לגמול המירבי בתקנות החברות (כללים בדבר גמול הוצאות לדירקטור חיצוני).
- בשנת 2024 הסתכם שכר הדירקטורים ששולם לבעלי השליטה האמורים בכ-378 אלפי ש"ח (2023 - 385 אלפי ש"ח, 2022 - 367 אלפי ש"ח). בנוסף הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול דירקטורים לדירקטורים שאינם נמנים על בעלי השליטה בסך של כ-486 אלפי ש"ח (2023 - 438 אלפי ש"ח, 2022 - 458 אלפי ש"ח).
5. ביום 30 באוקטובר 2017 אישרה האסיפה הכללית את התקשרות אופל בהסכם להשכרת משרדים השייכים לחברה בבעלותם של דני ושחר מזרחי (מנכ"לים בקבוצה ומבעלי השליטה בה) ואלה מזרחי (אחותם של הנ"ל). אישור הסכם השכירות, כאמור לעיל, נבע מצורך של אופל למצוא משרדים חדשים חלף משרדיה הקודמים, בין היתר מאחר והמשרדים הקודמים לא תאמו בשטחם את צרכי אופל, לאור גידול בהיקף פעילותה ובהתאמה גידול במצבת העובדים ומספר הלקוחות הפוקדים את המשרדים.
- הסכם השכירות נכנס לתוקף החל מחודש ינואר 2018, וזאת בתמורה לתשלומי שכ"ד ודמי ניהול חודשיים בסך כולל של כ-30 אלפי ש"ח + מע"מ לא כולל הפרשי הצמדה החל מ-1 בפברואר 2018. תקופת ההסכם הינה ל-7 שנים.
- ביום 18 בנובמבר 2024 לאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אושרה הארכת הסכם השכירות לשנה נוספת. בתקופת ההארכה תנאי ההסכם יוותרו ללא שינוי, למעט הוספת זכות חד צדדית לחברה החל מחצי שנה לאחר תחילת תקופת ההארכה, להודיע על סיום השכירות בהודעה של שלושה חודשים מראש.
- סך דמי השכירות אשר שילמה החברה בהתאם להסכם השכירות דלעיל בשנת 2024 עמדה על כ-414 אלפי ש"ח (כולל תשלומי הפרשי הצמדה בסך של כ-54 אלפי ש"ח).
6. בתקופות הדיווח הוענקו לקבוצה שירותים בתחום הנהלת חשבונות על ידי הגב' איריס מזרחי, אשתו של מר שחר מזרחי, בעל שליטה בחברה ומנכ"ל אופל חולון. ביום 14 באפריל 2022, אישרה האסיפה הכללית את עדכון והארכת התקשרותה של החברה עם הגב' איריס מזרחי לתקופה של שלוש שנים נוספות והחל מיום 1 באפריל 2022 זכאית איריס לתגמול חודשי בסך של 24 אלפי ש"ח ברוטו בגין שירותיה לכלל חברות הקבוצה, וכן לתנאים סוציאליים נלווים.
- בשנת 2024 הסתכמה עלות העסקתה של איריס בחברה בסך של כ-390 אלפי ש"ח (2023 - 391 אלפי ש"ח, 2022 - 381 אלפי ש"ח).
7. בגין התקופה שמיום 6 ביולי 2017 ועד ליום 6 ביולי 2020 העסיקה החברה את הגב' לילך מזרחי, רעייתו של מר דניאל מזרחי, מבעלי השליטה בחברה, מנכ"ל החברה ומנכ"ל אופל, כמנהלת אדמיניסטרטיבית (אחראית על נושאים משפטיים באופל ועל תחום משאבי האנוש בקבוצה) בתמורה לשכר שעתי בגובה 75 ש"ח לשעה (כ-95 ש"ח במונחי עלות מעביד) בהיקף של עד 120 שעות חודשיות, קרי שכר מקסימלי של 9,000 ש"ח (כ-11,400 ש"ח במונחי עלות מעביד).
- ביום 6 ליולי 2020 אישרה האספה הכללית הסכם ההעסקה מחודש בין החברה לגב' לילך מזרחי, לתקופה של 3 שנים נוספות, החל ממועד האסיפה. בהתאם לאישור האסיפה, זכאית לילך מזרחי לתמורה בסך של 90 ש"ח לשעה (כ-125 ש"ח עלות מעביד), חלף סך של 75 ש"ח לשעה (כ-95 ש"ח עלות מעביד) ובהיקף של עד 100 שעות חודשיות (חלף עד 120 שעות).

ביאור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ג. פרטים נוספים בדבר הסכמים עם בעלי שליטה (המשך):

ביום 7 לינואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את תיקונו של הסכם ההעסקה האמור לעיל באופן שהורחב היקף עבודתה של הגב' מזרחי באופל מהיקף משרה של עד 100 שעות חודשיות, להיקף משרה של עד 360 שעות ברבעון.

ביום 29 ליוני 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שקודם לכן התקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עדכון וחידוש התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' לילך מזרחי של שלוש שנים נוספות מיום קבלת אישור האסיפה הכללית. במסגרת הסכם העסקה המחודש הגב' לילך מזרחי תמשיך לכהן בתפקיד מנהלת אדמיניסטרטיבית ומנהלת משאבי אנוש של הקבוצה. במסגרת התיקון המוצע להסכם בתמורה להעסקתה כאמור תהא הגב' מזרחי זכאית לשכר ברוטו בסך 15,000 ש"ח (כ-235 אלפי ש"ח עלות שכר שנתית) בעבור היקף משרה של 60%, חלף שכר שעתי של 90 ש"ח (כ-170 אלפי ש"ח עלות שכר שנתית) בהיקף משרה של עד 360 שעות ברבעון והכל בהתאם לצורכי החברה, בשעות ובימי העבודה המקובלים.

בשנת 2024 הסתכמה עלות העסקתה של לילך בחברה בסך של כ-238 אלפי ש"ח (2023 - 203 אלפי ש"ח, 2022 - 171 אלפי ש"ח).

8. בתקופות הדיווח הוענקו לקבוצה שרותי שליחויות ותפעול על ידי הגב' עליזה בן משה, גיסתו של מר שחר מזרחי, מבעלי השליטה בחברה ומנכ"ל אופל חולון. ביום 7 לינואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון וחידוש הסכם העסקתה באופל חולון לתקופה של שלוש שנים נוספות ועדכון שכרה בתוספת של 600 ש"ח (ברוטו) החל מחודש ינואר 2021, כך שיעמוד על סך 8,625 ש"ח (ברוטו) בגין שירותיה לכלל חברות הקבוצה, וכן לתנאים סוציאליים נלווים כמקובל בקבוצה. כמו כן לצורך עבודתה כשליחה, אופל חולון מעמידה לרשותה רכב ונושאת בעלויות אחזקת הרכב, הדלק וגילום המס.

ביום 29 ליוני 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שקודם לכן התקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עדכון וחידוש התקשרות החברה בהסכם העסקה למתן שליחויות על ידי גב' עליזה בן משה.

על פי הסכם ההעסקה המחודש, שיהא בתוקף לתקופה של 3 שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה, הגב' עליזה בן משה תהא זכאית לשכר חודשי ברוטו בסך של 9,425 ש"ח בתוספת הפרשות לקרן השתלמות (עלות שכר שנתית בסך של כ-168 אלפי לא כולל עלויות רכב) חלף שכר חודשי ברוטו בסך 8,625 ש"ח (עלות שכר שנתית בסך של כ-150 אלפי לא כולל עלויות רכב) בגין העסקה בהיקף של כ-80% (לא יותר מ-6.5 שעות ליום עבודה).

בשנת 2024 הסתכמה עלות העסקתה של עליזה (כולל אחזקת רכב) בסך של כ-208 אלפי ש"ח (2023 - 197 אלפי ש"ח, 2022 - 186 אלפי ש"ח).

9. בתקופות הדיווח הוענקו לקבוצה שירותים בתחום הגרפיקה על ידי הגב' אלה מזרחי, אחותם מר שחר מזרחי, דניאל מזרחי ויהושע מזרחי הנמנים על בעלי שליטה בחברה. ביום 6 ביולי 2020, אישרה האסיפה הכללית, לאחר שקודם לכן התקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את חידוש התקשרות החברה בהסכם העסקה למתן שירותי גרפיקה על ידי גב' מזרחי. על פי הסכם ההעסקה המחודש, שהינו בתוקף לתקופה של 3 שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה, זכאית הגב' מזרחי לשכר חודשי זהה לזה לו הייתה זכאית קודם לכן, קרי 3,100 ש"ח (כ-4,000 ש"ח במונחי עלות מעביד) בגין העסקה בהיקף של כ-80 שעות חודשיות.

ביום 29 ליוני 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שקודם לכן התקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עדכון וחידוש התקשרות החברה בהסכם העסקה למתן שירותי גרפיקה על ידי גב' אלה מזרחי.

על פי הסכם ההעסקה המחודש, שהינו בתוקף לתקופה של 3 שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה, הגב' אלה מזרחי תהא זכאית לשכר ברוטו בסך 3,255 ש"ח (עלות שכר שנתית בסך של כ-49 אלפי ש"ח) חלף שכר חודשי ברוטו בסך של 3,100 ש"ח (עלות שכר שנתית בסך של כ-46 אלפי ש"ח) בגין העסקה בהיקף של כ-80 שעות חודשיות.

בשנת 2024 הסתכמה עלות העסקת אלה בסך של כ-48 אלפי ש"ח (2023 - 45 אלפי ש"ח, 2022 - 45 אלפי ש"ח).

10. ביום 18 במרס 2020 אישרו מוסדות החברה את העסקת שניים מילדיהם של בעלי השליטה בחברה בתפקיד נציגי שירות. בהתאם לאישור מוסדות החברה הני"ל יועסקו על ידי חברות הקבוצה בתמורה לשכר שעתי בגובה 40-45 ש"ח (כ-55-60 ש"ח במונחי עלות מעסיק) ובהיקף משרה של עד 70% משרה.

ביום 14 בדצמבר 2022 וביום 19 בדצמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה עם מר ליעד מזרחי ועם מר אופק מזרחי בהסכמי העסקה לתפקיד של נציגי שירות. במסגרת הסכמי העסקה אלו, יהיו זכאים מר ליעד מזרחי ומר אופק מזרחי לשכר שעתי בסך של 50 ש"ח (חלף 45 ש"ח) ובתוספת תנאים סוציאליים על פי דין לתקופה של שנה אחת ושכר שעתי בסך של 55 ש"ח ובתוספת תנאים סוציאליים על פי דין לתקופה של שנתיים נוספות לאחר תום השנה כאמור. כמו כן, יועסקו הני"ל בהיקף משרה של עד 70%.

ביאור 23 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ג. פרטים נוספים בדבר הסכמים עם בעלי שליטה (המשך):

ביום 14 ביוני 2021 אישרה אסיפה כללית את העסקתה של גב' יובל מזרחי, בתו של דני מזרחי, מנכ"ל, דירקטור ובעל השליטה, בהסכם העסקה על פיו, תועסק הגב' יובל מזרחי בתפקיד של נציגת שירות, בהתאם לצרכי החברה, ובהיקף משרה שלא יעלה על 70%. בעבור העסקתה בחברה תהא זכאית הגב' יובל מזרחי במהלך חצי השנה הראשונה בה שכה שעתית בסך של 40 ש"ח, ומתום החצי השנה הראשונה ישולם לגב' יובל מזרחי שכר שעתית בסך של 45 ש"ח.

ביום 12 במאי 2024 אושרה הארכת התקשרות החברה בהסכם העסקה עם גב' יובל מזרחי (בתו של דניאל מזרחי, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה) בשלוש שנים נוספות. על פי הסכם ההעסקה, היקף המשרה של יובל כנציגת שירות בחברה (או במי מבין חברות הקבוצה) לא יעלה על 70%, ושכרה השעתי יעמוד על 45 ש"ח.

סך עלות העסקתה של הגב' יובל מזרחי בשנת 2024 כ-44 אלפי ש"ח, בהתאמה (2023 כ-36 אלפי ש"ח). מר ליעד מזרחי סיים את העסקתו בשנת 2024 וסך עלות העסקתו בשנה זו עמד על כ-61 אלפי ש"ח (2023 כ-67 אלפי ש"ח). מר אופק מזרחי סיים את העסקתו בשנת 2023 וסך עלות העסקתו בשנה זו עמד על כ-4 אלפי ש"ח.

11. ביום 7 לינואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה התקשרות בהסכם העסקה עם מר ניסים דרור, גיסו של מר דני מזרחי, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה, לפיו יועסק הנ"ל בתפקיד של מנהל סניף בעבור שכר חודשי של 20 אלפי ש"ח (ברוטו) וכן יהא זכאי לרכב צמוד. יצוין כי שכרו ההתחלתי של הנ"ל יעמוד על 10 אלפי ש"ח לחודש ויגדל בשתי פעימות לסך של 20 אלפי ש"ח לחודש עם התקדמות תקופת החפיפה שנקבעה עבורו. ביום 8 באוגוסט 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את תיקון הסכם ההעסקה בין החברה ובין מר דרור ניסים כדלקמן: עד לתקופת הניהול יועסק מר דרור ניסים בהיקף של עד משרה מלאה (חלף היקף של משרה מלאה) וזאת בהתאם לזמינותו ובהתאם לצרכי החברה. בהתאם, יותאם שכרו של מר דרור ניסים להיקף השעות בו עבד בפועל בכל חודש נתון. כמו כן, תקופת הליווי תוארך מתקופה בת שלושה חודשים לתקופה שסיומה ייקבע על ידי החברה ובכל מקרה לא פחות מחמישה חודשים.

ביום 29 ליוני 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שקודם לכן התקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עדכון וחידוש התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר דרור ניסים לתקופה של שלוש שנים נוספות מיום קבלת אישור האסיפה הכללית. במסגרת הסכם העסקה המחודש יועסק מר דרור ניסים כמ"מ מנהל סניף ראשון לציון ושכרו החודשי ברוטו יעודכן לסך של 16,800 ש"ח ברוטו (כ-264 אלפי ש"ח עלות שכר שנתית) חלף שכר חודשי ברוטו בסך 14,000 ש"ח (כ-216 אלפי ש"ח עלות שכר שנתית). בנוסף, החל מיום תחילת תפקידו כמנהל סניף, שכרו החודשי יעודכן ל-22,000 ש"ח ברוטו (כ-350 אלפי ש"ח עלות שכר שנתית לא כולל עלויות רכב) חלף שכר ברוטו חודשי בסך של 20,000 ש"ח (כ-315 אלפי ש"ח עלות שכר שנתית לא כולל עלויות רכב שיהא זכאי לו). מר ניסים יהיה זכאי לקבלת העלאה בשכרו החודשי בסך 2,000 ש"ח ברוטו בתום כל שנת עבודה כמנהל סניף בשתי פעימות למשך שנתיים.

בנוסף, אושר מנגנון זכאות למענק שנתי (בהתאם למדיניות התגמול של החברה), החל מהשנה השנייה בתפקידו כמנהל סניף אשר עיקרו כדלהלן: בגין השנה השנייה כמנהל סניף - עמידה ביעד רווח לפני מיסים על ההכנסה, כהגדרת מונח זה במדיניות התגמול של החברה - 1 מיליון ש"ח תזכה במשכורת ברוטו אחת; 1.3 מיליון ש"ח תזכה בשתי משכורות ברוטו; 1.8 מיליון ש"ח תזכה בשלוש משכורות ברוטו. בגין השנה השלישית כמנהל סניף - עמידה ביעד רווח לפני מיסים על ההכנסה, 1.3- מיליון ש"ח תזכה במשכורת ברוטו אחת; 1.5 מיליון ש"ח תזכה בשתי משכורות ברוטו; 2 מיליון ש"ח תזכה בשלוש משכורות ברוטו.

בשנת 2024 הסתכמה עלות העסקתו (כולל אחזקת רכב) בסך של כ-341 אלפי ש"ח (2023 - 233 אלפי ש"ח).

12. ביום 19 בספטמבר 2022, אישרה ועדת הביקורת את תנאי העסקתה של גב' קרן בן משה אשר נשואה לבן של עליזה בן משה, שהינה אחותה של איריס מזרחי, אשתו של שחר מזרחי, מבעלי השליטה בחברה, כמנהלת חשבונות זוטרה אשר תועסק במשרה חלקית. שכר הבסיס יעמוד על 50 ש"ח לשעה. גב' בן משה סיימה את עבודתה בשנת 2023 וסך עלות העסקתה בשנה זו עמד על כ-45 אלפי ש"ח.

ביאור 24 - רווח למניה

רווח בסיסי למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה התבסס על הרווח לשנה, מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,989	26,377	30,864
104,605	104,606	104,606
-	-	-
104,605	104,606	104,606
0.277	0.252	0.295

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי

יתרה ליום 1 בינואר

השפעת מניות שהונפקו במהלך השנה
ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח
בסיסי למניה ליום 31 בדצמבר

רווח בסיסי ומדולל למניה

ביאור 25 - חכירות

א. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת

במסגרת הסכמי חכירה, הקבוצה חוכרת את הפריטים הבאים:

1. שטחי משרדים וחניות;
2. שטחים להצבת מכוניות אוטומטיות להפקדת המחאות לניכיון;
3. כלי רכב.

1. מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים

א. חברות הקבוצה חוכרות שטחי משרדים בערים אשדוד, באר-שבע, חולון, ירושלים, חיפה ונתיבות המשמשים אותן לפעילותן העסקית. הסכמי החכירה שבתוקף למועד הדיווח הינם בתוקף עד לשנים 2021-2027, כאשר בידי חברות הקבוצה קיימת אופציה להאריךם לתקופות נוספות לשנים 2028-2031, בהתאם לשיקול דעתן. דמי החכירה בגין חכירות אלה הינם צמודי מדד.

בשנת 2023 הסתיימה תקופת החכירה בסניף ראשון לציון.

סך ההתחייבות בגין חכירה ונכס זכות השימוש שהוכרו בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 בגין חכירת משרדים, הינם כ- 2,873 אלפי ש"ח וכ- 2,691 אלפי ש"ח בהתאמה.

להבטחת תשלומי החכירה בגין ארבעה הסכמי חכירה העמידו חברות הקבוצה ערבויות בנקאיות בסך כולל של כ-273 אלפי ש"ח.

ב. בנוסף, הקבוצה קשורה ב-7 הסכמים לחכירת רכבים, במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 החברה הודיעה על סיום התקשרות עד לסוף שנת 2023 ואספה את כל המכוניות האוטומטיות משטחי הקניונים.

דמי החכירה המשולמים למחכירים בגין הרכבים הינם צמודי מדד.

סך ההתחייבות בגין חכירה ונכס זכות השימוש שהוכרו בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 בגין חכירת הרכבים, הינם כ-455 אלפי ש"ח וכ-514 אלפי ש"ח בהתאמה.

1. נכסי זכות שימוש

הרכב:

באלפי ש"ח

שטחים להצבת מכוניות אוטומטיות				באלפי ש"ח
משרדים	למסירת המחאות	כלי רכב	סה"כ	
6,427	52	294	6,773	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(1,210)	(54)	(264)	(1,528)	פחת בגין נכסי זכות שימוש
-	-	348	348	תוספות
(2,804)	(37)	(120)	(2,961)	גריעות (*)
212	39	100	351	הצמדה למדד
2,625	-	358	2,983	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
2,625	-	358	2,983	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(981)	-	(236)	(1,217)	פחת בגין נכסי זכות שימוש
1,100	-	408	1,508	תוספות (**)
(147)	-	(28)	(175)	גריעות (*)
93	-	12	105	הצמדה למדד
2,690	-	514	3,204	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) הגריעה נובעת כתוצאה משינוי בהערכת החברה באשר לא לממש את אופציות החכירה ל-10 שנים הבאות במשרדי סניף ראשון.

(**) תוספת לנכסי זכות שימוש במהלך שנת 2024 בסך כ-408 אלפי ש"ח, הינה בגין הוספת מספר הסכמי חכירת רכב, התוספת בגין נכסי זכות שימוש בסך 1,100 אלפי ש"ח הקשורים לחכירת משרדים נובע מתוספות של סניף חדש והרחבת השטחים המושכרים.

ביאור 25 - חכירות (המשך)

2. התחייבות בגין חכירה (*)

ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה :

31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	באלפי ש"ח
1,341	910	עד שנה – חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
1,124	1,322	שנה לשלוש שנים
283	1,044	שלוש שנים עד חמש שנים
684	52	מעל חמש שנים
3,432	3,328	סך הכל

(*) כמוסבר בביאור 3 יא' בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, הקבוצה מטפלת בתשלומים הנלווים לדמי החכירה (דמי ניהול ותחזוקה) ובתשלומי החכירה עצמם כרכיב אחד, ולפיכך הסכומים לעיל כוללים גם את דמי הניהול.

3. מידע נוסף בגין חכירות

(א) סכומים שהוכרו ברווח והפסד

2022	2023	2024	באלפי ש"ח
1,452	1,528	1,217	הוצאות בגין הפחתת נכסי שימוש
282	157	170	הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה
99	30	10	הוצאות המתייחסות לחכירות לטווח קצר
-	19	3	הכנסות/הוצאות אחרות
1,833	1,734	1,400	סך הכל

(ב) סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	באלפי ש"ח
1,400	1,479	1,565	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
282	155	155	ריבית ששולמה במזומן
1,682	1,634	1,720	סה"כ תשלומי בגין חכירות

(ג) חכירות בהן הקבוצה היא המחכיר

אופל חולון קשורה בשלושה הסכמי חכירה שונים, במסגרתן מחכירות את נכסי הנדל"ן שבבעלותן. הסכמי החכירה הנוכחיים הינם עד לשנים 2023-2025 ודמי השכירות בגינם הינם צמודי מדד. החכירות סווגו במלואן כחכירה תפעולית, מאחר ולא הועברו לידי החוכרים למעשה כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכסים אלה. סך ההכנסות שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בגין חכירות הנ"ל הסתכמו ל- 273 אלפי ש"ח. (לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ו 2022 הסתכמו ל-266 ו- 260 אלפי ש"ח בהתאמה).

ביאור 26 – נכס בלתי מוחשי

במהלך חודש פברואר 2024, החברה החלה בפיתוח מערכת לניהול הלוואות בפיתוח עצמי. הטיפול החשבונאי מתבצע בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS38- נכסים בלתי מוחשיים. המערכת לניהול הלוואות בפיתוח עצמי מיועדת להחליף את מערכות המידע הקיימות המשמשות לניהול הלוואות בחברה. המערכת נועדה לשפר את היעילות התפעולית וליצור הטבות כלכליות עתידיות לחברה. הנכס נמדד בעלות. עלויות הפיתוח מוכרות כנכס בלתי מוחשי בהקמה.

ביאור 27 - מגזרי פעילות

בשנת 2022 החלה הקבוצה לדווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי על תוצאות פעילות ניכיון ממסרים דחויים ופעילות המשכנתאות בנפרד, לצורך הערכת ביצועים והקצאת אשראי חלף בחינת פעילות של כל סניף בנפרד, אשר בחלק מהסניפים כלל גם את פעילות המשכנתאות. עבור כל פעילות כאמור, סוקר מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי לפחות אחת לרבעון את הנתונים התפעוליים והכספיים.

מספרי ההשוואה הוצגו מחדש על מנת לשקף את השינוי במבנה המגזרים בני דיווח של הקבוצה.

להלן מידע בדברים מגזרים בני דיווח:

במהלך שנת 2021 החלה החברה בפעילותה כמאגד סליקה, נכון למועד הדוח, החברה בחנה את תוצאות פעילות הסליקה והם אינם מקיימים אף אחד מהספים הכמותיים להכרה כמגזר בר דיווח ולפיכך הוצגו ב"אחרים".

רווחי המגזר נמדדים בהתבסס על רווחי המגזר לפני מסים על ההכנסה, ונסקרים באופן זה על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בקבוצה. להערכת הנהלת החברה, הרווח לפני מס הינו המדד הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות וביצועי המגזר והדיווח עליהן כולל את יתרת הלקוחות, החייבים בגין הלוואות וההמחאות לגביה המיוחסים לכל מגזר.

(*) בחודש יולי הבהיר ה-IFRIC שבמסגרת הגילוי בנושא מגזרים, על תאגיד ליתן גילוי לכלל הפריטים המהותיים של הכנסה והוצאה אשר נכללים ברווח המדווח של המגזר, גם אם אין מדובר בפריטים חריגים. כתוצאה מכך, נוספה התייחסות לסעיף הפסדי אשראי חזויים אשר להערכתנו הינו סעיף מהותי ברווח המדווח של המגזר.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	התאמות למאוחד	אחרים	פעילות המשכנתאות	מאוחד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
74,652	-	281	8,064	82,997	הכנסות מגזר
8,681	-	195	3,782	12,658	הוצאות מימון
1,688	-	136	(135)	1,689	הוצאות (הכנסות) הפסדי אשראי חזויים(*)
34,724	7,306	(3,742)	1,942	40,230	רווח (הפסד) מגזרי

ליום 31 בדצמבר 2024

פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	התאמות למאוחד	אחרים	פעילות המשכנתאות	מאוחד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
352,108	-	4	49,025	401,137	נכסי מגזר
	-			34,625	התאמה לנכסים
	-			435,762	סך הנכסים

ביאור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	פעילות המשכנתאות	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
81,391	9,412	1,546	-	92,349
12,018	4,423	687	-	17,128
11,505	218	357	-	12,080
30,259	2,150	(3,827)	5,748	34,330

הכנסות מגזר

הוצאות מימון(*)

הפסדי אשראי

חזויים(*)

רווח (הפסד) מגזרי

ליום 31 בדצמבר 2023

פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	פעילות המשכנתאות	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
267,837	61,483	3,802	-	333,122
				39,218
				372,340

נכסי מגזר

התאמה לנכסים

סך הנכסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	פעילות המשכנתאות	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
83,225	5,574	1,265	-	90,064
9,756	2,206	194	-	12,156
12,036	243	-	-	12,279
34,709	1,004	(1,060)	2,980	37,633

הכנסות מגזר

הוצאות מימון(*)

הפסדי אשראי

חזויים(*)

רווח (הפסד) מגזרי

ליום 31 בדצמבר 2022

פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	פעילות המשכנתאות	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
396,670	61,022	5,504	-	463,196
				42,731
				505,927

נכסי מגזר

התאמה לנכסים

סך הנכסים

ביאור 28 - אירועים לאחר מועד הדוחות הכספיים

חלוקת דיבידנד

ביום 30 בדצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ- 4.78 אגורות למנייה). הדיבידנד שולם ביום 12 בינואר 2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 6 בינואר 2025.

ביום 12 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 4,850 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ- 4.64 אגורות למנייה). הדיבידנד ישולם ביום 30 במרס 2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 20 במרס 2025.

אשראי מתאגידים בנקאיים

ביום 3 בפברואר 2025 החברה חתמה על הגדלת מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי ה' לטווח קצר (עד שנה) מסך של 22 מיליון ש"ח לסך כולל של 30 מיליון ש"ח. יתר התנאים המפורטים בדוח השנתי ביחס למסגרות האשראי ללא שינוי.

צדדים קשורים

ביום 12 למרס 2025 אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עדכון וחידוש התקשרות החברה בהסכם העסקה של הגב' איריס מזרחי. על פי הסכם ההעסקה המחודש, שיהא בתוקף לתקופה של 3 שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה, הגב' איריס מזרחי תהא זכאית לשכר חודשי ברוטו בסך של 28,000 ש"ח (עלות שכר שנתית בסך של כ-470 אלפי ש"ח) חלף שכר ברוטו בסך 24,000 ש"ח.

12 במרץ, 2025

לכבוד
הדירקטוריון של
אופל בלאנס השקעות בע"מ
ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת אופל בלאנס השקעות בע"מ
מחודש נובמבר 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן
בקשר לתשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2023 :

1. דוח רואה חשבון המבקר מיום 12 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים
31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 במרץ 2025 על הביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: אופל בלאנס השקעות בע"מ, מ.ח. 513734566

תאריך הדוח: 12 במרץ 2025

כתובת: אריק איינשטיין 4, אשדוד

טלפון: 08-8531531

פקסימיליה: 08-8563398

דואר אלקטרוני: opal@opalbalance.com
eval@opalbalance.co.il

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2024

1. **תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל והפסד רבעוניים**
ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.
2. **תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי**
ניירות הערך של חברות הבת של החברה אינן רשומות למסחר בבורסה. כמו כן, הונן המונפק של החברות הבנות של החברה אינו כולל ניירות ערך המירים לסוגיהם, לפיכך הטבלה שלהלן מתייחסת למניות בלבד.

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות מוחזקות ע"י החברה	ערך מאזני ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הדוח הכספי ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	יתרת שטרי הדוח הכספי ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
אופל בלאנס (2006) בע"מ	מניה רגילה 0.01 ש"ח ע.ג.	12,765	304,088	100%	10,448	-
אופל בלאנס חולון בע"מ	מניה רגילה 1 ש"ח ע.ג.	100	160,159	100%	60,824	-

3. **תקנה 12: שינויים בהשקעות התאגיד בשנת הדיווח בחברות בת מהותיות**
בשנת הדיווח לא בוצעו שינויים בהשקעות החברה בחברות בנות מהותיות.
4. **תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח כולל של החברה הבת	רווח נקי של החברה הבת	דיבידנד בשנת הדוח שקיבלה החברה מחברת הבת	דיבידנד לאחר תאריך הדוח שקיבלה החברה מחברת הבת	דמי ניהול שקיבלה החברה מחברת הבת והשתתפות בהוצאותיה בשנת הדוח	דמי ניהול שקיבלה החברה מחברת הבת לאחר תאריך הדוח	הכנסות ריבית שקיבלה החברה בשנת הדוח מכל חברה בת	הכנסות ריבית שקיבלה החברה בשנת הדוח מכל חברה בת
אופל בלאנס (2006) בע"מ	15,478	15,442	11,683	2,425	2,119	380	305	54
אופל בלאנס חולון בע"מ	13,445	13,440	9,055	2,425	2,336	380	2,545	423

5. **תקנה 14: רשימת הלוואות**

לפרטים בדבר תיק האשראי של החברה ראו חלק א'-תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי.

6. **תקנה 21: תגמולים לנושאי משרה בכירה**

6.1. להלן פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2024, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (במונחי עלות לחברה ו/או לחברה בשליטתה):

(א) כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בחברה שבשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר;

(ב) כל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אם לא נמנה בס"ק (1) לעיל;

(ג) כל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה בס"ק (1) או (2) לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי חברה שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה.

6.1. להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2024, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או תאגיד בשליטתה באלפי ש"ח:

פרטי מקבל התגמולים			תגמולים בעבור שירותים (אש"ח)								תגמולים אחרים (אש"ח)					
שם	מין	תפקיד	החברה	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי העמדת בטחונות	דמי שכירות	סה"כ
דניאל מזרחי ²	זכר	דירקטור, מנכ"ל החברה ומנכ"ל אופל 2006	החברה ואופל 2006	100%	11.45%	--	874	--	1,398	--	--	--	--	--	138	2,410
שחר מזרחי ³	זכר	דירקטור ומנכ"ל אופל חולון	החברה ואופל חולון	100%	11.44%	--	426	--	948	--	--	54	--	--	138	1,566
אייל אברגל ⁴	זכר	סמנכ"ל כספים	החברה	100%	---	778	218	--	--	--	--	--	--	--	--	996
יהושע שקרוקה ⁵	זכר	מנהל סניף באר שבע השייך לאופל 2006	אופל 2006	100%	---	612	97	--	--	--	--	--	--	--	--	709
אסי שמש ⁶	זכר	מנהל סניף נתיבות השייך לאופל 2006	אופל 2006	100%	---	434	75	--	--	--	--	--	--	--	--	509

² לפרטים נוספים בדבר זכאותו של מר דניאל מזרחי לדמי ניהול ומענק שנתי בהתאם להסכם הניהול שנחתם עימו, ראו סעיף 6.4 להלן. משרדיה של אופל 2006 בסניף אשדוד מושכרים מחברה בבעלותם של ה"ה דניאל מזרחי, שחר מזרחי ואלה מזרחי. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1.11.1 להלן.

³ לפרטים נוספים בדבר זכאותו של מר שחר מזרחי לדמי ניהול ומענק שנתי בהתאם להסכם הניהול שנחתם עימו, ראו סעיף 6.5 להלן. משרדיה של אופל 2006 בסניף אשדוד מושכרים בבעלותם של ה"ה דניאל מזרחי, שחר מזרחי ואלה מזרחי. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.1.11.1 להלן. בשנת 2024 סך של 54 אלפי ש"ח (עמודת אחר), שולם למר שחר מזרחי כתגמול בגין כהונתו כדירקטור בחברה. לפרטים ראו סעיף 8.11 להלן.

⁴ לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתו מר אייל אברגל, כולל זכאותו למענק ראו סעיף 6.6 להלן.

⁵ לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתו מר יהושע שקרוקה, כולל זכאותו למענק ראו סעיף 6.7 להלן.

⁶ לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתו מר אסי שמש, כולל זכאותו למענק ראו סעיף 6.8 להלן.

6.2. להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2024 באלפי ש"ח ליתר נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בתאגיד ושאינם מופיעים בטבלה לעיל:

פרטי מקבל התגמולים						תגמולים בעבור שירותים (אש"ח)					תגמולים אחרים (אש"ח)					
שם	מין	תפקיד	החברה	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי העמדת בטחונות	אחר	סה"כ
מזל טחורש ⁷	נקבה	יועצת משפטית	החברה	100%	---	392	81	---	---	---	---	---	---	---	---	473
אורן בן יאיר ⁸	זכר	יו"ר דירקטוריון החברה	החברה	כ-45 שעות חודשיות	6.67%	---	---	---	339	---	---	---	---	---	---	339

6.3. להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2024 באלפי ש"ח לבעלי עניין בחברה שאינם מופיעים בטבלאות לעיל:

gusfפרטי מקבל התגמולים																תגמולים בעבור שירותים (אש"ח)						תגמולים אחרים (אש"ח)		
שם		תפקיד	החברה	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי העמדת בטחונות	אחר	סה"כ								
דירקטורים (למעט מר שחר מזרחי ומר אורן בן יאיר המופיעים בטבלאות בסעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל)			החברה	---	---	---	---	---	810	---	---	---	---	---	---	810								

7. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתה של עו"ד מזל טחורש כולל זכאות למענק, ראו סעיף 6.9 להלן.

8. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול שנחתם עם מר אורן בן יאיר ראו סעיף 6.10 להלן.

פרטים בדבר תנאי העסקתו של מר דניאל מזרחי, דירקטור בחברה, מנכ"ל החברה ומנכ"ל אופל בלאנס (2006) בע"מ

מר דניאל מזרחי, מבעלי השליטה בחברה, מכהן בתפקיד מנכ"ל הברה, דירקטור בחברה וכמנכ"ל חברת הבת אופל בלאנס (2006) בע"מ (להלן: "**אופל 2006**").

ביום 14 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את הסכם הניהול שהיה בתוקף עד ליום 13 ביוני 2024 ("**הסכם הניהול הקודם**"), בין מר דניאל מזרחי וחברת ברכת דניאל ניהול עסקי בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, היא חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר דניאל מזרחי ("**חברת הניהול**"), לבין אופל 2006, אשר מכוחו העמידה חברת הניהול, באמצעות מר דניאל מזרחי, שירותי מנכ"ל לות לאופל 2006 ולחברה (להלן בסעיף זה "**הסכם הניהול המחודש עם מר דניאל מזרחי**").

לפרטים בדבר הסכם הניהול הקודם ראו דוח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-031534) ("**דוח זימון האסיפה משנת 2021**") וכן סעיף 8.4 לפרק ד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה (אסמכתא: 2024-01-026637) ("**הדוח התקופתי לשנת 2023**").

ביום 24 ביוני 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את תיקונו וחידושו של הסכם הניהול ואת תנאי הסכם הניהול המעודכן, בתוקף מיום 13 ביוני 2024 ועד שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית, קרי 23 ביוני 2026 (להלן בסעיף זה "**הסכם הניהול המעודכן**").

להלן עיקרי תנאי הסכם הניהול הקודם והמעודכן עם מר דניאל מזרחי שחלו בתקופת הדוח: במסגרת תפקידו כמנכ"ל הקבוצה וכמנכ"ל אופל 2006, בהיקף משרה מלאה, מר דניאל מזרחי אחראי לניהול השוטף של ענייני הקבוצה ואופל 2006 במסגרת המדיניות שקבע וייקבע דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיותיו (להלן בסעיף זה: "**שירותי הניהול**").

6.4.1 לפי הסכם הניהול הקודם, דמי הניהול החודשיים שלהם הייתה זכאית חברת הניהול עמדו על סך כולל של 110 אלף ₪ (בתוספת מע"מ). לפי הסכם הניהול המעודכן, תהיה זכאית חברת הניהול לדמי ניהול חודשיים, בסך כולל של 123 אלפי ₪ (בתוספת מע"מ). מר דניאל מזרחי או חברת הניהול אינם זכאים ולא יהיו זכאים לפי ההסכם המעודכן לתגמול נוסף עבור כהונתו כדירקטור.

6.4.2 לפי הסכם הניהול הקודם והמעודכן, מר דני מזרחי זכאי להחזר הוצאות אשר קשורות במישרין למתן השירותים על ידו לחברה ושלא שולמו ישירות על ידי החברה, כנגד הצגת חשבוניות כדין לרבות גילום המס בגינן, כמפורט להלן: הוצאות דלק, חנייה, מוניות, אוכל, אירוח ולינה אשר יוציא במסגרת מתן שירותי הניהול (להלן: "**החזר הוצאות**"). החזר הוצאות בגין אירוח, אוכל ולינה יוגבל לסכום מקסימלי בסך של כ-25 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בשנה קלנדרית ויכול שיוצאו במסעדות אשר שייכות למי מבין בעלי העניין בחברה. החזר הוצאות בגין דלק, חנייה ומוניות איננו מוגבל בסכום. החזר הוצאות כאמור בסעיף זה יבוצע אחת לרבעון בכפוף להצגת חשבוניות כדין ועל פי נהלי החברה לעניין החזרי הוצאות, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות ביקורת של סמנכ"ל הכספים של החברה. לעניין החזר הוצאות דלק, חישוב החזר ההוצאות יבוצע על פי דוח אשר יועבר על ידי מר דניאל מזרחי לסמנכ"ל הכספים של החברה, אחת לרבעון, ובו יפורטו מועדי הנסיעה, מטרת הנסיעה ומספר הקילומטרים הכולל ובהתאם לסכומים המקובלים לק"מ על פי תעריפי משרד האוצר – החשב הכללי (החזר הוצאות נסיעה בתפקיד לנותני שירותים חיצוניים – תעריפים).

6.4.3 מענק על בסיס עמידה ביעדים

6.4.3.1 פרטים בדבר המענק לפי ההסכם הקודם

על פי הסכם הניהול הקודם, מר דני מזרחי היה זכאי למענק על בסיס מדרגות רווח לפני מיסים, המותנה בעמידה בתנאי הסף כמפורט להלן.

1. תנאי סף מצטברים לזכאות למענק:

(א) מבחן הפירעון – במהלך כל השנה הרלוונטית: (1) החברה עמדה באופן מלא בתנאי הפירעון של אגרות חוב שהנפיקה, קרן וריבית (ככל וקיימים אגרות חוב

של החברה); (2) כל חברות הקבוצה (דהיינו, אופל 2006 ואופל חולון) (להלן: "חברות הקבוצה"), עמדו באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן וריבית בקשר עם מקורות מימון חיצוניים אשר הועמדו להן, לרבות בגין הלוואות שהועמדו להן מתאגידים בנקאיים ו/או נותני אשראי אחראים שהיו במחזור באותה שנה. למען הסר ספק, שינוי בתנאי הלוואה שאושר כדין, לא ייחשב כהפרה של מבחן הפירעון.

(ב) **מבחן אמות המידה הפיננסיות (Covenants)** – במהלך כל השנה הרלוונטית כל חברות הקבוצה עמדו באמות המידה הפיננסיות אשר התחייבו עליהן בהסכמים בהן התקשרו (לרבות תאגידים בנקאיים ו/או מלווים אחרים ככל וקיימים) או במקרה בו לא עמדו באמת מידה אחת או יותר, וההפרה ניתנת לריפוי על פי הסכם החברה והיא תוקנה באופן ובפרק זמן שאינו מפר את הוראות הסכם החברה ובכל אופן תוקנה בפרק זמן שלא יאוחר מתקופה של רבעון.

(ג) **מבחן החובות המסופקים** – ממוצע הוצאות חובות מסופקים ואבודים ביחס לסך עסקאות הניכיון בשלוש השנים האחרונות של חברות הקבוצה (יחד), על פי הדוח הכספי המאוחד, לא עולה על שיעור של 0.7%.

(להלן: "תנאי הסף").

יצוין כי, בשנה בה לא יתקיימו כל תנאי הסף, באופן שבו מר דניאל מזרחי אינו זכאי למענק כלל, חלק לא מהותי, עד עלות חודש העסקה אחד, יכול ויוענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה (קרי: שיקול דעת בדיעבד) בהתחשב בתרומתו של מר דניאל מזרחי שאינה ניתנת למדידה בקריטריונים כמותיים מזוהים.

2. גובה המענק השנתי

בכפוף להתקיימותם של כל תנאי הסף במצטבר, קרי: התקיימות מבחן הפירעון, מבחן אמות המידה הפיננסיות ומבחן החובות המסופקים זכאי מר דניאל מזרחי למענק שנתי בגובה מקסימלי של עד 7 חודשי עלות העסקה אשר יחושב כדלקמן:

מענק בעבור סך מרווחיות הקבוצה – מר דניאל מזרחי יהיה זכאי לרכיב מענק משתנה אשר ייגזר מגובה סך הרווח לפני מיסים⁹ של כלל הקבוצה על פי הדוח הכספי המאוחד, בשנים בהם יהא הסכם הניהול עמו בתוקף כדלקמן:

רווח לפני מס (במיליוני ש"ח)	עד 25	25	27	28	31	33	35	37
גובה מענק כפונקציה של חודשי דמי ניהול חודשיים	0	1	2	3	4	5	6	7

יודגש, כי במקרה בו סך הרווח לפני מיסים על הכנסה, כמפורט בטבלה לעיל, הוא בטווח שבין המדרגות המפורטות (ובלבד שהוא לא פחות מ- 25 מיליון ש"ח), אזי גובה המענק יחושב באופן ליניארי. לשם המחשה בלבד, במידה ובשנה מסוימת הרווח לפני מיסים מסתכם לסך של 32 מיליוני ש"ח אזי, גובה המענק יהא 4.5 חודשי עלות העסקה.

3. מענק בעבור פתיחת סניף חדש

בקשר לכל סניף חדש אשר יוקם תחת יוזמתו ופועלו של מר דניאל מזרחי, ואשר יהא תחת ליווי אישי וצמוד שלו ובכפוף לכך ש: (1) הסניף החדש השלים תקופת פעילות של לא פחות מ-12 חודשים (להלן: "תקופת פעילות מינימלית") ו-(2) נקלטו בסניף החדש 50 לקוחות חדשים לפחות, יהא זכאי

⁹ **ידווח לפני מיסים על הכנסה** – רווח לפני מיסים על הכנסה בדוחות הכספיים המבוקרים של החברה בטרול הכנסות/הוצאות אשר התהוו שלא במהלך העסקים השוטף של הקבוצה והשפעת שינויים בתקינה חשבונאית שאינם מלווים בתזרים המזומנים.

מר דניאל מזרחי לרכיב מענק בסך של 70 אלפי ש"ח במועד תשלום המענק השנתי הראשון שלאחר תום תקופת הפעילות המינימלית. למען הסר ספק גם רכיב זה של התגמול המשתנה כפוף לעמידה בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6.4.3.1 לעיל וכן לתקרת המענק השנתי כאמור להלן.

4. תקרת המענק השנתי

המענק השנתי של מר דניאל מזרחי מוגבל לסכום השווה ל-7 חודשי עלות העסקה, דהיינו, אף אם מר דניאל מזרחי יהא זכאי לרכיב מענק שנתי בגין תוצאות הקבוצה בשנה מסוימת וכן לרכיב מענק שנתי בגין סניף חדש, באופן שסכומם המצטבר עולה על סכום השווה ל-7 חודשי עלות העסקתו, מענקו של מר דניאל מזרחי יוגבל לסכום השווה ל-7 חודשי עלות העסקתו בלבד.

5. הפחתת/השבת המענק השנתי

לאורגנים המוסמכים בחברה, על פי דין, תהא הסמכות להפחית או לבטל וכן להשיב במקרה של טעות, סכומים מתוך המענק המשתנה, לרבות בדרך של קיזוז מהיתרה לה זכאי מר דניאל מזרחי, והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

בשנת 2024 מר מזרחי היה זכאי למענק שנתי בסך של כ- 370 אלפי ש"ח על בסיס עמידה ביעדים אלה.

6.4.3.2 פרטים בדבר המענק לפי ההסכם המחודש עם מר דניאל מזרחי

לפי הסכם הניהול המעודכן, מר דני מזרחי יהיה זכאי למענק של עד 9 חודשי דמי ניהול קבועים על בסיס עמידה ביעדי רווחיות לפני מס של הקבוצה (כפי שיפורטו בסעיף זה להלן) ("המענק השנתי") וכן למענק תלת-שנתי של עד 6 חודשי דמי ניהול קבועים (קרי, 2 חודשי דמי ניהול קבועים לשנה) על בסיס עמידה ביעדי היקף תיק אשראי ממוצע (כפי שיפורטו בסעיף זה להלן) ("המענק התלת שנתי"), ובסה"כ מענק של עד 11 חודשי דמי ניהול קבועים בשנה על פני שלוש שנות ההסכם. המענק השנתי כפוף לעמידה בתנאי סף כדלקמן ("תנאי הסף למענק השנתי"):

(א) **מבחן הפירעון** – במהלך כל השנה הרלוונטית: (1) החברה וכן כל אחת מחברות הבת עמדו באופן מלא בתנאי הפירעון של אגרות חוב שהנפיקה, קרן וריבית (אם קיימות אגרות חוב של החברה); וכן (2) כל חברות הקבוצה (דהיינו, אופל 2006 ואופל חולון) (להלן: "חברות הקבוצה"), עמדו באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן וריבית בקשר עם מקורות מימון חיצוניים אשר הועמדו לה, לרבות בגין הלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים ו/או נותני אשראי אחרים שהיו במחזור באותה שנה. למען הסר ספק, שינוי בתנאי הלוואה שאושר כדין, לא ייחשב כהפרה של מבחן הפירעון.

(ב) **מבחן אמות המידה הפיננסיות (Covenants)** – במהלך כל השנה הרלוונטית, כל חברות הקבוצה עמדו באמות המידה הפיננסיות אשר התחייבו עליהן בהסכמים בהן התקשרו (לרבות תאגידים בנקאיים ו/או מלווים אחרים ככל וקיימים, לרבות אג"ח) או במקרה בו לא עמדו באמת מידה אחת או יותר, אולם הפרה זו ניתנת לריפוי על פי הסכם המימון והיא תוקנה באופן ובפרק זמן שאינו מפר את הוראות הסכם המימון ו/או אושרה על ידי הגורם המממן ובכל אופן תוקנה בפרק זמן שלא יאוחר מתקופה של רבעון.

מדרגות הרווח לחישוב המענק השנתי וסכומי המענק במונחים של דמי ניהול קבועים (חודשיים):

רווח לפני מס (במיליוני ש"ח)*	עד 25	25	27	28	31	33	35	37	42	47
גובה מענק במונחי מספר חודשי ניהול חודשיים	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

* **רווח לפני מס (קבוצה):** רווח לפני מיסים על הכנסה בדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של הקבוצה בנטרול הכנסות/ הוצאות בגין רווחי/הפסדי הון בגין נדל"ן, שערך נדל"ן והכנסות משכירות. החישוב כאמור יובא לאישור ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול, קודם לכן ייבדק גם על ידי רואה החשבון המבקר).

6.4.3.3. **מענק בשיקול דעת:** בכפוף להתקיימותם של תנאי הסף המנויים בסעיף 6.4.3.2 (א)-(ב) לעיל, והאישורים הנדרשים על פי דין כפי שיהיו מעת לעת, המנכ"ל עשוי להיות זכאי למענק בשיקול דעת בסכום של דמי ניהול קבועים של חודש אחד (1), אולם בכל מקרה היקף המענק השנתי הכולל לא יעלה על תקרת המענק השנתי בגובה של 9 חודשי דמי ניהול קבועים.

6.4.3.4. **חישוב המענק השנתי:** חישוב המענק השנתי ושיעור העמידה ביעדים ייערך על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים הקלנדריים לשנים 2024-2027, כאשר ביחס לשנים בהן הסכם ההתקשרות החדש חל רק בחלקיות שנה, שיעור העמידה ביעדים והיקף המענק בפועל לתשלום באותן שנים, יחושבו על בסיס התוצאות ברמה השנתית בהנחה וההסכם החדש חל בכל השנה, ולאחר מכן תבוצע התאמה לחלקיות התקופה בחישוב ליניארי.

6.4.3.5. המענק התלת שנתי כפוף לתנאי הסף כדלקמן ("תנאי הסף למענק התלת שנתי"):

(א) התשואה על ההון הממוצעת לשנים 2024-2026 לא תפחת מ-10%.

החישוב ייערך על בסיס ממוצע פשוט של יחס זה בהתאם לדוחות השנתיים לשנים 2024-2026. (לעניין זה - התשואה על ההון: הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה חלקי ההון המיוחס לבעלי המניות בשנה הקלנדרית הרלוונטית. ההון המיוחס לבעלי המניות יחושב בהתאם לממוצע של יתרת הפתיחה ויתרת הסגירה של ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בשנה הקלנדרית הרלוונטית).

(ב) עמידה בתנאים (א) ו(ב) לתנאי הסף למענק השנתי, "מבחן הפירעון" ו"מבחן אמות המידה הפיננסיות", כמפורט לעיל, זאת ביחס ובהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים לשנת 2026.

6.4.3.6. מדרגות יעדי תיק האשראי הממוצע לחישוב המענק התלת שנתי :

נכסים בגין תיק אשראי ממוצע (על בסיס חישוב רבעוני) (אלפי ₪)**	היקף מצטבר חודשי (קבועים) מענק תלת שנתי # מחושב ניהול דמי
450,000	3
500,000	4.5
600,000	6

**נכסים בגין תיק אשראי : לקוחות, שטרות לגבייה וחייבים בגין הלוואות, והכל בהתאם למידע המפורסם בדוחות הכספיים של החברה.

6.4.3.7. **חישוב המענק תלת- שנתי :** חישוב שיעור העמידה ביעד והיקף המענק לתשלום ייערך על בסיס חישוב ממוצע פשוט של היקף הנכסים בגין תיק האשראי בדוחות הרבעוניים בתקופה של 3 שנים, החל מהדוחות נכון ליום 31 במרץ 2024 ועד לדוחות הרבעוניים נכון ליום 31 במרץ 2027.

6.4.3.8. **תקרת המענקים :** תקרת המענק בש"ח בגין כל שנה קלנדרית תחושב על בסיס דמי הניהול הקבועים בגין חודש דצמבר של אותה שנה.

6.4.3.9. בכל מקרה סך התגמול הכולל אשר ישולם בפועל בגין כל שנה קלנדארית לחברת הניהול, למעט דמי שכירות, לא יעלה על 2.8 מיליון ₪; לעניין זה, המענק התלת שנתי בפועל יחושב באופן לינארי בממוצע על פני תקופת המענק התלת שנתי (3 שנים).

יחס בין רכיב משתנה לרכיב קבוע : לפי הסכם הניהול המוצע עם מר דני מזרחי, היחס בין הרכיב המשתנה לקבוע יהיה עד 92%.

6.4.3.10. הפחתת/השבת מענק

6.4.4. לפי הסכם הניהול המעודכן, לדירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול, תהא סמכות להפחתה של עד 10% מגובה המענקים, בשים לב לבחינת סבירות המענק שהתקבל מעמידה ביעדים לעומת תרומתו של מר דני מזרחי להשגתם ולמצבה העסקי והכספי של הקבוצה. כמו כן, לדירקטוריון החברה תהא הסמכות לבטל את תשלום המענק למר דני מזרחי במקרים של הפרות חובות אמון, הפרת הסכם ההתקשרות, ו/או מנהל שאינו תקין. מר דניאל מזרחי יהיה רשאי להחזיק במניות ולכהן כדירקטור בחברות אחרות, וכן לעסוק בעיסוקים אחרים ובלבד שעיסוקים אחרים אלו לא יפגעו בביצוע שרותי הניהול ולא יצרו ניגוד אינטרסים עם שרותי הניהול שמועמדים לחברה.

בשנת 2024 מר מזרחי היה זכאי למענק שנתי בסך של כ- 504 אלפי ש"ח על בסיס עמידה ביעדים החדשים.

6.4.5. הן החברה, לפי העניין, והן מר דניאל מזרחי רשאים להביא את ההתקשרות ביניהם לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, 6 חודשים לפחות לפני המועד המיועד על ידי נותן ההודעה לסיום ההתקשרות (להלן בסעיף זה : **"תקופת ההודעה המוקדמת"**).

6.4.6. במשך תקופת ההודעה המוקדמת, מחויבת ברכת דניאל להמשיך ולהעמיד את שירותי הניהול, באמצעות מר דני מזרחי. עם זאת לחברה תהא הזכות לדרוש כי ברכת דניאל תחדל מלתת את שירותיה וזאת בכפוף להמשך התשלום לה זכאית ברכת דניאל בעבור תקופת ההודעה המוקדמת. במקרה בו ייבצר מחברת

הניהול להעמיד את שירותי הניהול לאופל 2006 ו/או לקבוצה, באמצעות מר דני מזרחי, למשך תקופה של 30 ימים לפחות, תהיינה רשאיות אופל 2006 ו/או הקבוצה, לפי העניין, להביא את הסכם הניהול לכדי סיום לאלתר.

6.4.7. מלבד התנאים המתוארים לעיל, לא זכאים חברת הניהול ו/או מר דני מזרחי לתמורה נוספת כלשהי מהקבוצה ו/או מאופל 2006 בעבור שירותי הניהול, לרבות שירותיו של מר דניאל מזרחי כדירקטור. ברכת דניאל היא במעמד של נותן שירותים ובינה לבין הקבוצה ו/או אופל (2006 לרבות בין מר דני מזרחי לקבוצה ו/או אופל 2006), לא יתקיימו יחסי עובד מעביד. ברכת דניאל ודני מזרחי התחייבו לשלם כדין את כל המיסים הנדרשים על ידם כתוצאה מההתקשרות עם הקבוצה, לרבות בעקבות דיוני שומה שיערכו למי מחברות הקבוצה. מר דניאל מזרחי וחברת הניהול התחייבו לשמירה על סודיות, לאי תחרות בעסקי הקבוצה (בתקופת הכהונה ובמשך תקופה בת 12 חודשים לאחר תום הכהונה), וכן שלא לפעול תחת ניגוד עניינים באופן אשר עלול לפגוע באינטרס הקבוצה (לרבות חברות הקבוצה).

6.4.8. מר דניאל מזרחי זכאי למתנות חג וימי הולדת כנהוג וכמקובל בקבוצה לכלל עובדיה.

בהתאם לתנאי ההסכם הקודם ותנאי ההסכם המעודכן, בגין שנת 2024 זכאי מר דני מזרחי למענק, בסך של כ-874 אלפי ש"ח.

6.4.9. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי למר דניאל מזרחי והכללתו בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיף 17 להלן, בהתאמה.

6.5. פרטים בדבר תנאי העסקת מר שחר מזרחי כמנכ"ל אופל חולון בתקופת הדוח

מר שחר מזרחי, מבעלי השליטה בחברה, מכהן בתפקיד דירקטור בחברה וכמנכ"ל אופל חולון.

ביום 14 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את הסכם הניהול שהיה בתוקף עד ליום 13 ביוני 2024 ("הסכם הניהול הקודם"), בין מר שחר מזרחי וחברת ברכות השחר בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר שחר מזרחי (להלן: "חברת הניהול"), לבין אופל חולון, אשר מכוחו מעמידה חברת הניהול, באמצעות מר שחר מזרחי, שירותי מנכ"ליות לאופל חולון (להלן בסעיף זה "הסכם הניהול המחודש עם מר שחר מזרחי").

לפרטים בדבר הסכם הניהול הקודם ראו דוח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2021 (אסמכתא: 031534-2021-01) ("דוח זימון האסיפה משנת 2021") וכן סעיף 8.5 לפרק ד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (אסמכתא: 01-026637) ("הדוח התקופתי לשנת 2023").

ביום 24 ביוני 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את תיקונו וחידושו של הסכם הניהול ואת תנאי הסכם הניהול המעודכן, בתוקף מיום 13 ביוני 2024 ועד שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית, קרי 23 ביוני 2026. (להלן בסעיף זה "הסכם הניהול המעודכן").

להלן עיקרי תנאי הסכם הניהול הקודם והמעודכן עם מר שחר מזרחי שחלו בתקופת הדוח:

6.5.1. במסגרת תפקידו כמנכ"ל אופל חולון, בהיקף משרה מלאה, מר שחר מזרחי אחראי לניהול השוטף של ענייני אופל חולון במסגרת המדיניות שקבע וייקבע דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיותיו (להלן בסעיף זה: "שירותי הניהול").

6.5.2. לפי הסכם הניהול הקודם, דמי הניהול החודשיים שלהם הייתה זכאית חברת הניהול עמדו על סך כולל של 75 אלף ₪ (בתוספת מע"מ). לפי הסכם הניהול המעודכן, תהיה זכאית חברת הניהול לדמי ניהול חודשיים, בגין שירותי ניהול אופל חולון בסך כולל של 83 אלפי ₪ (בתוספת מע"מ). בהתאם להסכם הניהול

הקודם מר שחר מזרחי היה זכאי לתגמול בגין כהונתו כדירקטור בחברה. בהתאם להסכם הניהול החדש, מר שחר מזרחי או חברת הניהול לא יהיו זכאים לתגמול נוסף עבור כהונתו כדירקטור.

6.5.3. לפי הסכם הניהול הקודם והמעודכן, מר שחר מזרחי זכאי להחזר הוצאות שקשורות במישרין למתן שירותי ניהול אופל חולון ושלא שולמו ישירות על ידי החברה, כנגד הצגת חשבוניות כדין לרבות גילום המס בגינן, כמפורט להלן: הוצאות חניה, מוניות, אוכל ואירוח שיוציא מר שחר מזרחי במסגרת שירותי הניהול ("החזרי הוצאות"). החזרי הוצאות עבור אוכל ואירוח יוגבלו לסך מקסימלי שנתי של כ-20 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), בדומה להסכם הקודם, ויכול שיכללו הוצאות שיוצאו במסעדות אשר שייכות למי מבין בעלי העניין בחברה. סכום החזרי הוצאות בגין חניה ומוניות אינו מוגבל. החזרי ההוצאות יושבו אחת לרבעון בכפוף להצגת חשבוניות כדין, ועל פי נוהלי החברה לעניין החזרי הוצאות, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות ביקורת של סמנכ"ל הכספים של החברה.

6.5.4. מענק על בסיס עמידה ביעדים

6.5.4.1. פרטים בדבר המענק לפי ההסכם הקודם

6.5.4.2. עמידה בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6.4.3.1 לעיל, קרי: התקיימות מבחן הפירעון, מבחן אמות המידה הפיננסיות (covenants) ומבחן החובות המסופקים. בחינת העמידה בתנאי הסף תעשה בהתאמה מול עמידתה של חברת אופל חולון ביעדים הרלוונטיים (חלף עמידת כלל חברות הקבוצה), זאת למעט חלקו הראשון של מבחן הפירעון אשר מתייחס לפירעון אגרות חוב של החברה על ידי החברה, אם וככל שיהא רלוונטי.

6.5.4.3. יצוין, כי בשנה בה לא יתקיימו כל תנאי הסף, באופן שבו מר שחר מזרחי אינו זכאי למענק כלל, חלק לא מהותי, עד עלות חודש העסקה אחד, יכול ויוענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה (קרי: שיקול דעת בדיעבד) בהתחשב בתרומתו של מר שחר מזרחי שאינה ניתנת למדידה בקריטריונים כמותיים מזהים.

6.5.4.4. גובה המענק השנתי

בכפוף להתקיימותם של כל תנאי הסף במצטבר, זכאי מר שחר מזרחי למענק שנתי בגובה מקסימלי של עד 6 חודשי עלות העסקה אשר יחושב כדלקמן:

מענק בעבור גידול ברווחיות סניף מנוהל (חולון) – רכיב מענק משתנה אשר ייגזר מהגידול ברווח לפני מיסים על הכנסה של חברת אופל חולון על פי דוח כספי, בשנים בהם יהא הסכם הניהול עמו בתוקף כדלקמן:

שיעור ברווח מיסים הכנסה	הגידול לפני על	עד 8%	8%	12.5%	15%	20%	25%	30%
גובה כפונקציה של חודשי עלות העסקה	מענק של עלות	0	1.5	2	3	4	5.5	6

יודגש, כי במידה ושיעור הגידול ברווח לפני מיסים על הכנסה, כמפורט בטבלה לעיל, הוא בטווח שבין המדרגות המפורטות (ובלבד שהוא לא פחות מ-8%) אזי גובה המענק יחושב באופן ליניארי. לשם המחשה בלבד, ככל שבשנה מסוימת שיעור הגידול ברווח לפני מיסים על הכנסה הוא 17.5% אזי, גובה המענק יהא 3.5 חודשי עלות העסקה.

6.5.4.5. מענק בעבור פתיחת סניף חדש

בקשר לכל סניף חדש אשר יוקם תחת יוזמתו ופועלו של מר שחר מזרחי, ואשר יהא תחת ליווי אישי וצמוד שלו ובכפוף לכך: (1) הסניף החדש השלים תקופת פעילות של

לא פחות מ-12 חודשים (להלן: "תקופת פעילות מינימלית") ו-2) נקלטו בסניף החדש 50 לקוחות חדשים לפחות, יהא זכאי מר שחר מזרחי לרכיב מענק בסך של 70 אלפי ש"ח במועד תשלום המענק השנתי הראשון שלאחר תום תקופת הפעילות המינימלית. למען הסר ספק גם רכיב זה של התגמול המשתנה כפוף לעמידה בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6.4.3.1 לעיל.

(להלן ביחד בסעיף זה: "המענק השנתי").

6.5.4.6. תקרת המענק השנתי

המענק השנתי של מר שחר מזרחי מוגבל לסכום השווה ל-6 חודשי עלות העסקה. דהיינו, אף אם מר שחר מזרחי יהא זכאי לרכיב מענק שנתי בגין תוצאות אופל חולון בשנה מסוימת וכן לרכיב מענק שנתי בגין סניף חדש אחד או כמה, לפי העניין, באופן שסכומם המצטבר עולה על סכום השווה ל-6 חודשי עלות העסקתו, מענקו של מר שחר מזרחי יוגבל לסכום השווה ל-6 חודשי עלות העסקתו בלבד.

6.5.4.7. הפחתת/השבת המענק השנתי

יצוין כי לאורגנים המוסמכים בחברה, על פי דין, תהא הסמכות להפחית או לבטל וכן להשיב במקרה של טעות, סכומים מתוך המענק המשתנה, לרבות בדרך של קיזוז מהיתרה לה זכאי מר שחר מזרחי, והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

6.5.4.8. **בשנת 2024 מר שחר מזרחי יהיה זכאי למענק שנתי בסך של כ-216 אלפי ש"ח על בסיס עמידה ביעדים אלה.**

6.5.5. **פרטים בדבר המענק לפי ההסכם המחודש**

6.5.5.1. לפי הסכם הניהול המעודכן עם מר שחר מזרחי, מר שחר מזרחי יהיה זכאי למענק שנתי בסכום של עד 6 חודשי דמי ניהול קבועים, על בסיס עמידה ביעדי רווח לפני מס של החברה (כפי שיפורטו בסעיף זה להלן) בסך של עד 2 חודשי דמי ניהול ועל בסיס עמידה ביעדי רווח לפני מס של אופל חולון בסך של עד 4 חודשי דמי ניהול (כפי שיפורטו בסעיף זה להלן) ("המענק השנתי").

6.5.5.2. המענק השנתי כפוף לעמידה בתנאי הסף כדלקמן :

(א) **מבחן הפירעון** – במהלך כל השנה הרלוונטית: (1) החברה וכן כל אחת מחברות הבת עמדו באופן מלא בתנאי הפירעון של אגרות חוב שהנפיקה, קרן וריבית (אם קיימות אגרות חוב של החברה); וכן (2) הקבוצה (בכללותה, (עמדה באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן וריבית בקשר עם מקורות מימון חיצוניים אשר הועמדו לה, לרבות בגין הלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים ו/או נותני אשראי אחרים שהיו במחזור באותה שנה. למען הסר ספק, שינוי בתנאי הלוואה שאושר כדין, לא ייחשב כהפרה של מבחן הפירעון.

(ב) **מבחן אמות המידה הפיננסיות – (Covenants)** - במהלך כל השנה הרלוונטית, כל חברות הקבוצה עמדו בכל אמות המידה הפיננסיות אשר התחייבה עליהן בהסכמים בהן התקשרה (לרבות הסכמים מול תאגידים בנקאיים ו/או מלווים אחרים אם קיימים, לרבות אג"ח) או במקרה בו לא עמדה באמת מידה אחת או יותר, אולם הפרה זו ניתנת לריפוי על פי הסכם המימון והיא תוקנה באופן ובפרק זמן שאינו מפר את הוראות הסכם המימון ו/או אושרה על ידי הגורם המממן ובכל אופן תוקנה בפרק זמן שלא יאוחר מתקופה של רבעון.

(ג) **מבחן הרווח** : הרווח לפני מיסים על הכנסה בדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של הקבוצה בנטרול הכנסות/

הוצאות בגין רווחי/הפסדי הון בגין נדל"ן, שערך נדל"ן והכנסות משכירות לא יפחת מ- 25 מיליון.

6.5.5.3. מדרגות הרווח לחישוב המענק השנתי של מר שחר מזרחי וסכום המענק במונחי דמי ניהול קבועים חודשיים:

נתוני אופל חולון:

מס' חודשי דמי ניהול	סכום רווח לפני מס
0	עד 12.5 מיל' ₪
1	12.5 מיל' ₪
2	14.5 מיל' ₪
3	17.6 מיל' ₪
4	18.4 מיל' ₪

נתוני החברה:

מס' חודשי דמי ניהול	סכום רווח לפני מס
0	עד 36 מיל' ₪
1	36 מיליון ₪
2	39 מיל' ₪

***רווח לפני מס (קבוצה):** רווח לפני מיסים על הכנסה בדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של הקבוצה בנטרול הכנסות/ הוצאות בגין רווחי/הפסדי הון בגין נדל"ן, שערך נדל"ן והכנסות משכירות. החישוב כאמור יובא לאישור ועדת התגמול.

6.5.5.4. **מענק בשיקול דעת:** בכפוף להתקיימותם של שלושת תנאי הסף כאמור בסעיף

6.5.5.2 והאישורים הנדרשים על פי דין כפי שיהיו מעת לעת, מר שחר מזרחי עשוי להיות זכאי למענק בשיקול דעת בסכום של דמי ניהול קבועים של חודש אחד (1), אולם בכל מקרה היקף המענק השנתי הכולל לא יעלה על תקרת המענק השנתי בגובה של 6 חודשי דמי ניהול קבועים.

6.5.5.5. **חישוב המענק השנתי**

חישוב המענק ושיעור העמידה ביעדים ייערך על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים הקלנדריים לשנים 2024-2027 כאשר ביחס לשנים בהן הסכם ההתקשרות החדש חל רק בחלקיות שנה, שיעור העמידה ביעדים והיקף המענק בפועל לתשלום באותן שנים, יחושבו על בסיס התוצאות ברמה השנתית בהנחה וההסכם החדש חל בכל השנה, ולאחר מכן תבוצע התאמה לחלקיות התקופה בחישוב ליניארי. **תקרת המענק השנתי:** תקרת המענק בש"ח בגין כל שנה קלנדרית תחושב על בסיס דמי הניהול בגין חודש דצמבר של אותה שנה.

6.5.5.6. **יחס בין רכיב משתנה לרכיב קבוע**

לפי הסכם הניהול המוצע עם מר שחר מזרחי, היחס בין הרכיב המשתנה לרכיב הקבוע הוא עד 50%.

6.5.5.7. **הפחתת/השבת המענק השנתי**

לדירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול, תהא סמכות להפחתה של עד 10% מגובה המענק, בשים לב לבחינת סבירות המענק שהתקבל מעמידה ביעדים לעומת תרומתו של מר שחר מזרחי להשגתם ולמצבה העסקי והכספי של הקבוצה. כמו כן, לדירקטוריון החברה תהא הסמכות לבטל

את תשלום המענק למר שחר מזרחי במקרים של הפרות חובות אמון, הפרת הסכם ההתקשרות, ו/או מנהל שאינו תקין.

בשנת 2024 מר שחר מזרחי היה זכאי למענק שנתי בסך של כ-210 אלפי ש"ח על בסיס עמידה ביעדים החדשים.

6.5.5.8. הן אופל חולון והן מר שחר מזרחי רשאים להביא את ההתקשרות בינם לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, 4 חודשים לפחות לפני המועד המיועד על ידי נותן ההודעה לסיום ההתקשרות (להלן בסעיף זה: **"תקופת ההודעה המוקדמת"**).

6.5.5.9. במשך תקופת ההודעה המוקדמת, מחויבת חברת הניהול להמשיך ולהעמיד את שירותי הניהול, באמצעות מר שחר מזרחי. עם זאת לחברה תהא הזכות לדרוש כי חברת הניהול תחדל מלתת את שירותיה וזאת בכפוף להמשך התשלום לה זכאית חברת הניהול בעבור תקופת ההודעה המוקדמת. במקרה בו נבצר מחברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול לאופל חולון באמצעות מר שחר מזרחי, למשך תקופה של 30 ימים לפחות, תהא רשאית אופל חולון להביא את הסכם הניהול לכדי סיום לאלתר.

6.5.5.10. מלבד התנאים המפורטים לעיל, לא תהא זכאית חברת הניהול ו/או מר שחר מזרחי לתמורה נוספת כלשהי מהחברה ו/או מאופל חולון בעבור שירותי הניהול לאופל חולון, לרבות שירותיו של מר שחר מזרחי כדירקטור בחברה. חברת הניהול היא במעמד של נותן שירותים ובינה לבין החברה ו/או אופל חולון (לרבות בין מר שחר מזרחי לחברה ו/או אופל חולון), לא יתקיימו יחסי עובד מעביד. חברת הניהול ומר שחר מזרחי התחייבו לשלם כדין את כל המיסים הנדרשים על ידם כתוצאה מההתקשרות עם הקבוצה, לרבות בעקבות דיוני שומה שיערכו למי מחברות הקבוצה. חברת הניהול ומר שחר מזרחי התחייבו לשמירה על סודיות, לאי תחרות בעסקי החברה (בתקופת הכהונה ובמשך תקופה בת 12 חודשים לאחר תום הכהונה) וכן שלא לפעול תחת ניגוד עניינים באופן אשר עלול לפגוע באינטרס החברה (לרבות חברות הבת של החברה).

6.5.5.11. מר שחר מזרחי זכאי למתנות חג וימי הולדת כנהוג וכמקובל בקבוצה לכלל עובדיה.

בהתאם לתנאי ההסכם הקודם ותנאי ההסכם המעודכן, בגין שנת 2024 זכאי מר שחר מזרחי למענק, בסך של כ-426 אלפי ש"ח.

6.5.6. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי למר שחר מזרחי והכללתו בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיף 17 להלן, בהתאמה.

6.6. פרטים בדבר תנאי העסקת סמנכ"ל הכספים, אייל אברגל

להלן עיקרי תנאי הסכם ההעסקה עם מר אייל אברגל (להלן בסעיף זה: **"ההסכם"**):

6.6.1. מר אייל אברגל מועסק בתפקיד סמנכ"ל כספים וכפוף להחלטות מנכ"ל החברה, או למי שייקבע מפעם לפעם על ידי הנהלת החברה וימלא אחר הוראות הממונה עליו.

6.6.2. מר אייל אברגל התחייב לעסוק בתפקיד בהיקף של משרה מלאה ובהתחשב באופי תפקידו לא חלים על העסקתו הוראות חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951. מר אברגל התחייב שלא לעבוד בכל עבודה נוספת בתקופת העסקתו בחברה ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

6.6.3. בחודש מרס 2023, אישרו ועדת הביקורת (בשביתה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל אברגל כך שהחל מיום 1 במרס 2023 שכר הברוטו של מר אברגל עומד על סך של 40,000 ש"ח

ברוטו לחודש. בנוסף, מר אייל אברגל זכאי לקבלת רכב ליסינג בקבוצת רישוי 6 לשימוש במסגרת תפקידו ולשימוש האישי כאשר החברה נושאת בהוצאות הכרוכות ברכב (לרבות גילום 100% משווי מס הרכב החל מיום 1 בדצמבר 2022).

6.6.4. בחודש מרס 2025, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל אברגל כך שהחל מיום 1 במרס 2025 שכר הברוטו של מר אברגל עומד על סך של 45,000 ש"ח ברוטו לחודש.

6.6.5. מר אייל אברגל זכאי להפרשות פנסיוניות מלאות, הפרשה לקרן השתלמות (7.5% מצד החברה) וכן ל-22 ימי חופשה בשנה. כמו כן, זכאי מר אייל אברגל לתנאי העסקה נלווים בחברה כגון תשלום אגרה שנתית לשכר ר"ח, השתתפות בכנסים מקצועיים, השתלמויות מקצועיות, השתתפות בארוחות צהרים, מתנות בחגים וימי הולדת וכו'.

6.6.6. החברה ומר אייל אברגל רשאים להביא את ההסכם לידי סיום על ידי מתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 60 ימים.

6.6.7. במסגרת ההסכם התחייב מר אייל אברגל לשמירה על סודיות כמקובל ובנוסף התחייב לאיסור תחרות לתקופה של 12 חודשים מיום סיום יחסי עובד-מעביד בינו לבין החברה.

6.6.8. מר אייל אברגל זכאי למענק שנתי על פי יעדים אשר יקבעו אחת לשנה ויכול ויהיו מדידים ויכול ויהיו איכותניים שאינם מדידים, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, וזאת בהיקף של עד 5 חודשי שכר ברוטו. התגמול המשתנה עשוי לכלול רכיב של שיקול דעת. בגין שנת 2024 זכאי מר אייל אברגל למענק שנתי בסך של כ-218 אלפי ש"ח, בהתאם ליעדים המדידים והאיכותיים הבאים אשר נקבעו לו לשנת 2024 על ידי ועדת התגמול ואושרו על ידי דירקטוריון החברה: ניהול ויישום תהליכי ISOX בחברה, ניהול מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ו/או גיוס חוב/הון משוק ההון (ככל שרלוונטי) וכן פיתוח עסקי ובחינת מיזוגים ורכישות (בשיקול דעת מנכ"ל אופל).

6.6.9. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה והכללתם בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיפים 17.1 ו-17.2 להלן, בהתאמה.

6.7. פרטים בדבר תנאי העסקת מנהל סניף באר שבע השייך לאופל 2006 מר יהושע שקרוקה

להלן עיקרי תנאי הסכם ההעסקה עם מר יהושע שקרוקה, המכהן בתפקיד מנהל סניף באר שבע הפועל תחת אופל 2006:

6.7.1. במסגרת תפקידו כמנהל סניף באר שבע השייך לאופל 2006, מר יהושע שקרוקה מועסק בהיקף משרה מלאה (100%), ואחראי על ביצוע הפעולות המפורטות להלן: (1) ביצוע עסקאות ניכיון ומתן שירותים פיננסיים שונים ללקוחות החברה, בהתאם לנהלי החברה; (2) גבייה, שימור וגיוס לקוחות; (3) ניהול עובדי הסניף; (4) כל תפקיד אחר במסגרת פעילותה השוטפת של החברה שיטיל עליו מנכ"ל החברה; (5) יציאה לשטח במידת הצורך לביקור בעסקים, התרשמות מפרויקטים וכו' (6) פתיחת וסגירת הסניף (באופן ישיר או עקיף).

6.7.2. מר יהושע שקרוקה זכאי, החל מדצמבר 2022, לשכר חודשי בסך של כ-32.5 אלפי ש"ח (סה"כ כ-48 אלפי ש"ח עלות מעביד).

6.7.3. הן אופל 2006 והן מר יהושע שקרוקה רשאים להביא את ההתקשרות בינם לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב בהתאם להוראות חוק הודעה מוקדמת (להלן "בס"ק": **"תקופת ההודעה המוקדמת"**). במשך תקופת ההודעה המוקדמת, מתחייב מר יהושע שקרוקה לעבוד במסירות, במקצועיות

וביעילות כנדרש וכמפורט בהסכם עמו ולהעביר את תפקידו בצורה מסודרת ולבצע חפיפה בהתאם להסכם ההעסקה שנחתם בין הצדדים.

6.7.4. מר יהושע שקרוקה זכאי לקבלת רכב מקבוצה 3 לצורכי עבודתו מגולם 100% בשכר. אופל 2006 נושאת בעלויות אחזקת הרכב לרבות דלק, טיפולים וכו'. מובהר, כי הרכב משמש את עובדי המשרד האחרים בזמן שהרכב שוהה בחניה. כמו כן, מר יהושע שקרוקה זכאי למכשיר וקו סלולארי מטעם אופל 2006 לצורכי עבודתו, אשר תישא בעלות אחזקתם.

6.7.5. כמו כן, מר יהושע שקרוקה זכאי לתנאי העסקה נלווים, הכוללים בין היתר, הפרשות לפנסיה ו/או ביטוח מנהלים, דמי הבראה, חופשה שנתית וחופשת מחלה כדין.

6.7.6. במסגרת ההסכם התחייב מר יהושע שקרוקה לשמירה על סודיות ואי תחרות בחברות הקבוצה במהלך עבודתו באופל 2006 וכן לתקופה שנקבעה לאחר סיום העסקתו.

6.7.7. מר יהושע שקרוקה זכאי למענק שנתי בסך של עד 4 משכורות חודשיות (ברוטו) בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות סניף בארבע שנים וכן עשוי להיות זכאי למענק לפי שיקול דעת, ובסה"כ עד ל- 5 משכורות בשנה, הכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בגין שנת 2024 הוענק למר שקרוקה מענק בסך 97 אלפי ש"ח (עלות מעביד), על בסיס עמידה ביעדים שנקבעו לו ורכיב נוסף של מענק בשק"ד.

6.7.8. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה והכללתם בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיפים 17.1 ו-17.2 להלן, בהתאמה.

6.8. פרטים בדבר תנאי העסקת מנהל סניף נתיבות, מר אסי שמש

מר אסי שמש, מכהן בחברה כמנכ"ל סניף נתיבות השייך לאופל 2006.

6.8.1. להלן עיקרי תנאי הסכם ההעסקה עם מר אסי שמש:

6.8.1.1. במסגרת תפקידו כמנהל סניף נתיבות, מר אסי שמש מועסק בהיקף משרה מלאה (100%), ואחראי, בין היתר, על ביצוע הפעולות המפורטות להלן: (1) ביצוע עסקאות ניכיון ומתן שירותים פיננסיים שונים ללקוחות החברה, בהתאם לנהלי החברה; (2) גבייה, שימור וגיוס לקוחות; (3) ניהול עובדי הסניף; (4) כל תפקיד אחר במסגרת פעילותה השוטפת של החברה שיטיל עליו מנכ"ל החברה; (5) מעקב, בקרה ודיווח להנהלה הבכירה; (6) פתיחת וסגירת הסניף (באופן ישיר או עקיף).

6.8.1.2. בהתחשב באופי תפקידו ומעמדו של מר אסי שמש, לא חלים על העסקתו הוראות חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951.

6.8.1.3. בעבור העסקתו בחברה, מר אסי שמש היה זכאי, עד לחודש נובמבר 2024 לשכר ברוטו בסך של כ-20 אלפי ש"ח (כ-28 אלפי ש"ח עלות מעביד), וכן לקבלת רכב מקבוצה 3 לצורכי עבודתו ולשימוש האישי ולגילום שווי רכב (אופל 2006) תישא בעלויות אחזקת הרכב לרבות, ביטוחים, תיקונים ואחזקה וכו'. בימים 13 בנובמבר 2024 ו- 18 בנובמבר 2024 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאמה, העלאה בסכום של 2,500 ₪ לשכרו של מר שמש, כך שהחל מיום 18 בנובמבר 2024 זכאי מר שמש לשכר ברוטו בסך של 22,500 ₪ (כ- 32 עלות מעביד).

6.8.1.4. הן אופל ראשון והן מר אסי שמש רשאים להביא את ההתקשרות בינם לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב בהתאם להוראות חוק הודעה מוקדמת (להלן בס"ק: "**תקופת ההודעה המוקדמת**"). במשך תקופת ההודעה המוקדמת, מתחייב מר אסי שמש לעבוד במסירות, במקצועיות וביעילות כנדרש וכמפורט בהסכם עמו ולהעביר את תפקידו בצורה מסודרת ולבצע חפיפה בהתאם להסכם ההעסקה שנחתם בין הצדדים.

6.8.1.5. כמו כן, מר אסי שמש זכאי לתנאי העסקה נלווים, הכוללים בין היתר, הפרשות לקרן פנסיה, ו/או ביטוח מנהלים, הפרשה לקרן השתלמות בשיעור של 7.5% משכרו, דמי הבראה, חופשה שנתית וחופשת מחלה כדיון.

6.8.1.6. במסגרת ההסכם התחייב מר אסי שמש לשמירה על סודיות, קניין רוחני ואי תחרות בחברות הקבוצה במהלך עבודתו וכן לתקופה שנקבעה לאחר סיום העסקתו.

6.8.1.7. מר אסי שמש זכאי למענק שנתי בסך של עד 3 משכורות חודשיות (ברוטו) בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות סניף נתיבות וכן עשוי להיות זכאי למענק בשיקול דעת, ובסה"כ עד ל- 5 משכורות בשנה, הכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בגין שנת 2024 הוענק למר שמש מענק בסך 75 אלפי ש"ח (עלות מעביד), על בסיס עמידה ביעדים שנקבעו לו וכן רכיב של מענק בשיקול דעת.

6.8.2. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה והכללתם בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיפים 17.1 ו-17.2 להלן, בהתאמה.

6.9. פרטים בדבר תנאי העסקת היועצת המשפטית, עו"ד מזל טחורש

להלן עיקרי תנאי הסכם ההעסקה עם עו"ד מזל טחורש (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"): :

6.9.1. עו"ד מזל טחורש מועסקת בתפקיד היועצת המשפטית וכפופה להחלטות מנכ"ל החברה, או למי שייקבע מפעם לפעם על ידי הנהלת החברה ותמלא אחר הוראות הממונה עליה.

6.9.2. עו"ד מזל טחורש התחייבה לעסוק בתפקיד בהיקף של משרה מלאה ובהתחשב באופי תפקידה לא חלים על העסקתה הוראות חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951. עו"ד מזל טחורש התחייבה שלא לעבוד בכל עבודה נוספת בתקופת העסקתה בחברה ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

6.9.3. בעבור העסקתה בחברה, זכאית עו"ד מזל טחורש לשכר ברוטו בסך של כ-23 אלפי ש"ח (כ-27 אלפי ש"ח עלות מעביד), וכן זכאית לתשלום עבור הוצאות רכב ודלק בסכום של 2,000 ש"ח ברוטו לחודש. כמו כן, עו"ד מזל טחורש זכאית להפרשות פנסיוניות כמקובל בחברה, הפרשה לקרן השתלמות (7.5% מצד החברה) וכן ל-22 ימי חופשה בשנה. בנוסף, זכאית עו"ד מזל טחורש לתנאי העסקה נלווים כגון: תשלום האגרה השנתית ללשכת עורכי הדין ותשלום עבור השתתפות בכנסים מקצועיים, ולתנאים כגון: השתתפות בארוחות צהרים, מתנות בחגים וימי הולדת וכו'.

6.9.4. בחודש מרס 2025, אישרו ועדת הביקורת (בשביתה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של עו"ד מזל טחורש כך שהחל מיום 1 באפריל 2025 שכר הברוטו יעמוד על סך של 25,500 ש"ח ברוטו לחודש.

6.9.5. החברה ועו"ד מזל טחורש רשאיות להביא את ההסכם לידי סיום על ידי מתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 60 ימים.

6.9.6. במסגרת ההסכם התחייבה עו"ד מזל טחורש לשמירה על סודיות כמקובל ובנוסף התחייבה לאיסור תחרות לתקופה של 12 חודשים מיום סיום יחסי עובד-מעביד בינו לבין החברה.

6.9.7. עו"ד מזל טחורש עשויה להיות זכאית למענק שנתי בשיקול דעת בהיקף של עד 3 משכורות בשנה. בגין שנת 2024 זכאית עו"ד מזל טחורש למענק שנתי בשיקול דעת בסך של כ-81 אלפי ש"ח (על ות מעביד).

6.9.8. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה והכללתם בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיף 17 להלן, בהתאמה.

מר אורן בן יאיר, מבעלי השליטה בחברה, מכהן בתפקיד יו"ר דירקטוריון בחברה.

ביום 4 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה), את חידושו של הסכם הניהול אשר היה בתוקף באותו מועד, בין מר בן יאיר (לרבות באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה (להלן: "**חברת הניהול של מר בן יאיר**")) והחברה לתקופה של 3 שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (להלן בסעיף זה: "**הסכם הניהול**" ו- "**הסכם הניהול הקיים**"). חידוש הסכם הניהול כאמור זהה בתנאיו להסכם הניהול כפי שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 4 בדצמבר 2019.¹⁰

להלן עיקרי תנאי הסכם הניהול עם מר בן יאיר:

6.10.1. במסגרת תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה, מר בן יאיר אחראי על פעילות

דירקטוריון החברה וועדותיו, וכן מעניק לחברה ולמנהליה סיוע בהליכי חיתום (להלן בסעיף זה: "**שירותי הניהול של מר בן יאיר**"). שירותי הניהול של מר בן יאיר יסתכמו בהיקף משרה של כ-45 שעות חודשיות.

6.10.2. בתמורה למתן שירותי הניהול של מר בן יאיר, זכאי מר בן יאיר לדמי ניהול בסך

של 25 אלפי ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ) אשר ישולמו כנגד חשבונית (להלן בסעיף זה: "**דמי הניהול למר בן יאיר**"). על אף שדמי הניהול למר בן יאיר עומדים על סך חודשי של 25 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), חברת הניהול של מר בן יאיר תקבל בכל חודש תשלום כנגד חשבונית בסך של 20 אלפי ש"ח בלבד (בתוספת מע"מ), כך שלתקופה של 12 חודשים תהא לה יתרת זכות בסך של 60 אלפי ש"ח (להלן בסעיף זה: "**יתרת דמי הניהול**"). בסמוך למועד אישור הדוחות השנתיים של החברה, תתכנס ועדת התגמול של החברה ותבחן את שיעור הנוכחות של מר בן יאיר בישיבות דירקטוריון החברה. לוועדת התגמול תהא סמכות בלעדית להפחית סכומים מיתרת דמי הניהול אשר תועבר לחברת הניהול בגין אי נוכחותו של מר אורן בן יאיר בישיבות דירקטוריון החברה בשנת התגמול. לאחר שוועדת התגמול בחנה את שיעור הנוכחות של מר בן יאיר בישיבות הדירקטוריון ומצאה כי נכח באופן מלא בישיבות, יתרת דמי הניהול בגין שנת 2024, שולמה למר בן יאיר, כך שבשנת 2024 היה זכאי למלוא דמי הניהול כפי שאושרו לו.

6.10.3. מר בן יאיר רשאי להחזיק במניות ולכהן כדירקטור בחברות אחרות, וכן לעסוק

בעיסוקים אחרים ובלבד שעיסוקים אחרים אלו לא יפגעו בביצוע תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה.

6.10.4. הן החברה והן מר בן יאיר, רשאים להביא את ההתקשרות בינם לכדי סיום,

וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, 30 יום לפחות לפני המועד המיועד על ידי נותן ההודעה לסיום ההתקשרות (להלן בס"ק זה: "**תקופת ההודעה המוקדמת**"). במשך תקופת ההודעה המוקדמת, מחויבת חברת הניהול של מר בן יאיר להמשיך ולהעמיד את שירותי הניהול של מר בן יאיר, עם זאת לחברה תהא הזכות לדרוש כי חברת הניהול של מר בן יאיר תחדל מלתת את שירותיה וזאת בכפוף להמשך התשלום לה זכאית חברת הניהול בעבור תקופת ההודעה המוקדמת.

6.10.5. במקרה בו נבצר ממר בן יאיר להעמיד את שירותי הניהול לחברה, למשך תקופה

של 30 ימים לפחות, תהיינה רשאית החברה להביא את הסכם הניהול המחודש עם מר בן יאיר לכדי סיום לאלתר.

¹⁰ ביום 4 בדצמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה), את תיקון וחידוש הסכם הניהול באופן רטרואקטיבי לתקופה של 3 שנים החל מיום 11 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-106590).

6.10.6. מלבד דמי הניהול, לא זכאים מר אורן בן יאיר ו/או חברת הניהול לתמורה נוספת כלשהי מהחברה בעבור שירותי הניהול של מר בן יאיר.

6.10.7. חברת הניהול של מר בן יאיר היא במעמד של נותן שירותים ובינה לבין החברה (לרבות בין מר בן יאיר לחברה), לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד.

6.10.8. במסגרת הסכם הניהול עם מר בן יאיר התחייבו מר בן יאיר וחברת הניהול של מר בן יאיר לשמירה על סודיות, לאי תחרות בעסקי החברה (בתקופת כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, וכפי שאושר בוועדת הביקורת של החברה גם לתקופה בת ארבעה חודשים אחריה), וכן שלא לפעול תחת ניגוד עניינים באופן אשר עלול לפגוע באינטרס מי מחברות הקבוצה.

6.10.9. לפרטים נוספים ראו סעיף 14 לדוח זימון אסיפה כללית אשר פורסם על ידי החברה ביום 26 ביוני 2022 (מס' אסמכתא 064968-01-2022).

6.10.10. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי לאורן בן יאיר והכללתו בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיף 8.1.13 להלן.

6.11. פירוט בדבר גמול הדירקטורים בחברה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הדירקטורים החיצוניים ודירקטורים אחרים בחברה, לרבות דירקטורים שהם בעלי שליטה בחברה וכפי שיכחנו מעת לעת (למעט מנכ"ל החברה, מנכ"ל אופל חולון ויו"ר הדירקטוריון), זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המרביים המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות התגמול. כמו כן, יהיו הדירקטורים האמורים זכאים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול.

העלות הכוללת של שכר, גמול והוצאות נלוות, שאינן חורגות מהמקובל, אשר שולמו על ידי החברה לדירקטורים בה (למעט מר אורן בן יאיר ומר דני מזרחי, והחל מיוני 2024, למר שחר מזרחי, הזכאים לדמי ניהול בגין כהונתם כיו"ר הדירקטוריון, כמנכ"ל ודירקטור וכמנכ"ל אופל חולון ודירקטור, בהתאמה), בגין שנת 2024 הסתכמה לסך של כ-810 אלפי ש"ח.

7. תקנה 21א: בעל השליטה בתאגיד

7.1. בעלי השליטה בחברה הם ה"ה דניאל מזרחי (מנכ"ל החברה ואופל 2006), שחר מזרחי (מנכ"ל אופל חולון), יהושע מזרחי, מיכאל איתן, עודד איתן ואורן בן יאיר (יו"ר הדירקטוריון) וזאת מכח הסכם בעלי מניות שנחתם ביניהם כמפורט להלן (לעיל ולהלן: "בעלי השליטה בחברה"), המחזיקים יחד בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה ב-58,388,898 מניות המהוות כ-55.81% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

7.2. ביום 12 בינואר 2014, הודיעו בעלי השליטה כי התקשרו בהסכם בעלי מניות. במסגרת הסכם בעלי המניות, הסכימו הצדדים לו, כי יצביעו יחד בכל הנושאים אשר יעלו על סדר יומה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, וכן הסכימו על מנגנונים של זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות וכיוצא בזאת כמקובל בהסכמי בעלי מניות. יצוין, כי הסכם בעלי המניות יפקע מאליהו במועד בו החזקת הצדדים יחד במניות החברה תפחת משיעור של 44.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, וכן יבוטל ביחס לצד לו, מרגע שהחזקותיו של אותו הצד יפחתו מ-2% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה או מ-5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה שיוחזק על ידי הצדדים להסכם, לפי המוקדם.

7.3. לפירוט בדבר החזקות בעלי השליטה בחברה ראו סעיף 9 להלן.

8. תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה

8.1. תנאי כהונה והעסקה וקבלת שירותים

8.1.1. התקשרות בהסכם העסקה עם הגב' עליזה בן משה

הגב' עליזה בן משה, גיסתו של מר שחר מזרחי (הנמנה על בעליה שליטה, דירקטור בחברה ומנכ"ל אופל חולון), מועסקת בחברה, באמצעות אופל חולון, מזה כ-12 שנים בתפקיד מנהלתי אשר כולל ברובו ביצוע שליחויות עבור החברה באמצעות רכב (קבוצה 1) אשר מועמד לה על ידי החברה, לרבות מעבר לשעות העבודה שלה, בהיקף של 80% משרה.

ביום 29 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את חידוש ההתקשרות עמה, לתקופה של 3 שנים, החל ממועד אישור האסיפה, ותיקנה את הסכם ההעסקה עם הגב' בן משה כך ששכר הבסיס ברוטו לחודש יעמוד על סך של 9,425 ש"ח (להלן: "**שכר הבסיס**") בתוספת גילום שווי רכב, חלף שכר בסיס ברוטו בסך של 8,625 ש"ח בתוספת גילום שווי רכב. בנוסף, אישרה האסיפה את עדכון זכאותה לקרן השתלמות והפרשה בשיעור של 7.5% משכרה. הגב' עליזה בן משה זכאית לכל התנאים הנלווים כמקובל בחברה כגון: השתתפות בעלות ארוחות בסך 20 ש"ח ליום עבודה, קבלת מתנות בחגים ובימי הולדת וכיו"ב. כמו כן, זכאית לתנאים הסוציאליים על פי הדין, לרבות אך לא רק, דמי הבראה, ימי חופשה, הודעה מוקדמת וכיו"ב. בנוסף יצוין, כי הגב' עליזה בן משה זכאית להעמדת רכב ונשיאה בעלויות החזקת הרכב, הדלק וגילום המס, לרבות לאחר שעות העבודה.

סך עלות העסקתה של הגב' עליזה בן משה בשנת 2024 עמדה על כ- 208 אלפי ש"ח.

8.1.2. התקשרות בהסכם העסקה עם הגב' לילך מזרחי

הגב' לילך מזרחי, עורכת דין בהכשרתה, אשתו של דניאל מזרחי, מנכ"ל החברה, מנכ"ל אופל 2006, דירקטור ומבעלי השליטה בחברה, מועסקת בתפקיד מנהלתי אדמיניסטרטיבי ומרכזת את פעילות החברה וחברות הבנות בטיפול בפרוצדורות הנוגעות להסכמי ההלוואה כנגד בטוחות בקבוצה ומול עורכי הדין החיצוניים, מנהלת מאגר מידע-עובדים ומסייעת בטיפול בפרוצדורות הקשורות בניהול כל מאגרי המידע של החברה, ממונה מטעם החברה על מניעת הטרדה מינית ושותפה להכנת וביצוע תכנית הדרכות שנתית לעובדים בנושאים שונים. בנוסף, תפקידה של הגב' לילך מזרחי כמנהלת משאבי אנוש בקבוצה כולל, בין היתר, גיוס עובדים, הכנת הסכמי העסקה עבור עובדי הקבוצה, דיווחי שכר של העובדים, רווחות העובדים, ארגון אירועי חברה וכיו"ב.

ביום 29 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), הסכם ההעסקה מחודש בין החברה לגב' לילך מזרחי בהיקף משרה של 60%, לתקופה של 3 שנים נוספות, החל ממועד האסיפה. במסגרת הסכם ההעסקה המחודש נקבע שכר גלובלי להיקף משרה של 60% בסך של 15,000 ש"ח ברוטו, חלף סך של 90 ש"ח לשעה עבור היקף משרה של עד 360 שעות ברבעון. הגב' לילך מזרחי תהא זכאית לתנאים נלווים כמקובל בחברה כגון: השתתפות בעלות ארוחות בסך 20 ש"ח ליום עבודה וקבלת מתנות בחגים ובימי הולדת; וכן, לכל התנאים הסוציאליים והנלווים על פי הדין, ובכלל זה, הפרשה לקרן פנסיה, הפרשה לקרן השתלמות בשיעור של 7.5% משכרה, דמי הבראה, ימי חופשה, הודעה מוקדמת, תשלום בעבור נסיעות¹¹ וכיו"ב. בנוסף, התחייבה הגב' לילך מזרחי לשמירה על סודיות ואי תחרות במשך 12 חודשים לאחר תום העסקה.

סך עלות העסקתה של הגב' לילך מזרחי בשנת 2024 עמדה על כ- 238 אלפי ש"ח.

8.1.3. התקשרות בהסכם העסקה עם מר דרור ניסים

מר דרור ניסים, בן זוגה של אחותה של הגב' לילך מזרחי, מועסק החל מינואר 2021, במטרה שיוכשר לנהל סניף חדש שתוכנן להיפתח על ידי החברה.

עד לחודש דצמבר 2022, מר ניסים עבד במשרה חלקית ועבר חפיפה וליווי צמוד של מנהל סניף אשדוד והקבוצה, לתפקיד נציג שירות וניהול סניף.

¹¹ דמי הנסיעות בסך של 27 ש"ח ליום עבודה, חלף סך של 22.60 ש"ח ליום עבודה.

בשנת 2023 הנהלת החברה מינתה את מר ניסים למ"מ מנהל סניף ראשון לציון. החל מינואר 2024, לאחר העברת סניף ראשון לחולון, מר ניסים חזר לעבוד כנציג שירות בסניף אשדוד תוך ליווי צמוד של מר מזרחי, מנהל הסניף, כהמשך הכשרה למינויו הקרוב כמנהל סניף חדש ("הסניף המיועד").

ביום 29 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את תיקון וחידוש הסכם העסקתו, לתקופה של שלוש שנים, החל ממועד אישור האסיפה (להלן: "ההסכם החדש").

ביום 27 במאי 2024, מונה מר ניסים כמנהל הסניף החדש של החברה בירושלים.

להלן יובאו עיקרי עם מר ניסים כפי שאושר ביוני 2023 ובתוקף למועד הדוח:

(א) עד לכניסתו לתפקיד מנהל הסניף המיועד, שכרו של מר ניסים עמד על סך של 16,800 ש"ח ברוטו.

(ב) החל מיום תחילת תפקידו כמנהל הסניף המיועד, שכרו ההתחלתי של מר ניסים עומד על 22,000 ש"ח ברוטו. כמו כן, מר ניסים יהיה זכאי לעדכון שכרו החודשי בשתי פעימות בתום כל שנת עבודה כמנהל הסניף המיועד, למשך שנתיים באופן שבו שכר הברוטו בתום השנה הראשונה ממועד תחילת תפקידו כמנהל הסניף המיועד, יעמוד על סך של 24,000 ש"ח ברוטו ובתום השנה השנייה ממועד זה על סך של 26,000 ש"ח ברוטו. לפיכך, החל מיום 27 במאי 2024 ועד 26 במאי 2025, עומד שכרו של מר ניסים על סכום של 22,000 ₪ ברוטו.

(ג) במסגרת תפקידו כמנהל הסניף המיועד, מר דרור ניסים יהיה אחראי, בין היתר, על ביצוע הפעולות המפורטות להלן: (1) ניהול הסניף המיועד, צוות העובדים והכשרת עובדים חדשים; (2) קיום הוראות ומדיניות החברה; (4) קיום הוראות הדין והרגולציה החלה על החברה; (5) ביצוע עסקאות ניכיון ומתן שירותים פיננסיים שונים ללקוחות החברה, בהתאם לנהלי החברה; (6) גבייה, שימור וגיוס לקוחות; (7) כל תפקיד אחר במסגרת פעילותה השוטפת של החברה שיטיל עליו מנכ"ל החברה; (8) סיוע בהתפתחות החברה לסניפים חדשים נוספים לרבות איתור מקומות פוטנציאליים, ליווי הקמה והכשרת צוות עובדים.

(ד) זכאות למענק השנתי:

מר דרור ניסים יהא זכאי למענק שנתי בגובה מקסימלי של עד 3 חודשי שכר ברוטו כמפורט להלן:

מענק בעבור גידול ברווחיות הסניף המיועד – רכיב מענק משתנה אשר ייגזר מהגידול ברווח לפני מיסים על הכנסה¹² של הסניף המיועד, במדרגות של סכומים מוחלטים כפי שקבעו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כמפורט להלן:

יודגש, כי במקרה בו סך הרווח לפני מיסים על הכנסה, כמפורט בטבלה לעיל,

שנת כהונה שלישית הסניף			שנת כהונה שנייה כמנהל הסניף המיועד			שנת כהונה ראשונה כמנהל הסניף המיועד	רווח לפני מס (במיליוני ש"ח)
2	1.5	1.3	1.8	1.3	1	אין זכאות למענק	מס
3	2	1	3	2	1	אין זכאות למענק	גובה המענק כפונקציה של מכפלה שכר חודשי ברוטו

למעט מדרגת הסף הראשונה, המענק יחושב באופן ליניארי (בין 2 מדרגות סמוכות), עד למדרגה האחרונה.

(ה) החל ממועד כניסתו של מר דרור ניסים לתפקידו כמנהל הסניף המיועד, הוא זכאי לרכב (שמחירו הממוצע כ- 150 אלפי ש"ח), לצורכי עבודתו ולשימושו האישי. אופל 2006 תישא בעלויות אחזקת הרכב (לא כולל גילום רכב) לרבות, ביטוחים, תיקונים ואחזקה וכיו"ב, וכן כי הרכב ישמש את עובדי החברה האחרים בזמן שהותו בחניה.

(ו) מר ניסים זכאי לתנאי העסקה נלווים, הכוללים, בין היתר, מכשיר סלולארי ומחשב נייד לשימוש, השתתפות בעלות ארוחות בסך 20 ש"ח ליום עבודה, מתנות בחגים ובימי הולדת, הפרשות לפנסיה ו/או ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה, חופשה שנתית וחופשת מחלה הכל בהתאם להוראות הדין ולמקובל בחברה.

(ז) הן אופל 2006 והן מר ניסים רשאים להביא את ההתקשרות ביניהם לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב, בת 3 חודשים מראש (להלן: "תקופת ההודעה המוקדמת"). במשך תקופת ההודעה המוקדמת, התחייב מר ניסים לעבוד במסירות, במקצועית וביעילות כנדרש וכמפורט בהסכם עמו, להעביר את תפקידו בצורה מסודרת לרבות ביצוע חפיפה כפי שתידרש ממנו.

(ח) מר ניסים התחייב לשמירה על סודיות ואי תחרות בחברות הקבוצה במהלך עבודתו באופל 2006 וכן לתקופה שנקבעה לאחר סיום העסקתו (12 חודשים).

(ט) מר ניסים יהא זכאי לפטור ושיפוי החל מיום תחילת תפקידו כמנהל הסניף המיועד.

(י) לפרטים נוספים ראו דוח, בהכללה על דרך ההפניה, זימון אסיפה כללית אשר פורסם על ידי החברה ביום 24 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-047629).

8.1.3.2. כאמור, מר ניסים החל לנהל את סניף ירושלים במהלך שנת 2024. לפיכך בשנת 2025 יחולו עליו תנאי העסקה שחלים לפי התנאים שאושרו כאמור, על שנת הכהונה והשנייה כמנהל סניף (באופן יחסי).

¹² "רווח לפני מיסים על הכנסה" - רווח לפני מיסים על הכנסה בדוחות הכספיים המבוקרים (או הסקורים במקרה של מענק על בסיס תקופה הקצרה משנה) של הקבוצה בנטרול הכנסות/הוצאות אשר התהוו שלא במהלך העסקים השוטף של הקבוצה בכללותה (לגבי מנכ"ל החברה) או של הסניף אשר תחת ניהולו הישיר של נושא המשרה, לפי העניין, והשפעת שינויים בתקינה חשבונאית שאינם מלווים בתזרים המזומנים.

8.1.3.3. סך עלות ההעסקה של מר ניסים בשנת 2024 עמד על 341 אלפי ₪.

8.1.4. התקשרות בהסכם העסקה עם הגב' איריס מזרחי

הגב' איריס מזרחי, אשתו של מר שחר מזרחי, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, מועסקת בחברת אופל 2006 בתפקיד מנהלת חשבונות. ביום 14 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את חידוש הסכם ההעסקה עמה בתנאים דומים להסכם ההעסקה הקודם עמה אשר אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 29 באפריל 2019, באופן רציף לתקופה של שלוש שנים נוספות (החל מיום 1 באפריל 2022) ועדכון שכרה כך ששכרה של הגב' איריס מזרחי עומד על סך של 24 אלפי ש"ח ברוטו (עלות מעביד בסך של כ-33 אלפי ש"ח¹³). יתר תנאי הסכם העסקתה, לרבות הודעה מוקדמת הם בהתאם להוראות הדין. ביום 9 במרץ 2025 וביום 12 במרץ 2025, אישרו עדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה את חידוש הסכם ועדכון תנאי העסקתה של הגב' איריס מזרחי (החל מיום 1 באפריל 2025) לתקופה רצופה של 3 שנים, כך ששכרה יעמוד על סך 28 אלפי ₪ ברוטו (עלות מעביד בסך של כ-39.1 אלפי ₪¹⁴). חידוש ועדכון ההסכם יובא לאישור האסיפה הכללית שדיווח על זימונה יפורסם בימים הקרובים. הגב' איריס מזרחי מועסקת על ידי אופל 2006 ומעניקה שירותי הנהלת חשבונות לחברות הקבוצה. סך עלות העסקתה של הגב' איריס מזרחי בשנת 2024 עמדה על כ-390 אלפי ש"ח.

8.1.5. התקשרות בהסכם למתן שירותי גרפיקה לחברה על ידי הגב' אלה מזרחי

הגב' אלה מזרחי, פרודתו של מר מיכאל איתן ואחותם של מר דניאל מזרחי, יהושע מזרחי ושחר מזרחי, הנמנים על בעלי השליטה בחברה (להלן: "**הגב' אלה מזרחי**"), מעניקה לקבוצה שירותי גרפיקה. שירותי הגרפיקה כוללים, בין היתר, פרסום על שלטי חוצות, פרסום בעיתונים, פרסום באינטרנט ושמירת קשרים עם גורמי פרסום רלוונטיים לקבוצה (להלן: "**שירותי גרפיקה**").

ביום 29 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את עדכון וחידוש תנאי התקשרות החברה עם הגב' אלה מזרחי ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לתקופה של 3 שנים בהסכם למתן שירותי גרפיקה לחברות הקבוצה בהיקף משרה כולל של 80 שעות חודשיות ובתמורה חודשית בסך של כ-3,255 ש"ח ברוטו. יתר תנאי ההסכם לרבות הודעה מוקדמת הם בהתאם להוראות הדין. יצוין, כי הגב' אלה מזרחי תהא זכאית לקבלת מתנות בחגים ובימי הולדת כמקובל בחברה וכן לכל התנאים הסוציאליים על פי הדין, לרבות אך לא רק, דמי הבראה, ימי חופשה וכיו"ב.

סך התשלומים אשר שילמה החברה לגב' אלה מזרחי בשנת 2024 בגין שירותי הגרפיקה עמדו על כ-48 אלפי ש"ח.

8.1.6. התקשרות בהסכם למתן שירותי תוכנה לחברה על ידי הגב' ריטה מזרחי

הגב' ריטה מזרחי, אשתו של מר יהושע מזרחי, הנמנה על בלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה העניקה לחברה למעלה מ-10 שנים שירותי תוכנה המאפשרת שליטה מרבית בניהול הזמנים, בניהול תיקי הלקוחות ובניהול המסמכים של החברה (להלן: "**שירותי התוכנה**").

13 יצוין כי, עלות המעביד כוללת, בין היתר, הפרשות לקרן השתלמות וביטוח מנהלים (לרבות עלות בגין חלק העובד בהפרשה לפנסיה (6%)).

14 ראה לעיל ה"ש 13.

לאחר בחינת תנאי השוק לפני מספר שנים הוחלט להעביר את השירותים הרלוונטיים לחברה אחרת, בעוד שבשירותים שנותרו הם היחידים שמאפשרים אחסון של המידע בדרך שמאפשרת את שליפתו. החל משנת 2023 החברה מחזיקה בעמדות חיוניות בלבד לשימור הגישה אל חומרים שהיא זקוקה להם ואינה משתמשת עוד בשירותי התוכנה למעט החזקת עמדות אלו.

בשנת 2024 ההתקשרות עם גב' ריטה מזרחי להפעלת העמדות הדרושות לצורך נגישות למידע בלבד אושרו כעסקאות זניחות על ידי ועדת הביקורת.

סך התשלומים אשר שילמה החברה לגב' ריטה מזרחי בשנת 2024 בגין שירותי התוכנה עמדו על כ-4 אלפי ש"ח.

8.1.7. קבלת שירותים משפטיים מעו"ד המקיים קשרים עסקיים עם בעל שליטה בחברה

מזה שנים רבות, החברה מקבלת שירותים משפטיים הכוללים ייצוג החברה בעניינים של גביית חובות של לקוחות בהליכים המתנהלים בלשכות ההוצאה לפועל ובתי משפט מעו"ד אשר מקיים קשרים עסקיים עם עו"ד אורן בן יאיר, יו"ר דירקטוריון החברה ואחד מבעלי השליטה בה (להלן: "עורך הדין" ו/או "עוה"ד").

ביום 4 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה)¹⁵, את עדכון התקשרות חברות הקבוצה בהסכם לקבלת שירותים משפטיים שונים מעו"ד גיא וגנר, שותף של עו"ד בן יאיר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, במשרד עו"ד בבעלותם, ובלבד שבגין שירותים משפטיים אלו, שכר טרחתו השנתי של עו"ד גיא וגנר (בין אם מקורו במי מבין חברות הקבוצה ובין אם מקורו בלקוחות ו/או חייבים של חברות הקבוצה) לא יעלו על סך של 1.5 מיליון ש"ח. לפירוט אודות השירותים המשפטיים אשר מעניק עוה"ד לחברה ולחברות הבנות שלה וכן התמורה בגינם, ראו דוח זימון אסיפה מיום 4 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-064968), הנכלל בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

סך התשלומים אשר שילמה החברה לעו"ד גיא וגנר בשנת 2024 בגין השירותים המשפטיים כאמור לעיל עמדו על כ-755 אלפי ש"ח (כולל אגרות לבית המשפט והוצאה לפועל וכן סכומים אשר שולמו על ידי החברה אך נגבו מהחייב או הלווה, לפי העניין).

8.1.8. מנגנון הענקת מענקים ושוברי שי ועמלות

ביום 4 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר שביום 21 ביוני 2022 וביום 26 ביוני 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מנגנון הענקת מענקים ו/או שוברי שי לתקופה נוספת בת 3 שנים החל מיום 4 באוגוסט 2022.¹⁶ על פי המנגנון, החברה רשאית להעניק מענקים ו/או שוברי שי לעובדים ולנותני שירותים בחברות הבנות כאמור, שהם קרובים של בעלי השליטה בחברה ובלבד שהענקת המענק ו/או שובר השי תיעשה באופן רוחבי לרוב עובדי החברות הבנות, לרבות נושאי משרה בחברה כפי שיכהנו בה מעת לעת ושאינם נמנים על בעלי השליטה וקרוביהם, וכי

¹⁵ יצוין, כי ביום 14 ביוני 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם למתן השירותים המשפטיים המתואר לעיל ועדכון ההתקשרות כפי שאושר באסיפה מיום 4 באוגוסט 2022, הרחיב את סוג השירותים המשפטיים הכלולים בהתקשרות. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי מתוקן של החברה בגין זימון אסיפה כללית מיום 27 במאי 2021 ודוח מידיי בגין תוצאות אסיפה מיום 14 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-031528 ו-2021-01-038785 בהתאמה).

¹⁶ האישור כאמור ניתן בהמשך לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 14 ביוני 2021 בדבר מנגנון להענקת מענקים ושוברי שי.

הסכום המצטבר של המענקים ו/או שוברי השי בכל שנה קלנדרית לא יעלה על סך של כ-6,000 ש"ח לעובד/ נותן שירותים (עלות מעביד).

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כאמור, מנגנון לתשלום עמלות הפניה לעובדי החברה שהם קרובים של מי מבעלי השליטה בחברה (ואשר אינם נושאי משרה), כפי שיועסקו בחברה מעת לעת כאשר סך עמלות ההפניה להן יהא זכאי עובד אשר קרוב של מי מבעלי השליטה בחברה לא יעלה על 7,000 ש"ח לשנה קלנדרית.

לפרטים נוספים, ראו בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיום 26 ביוני 2022 ודוח מיידי בגין תוצאות אסיפה מיום 4 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 0064968-01-2022 ו-0080913-01-2022 בהתאמה).

8.1.9. העסקת ילדיהם של מר דניאל מזרחי ושחר מזרחי כנציגי שירות

ביום 14 בדצמבר 2022 וביום 19 בדצמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, על פי תקנה ב1(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), את התקשרות החברה (לרבות באמצעות חברות בנות) עם מר ליעד מזרחי (בנו של מר דניאל מזרחי, מנכ"ל, דירקטור ובעל שליטה) בהסכם העסקה לתפקיד של נציג שירות.

במסגרת הסכם העסקה זה, יהיה זכאי מר ליעד מזרחי לשכר שעתי בסך של 50 ש"ח (חלף 45 ש"ח) ובתוספת תנאים סוציאליים על פי דין לתקופה של שנה אחת החל ממועד אישור ההתקשרות על ידי דירקטוריון החברה ושכר שעתי בסך של 55 ש"ח ובתוספת תנאים סוציאליים על פי דין לתקופה של שנתיים נוספות לאחר תום השנה כאמור. כמו כן, יועסק הנ"ל בהיקף משרה של עד 70%.

ביום 8 בנובמבר 2024 הסתיימה העסקתו של מר ליעד מזרחי בחברה.

ביום 8 באפריל 2024 וביום 12 במאי 2024, אישרו ועדת הביקורת (בשביתה כוועדת התגמול) והדירקטוריון את הארכת התקשרות החברה (לרבות מי מבין חברות הקבוצה) עם גב' יובל מזרחי (בתו של דניאל מזרחי, מנכ"ל, דירקטור ובעל השליטה) בהסכם העסקה על פיו תועסק הגב' יובל מזרחי בתפקיד של נציגת שירות, בהתאם לצרכי החברה, ובהיקף משרה שלא יעלה על 70%. עבור העסקתה בחברה תהא זכאית הגב' יובל מזרחי במהלך חצי השנה הראשונה בה תועסק לשכר שעתי בסך 40 ש"ח, ומתום חצי השנה הראשונה ישולם לגב' יובל מזרחי שכר שעתי בסך של 45 ש"ח לשעה. יתר תנאי העסקתה של הגב' יובל מזרחי הם כמקובל בחברה.¹⁷

סך עלות העסקתם של מר ליעד מזרחי והגב' יובל מזרחי בשנת 2024 עמד על כ-61 אלפי ש"ח וכ-44 אלפי ש"ח, בהתאמה.

8.1.10. התקשרויות לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה (לרבות גמול דירקטורים)

לפרטים אודות תנאי העסקה של ה"ה מר דניאל מזרחי, מר שחר מזרחי ואורן בן יאיר וכן של דירקטורים בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה ראו סעיפים 6.4, 6.5, 6.10 ו-6.11 לעיל.

8.1.11. עסקאות נוספות

¹⁷ יצוין כי תקופת ההעסקה הראשונה של גב' יובל מזרחי אושרה באסיפה הכללית ביוני 2021 (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), היות שבמועד העסקתה לראשונה הועסקו בחברה שני עובדים שתנאי העסקתם אושרו לפי תקנה ב1(א)(4) לתקנות החברות.

8.1.11.1 הסכם שכירות

ביום 30 באוקטובר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 7 בספטמבר 2017 את התקשרות חברת אופל 2006 בהסכם להשכרת נכס אשר נרכש על ידי חברה בבעלותם של ה"ה מר דניאל מזרחי ומר שחר מזרחי, מבעלי השליטה בחברה, וגב' אלה מזרחי, קרובה של בעלי השליטה בחברה לתקופה של שבע שנים שהחלה ב 29 בינואר 2018 (להלן בהתאמה: "**הסכם השכירות**" ו- "**המשכירים**").

החברה חתמה לאחרונה על הסכם שכירות חדש מול משכיר שאינו קשור לבעלי השליטה בחברה, ביחס לנכס בבנייה, שאליו צפויים לעבור משרדי החברה ("הנכס החדש"). להערכת בעל הנכס החדש, משרדי החברה יהיו מוכנים לאכלוס במחצית שנת 2025.

ביום 13 בנובמבר 2024 וביום 18 בנובמבר 2024, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, להאריך את הסכם השכירות לשנה נוספת ("**תקופת ההארכה**") בהתאם להוראות תקנה 1(1) לתקנות ההקלות. בתקופת ההארכה תנאי ההסכם יותרו ללא שינוי, למעט הוספת זכות חד צדדית לחברה החל מחצי שנה לאחר תחילת תקופת ההארכה, להודיע על סיום השכירות בהודעה של שלושה חודשים מראש. למידע נוסף על הארכת הסכם השכירות, ראו דיווח מידי מיום 19 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא 01-616755-2024) וכן בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה (אסמכתא: 01-026637-2024) ("הדוח התקופתי לשנת 2023").

בעבור השכרת הנכס, ששטחו 221 מ"ר המחולק ל-158 מ"ר קומת קרקע + 63 מ"ר גלריה, משלמת החברה דמי שכירות חודשיים בסך כולל של 136 ₪ למ"ר, בתוספת מע"מ, צמודים למדד המחירים לצרכן לחודש אוקטובר 2017, לפי החלוקה הבאה: 150 ₪ לכל מ"ר בקומת הקרקע ו-100 ₪ לכל מ"ר בקומת הגלריה. דמי השכירות כוללים את תשלום דמי הניהול בגין הנכס אשר משולמים על ידי המשכירים.

למידע נוסף על הסכם השכירות, ראו דיווח מידי מיום 19 באוקטובר 2017 (מספר אסמכתא 01-092245-2017). סך דמי השכירות אשר שילמה החברה בהתאם להסכם השכירות דלעיל בשנת 2024 עמדה על כ-414 אלפי ש"ח (כולל תשלומי הפרשי הצמדה בסך של כ-54 אלפי ש"ח).

8.1.11.2 עסקאות מזכות-ערבויות והתחייבות לנחיתות הלוואות בעלים

בעלי השליטה העמידו לטובת מלווים פרטיים במסגרת הלוואות אשר נוטלת החברה במהלך העסקים הרגיל שלה מעת לעת, כתבי התחייבות בלתי חוזרת ו/או ערבויות אישיות של בעלי השליטה בקשר עם הלוואות, אשראים, ערבויות ושירותים בנקאים שונים אשר ניתנים לחברה ו/או לחברות בנות של החברה, ללא תמורה מצדן. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה אין הלוואות ממלווים פרטיים.

8.1.12 עסקאות עם צדדים שלישיים אשר לבעלי שליטה עניין אישי בהן

ביום 23 בספטמבר 2024 וביום 26 בספטמבר 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאמה לאשר מתן הלוואה בסכום של 4 מיליון ₪ ללווה שהוא לקוח של משרד עורכי הדין בבעלות אורן בן יאיר, יו"ר הדירקטוריון ואחד מבעלי השליטה בחברה. ההלוואה ניתנה לתקופה של שלושה חודשים, בריבית המשקפת את תנאי השוק. העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת לאחר שהיא סיווגה אותה כעסקה לא חריגה. ביום 24 בדצמבר 2024 אישרה ועדת הביקורת התקשרות בהסדר עם הלקוח, שכלל מנגנון לפריסת התשלומים ועדכון הריבית עבור ההלוואה. העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת לאחר שהיא סיווגה אותה כעסקה לא חריגה.

ביום 2 במרץ 2022, אישר הדירקטוריון לראשונה נוהל עסקאות עם צדדים קשורים בהתאם להוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות על בסיס אמות מידה לסיווג עסקאות כאמור בסעיף 270(4) לחוק החברות, כעסקאות לא חריגות (מהלך עסקים רגיל, תנאי שוק וללא השפעה מהותית) שנקבעו על ידי ועדת הביקורת. ועדת הביקורת מתקנת את הנוהל כאמור מעת לעת (להלן: "הנוהל").

8.1.12.1. ביום 12 בינואר 2025 אישר הדירקטוריון את עדכון נוהל עסקאות עם צדדים קשורים בהתאם לאמות המידה החדשות שנקבעו על ידי ועדת הביקורת ביום 24 בדצמבר 2024.

8.1.12.2. נוהל עסקאות עם צדדים קשורים מסדיר את מנגנוני אישור העסקאות של עסקאות שעומדות באמות המידה של ועדת הביקורת לסיווג עסקאות כלא חריגות, וכלל עסקאות בתחום ניכיון ממ"ד, מט"ח והלוואות רכבים. יובהר כי נוהל עסקאות לא חריגות עם צדדים קשורים שאושר כאמור, אינו חל על עסקאות של החברה עם בעלי השליטה ו/או קרוביהם, שיסווגו כעסקאות לא חריגות באישור ועדת הביקורת.

8.1.12.3. במהלך שנת 2024 ועד למועד דוח זה, החברה התקשרה במספר עסקאות עם לקוחות החברה ובמהלך העסקים הרגיל של החברה (ניכיון ממ"ד והלוואות לטווח קצר), בהתאם להוראות הנוהל שהיה קיים באותו מועד, לרבות (למען הזהירות) עסקאות עם לקוחות שיש או שהיו להם קשרים עסקיים עם מי מבעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. סך ההכנסות שנבעו לחברה מעסקאות כאמור במהלך שנת 2024 עמדו על כ-0.7 מיליון ש"ח.

8.1.13. ביטוח, פטור ושיפוי לבעלי שליטה

ביום 4 באוגוסט 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בה. לפרטים נוספים ולנוסח כתבי הפטור והשיפוי ראו, בהכללה על דרך הפניה, דוח זימון אסיפה כללית אשר פורסם על ידי החברה ביום 26 ביוני 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-064968).

לפרטים בדבר הכללת דירקטורים ונושאי משרה בחברה שהם בעלי שליטה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה, ראו סעיף 17.2 להלן.

9. **תקנה 24: מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעל עניין בתאגיד, בחברה בת או בחברה קשורה סמוך ככל האפשר לתאריך אישור הדוח**

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ראו, בהכללה על דרך הפניה, דוח מידיי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה מיום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002109).

10. **תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

הון רשום – 10,000,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

הון מונפק – 104,605,766 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

11. **תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות**

למרשם בעלי המניות של החברה ראו, בהכללה על דרך הפניה, דוח מידיי של החברה מיום 1 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-030013).

12. תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

שם	מר דניאל מזרחי	מר שחר מזרחי	מר יהושע מזרחי	מר אורן בן יאיר	מר מיכאל איתן	מר עודד איתן	גב' ורדה קלל	גב' סיגלית סגל	מר יגאל רונאי
תעודת זהות:	028072072	028072080	056134265	031770639	052601481	039692199	023082936	058876855	058797804
תאריך לידה/ מגדר:	6.1.1971 זכר	6.1.1971 זכר	03.12.1959 זכר	3.9.1974 זכר	4.10.1954 זכר	22.1.1984 זכר	1.10.1967 נקבה	13.7.1964 נקבה	24.4.1964 זכר
מען להמצאת כתבי בי-דין:	דולב 63, גאליה	האלה 59, כפר הנגיד	ארז 2, סביון	רוטשילד 12, תל-אביב	אריאל שרון 10, גבעתיים	הברוש 78, כפר טרומן	המעין 7, כפר האורנים	בן יוסף שלמה 30, תל אביב	זיבוטינסקי 38ב, כפר סבא
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון:	ועדת אשראי	לא	לא	ועדת אשראי	ועדת אשראי	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת מאזן וועדת אשראי	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת מאזן וועדת אשראי	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת מאזן
האם דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	כן, דירקטור בלתי תלוי	כן, דירקטור חיצוני	כן, דירקטור חיצוני
האם הוא עובד של התאגיד, של חברה בת שלו או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	מנכ"ל החברה, ומנכ"ל אופל 2006, חברת בת של החברה. מספק שירותי ניהול באמצעות תאגיד ברכת דניאל ניהול עסקי בע"מ.	לא	לא	יו"ר דירקטוריון החברה	לא	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונתו:	19.6.2013	19.6.2013	19.6.2013	19.6.2013 (כיו"ר החל מ- 20.8.2013)	19.6.2013	19.6.2013	25.11.2018	9.8.2021	9.8.2021
השכלתו:	12 שנות לימוד + בגרות (השכלה תיכונית)	12 שנות לימוד במגמת אדריכלות	12 שנות לימוד. בוגר "הפנימיה הצבאית שליד ביה"ס הריאלי" בחיפה. בוגר קורס מנהלי עבודה קבלן בניין, רשום בפנקס הקבלנים משנת 1985.	בוגר תואר ראשון במשפטים באוניברסיטת קרדיף בווילס LLB. בוגר תואר שני במשפט מסחרי באוניברסיטת בר אילן LLM; עו"ד ונוטריון	12 שנות לימוד	12 שנות לימוד	תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון, אוניברסיטת בר אילן; תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב	רו"ח, בוגרת תואר ראשון (B.A) במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל	בוגר תואר ראשון (B.A) בכלכלה האוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר תואר שני (M.B.A) במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניבר-אילן.

שם	מר דניאל מזרחי	מר שחר מזרחי	מר יהושע מזרחי	מר אורן בן יאיר	מר מיכאל איתן	מר עודד איתן	גב' ורדה קלל	גב' סיגלית סגל	מר יגאל רונאי
עיסוק במשך 5 שנים אחרונות:	מנכ"ל ודירקטור בחברה ובאופל 2006	סמנכ"ל, מנכ"ל אופל חולון.	ייזום בנדל"ן; עיסוק באסטרטגיה, ניהול ופיתוח עסקים פיננסיים, מרצה לחברות, יועץ עסקי של WISE.	יועץ משפטי עסקי/מסחרי/אזרחי. ליטיגציה מסחרית שותף במשרד עורכי דין בן יאיר, וגנר, רוניק.	בעל מניות בחברות הבאות: איתן קופרלי השקעות בע"מ, מיכאל איתן ניהול עסקי בע"מ, גמרא בע"מ, גולד סקיי סנטר לישנסקי בע"מ, הצדף עינוגי ים בע"מ.	מנכ"ל אופל ראשון עד שנת 2019 ולאחר מכן בעלים/דירקטור במספר חברות – ת.א. יבולה בע"מ.	יועצת פיננסית עצמאית; יו"ר ועדת השקעות בקרנות ההשתלמות לעובדי המדינה, דירקטורית באפסילון ניהול קרנות נאמנות (1991) בע"מ – משק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ (עד לחודש אוגוסט 2023);	דירקטורית בחברות ציבוריות ובגופים מוסדיים: משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ; מדיפאואר (אוברסיס) פאבליק קו. לימיטד בע"מ, גלוברנדס גרופ בע"מ, אופל בלאנס בע"מ.	ראש התמחות נדל"ן ומרצה-המכללה למנהל.
תאגידים אחרים בהם כדירקטור:	אופל 2006; אופל בלאנס חולון; ברכת דניאל ניהול עסקי בע"מ; ברכת דניאל נדל"ן בע"מ; מזרחי השקעות בנדל"ן בע"מ.	דירקטור באופל חולון; ברכות השחר בע"מ; מזרחי שפע בנדל"ן בע"מ; מזרחי השקעות בנדל"ן בע"מ, כחול על הים בע"מ (אינה פעילה).	דירקטור בחברות פרטיות ובשליטתו.	בן יאיר אחזקות וניהול בע"מ.	אופל 2006; אופל חולון.	עודד איתן אחזקות בע"מ, איתן קופרלי השקעות בע"מ, אפ קפיטל פיננסיים בע"מ ואפ קפיטל ישראל בע"מ.	יהב רופאים-חברה לניהול קופות גמל בע"מ; משק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ (עד לחודש אוגוסט 2023); קנאשור תראפיו טיקס בע"מ (עד ליום 23.02.2023); דח"צ - יחד רופאים קרן השתלמות.	דח"צ מדיפאואר (אוברסיס) פאבליק קו. לימיטד בע"מ, דב"ת גלוברנדס גרופ בע"מ.	ישראל מקו נגב 2; מעלות S&P; ש. שלמה חברה לביטוח.
מומחיות, ניסיון או השכלה בתחום הסייבר או אבטחת המידע:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים:	אח של שחר ויהושע מזרחי וגיס של מיכאל איתן אשר הינו אביו של עודד איתן בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.	אח של שחר ויהושע מזרחי וגיס של מיכאל איתן אשר הינו אביו של עודד איתן בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.	אח של דניאל ושחר מזרחי וגיס של מיכאל איתן אשר הינו אביו של עודד איתן בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.	לא	אבא של עודד איתן, גיס של דני, שחר ויהושע מזרחי בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.	בנו של מיכאל איתן בעל שליטה ודירקטור בחברה.	לא	לא	לא

שם	מר דניאל מזרחי	מר שחר מזרחי	מר יהושע מזרחי	מר אורן בן יאיר	מר מיכאל איתן	מר עודד איתן	גב' ורדה קלל	גב' סיגלית סגל	מר יגאל רונאי
האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דירקטור חיצוני מומחה:	כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	לא	כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	כן	כן	כן

13. תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה/ מגדר	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או קשורה או בבעל עניין בו	תאריך תחילת כהונה	האם מורשה עזמאי בחברה	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלתו	ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות	מומחיות, ניסיון או השכלה בתחום הסייבר ו/או אבטחת המידע
אייל אברגל	034652578	04.01.1986 זכר	סמנכ"ל כספים	1.5.2020	לא	לא	רואה חשבון מוסמך, תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל. תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון, המסלול האקדמי המכללה למנהל.	סמנכ"ל כספים באופל בלאנס השקעות בע"מ. סמנכ"ל כספים בקבוצת שדמה בע"מ.	לא
מזל טחורש	059664557	15.04.1966 נקבה	יועצת משפטית	03.07.2022 - מועד תחילת עבודה 15.09.2022 - מועד אישור רשות שוק ההון למינוי	לא	לא	תואר ראשון במשפטים LLB, תואר ראשון B.A ותואר מוסמך M.A במדעי המדינה.	ממונת ציות ואכיפה פנימית ומוזכירת הדירקטוריון בחברה לניהול קרן לעובדי ההשתלמות המדינה בע"מ	לא
דורון כהן	028015592	10.10.1970 זכר	מבקר פנים	25.12.2019	לא	לא	רואה חשבון מוסמך, בוגר תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות	שותף בפאהן קנה ניהול בקרה בע"מ. מבקר פנימי במספר חברות.	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה/ מגדר	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או קשורה או בבעל עניין בו	תאריך כהונה	תחילת	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלתו	ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות	מומחיות, ניסיון או השכלה בתחום הסייבר ו/או אבטחת המידע
יהושע שקרוקה	032258808	23.05.1975 זכר	מנהל סניף באר שבע השייך לאופל 2006 ורפרנט מול חברת הוליסטיק (מערכת CRM)	26.10.2016 מנהל סניף – החל מ-18.03.2018	לא	לא	לא	תעודת סוחר עצמאי מטעם מכללת פסגות.	מנהל סניף באר שבע השייך לאופל 2006 ורפרנט מול חברת הוליסטיק (מערכת CRM)	לא
אסי שמש	300965712	14.8.1987 זכר	מנהל סניף נתיבות השייך לאופל 2006.	1.6.2021	לא	לא	לא	בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן.	סגן מנהל סניף אשדוד	לא
יוסי כהן	040756678	13.12.1980 זכר	מנהל סניף חיפה השייך לאופל 2006.	1.8.2023	לא	לא	לא	בוגר תואר ראשון בשבונאות, התמחות בכלכלה מהאוניברסיטה הפתוחה.	רכז אשראי עסקי בבנק דיסקונט במרכז עסקים ת"א, רכז אשראי עסקי בבנק מרכנתיל דיסקונט במרכז הכרמל.	לא
דרור ניסים	027428952	9.6.1974 זכר	מנהל סניף ירושלים השייך לאופל 2006.	27.5.2024	לא	לא	כן. גיסו של דני מזרחי, מנכ"ל אופל בלאנס	תיכונית	אופל בלאנס בע"מ, ציטה אבטחה ושמירה.	לא
טל מרסיאנו	203619960	17.12.1992 זכר	חשב	30.04.2024	לא	לא	לא	רואה חשבון מוסמך, תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל.	משרד רואי חשבון ארנסט אנד יאנג (EY); עוזר חשב בחברת הפניקס; חשב באופל בלאנס בע"מ.	לא

14. תקנה 26ב: מורשי חתימה

נכון למועד הדוח, אין מורשי חתימה עצמאיים בחברה כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

15. תקנה 27: רואה החשבון של החברה

עד לרבעון 1 לשנת 2024 רואי החשבון של החברה היו משרד רואי חשבון BDO זיו האפט.

ביום 25 ביולי 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של ליאון אורליצקי ושות' (MOORE) (רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125) כרואה החשבון המבקר של החברה, החל מרבעון 2 לשנת 2024 ועד למועד תום כינוס האסיפה השנתית הבאה של החברה.

16. תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטורים; אסיפות כלליות מיוחדות

16.1. תקנה 29(א) – החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית

ביום 14 במרץ 2024 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כך שחלף מדיניות חלוקת הדיבידנד הקיימת של החברה, תאמץ החברה מדיניות לפיה החברה תחלק מידי רבעון דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור של עד 50% מהרווח הנקי של החברה, בגין הרבעון שהסתיים, ובלבד ששיעור הדיבידנד הכולל שתחלק החברה במהלך שנה קלנדרית אחת לא יעלה על שיעור של 50% מהרווח הנקי של החברה, בגין אותה שנה קלנדרית (הבדיקה תיערך מדי שנה במועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה), והכל בכפוף להוראות כל דין ולהתניות פיננסיות שבהן תתקשר החברה, מעת לעת, ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות בדבר מבחני הח; לוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. לפרטים נוספים אודות מדיניות חלוקת הדיבידנד הקיימת של החברה, ראה סעיף 5 בפרק א' לדוח תקופתי זה, וכן דיווח מידי מיום 17 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026619).

לפרטים בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד של החברה ובדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים שהוכרזו וחולקו החל מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה ראו סעיף 5 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

16.2. תקנה 29(ג) – החלטות אסיפה כללית מיוחדת

16.2.1. ביום 24 ביוני 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את הנושאים הבאים: (1) אישור מדיניות התגמול המעודכנת של החברה; (2) אישור חידוש התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר דניאל מזרחי, באמצעות חברה בבעלותו; (3) אישור חידוש התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר שחר מזרחי, באמצעות חברה בבעלותו; (4) אישור התקשרות החברה בהסכם עם חברת אפ קפיטל פיננסים בע"מ. לפרטים נוספים ראו דוח, בהכללה על דרך ההפניה, זימון אסיפה כללית אשר פורסם על ידי החברה ביום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-047689) אשר עודכן ביום 18 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-061806);

16.2.2. ביום 25 ביולי 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול והביקורת של החברה (לפי העניין) ושל דירקטוריון החברה, את: (א) החלפת הרואה החשבון המבקר של החברה; (ב) מינוי מחדש כדירקטורים את: ה"ה אורן בן יאיר, דניאל מזרחי, שחר מזרחי, יהושע מזרחי, מיכאל איתן, עודד איתן, לתקופת כהונה נוספת, עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה או עד למועד סיום כהונתם בהתאם להוראות כל דין ו/או תקנון החברה, לפי המוקדם; (ג) מינוי מחדש כדירקטורית (בלתי תלויה) את ה"ה ורדה קלל לתקופת כהונה נוספת, עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה או עד למועד סיום כהונתם בהתאם להוראות כל דין ו/או תקנון החברה, לפי המוקדם; (ד) מינויים לתקופת כהונה נוספת של הדירקטורים החיצוניים של החברה, גב' סיגלית סגל ומר יגאל רונאי. לפרטים נוספים ראו דוח, בהכללה על דרך ההפניה, זימון אסיפה כללית אשר פורסם על ידי החברה ביום 20 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-062589) ודוח מידי על תוצאות אסיפה מיום 25 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-076554).

17. תקנה 29א: החלטות החברה

17.1. פטור ושיפוי

על דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכנהנו מעת לעת, חלים הסדרי פטור ושיפוי בהתאם להחלטת מסגרת שהתקבלה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 31 במאי 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-081310). לפרטים בדבר נוסח כתבי הפטור והשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר אינם בעלי שליטה, ראו בהכללה על דרך ההפניה, דוח זימון אסיפה כללית מיום 27 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-031588)¹⁸.

לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בה ראו סעיף 8.1.13 לעיל.

17.2. ביטוח

ביום 16 באוגוסט 2023, אישרה ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) את הארכת פוליסת הביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול של החברה ביום 9 באוגוסט 2022, עד ליום 31 באוגוסט 2023 (כולל) (חלף עד ליום 15 באוגוסט 2023) וכן, את חידוש התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לתקופה של שנה שתחילתה ביום 1 בספטמבר 2023, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ביום 15 באוגוסט 2024, אישרה ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) וביום 18 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבת שלה, לתקופה שמיום 1 בספטמבר 2024 ועד ליום 31 באוגוסט 2025 וכן את הכללתם של בעלי השליטה המכהנים כנושאי משרה בחברה- ה"ה דני מזרחי, אורן בן יאיר, שחר מזרחי, שוקי מזרחי, מיקי איתן ועודד איתן והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה, למידע על פרטי הפוליסה ולפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 18 באוגוסט 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-084273).

12 במרץ 2025
תאריך

אורן בן יאיר
יו"ר הדירקטוריון

דני מזרחי
דירקטור ומנכ"ל החברה

יצוין, כי ביום 29 באפריל 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת כתב פטור ושיפוי לגבי ורדה קלל. לפרטים, ראו זימון אסיפה מיום 20 במרס 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-024544). בנוסף, ביום 26 במאי 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים החיצוניים בחברה הגב' סיגלית סגל ומר יגאל רונאי. לפרטים, ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 27 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-031588). ביום 25 ביולי 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים החיצוניים בחברה הגב' סיגלית סגל, הגב' ורדה קלל ומר יגאל רונאי. לפרטים, ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 20 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-062589).

חלק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הצהרות מנהלים

אופל בלאנס השקעות בע"מ **דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות")

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת אופל בלאנס השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. דני מזרחי, מנכ"ל;
2. שאר חברי ההנהלה:
 - א. אייל אברגיל, סמנכ"ל כספים;
 - ב. מזל טחורש, יועצת משפטית;
 - ג. שחר מזרחי, סמנכ"ל, מנכ"ל אופל חולון;
 - ד. יהושע שקרוקה, מנהל סניף באר-שבע;
 - ה. יוסי כהן, מנהל סניף חיפה;
 - ו. אסי שמש, מנהל סניף נתיבות;
 - ז. דרור ניסים, מנהל סניף ירושלים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו 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 לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי, בקורות כלליות של מערכות מידע, בקורות על תהליכי ההכנסות ותהליכי 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, הינה אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9ב(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970

אני, דני מזרחי, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של אופל בלאנס השקעות 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 המנכ"ל 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, 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, 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.

12 במרץ 2025

תאריך

דני מזרחי

מנכ"ל אופל בלאנס השקעות בע"מ

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970

אני, אייל אברגל מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אופל בלאנס השקעות 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 המנכ"ל 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 פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות ; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

12 במרץ 2025

תאריך

אייל אברגל

סמנכ"ל כספים

אופל בלאנס השקעות בע"מ