

דוח רבעוני

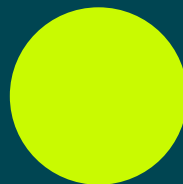
ליום 30 ביוני, 2026

מימון
ישיר

5

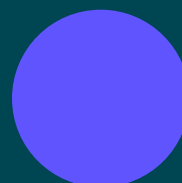
תוכן עניינים

- פרק א' דוח הדירקטוריון
- פרק ב' דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- פרק ג' מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד'
- פרק ד' דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



מימון
ישיר

5





פרק א' דוח הדיקטוריון

ליום 30 ביוני, 2026

מימון
ישיר

5

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני, 2026

דירקטוריון מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, הסוקר את עיקרי פעילות החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (להלן: "**תקופת הדוח**"), וכן לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד. דוח הדירקטוריון ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**").

היקפו של דוח הדירקטוריון הינו מצומצם, והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (המתקן), שפורסם ביום 26 במרס, 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-027743) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "**הדוח התקופתי**").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

1. מבוא

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

החברה פועלת בתחום האשראי הצרכני ומעניקה את שירותיה בעיקר ללקוחות פרטיים ופועלת בתחומים הבאים:

א. תחום הלוואות הרכב – הכולל את סוגי ההלוואות הבאות:

1. הלוואות לרכישת כלי רכב;
2. הלוואות מגובות בכלי רכב;
3. הלוואות להשלמת הון עצמי לרוכשי כלי רכב נבחרים הניתנות במעמד רכישת כלי רכב (להלן: "**הלוואות משלימות**").

ב. תחום המשכנתאות (באמצעות מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ, חברת בת שבשליטתה של החברה) (להלן: "**חברת המשכנתאות**") – הכולל את סוגי ההלוואות הבאות:

1. הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן;
2. הלוואות לרכישת נדל"ן למגורים.

לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו פרק א' לדוח התקופתי וכן סעיף 2 להלן.

2. הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי

ותזרימי המזומנים שלה

2.1. המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי דוח הדירקטוריון על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשוניים העיקריים שחלו בהם:

סעיף	ליום 30 ביוני, 2026	ליום 30 ביוני, 2025	ליום 31 בדצמבר, 2025	הסברי דירקטוריון החברה לשניים לתקופה שבין יום 31.12.2025 לבין יום 30.06.2026
באלפי ש"ח				
הלוואות ללקוחות	6,878,001	6,574,517	6,863,363	עיקר השינוי נובע מגידול בהיקף ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח ומוחזקות לפדיון על ידי החברה, בקיזוז פירעונות שוטפים ומוקדמים בתיק ההלוואות הקיים וביצוע עסקאות מכירת תיקי הלוואות שלא סווגו כהלוואות מיועדות למימוש.
הלוואות מיועדות למימוש	3,431,393	2,100,240	2,956,543	עיקר השינוי נובע מהלוואות שהועמדו ללקוחות בתקופת הדוח, בניכוי הלוואות שהומחו במסגרת עסקאות מכירת תיקי הלוואות של החברה ושל חברת המשכנתאות ובניכוי פירעונות שוטפים ומוקדמים של הלוואות אלו.
נכסים אחרים	688,773	488,807	547,598	עיקר השינוי נובע מסעיף מזומנים ושווי מזומנים עקב גיוסי אשראי בסמוך למועד הדוח ורכישת אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות כחלק מעסקאות איגוח בחברת המשכנתאות.
סה"כ נכסים	10,998,167	9,163,564	10,367,504	-
אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדיים ואחרים	4,665,823	3,462,604	4,543,157	השינוי אינו מהותי.
אגרות חוב	4,163,024	3,963,887	3,787,671	השינוי נובע מהנפקה ופירעון נטו, של אגרות חוב בתקופת הדוח בסך של כ- 315 מיליון ש"ח ומהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד").
התחייבויות אחרות	670,189	356,943	615,559	השינוי אינו מהותי.
סה"כ התחייבויות	9,499,036	7,783,434	8,946,387	-
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,421,280	1,321,455	1,354,176	עיקר השינוי נובע מרווח נקי בסך של כ- 117 מיליון ש"ח, בקיזוז דיבידנד שחולק בסך של כ- 51 מיליון ש"ח.
זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה	77,851	58,675	66,941	זכויות אלו נוצרו עקב השקעה בחברת המשכנתאות בהתאם להסכם ההשקעה שעיקריו מפורטים בבאור 29' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, אשר צורפו לדוח התקופתי וכן בסעיף 1.2 לפרק א' שבדוח התקופתי.
סה"כ התחייבויות והון	10,998,167	9,163,564	10,367,504	-

2.2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים:

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2026	2025	2026	
באלפי ש"ח				
396,341	499,889	695,008	886,352	הכנסות מפעילות מימון
(147,277)	(155,192)	(231,879)	(239,846)	הוצאות מימון, נטו
249,064	344,697	463,129	646,506	הכנסות, נטו
(78,172)	(71,778)	(122,700)	(145,135)	הוצאות הפסדי אשראי
170,892	272,919	340,429	501,371	סך הכל הכנסות בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
(85,811)	(90,683)	(166,024)	(182,377)	הוצאות מכירה ושיווק
(58,247)	(64,133)	(117,224)	(119,808)	הוצאות הנהלה וכלליות
(* 1,841)	1,820	(* 3,842)	4,871	הכנסות אחרות
(142,217)	(152,996)	(279,406)	(297,314)	סך הוצאות
28,675	119,923	61,023	204,057	רווח לפני מס
(11,137)	(45,614)	(22,758)	(76,326)	מסים על הכנסה
17,538	74,309	38,265	127,731	רווח נקי
				סה"כ רווח נקי מיוחס ל:
16,029	68,766	35,455	116,859	בעלי מניות החברה
1,509	5,543	2,810	10,872	זכויות שאינן מקנות שליטה
17,538	74,309	38,265	127,731	

(* הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות - ראו באור 3ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

2.3. תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות:

ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני				
2025		2026		
משכנתאות	הלוואות רכב(*)	משכנתאות	הלוואות רכב	
באלפי ש"ח				
119,041	(**579,965	247,483	638,869	
18,733	19,532	72,478	55,253	

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני				
2025		2026		
משכנתאות	הלוואות רכב(*)	משכנתאות	הלוואות רכב	
באלפי ש"ח				
67,915	(**330,349	137,456	362,433	סך הכנסות
10,059	7,479	36,952	37,358	רווח נקי

(*) הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות - ראו באור 3' לדוחות הכספיים המאוחדים.
 (**) סווג מחדש – ראו באור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים. סך ההכנסות במגזר הלוואות הרכב בשנת 2025 כוללים הכנסות מדמי ניהול בין החברה וחברת המשכנתאות אשר מתבטלות בדוחות הכספיים המאוחדים.

2.3.1. תחום הלוואות הרכב

2.3.1.1. כללי

תוצאות תחום הלוואות הרכב עלו משמעותית בתקופת הדוח עקב שתי השפעות עיקריות: (1) עלייה משמעותית בהיקף המחאת תיקי הלוואות שביצעה החברה בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, לצד עלייה ברווחיות שערך ההלוואות לשווי הוגן ובהמחאות, בעיקר עקב ירידה בתשואת האג"ח הממשלתיות שתיק ההלוואות המועמד לשווי הוגן נמדד בהתבסס עליה; (2) קיטון בהוצאות החברה, בעיקר עקב ירידה במצבת כוח האדם של עובדי החברה בתחום הלוואות הרכב וכן על ידי מיקוד ביעילות תפעולית בתחום זה בעקבות תוכנית ההתייעלות שהחברה החלה ליישם בתחום הלוואות הרכב בחודש יולי 2025; (3) החזקת תיק הלוואות גדול יותר עקב העלייה בהעמדת הלוואות בתחום הרכב, לצד שיפור המרווח הפיננסי הנגזר ממנו, עקב: (א) שיפור בעלויות גיוס האשראי של החברה עקב הפחתת מחירי האשראי; (ב) ירידת שיעור ריבית הפריים; (ג) גיוון מקורות האשראי ע"י גיוס מקורות זולים יותר. מנגד הרווח הנקי של החברה בתחום זה הופחת בתקופת הדוח בעיקר עקב גידול בהוצאות הפסדי האשראי של החברה בתחום פעילות זה הנובע בעיקר מגידול בתיק ההלוואות הממוצע המוחזק ע"י החברה.

להלן תוצאות הפעילות של תחום פעילות הלוואות הרכב, וכן פירוט הסיבות לשינוי בתוצאות תחום פעילות זה:

הערות	שיעור שינוי	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		שיעור שינוי	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2025	2026		2025	2026	
		באלפי ש"ח			באלפי ש"ח		
2.3.1.2	10%	330,349	362,433	10%	579,965	638,869	הכנסות מפעילות מימון
2.3.1.3	1%	(112,858)	(114,231)	(2%)	(174,966)	(172,226)	הוצאות מימון, נטו
-	14%	217,491	248,202	15%	404,999	466,643	הכנסות מפעילות מימון, נטו
2.3.1.4	(10%)	(77,521)	(69,730)	16%	(121,730)	(141,199)	הוצאות הפסדי אשראי
-	28%	139,970	178,472	15%	283,269	325,444	סך הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
2.3.1.2	(10%)	(76,856)	(69,120)	(4%)	(149,506)	(143,803)	הוצאות מכירה ושיווק
2.3.1.3	(1%)	(51,834)	(51,443)	(7%)	(104,761)	(97,586)	הוצאות הנהלה וכלליות
2.3.1.4	(1%)	1,841	1,820	27%	3,842	4,871	הכנסות אחרות, נטו (*)
2.3.1.5	(6%)	(126,849)	(118,743)	(6%)	(250,425)	(236,518)	סך הוצאות
-	355%	13,121	59,729	171%	32,844	88,926	רווח לפני מס
2.3.1.6	297%	(5,642)	(22,371)	153%	(13,312)	(33,673)	מסים על הכנסה
-	400%	7,479	37,358	183%	19,532	55,253	רווח נקי ורווח כולל

(*) סווג מחדש – ראו באור ב'2 לדוחות הכספיים המאוחדים.

2.3.1.2. הכנסות

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

הערות	השפעת השינוי כתוצאה מ:		שיעור השינוי	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	מחיר ושונות ¹	כמות		2025	2026	
				באלפי ש"ח		
השינוי בסעיף הכמות נובע מעלייה בהיקף תיק הלוואות הרכב הממוצע המוחזק על ידי החברה, בכ-0.9 מיליארד ש"ח. מנגד, השפעת המחיר הינה עקב ירידה בקצב השינוי במדד, אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור כולל של כ-1.2%, לעומת עלייה בשיעור כולל של כ-1.6% בתקופה המקבילה אשתקד, וכן עקב גידול בהפרשה לתביעות ייצוגיות.	(23%)	14%	(9%)	368,484	336,616	הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
השינוי נובע מפירעון מלא של יתרת תיק ההלוואות ששווק עבור חברות כרטיסי האשראי, לאור הקפאת שיווק הלוואות לכל מטרה ע"י החברה החל מחודש מרס 2020.	(81%)	(19%)	(100%)	31	-	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
השינוי בסעיף הכמות נובע מגידול בהיקף ההלוואות שהועמדו לשווי הוגן ו/או הומחו. השיפור בשיעור הרווחיות נובע מעלייה ברווחיות של תיק ההלוואות שהועמד לשווי הוגן, בעיקר לאור הירידה בריבית ההיוון המשמשת לאומדן השווי ההוגן של תיק הלוואות הרכב, לאור הירידה בתשואת אג"ח ממשלתיות צמודות מדד במח"מ הדומה לתיק ההלוואות.	58%	24%	82%	106,998	194,272	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מגידול במספר ההלוואות החדשות שהועמדו ללקוחות.	(4%)	14%	10%	94,874	104,316	הכנסות מעמלות ²
עיקר השינוי נובע מירידה בהכרה בהכנסה המשתנה בגין תיקי הלוואות להם החברה העניקה שירותי תפעול.	(39%)	5%	(34%)	5,580	3,665	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
			11%	575,967 (*)	638,869	סך הכל הכנסות

(* סווג מחדש – ראו באור 2ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

¹ מטעמי פשטות, סעיף המחיר ושונות חושב בחישוב פשוט כמשלים לסך השינוי ולא כחישוב מכפלה.

² יצוין, כי ההכנסות מעמלות של החברה, מחושבות הן בגין הלוואות הנמדדות בשווי הוגן והן בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת. למידע נוסף, ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

הערות	השפעת השינוי כתוצאה מ:		שיעור השינוי	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	מחיר ושונות ³	כמות		2025	2026	
				באלפי ש"ח		
השינוי בסעיף הכמות נובע מעלייה בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי החברה, הגבוה בכ-0.8 מיליארד ש"ח. מנגד, השפעת המחיר הינה עקב ירידה בריבית הממוצעת בהלוואות ללקוחות, בעיקר עקב הגדלת תמהיל ההלוואות לרכישת רכב חדש בתיק החברה, אשר נושאות ריבית בשיעור נמוך יותר.	(8%)	12%	4%	215,975	224,497	הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
השינוי נובע מפירעון מלא של יתרת תיק ההלוואות ששווק עבור חברות כרטיסי האשראי, לאור הקפאת שיווק הלוואות לכל מטרה ע"י החברה החל מחודש מרס 2020.	(97%)	(3%)	(100%)	5	-	הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
השינוי בסעיף הכמות נובע מגידול בהיקף ההלוואות שהועמדו לשווי הוגן ו/או הומחו. השיפור בשיעור הרווחיות נובע מעלייה ברווחיות של תיק ההלוואות שהומחו והועמדו לשווי הוגן, בעיקר לאור הירידה בריבית ההיוון המשמשת לאומדן השווי ההוגן של תיק הלוואות הרכב, לאור הירידה בתשואת אג"ח ממשלתיות צמודות מדד במח"מ הדומה לתיק ההלוואות.	40%	4%	44%	57,657	82,792	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מגידול במספר ההלוואות החדשות שהועמדו ללקוחות. עיקר השינוי במחיר נובע משינוי בתמהיל ההלוואות החדשות שהועמדו ללקוחות ברבעון השני של שנת 2026.	(11%)	13%	2%	52,246	53,302	הכנסות מעמלות ⁴
עיקר השינוי נובע מירידה בהכרה בהכנסה משתנה בגין תיקי הלוואות להם החברה העניקה שירותי תפעול.	(33%)	5%	(28%)	2,543	1,842	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
			10%	328,426 (*)	362,433	סך הכל הכנסות

(*) סווג מחדש – ראו באור 2ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

2.3.1.3. הוצאות מימון נטו

בתקופת הדוח, הוצאות המימון נטו ירדו בשיעור של כ-2%, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, על אף גידול בשיעור של כ-12% במסגרות האשראי הממוצעות של החברה אשר נוצלו בתקופת הדוח, זאת בעיקר עקב עליה בשיעור של כ-1.2% במדד בתקופת הדוח, ביחס לעלייה בשיעור של כ-1.6% במדד בתקופה המקבילה אשתקד, וכן עקב שיפור בעלות האשראי הממוצעת של החברה.

ברבעון השני של שנת 2026, הוצאות המימון גדלו בשיעור של כ-1% לעומת הרבעון המקביל אשתקד, שנבעו בעיקר מגידול בשיעור של כ-9% במסגרות האשראי הממוצעות של החברה (אל מול הרבעון המקביל אשתקד), ואלו קוזזו כתוצאה משיפור בעלות האשראי הממוצעת ומהורדת ריבית בנק ישראל.

2.3.1.4. הוצאות הפסדי אשראי

בתקופת הדוח, חל גידול בהיקף הוצאות הפסדי האשראי בשיעור של כ-16% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הנובע בעיקר מגידול בשיעור של כ-14% בתיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי החברה. שיעור הפסדי האשראי הינו ללא שינוי מהותי בתקופות אלו, לאור כך שבשתייהן חלו מבצעים צבאיים אשר השפיעו לרעה על יכולת הגביה של החברה.

ברבעון השני של שנת 2026, חל קיטון בהיקף הוצאות הפסדי האשראי בשיעור של כ-10% לעומת הרבעון המקביל אשתקד, הנובע בעיקר מהגורמים שלהלן: (1) קיטון בשיעור הפסדי האשראי של הלוואות הרכב לשיעור של כ-4.05%, לעומת שיעור של כ-4.92% ברבעון המקביל אשתקד, בעיקר לאור מבצע "עם כלביא" אשר חל בחודש יוני 2025, לצד גידול בשיעור של כ-12% בתיק ההלוואות הרכב הממוצע המוחזק על ידי החברה; (2) קיטון בשיעור הפסדי אשראי של הלוואות משלימות לשיעור של כ-4.47%, לעומת שיעור של כ-6.31% ברבעון המקביל אשתקד, בעיקר לאור ירידה בהיקף ההלוואות שהועברו לסיווג כשל אשראי, אשר הביאה לירידה ב-PD (הסתברות לכשל) בהלוואות אלו.

כחלק מהמודל העסקי של החברה, החברה נוהגת לבצע המחאה על דרך המכר של כמחצית מהלוואות הרכב אותן מעמידה החברה. בהלוואות שהומחו כאמור, שיעור הפסדי האשראי נמוך משמעותית.

2.3.1.5. סך הוצאות

בתקופת הדוח, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, ירדו בשיעור של כ-6% (בסך כולל של כ-16 מיליון ש"ח), ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר עקב תוכנית ההתייעלות אותה מיישמת החברה בתחום הלוואות הרכב החל מחודש יולי 2025, זאת על אף גידול בשיעור של כ-25% בהיקף ההלוואות שהועמדו ללקוחות, אשר הוביל לגידול בהוצאות הישירות בגין הלוואות אלו. הקיטון בהוצאות מורכב בעיקר מהגורמים שלהלן: (1) ירידה בהוצאות פרסום בסך כולל של כ-9 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, הנובעת בעיקר עקב השקת מיתוג חדש בתקופה המקבילה אשתקד; (2) ירידה בהוצאות אחזקת משרד ומחשבים בסך של כ-6 מיליון

ש"ח. מנגד, חל גידול בהוצאות הנובעות מהגידול בפעילות החברה בסעיף העמלות לסוכנים ואגרות תפעול בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

ברבעון השני של שנת 2026, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, ירדו בשיעור של כ-6% (בסך כולל של כ-8 מיליון ש"ח), ביחס לרבעון המקביל אשתקד, בעיקר עקב תוכנית ההתייעלות אותה מיישמת החברה בתחום הלוואות הרכב החל מחודש יולי 2025, זאת על אף גידול בשיעור של כ-24% בהיקף ההלוואות שהועמדו ללקוחות, אשר הוביל לגידול בהוצאות הישירות בגין הלוואות אלו.

2.3.1.6. מסים על הכנסה

השינוי בסעיף זה הינו בהתאמה לשינוי ברווחי החברה לפני מס.

2.3.2. תחום המשכנתאות

2.3.2.1. כללי

מגמת הצמיחה המואצת בהיקף ההלוואות שהועמדו על ידי חברת המשכנתאות המשיכה גם בתקופת הדוח, אשר התבטאה בגידול בשיעור של כ-50% בהיקף העמדת המשכנתאות, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, וכן בגידול בתיק ההלוואות הממוצע שהחזיקה חברת המשכנתאות בשיעור של כ-36%, לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

כמו כן, ניכר גידול ברווחיות בתחום פעילות זה בתקופת הדוח, אל מול התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר עקב הגידול בהכנסות משערוך הלוואות שהועמדו לשווי הוגן, אשר קוזז בעיקר כתוצאה מעלייה בהוצאות התפעוליות של חברת המשכנתאות, לאור הגידול החד בהיקפי פעילותה כאמור לעיל. בנוסף, חל קיטון במרווח המימוני של חברת המשכנתאות, אשר נכון ליום 30 ביוני, 2026 עומד על שיעור של כ-4.01%, לעומת שיעור של כ-4.11% ליום 30 ביוני, 2025 וכ-4.20% ליום 31 במרס, 2026.

יצוין, כי חברת המשכנתאות מחשבת את המרווח המימוני כממוצע משוקלל של הפער בין הריבית הממוצעת בהלוואות ללקוחות לבין הריבית הממוצעת בהלוואות שנטלה חברת המשכנתאות מהגורמים המממנים השונים, כנגד הלוואות אלו, ביחס לכל בסיס הצמדה וללא התחשבות בהלוואות שהעמידה חברת המשכנתאות ללקוחות שמומנו באמצעות הון עצמי (עליהן קיים לחברה רווח מימוני בגובה הריבית בהלוואות ללקוחות). יובהר, כי כאשר בסיס הצמדה הינו המדד, תתווסף לריבית כאמור הנחת אינפלציה בשיעור שנתי של 2.0% נכון ליום 30 ביוני, 2026 (2.5% נכון ליום 30 ביוני, 2025).

להלן תוצאות הפעילות של חברת המשכנתאות:

הערות	שיעור השינוי	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		שיעור השינוי	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2025	2026		2025	2026	
		באלפי ש"ח			באלפי ש"ח		
2.3.2.2	102%	67,915	137,456	108%	119,041	247,483	הכנסות מפעילות מימון
2.3.2.3	19%	(34,419)	(40,961)	19%	(56,913)	(67,620)	הוצאות מימון, נטו
-	188%	33,496	96,495	190%	62,128	179,863	הכנסות מפעילות מימון, נטו
2.3.2.4	215%	(651)	(2,048)	306%	(970)	(3,936)	הוצאות הפסדי אשראי
-	188%	32,845	94,447	188%	61,158	175,927	סך הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
2.3.2.5	141%	(8,955)	(21,563)	134%	(16,518)	(38,574)	הוצאות מכירה ושיווק
2.3.2.5	52%	(8,336)	(12,690)	35%	(16,461)	(22,222)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	98%	(17,291)	(34,253)	84%	(32,979)	(60,796)	סך הוצאות
-	287%	15,554	60,194	309%	28,179	115,131	רווח לפני מסים על ההכנסה
2.3.2.6	323%	(5,495)	(23,242)	352%	(9,446)	(42,653)	מסים על הכנסה
-	267%	10,059	36,952	287%	18,733	72,478	רווח נקי ורווח כולל

2.3.2.2 הכנסות

הערות	השפעת השינוי כתוצאה מ:		שיעור השינוי	6-ל חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	מחיר ושונות ⁵	כמות		2025	2026	
				באלפי ש"ח		
השינוי בסעיף הכמות נובע מעלייה בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי חברת המשכנתאות, בכ-0.7 מיליארד ש"ח, ומנגד השפעת סעיף המחיר נובעת מירידה במרווח המימוני כמתואר בסעיף 2.3.2.1 לעיל ועקב ירידה במדד, אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-1.2%, לעומת עלייה של כ-1.6% בתקופה המקבילה אשתקד.	(11%)	36%	25%	109,907	137,686	הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
השינוי נובע מביצוע שתי עסקות איגוח בתקופת הדוח, אשר תרמו סך כולל של כ-68 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד לא בוצעו עסקאות איגוח כאמור. כמו כן, חברת המשכנתאות העמידה הלוואות לשווי הוגן, ורשמה הכנסות משערך בסך כולל של כ-26 מיליון ש"ח.	-	-	-	-	94,264	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מגידול בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי חברת המשכנתאות לצד גידול בכמות הפירעונות של ההלוואות ללקוחות. בנוסף, חלה עליה בגובה העמלה הממוצעת בחברת המשכנתאות.	15%	44%	59%	7,909	12,607	הכנסות מעמלות ⁶
לאור ביצוע עסקאות איגוח בחודש יולי 2025 ובתקופת הדוח בחברת המשכנתאות, חלה עלייה בהכנסות משירותי תפעול בגין תיקי ההלוואות להם חברת המשכנתאות העניקה שירותי תפעול.	-	139%	139%	1,225	2,926	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
			108%	119,041	247,483	סך הכל הכנסות

⁵ מטעמי פשטות, סעיף המחיר ושונות חושב בחישוב פשוט כמשלים לסך השינוי ולא כחישוב מכפלה.

⁶ יצוין, כי ההכנסות מעמלות של החברה, מחושבות הן בגין הלוואות הנמדדות בשווי ההוגן והן בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת. למידע נוסף, ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

הערות	השפעת השינוי כתוצאה מ:		שיעור השינוי	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	מחיר ושונות ⁷	כמות		2025	2026	
				באלפי ש"ח		
השינוי בסעיף הכמות נובע מעלייה בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי חברת המשכנתאות, בכ-0.6 מיליארד ש"ח, ומנגד השפעת סעיף המחיר נובעת מירידה במרווח המימוני כמתואר בסעיף 2.3.2.1 לעיל.	(1%)	30%	29%	63,808	82,350	הכנסות מריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
השינוי נובע מביצוע עסקת איגוח ברבעון השני של שנת 2026, אשר תרמה סך של כ-30 מיליון ש"ח, כאשר ברבעון המקביל אשתקד לא בוצעה עסקת איגוח כאמור. כמו כן, חברת המשכנתאות העמידה הלוואות לשווי הוגן ורשמה הכנסות משערור בסך כולל של כ-18 מיליון ש"ח.	-	-	-	-	47,794	שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
עיקר השינוי נובע מגידול בהיקף תיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי חברת המשכנתאות לצד גידול בכמות הפירעונות של ההלוואות ללקוחות. בנוסף, חלה עליה בגובה העמלה הממוצעת בחברת המשכנתאות.	23%	40%	63%	3,500	5,697	הכנסות מעמלות ⁸
לאור ביצוע עסקאות איגוח בחודש יולי 2025 ובחודש פברואר 2026 בחברת המשכנתאות, חלה עלייה בהכנסות משירותי תפעול בגין תיקי ההלוואות להם חברת המשכנתאות העניקה שירותי תפעול.	-	166%	166%	607	1,615	הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
			102%	67,915	137,456	סך הכל הכנסות

⁷ מטעמי פשטות, סעיף המחיר ושונות חושב בחישוב פשוט כמשלים לסך השינוי ולא כחישוב מכפלה.
⁸ יצוין, כי ההכנסות מעמלות של החברה, מחושבות הן בגין הלוואות הנמדדות בשווי ההוגן והן בגין הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת. למידע נוסף, ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

להלן הכנסות משינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות (אשר כוללת גם את ההכנסה בגין עסקאות האיגוח כאמור לעיל) של חברת המשכנתאות, בחלוקה רבעונית לשנים 2025-2026, לאור העמדה לראשונה של הלוואות אלו לשווי הוגן החל מהרבעון השלישי של שנת 2025:

שנה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1
באלפי ש"ח				
2026	לא רלוונטי	לא רלוונטי	47,795	46,469
2025	17,791	53,441	-	-

2.3.2.3. הוצאות מימון נטו

בתקופת הדוח, הוצאות המימון נטו גדלו בשיעור כ-19%, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר בעקבות גידול בשיעור של כ-46% בניצול האשראי (עקב גידול בתיק ההלוואות הממוצע שהוחזק על ידי חברת המשכנתאות). שיעור עלות המימון הופחת עקב עליה בשיעור של כ-1.2% במדד בתקופת הדוח, ביחס לעלייה בשיעור של כ-1.6% במדד בתקופה המקבילה אשתקד, וכן עקב שיפור בתנאי האשראי של חברת המשכנתאות.

ברבעון השני של שנת 2026, הוצאות המימון נטו גדלו בשיעור כ-19%, לעומת הרבעון המקביל אשתקד, שנבעו בעיקר מגידול בשיעור של כ-41% בניצול האשראי (עקב גידול בתיק ההלוואות הממוצע שהוחזק על ידי חברת המשכנתאות), ואלו קווצו כתוצאה משיפור בעלות האשראי הממוצעת ומהורדת ריבית בנק ישראל.

2.3.2.4. הוצאות הפסדי אשראי

בתקופת הדוח, חל גידול בהיקף הוצאות הפסדי האשראי בסך כולל של כ-3 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד, הנובע בעיקר מעלייה בשיעור הפסדי האשראי לשיעור של כ-0.3%, לעומת שיעור חריג לטובה של כ-0.1% בתקופה המקבילה אשתקד, וכן עקב גידול בשיעור של כ-36% בתיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי חברת המשכנתאות.

ברבעון השני של שנת 2026, חל גידול בהיקף ההוצאות בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח לעומת הרבעון המקביל אשתקד, הנובע בעיקר מעלייה בשיעור הפסדי האשראי לשיעור של כ-0.31%, לעומת שיעור חריג לטובה של כ-0.13% ברבעון המקביל אשתקד, וכן עקב גידול בשיעור של כ-30% בתיק ההלוואות הממוצע המוחזק על ידי חברת המשכנתאות.

2.3.2.5. סך הוצאות

בתקופת הדוח, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, גדלו בשיעור של כ-84% (בסך כולל של כ-28 מיליון ש"ח), ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, זאת בעיקר עקב הגורמים הבאים: (1) גידול בשיעור של כ-52% בהיקף ההלוואות ללקוחות שהועמדו על ידי חברת המשכנתאות, ובהתאמה גדלו גם ההוצאות הישירות עקב הלוואות אלו, ובכלל זה גידול במצבת העובדים בחברת המשכנתאות; (2) גידול בהוצאות שיווקיות ועמלות בסך כולל של כ-6 מיליון ש"ח עקב התמודדות עם שוק רווי מתחרים; (3) גידול של כ-5 מיליון ש"ח בהוצאות הישירות הנוגעות להלוואות ללקוחות

אשר הוכרו בתקופת בדוח עקב ביצוע שתי עסקאות איגוח (מדובר בהוצאות ששולמו בעבר, אך הוכרו חשבונאית כעת עקב המחאת ההלוואות שבגינן הוצאו הוצאות אלו). ברבעון השני של שנת 2026, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות, גדלו בשיעור של כ-98% (בסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח), ביחס לרבעון המקביל אשתקד, זאת בעיקר עקב הגורמים שצוינו לעיל.

2.3.2.6. מסים על הכנסה

השינוי בסעיף זה הינו בהתאמה לשינוי ברווחי חברת המשכנתאות לפני מס.

2.4. מידע נוסף

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

משכנתאות		הלוואות רכב		
לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני				
2025	2026	(* 2025	2026	
באלפי ש"ח				
1,717,467	2,646,335	6,381,672	7,173,571	תרת פתיחה
(**35,129	824,858	(**2,035,729	2,812,130	שינוי בהלוואות ללקוחות
109,907	137,686	368,490	336,572	הכנסות מימון מלקוחות
(79,494)	(95,568)	(273,847)	(288,639)	יבית שנתקבלה מלקוחות
-	(778,854)	(2,106,224)	(2,602,098)	תמורה ממכירת תיק הלוואות
(970)	(3,936)	(121,730)	(141,199)	תנועה בהפרשה להפסדי אשראי
-	94,264	106,998	194,272	שערוך לשווי הוגן ורווח הון
-	-	1,630	-	רכישת הלוואות
2,282,039	2,824,785	6,392,718	7,484,609	תרת סגירה

(*) הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בבאור צב' לדוחות הכספיים.

(**) סווג מחדש.

2.4.2 להלן הריבית הממוצעת הנקובה בהלוואות שהעמידה החברה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, לפי תחומי הפעילות השונים וסוגי הריביות:

משכנתאות		הלוואות רכב		
לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני				
2025	2026	(*2025	2026	
%				
8.19%	7.45%	9.00%	8.83%	
4.43%	3.78%	9.72%	9.02%	קבועה צמודת מדד
-	-	0.44%	1.76%	משתנה בהתאם לפרויים – מרווח מריבית הפרויים
				קבועה לא צמודה(**)

(*) הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בבאור 3ב' לדוחות הכספיים.

(**) החל משנת 2025, החלה החברה לגבות בעיקר עמלה חלקי ריבית בהלוואות אלו.

2.4.3 להלן היקף ההלוואות שהועמדו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, לפי תחומי הפעילות השונים וסוגי הריביות:

משכנתאות		הלוואות רכב		
לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני				
2025	2026	2025	2026	
במיליון ש"ח				
586	802	3,306	3,966	קבועה צמודת מדד
275	496	30	41	משתנה בהתאם לפרויים
-	-	588	915	קבועה לא צמודה
861	1,298	3,924	4,922	סה"כ

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בתקופה שמיום 1 ביולי, 2026 ועד ליום 11 באוגוסט, 2026 העמידו החברה וחברת המשכנתאות הלוואות בהיקף כולל של כ-1,595 מיליון ש"ח.

2.4.4. להלן מידע נוסף ביחס לתיק ההלוואות של החברה בתחומי הפעילות שלה לתקופה של 3 חודשים:

משכנתאות		הלוואות רכב		
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני				
2025	2026	(* 2025	2026	
באלפי ש"ח				
1,996,334	2,656,931	6,433,670	7,106,874	תרת פתיחה
(**264,650	423,503	(**1,072,655	1,423,917	שינוי בהלוואות ללקוחות
63,808	82,349	215,981	224,450	הכנסות מימון מלקוחות
(42,102)	(48,867)	(137,917)	(157,236)	יבית שנתקבלה מלקוחות
-	(334,878)	(1,171,813)	(1,126,457)	תמורה ממכירת תיק הלוואות
(651)	(2,048)	(77,521)	(69,730)	תנועה בהפרשה להפסדי אשראי
-	47,795	57,657	82,791	שערוך לשווי הוגן ורווח הון
-	-	6	-	רכישת הלוואות
2,282,039	2,824,785	6,392,718	7,484,609	תרת סגירה

(* הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בבאור צב' לדוחות הכספיים.
(** סווג מחדש.

2.4.5. להלן הריבית הממוצעת הנקובה בהלוואות שהעמידה החברה ברבעון השני של שנת 2026 לעומת הרבעון המקביל אשתקד, לפי תחומי הפעילות השונים וסוגי הריביות:

משכנתאות		הלוואות רכב		
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני				
2025	2026	(*2025	2026	
%				
8.21%	7.42%	8.90%	9.21%	
4.42%	3.50%	9.78%	9.00%	משתנה בהתאם לפריים – מרווח מריבית הפריים
-	-	0.00%	(**2.57%	קבועה לא צמודה

(* הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות כאמור בבאור צב' לדוחות הכספיים.
(** בשנת 2025, החלה החברה לגבות בעיקר עמלה חלף ריבית בהלוואות אלו.

2.4.6. להלן היקף ההלוואות שהועמדו ברבעון השני של שנת 2026 לעומת הרבעון המקביל אשתקד, לפי תחומי הפעילות השונים וסוגי הריביות:

משכנתאות		הלוואות רכב		
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני				
2025	2026	2025	2026	
במיליון ש"ח				
281	392	1,698	1,879	קבועה צמודת מדד
141	263	13	21	משתנה בהתאם לפריים
-	-	300	586	קבועה לא צמודה
422	655	2,011	2,486	סה"כ

2.5. נזילות

תזרים המזומנים

סעיף	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	באלפי ש"ח				
2.5.2	1,996	74,331	(277,308)	(3,811)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות ששימשו לפעילות) שוטפת כולל הפרשי תרגום
2.5.3	15,667	(28,452)	308,607	97,399	מזומנים נטו שנבעו מפעילות ששימשו לפעילות) מימון
2.5.4	(15,437)	(11,800)	(33,300)	(20,997)	מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה
	2,226	34,079	(2,001)	72,591	גידול (קיטון) במזומנים לתקופה

2.5.1. כללי

יצוין, כי גיוס חוב לזמן ארוך מסווג מבחינה חשבונאית כתזרים מזומנים מפעילות מימון בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כאשר תזרים זה משמש באותו מועד לפירעון אשראי לזמן קצר, פעילות המסווגת לפעילותה השוטפת של החברה, ולפיכך כל גיוס חוב לזמן ארוך מקטין בהכרח את התזרים מפעילות שוטפת.

להלן תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה, לאחר נטרול השפעות נטילת אשראי לזמן ארוך ופירעון אשראי לזמן ארוך⁹:

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2026	2025	2026	
באלפי ש"ח				
1,996	74,331	(277,308)	(3,811)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
56,170	25,300	352,132	154,081	נטרול פירעון אשראי לזמן קצר בעקבות גיוס אשראי לזמן ארוך, נטו
58,166	99,631	74,824	150,270	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בנטרול תנועות באשראי לזמן ארוך

2.5.2. מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

השינוי בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח וכן ברבעון השני של שנת 2026, לעומת התקופות המקבילות אשתקד (לאחר ההתאמה בגין הגיוסים כאמור בסעיף 2.5.1 לעיל), נובע בעיקר מגידול בתיק ההלוואות של החברה שהוביל לביצוע המחאות תיקי הלוואות בהיקף גבוה יותר, ובמקביל קיטון באשראי לזמן קצר עקב גיוס אשראי לזמן ארוך.

2.5.3. מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופת הדוח וכן ברבעון השני של שנת 2026, אל מול התקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מהחלפת אשראי לזמן ארוך (באשראי לזמן קצר) (בדרך של הנפקת ניירות ערך מסחריים).

2.5.4. מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח, אל מול התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהשקעות ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, וכן קיטון בהשקעה בנכסים פיננסיים.

השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה ברבעון השני של שנת 2026, אל מול רבעון מקביל אשתקד הינו לא מהותי.

⁹ מטרת נטרול זה הינה להציג את התזרים מפעילות שוטפת, ללא אירועים אשר הקטינו ו/או הגדילו אותו, רק עקב כך שהם נרשמו בסעיף אחר בדוחות הכספיים.

2.6. הלימות הון

ביום 9 בדצמבר, 2025, קיבלה החברה מאת רשות שוק ההון הודעה, כי זו קיבלה את בקשתה להחיל עליה באופן וולונטרי את הוראות נספח ד' לחוזר הון עצמי נוסף ודרישת נזילות לנותני שירותים פיננסיים משנת 2023 (3-10-2023) (להלן: "חוזר הון עצמי נוסף ודרישת נזילות"). בהתאם לאמור לעיל ולאור הגדרת "מתן אשראי" שבסעיף 21(8) לחוק הבנקאות רישוי, עומדת לחברה האפשרות לכך שתעודות התחייבות שהנפיקה לציבור ומוחזקות בידיו, לרבות ניירות ערך מסחריים, תהיינה בהיקף של עד 15 מיליארדי ש"ח ערך נקוב (חלף סך של 5 מיליארדי ש"ח ללא אפשרות להנפקת ניירות ערך מסחריים לציבור טרם החלת החוזר האמור).

בהמשך לכך, הנפיקה החברה לציבור ניירות ערך מסחריים, כמפורט בבאור 14' לדוח התקופתי ובאור 9' בדוחות הכספיים.

להלן פירוט בדבר יחס הלימות הון מינימלי הנדרש ויחס הלימות הון בו עומדת החברה:

ליום 31 בדצמבר, 2025	ליום 31 במרס, 2026	ליום 30 ביוני, 2026	
6.0%	6.0%	6.0%	יחס הלימות הון מינימלי נדרש
12.7%	12.9%	12.6%	יחס הלימות הון בפועל

יצוין, כי לאחר תקופת הדוח, ביום 26 ביולי, 2026, פרסמה רשות שוק ההון טיוטת תיקון להוראות חוזר הון עצמי נוסף ודרישת נזילות. יובהר, כי מאחר שמדובר בטיטה שטרם הושלמו הליכי קבלתה ופרסומה בנוסח מחייב וסופי, אשר עשויה להשתנות אף באופן מהותי, אין בידי החברה בשלב זה להעריך את השפעתה הצפויה, ככל שתאומץ, על החברה.

2.7. מקורות מימון

2.7.1. כללי

בסמוך למועד פרסום הדוח, ממומנת פעילות החברה באמצעים שונים, ובכללם הון עצמי, קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, וזאת בנוסף לעסקאות מכירת תיקי הלוואות. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 1.17 לפרק א' בדוח התקופתי וכן באורים 4 ו-9 לדוחות הכספיים.

2.7.2. מקורות המימון של החברה

מדיניות החברה הינה להתאים בכל עת את השימושים השונים (היקף העמדת הלוואות והוצאות) להיקף המקורות הזמינים לחברה (תמורה בגין אשראי לסוגיו השונים, תמורה מעסקאות המחאת תיקי הלוואות והכנסות נוספות). ככל שהחברה מעריכה, כי היקף מקורות המימון הזמינים הינו קטן מההיקפים שהוגדרו על ידה, קצב העמדת הלוואות מותאם למקורות המימון הזמינים. להערכת החברה, נכון לתום תקופת הדוח, לאור מצבה הפיננסי, נגישותה למקורות מימון, לרבות לתאגידים בנקאיים ולשוק ההון, הינה רחבה ומאפשרת לחברה להוציא לפועל את כל תוכניותיה העסקיות. הדבר נובע מגיוון מקורות המימון של החברה, המוניטין שלה וכן קשריה הנרחבים עם המערכת הבנקאית ועם הגופים המוסדיים, לרבות בשוק ההון. על מנת להבטיח את עמידת החברה בהתחייבויותיה הפיננסיות ובתוכניותיה העסקיות, החברה שומרת מעת לעת, על מסגרות אשראי פנויות בהיקפים שלהערכתה הינם מספקים. להערכת החברה, היא צפויה לעמוד בכל היחסים הפיננסיים שלה, לאור מדיניות התאמת המקורות לשימושים כאמור לעיל.

הערכות החברה כאמור לעיל, לרבות בדבר זמינות ונגישות מקורות המימון שלה ובכלל זה ההערכה בדבר היקף עסקאות המחאה ברבעונים הבאים, מהוות מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")). מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה. התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה וודאית ואינה בשליטת החברה, ומשכך הם עשויים להשתנות אף באופן מהותי, לרבות בשל גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי.

2.8. הלוואות ומסגרות אשראי

לפירוט בדבר הסכמי האשראי המהותיים של החברה, ראו סעיף 1.52.8 בפרק א' לדוח התקופתי וכן באור 4 לדוחות הכספיים.

2.9 היקפים ממוצעים

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2026	2025	2026	
באלפי ש"ח				
688,897	905,135	615,737	907,172	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון בנקאיים
1,489,056	2,068,079	1,316,267	2,226,942	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון בנקאיים

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2026	2025	2026	
באלפי ש"ח				
515,148	1,124,221	515,148	937,695	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון שאינם בנקאיים
4,959,896	4,834,266	4,937,263	4,866,801	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון שאינם בנקאיים

2.10. מגבלות והתחייבויות במסגרת נטילת אשראי

במסגרת קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים וגיוס חוב בשוק ההון, התחייבו החברה וחברת המשכנתאות, בין היתר, לשמירה על אמות מידה פיננסיות.

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

התחייבות פיננסית	עמידה ליום 30 ביוני, 2026	
א שיעור ההון המוחשי של החברה מסך כל המאזן המוחשי, בכל עת שהיא, לא יפחת מ-12%.	16.5%	
ב סך ההון המוחשי של החברה לא יפחת מ-425 מיליון ש"ח.	כ-1,351 מיליון ש"ח	
ג שיעור החוב הפיננסי (ללא אגרות חוב) מסך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות ללקוחות החברה (ללא ההלוואות המשועבדות לאגרות החוב) לא יעלה על הסך של: (1) 90% כפול שיעור הלוואות רכב וההלוואות בבתי עסק במאזן החברה. (2) 85% כפול שיעור הלוואות לכל מטרה במאזן החברה. (3) 70% כפול שיעור הלוואות מגובה נדל"ן במאזן החברה.	שיעור החוב הפיננסי המשוקלל הינו כ-32.8% כאשר המגבלה המשוקללת הינה כ-89.2%	
ד שיעור מימון ממוצע של הלוואות ללקוחות - לא יעלה, בכל עת, על 80% ברכבים ישנים (שאינם חדשים), ועל 90% ברכבים חדשים, ובהלוואות נדל"ן - לא יעלה על 75%.	שיעור המימון הממוצע ברכבים ישנים הינו כ-70.6%, ברכבים חדשים הינו כ-82.0% ובהלוואות נדל"ן כ-36.1%	
ה גובה ההלוואה הממוצע של החברה, לא יעלה על 100 אלפי ש"ח.	כ-71 אלפי ש"ח	
ו בכל מועד בדיקה, לחברה יהיה רווח נקי שלא יפחת מ-10 מיליון ש"ח ב-12 חודשים שיקדמו למועד הבדיקה.	כ-201.5 מיליון ש"ח	

2.10.2. להלן פירוט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, אשר נקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב של החברה:

התחייבות פיננסית/ סדרה	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'	עמידה ליום 30 ביוני, 2026
א יחס הון עצמי מוחשי סולו למאזן המוחשי סולו	לא יפחת משיעור של 12%	לא יפחת משיעור של 12%	לא יפחת משיעור של 12%	לא יפחת משיעור של 12%	כ-16.3%
ב הון עצמי מוחשי סולו מינימלי	לא יפחת מסך של 470 מיליון ש"ח	לא יפחת מסך של 625 מיליון ש"ח	לא יפחת מסך של 695 מיליון ש"ח	לא יפחת מסך של 750 מיליון ש"ח	כ-1,351 מיליון ש"ח
ג ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, יחס שבין יתרת ההלוואות העודפות ליתרת החוב הלא מובטח	לא יפחת מ- 1	לא יפחת מ- 1	לא יפחת מ- 1	לא יפחת מ- 1	כ-1.21

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 1.17.4 בפרק א' לדוח התקופתי, באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, ובאור 4 לדוחות הכספיים וכן נספח א' המצ"ב לדוח זה.

(* החישוב בוצע בהתאם למדיניות החשבונאית שישומה בדוחות הכספיים סולו של החברה נכון למועד הנפקת סדרת אגרות החוב הרלוונטית, בהתאם להוראות כל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב הרלוונטיים (נכון למועדי חתימת שטרי הנאמנות האמורים, לפי העניין, סדרה ה'- יום 19 בדצמבר, 2021; סדרה ו'- יום 6 בדצמבר, 2023; סדרה ז'- יום 3 באפריל, 2025; סדרה ח'- יום 2 ביוני, 2026). אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות האמורים תיבדקנה, לפי העניין, אך ורק, על פי התקינה החשבונאית החלה על החברה נכון למועד חתימת שטר הנאמנות הרלוונטי. במקרה של שינוי בכללי החשבונאות הקיימים לאחר מועד חתימת איזה משטרי הנאמנות ו/או שינוי רגולטורי אחר, באופן שיש בו כדי להשפיע באופן מהותי על אופן חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות, החברה תבדוק את אמות המידה בכל מקרה על פי מאזן ודוח רווח והפסד פרופורמה, במתכונת מקוצרת, הכוללת באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, כשהם ערוכים לפי כללי החשבונאות הקיימים. במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח פרופורמה לאמת מידה.

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

2.10.3. להלן פירוט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, אשר נקבעו בתנאי ניירות הערך המסחריים של החברה:

א	התחייבות פיננסית/ סדרה	נייר ערך מסחרי 5	נייר ערך מסחרי 6	עמידה ליום 30 ביוני, 2026
א	יחס הון עצמי מוחשי סולו למאזן המוחשי סולו	לא יפחת משיעור של 12%	לא יפחת משיעור של 12%	כ-16.3%
ב	הון עצמי מוחשי סולו מינימלי	לא יפחת מסך של 695 מיליון ש"ח	לא יפחת מסך של 695 מיליון ש"ח	כ-1,351 מיליון ש"ח
ג	ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, יחס שבין יתרת ההלוואות העודפות ליתרת החוב הלא מובטח	לא יפחת מ- 1	לא יפחת מ- 1	כ-1.21

לפרטים נוספים אודות הסכמי האשראי המהותיים של החברה מול תאגידים בנקאיים, אגרות החוב של החברה וניירות הערך המסחריים של החברה, לרבות לגבי ההתחייבויות הפיננסיות המהותיות, ראו סעיף 1.17.7 בפרק א' לדוח התקופתי, באורים 14 ו-15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, אשר צורפו לדוח התקופתי, וכן בבאור 4 לדוחות הכספיים וכן נספח א' המצ"ב לדוח זה.

2.10.4. להלן פירוט עמידת חברת המשכנתאות, באמות מידה הפיננסיות המהותיות, אשר נקבעו בהסכם האשראי מול קבוצת מנורה:

התחייבות פיננסית	עמידה ליום 30 ביוני, 2026
א שיעור ההון העצמי המוחשי מהמאזן לא יפחת משיעור ההון המשוקלל אשר יחושב כמפורט להלן: שיעור ההון המשוקלל יחושב כממוצע משוקלל של ההלוואות לפי סוג שעבוד: (1) סך ההלוואות המובטחות בשעבוד ראשון ובשעבוד שני סינטי חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-12%; בתוספת (2) סך ההלוואות המובטחות בשעבוד שני חלקי סך תיק ההלוואות, מוכפל ב-20%. שיעור ההון העצמי המינימלי ליום 30 ביוני, 2026 הינו: כ-13.5%.	כ-16.3%
ב סך ההון המוחשי לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח.	כ-486 מיליון ש"ח
ג שיעור המימון הממוצע של ההלוואות לא יעלה, בכל עת, על 75%.	כ-64.1%
ד שיעור ההלוואות אשר בהן יחס ה-LTV להלוואה מסוימת עולה על 80% ועד 90%, והכל במועד העמדתה, לא יעלה על 15% מסך תיק ההלוואות.	כ-4.2%
ה גובה הלוואה ממוצעת לא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח.	כ-1,096 אלפי ש"ח
ו סכום הקרן של הלוואה בודדת במועד העמדתה, לא יעלה על 6,000,000 ש"ח.	6 מיליון ש"ח
ז שיעור קרן ההלוואות שתועמדה לחייב בודד לא יעלה על 1.5% מתוך סכום קרן כל ההלוואות שבתיק ההלוואות.	כ-0.3%
ח שיעור ההלוואות אשר הועמדו בסכום קרן העולה על 4,500,000 ש"ח, לא יעלה על 15% מתוך סכום קרן כל ההלוואות שבתיק ההלוואות.	כ-6.7%
ט היחס שבין קרן ההלוואות המובטחות בשעבוד שני בלבד, לא יעלה על 60% מתוך סך קרן ההלוואות שבתיק ההלוואות.	כ-18.8%

2.10.5. להלן פירוט עמידת חברת המשכנתאות באמות מידה הפיננסיות המהותיות, אשר נקבעו בהסכם אשראי מול בנק א':

התחייבות פיננסית	עמידה ליום 30 ביוני, 2026
א שיעור הון עצמי מוחשי ממאזן מוחשי לא יפחת מממוצע משוקלל של ההלוואות לפי סוג שעבוד – כלומר סך הלוואות בשעבוד ראשון מוכפל ב-12% בתוספת סך הלוואות בשעבוד שני מוכפל ב-20% מחולקים בסך ההלוואות (שעבוד שני סינטי הינו חלק מסך ההלוואה משעבוד ראשון). שיעור ההון העצמי המינימלי ליום 30 ביוני, 2026 הינו: כ-13.5%.	כ-16.3%
ב ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 150 מיליון ש"ח.	כ-486 מיליון ש"ח
ג שיעור ה-LTV הממוצע לא יעלה בכל עת על 75%.	כ-64.1%
ד סך ההלוואות אשר שיעור ה-LTV שלהן עולה על 80% ו/או סכום הקרן (מקור) שלהן עולה על 5 מיליון ש"ח, לא יעלה על 20% מסך תיק ההלוואות.	כ-7.5%
ה ממוצע סכומי ההלוואות שיועמדו על ידינו ויובטחו במשכנתא או בשעבוד מקרקעין לא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח.	כ-1,020 אלפי ש"ח
ו סכומה המקסימלי של ההלוואה שתועמד על ידינו ללווה כלשהו לא יעלה על סך של 10 מיליון ש"ח.	6 מיליון ש"ח
ז סכומן של ההלוואות שנעמיד ללווה אחד כלשהו לא יעלה על 2% מסך תיק ההלוואות.	כ-0.3%
ח סכומן של ההלוואות שיועמדו על ידינו ויובטחו במשכנתא מדרגה שנייה לא יעלה על 50% מסך תיק ההלוואות.	כ-18.8%
ט שיעור נזק אשראי- שיעור נזק האשראי (הספציפי) לא יעלה בכל עת על 2.5%.	0.35%

לפרטים נוספים אודות הסכמי האשראי המהותיים של חברת המשכנתאות מול תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים ואגרות החוב של חברת המשכנתאות, לרבות לגבי ההתחייבויות הפיננסיות המהותיות, ראו סעיף 1.26.4 בפרק א' לדוח התקופתי, באורים 14 ו-15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, אשר צורפו לדוח התקופתי, וכן בבאור 4 לדוחות הכספיים.

2.11. היעדר בעיית נזילות בגין תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת

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

לפיכך, קבע דירקטוריון החברה, כי אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, לאחר שבחן את נתוני התזרים מפעילות שוטפת בנטרול השפעות גיוס האשראי לזמן ארוך כמפורט בסעיף 2.5.1 לעיל.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), המבוססים על המידע הקיים בחברה במועד זה. אין כל ודאות, כי הנחות והערכות החברה תתממשנה, באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות בגורמים חיצוניים ומקרו-כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ולאור אי הודאות השוררת כיום, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו כלכליים, במדינת ישראל ובעולם, ולרבות עקב התממשותם המלאה או החלקית של גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי. במידה והנחות והערכות החברה כאמור לא תתממשנה, במלואן או בחלקן, עשוי לחול שינוי, אף מהותי, ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה.

2.12. שעבודים

עקב השימוש בהלוואות ובמסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בישראל, כמפורט בסעיפים 2.7 ו-2.8 לעיל, נרשמו על כלל נכסי החברה וחברת המשכנתאות שעבודים שוטפים כלליים (שעבודים צפים) לטובת התאגידים הבנקאיים (וביחס לחברת המשכנתאות בלבד - גם לטובת קבוצת מנורה) כאמור, בהתאמה. השעבודים האמורים, הינם בדרגה ראשונה ושווה (פרי-פסו) בין הגורמים האמורים. כמו כן, משעבדת החברה וחברת המשכנתאות את מלוא זכויותיהן (כל אחת בנפרד) בהלוואות מסוימות (אשר מוחרגות מן השעבודים השוטפים הכלליים כאמור לעיל) שהעמידו ואשר משועבדות על פי הסכם מסגרת אשראי שניתנה לחברה מאת גוף מוסדי ועל פי אגרות החוב (סדרה א') של חברת המשכנתאות.

לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.17.7 ו-1.26.4 בפרק א' לדוח התקופתי ובדוחות הכספיים אשר צורפו לדוח התקופתי וכן באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025 בקשר עם מסגרת האשראי שקיבלה החברה מאת גוף מוסדי. יצוין, כי לאחר תקופת הדוח, מסגרת האשראי האמורה באה לידי סיומה וההלוואות מכוחה נפרעו במלואן.

2.13. ניהול ההון

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

- בסיס הון ויתרות נילות, אשר ישמשו ככרית ביטחון כנגד הסיכונים הצפויים והבלתי צפויים אליהם חשופה החברה.
- תמיכה באסטרטגיה של החברה ובתוכניות העסקיות, תוך התייחסות להתפתחויות עתידיות בבסיס ההון ובדרישות ההון ומתוך שאיפה להקצאה יעילה של הון החברה במהלך העסקים הרגיל של החברה.

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

3. השפעת מבצע "שגת הארי" על עסקי החברה

ראו את האמור בבאור 1 לדוחות הכספיים.

הערכות, תחזיות ואומדנים של החברה כאמור בסעיף זה לעיל, בדבר השפעות והשלכות ומבצע "שגת הארי" על עסקי החברה ועל תוצאות פעילותה, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), המבוססים על המידע הקיים בחברה במועד זה. הערכות, תחזיות ואומדנים אלו עלולים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה, אף מהותית, מכפי שהוערך, בין היתר, לאור העובדה כי מדובר באירועים חריגים ומשתנים אשר אינם בשליטת החברה, וכן בשל גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי. בהתאם, להימשכות אירועים אלו, היקפם, הסלמתם והשפעתם על תפקוד העורך, תפקוד המשק והיקף כלכלת ישראל עלולה להיות השפעה על החברה ועל תוצאות פעילותה.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח, אירועים נוספים ואירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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

א. ביום 19 במאי, 2026, התקשרה החברה במזכר הבנות לא מחייב לרכישת 85% מהון המניות של חברה פרטית המתמחה במתן פתרונות מימון ליזמי נדל"ן, ובכלל זה בהעמדת הלוואות מזין ליזמים כאמור, וזאת בתמורה לסך של כ-36 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 במאי, 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-046509) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו באור 9 לדוחות הכספיים.

5. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק

5.1. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

5.2. מאזן הצמדה מאוחד

ליום 30 ביוני 2026				
סך הכל	ללא הצמדה		בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
	ריבית משתנה	ריבית קבועה/ לא צמוד		
באלפי ש"ח				
				נכסים פיננסיים
6,878,001	1,022,318	337,347	5,518,336	הלוואות ללקוחות
3,431,393	-	147,802	3,283,591	הלוואות מיועדות למימוש
688,773	-	469,797	218,976	נכסים אחרים
				התחייבויות פיננסיות
4,665,823	3,440,516	-	1,225,307	אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדיים ואחרים
4,163,024	-	-	4,163,024	אגרות חוב
670,189	-	597,036	73,153	התחייבויות אחרות
1,499,131	(2,418,198)	357,910	3,559,419	נכסים, נטו

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

6. שינויים בדירקטוריון ובמצבת נושאי משרה בכירה

לאחר תקופת הדוח, החל מיום 1 ביולי, 2027, מר שמעון בן ארצי החל לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה ומר אורן שקדי החל לכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 20 במאי, 2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-046598 ו-2026-01-046601) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לאחר תקופת הדוח, החל מיום 1 ביולי, 2027, גב' ורד שמעוני חיים מונתה לחברת הנהלה בתפקידה כמנהלת מטה מנכ"ל וכלכלה בחברה ומר יעקב גולד מונה למנהל הכספים בחברה.

למצבת נושאי משרה בכירה מעודכנת, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 ביולי, 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-061895) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

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

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

8. הפניית תשומת הלב

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

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

ערן גולן, מנכ"ל

דורון שנידמן,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 13 באוגוסט, 2026.

נספח א' - אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ושבמחזור (בידי הציבור), נכון ליום 30 ביוני, 2026¹⁰:

סדרה	מועדי הנפקה	שווי נקוב			שווי בורסאי 30.06.26	שיעור הריבית הנקובה	מועדי תשלום	בסיס הצמדה קרן וריבית	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחייבות	
		במועד ההנפקה	לתאריך המאזן	ריבית שנצברה							שווי בספרים
באלפי ש"ח											
ה'	20 בדצמבר, 2021	275,058	1,689,129	8,080	1,888,539	1,902,634	שנתית קבועה בשיעור של 1%	תשלומי הקרן ישולמו ביום 31 ביולי 2024 וכן ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 3031 (כולל); תשלומי הריבית ישולמו ביום 31 ביולי 2022 וביום 31 בינואר 2023 וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2031 (כולל)	צמוד למדד שפורסם בחודש נובמבר 2021	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	-
	11 ביולי, 2022	346,000									
	22 באוגוסט, 2022	270,000									
	30 באוגוסט, 2022	85,000									
	24 בינואר, 2023	208,000									
	2 במאי, 2024	166,316									
	30 במאי, 2024	350,000									
	8 בדצמבר, 2024	365,000									
25 בספטמבר, 2025	200,000										
ו'	8 בדצמבר, 2022	386,903	558,505	5,460	622,156	623,850	שנתית קבועה בשיעור של 3.54%	תשלומי הקרן ישולמו ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 וביום 31 במרס, 2027; תשלומי הריבית ישולמו ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרס, 2027	צמוד למדד שפורסם בחודש נובמבר 2022	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	-
	24 בינואר, 2023	300,107									
	11 בספטמבר, 2023	430,000									

¹⁰ אגרות החוב (סדרה ד') של החברה נפרעו בפדיון מלא, על פי לוח הסילוקין, ביום 31 בינואר, 2026. לפרטים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בפברואר, 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-011179) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

סדרה	מועדי הנפקה	ההנפקה במועד	שווי נקוב			ריבית שנצברה	שווי בספרים	שווי בורסאי 30.06.26	שיעור הריבית הנקובה	מועדי תשלום	בסיס הצמדה קרן וריבית	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחייבות
			לתאריך המאזן	במועד	ש"ח								
באלפי ש"ח													
ז'	6 אפריל, 2025 23 אוקטובר, 2025 12 ינואר, 2026	260,823 250,000 425,000	935,823	8,480	981,020	1,006,010	שנתית קבועה בשיעור של 3.52%	תשלומי הקרן ישולמו ביום 30 בספטמבר, 2027; ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2034 וביום 31 במרס, 2035. תשלומי הריבית ישולמו ביום 30 בספטמבר, 2025, ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2034 וביום 31 במרס, 2035	צמוד למדד שפורסם בחודש מרס 2025	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	-		
ח'	2 ביוני, 2026	422,797	422,797	924	419,833	421,867	שנתית קבועה בשיעור של 2.85%	תשלומי הקרן והריבית ישולמו ביום 31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2036 (כולל)	צמוד למדד שפורסם בחודש יוני 2026	יש, כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות	-		

אגרות החוב אינן ניתנות להמרה לניירות ערך אחרים.

כמו כן, כלל סדרות אגרות החוב המתוארות לעיל, הינן מהותיות.

הנאמן למחזיקי אגרות החוב

רניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו 6770007, טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222. אשת קשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.

דירוג

סדרה	שם החברה המדרגת	תאריך דירוג	דירוג
ה'	מידרוג בע"מ	28/05/2026	A1.il יציב
ו'	מידרוג בע"מ	28/05/2026	A1.il יציב
ז'	מידרוג בע"מ	28/05/2026	A1.il יציב
ח'	מידרוג בע"מ	28/05/2026	A1.il יציב

לפרטים נוספים, ראו דוח דירוג של מידרוג בע"מ, שפורסם על ידי החברה ביום 28 במאי, 2026 (אסמכתא מס': 2026-15-050070) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

עמידה בהוראות שטרי הנאמנות

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



פרק ב' דוחות כספיים בינניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2026

מימון
ישיר

5

מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

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

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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

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

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
13 באוגוסט, 2026

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
11,441	11,924	84,032
174	1,796	380
153,464	117,692	136,251
1,416,478	1,301,209	1,577,675
2,746,146	1,869,566	3,277,797
1,928	1,390	2,540
1,332	937	1,921
4,330,963	3,304,514	5,080,596

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
צדדים קשורים ובעלי עניין
חייבים ויתרות חובה
חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות
הלוואות מיועדות למימוש
חלויות שוטפות אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
ישיר הנפקות

נכסים לא שוטפים

הלוואות ללקוחות
הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
ישיר הנפקות
נכסים פיננסיים
מסים נדחים

5,446,885	5,273,308	5,300,326
210,397	230,674	153,596
81,784	88,579	99,607
124,036	121,430	124,611
61,999	60,089	67,519
66,782	41,884	117,289
12,152	7,249	19,584
15,693	16,753	15,348
16,813	19,084	19,691
6,036,541	5,859,050	5,917,571
10,367,504	9,163,564	10,998,167

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חכירה
צדדים קשורים ובעלי עניין
ישיר הנפקות

1,700,845	876,143	1,968,900
658,011	461,191	710,789
1,043,297	1,202,318	1,029,207
43,392	35,817	38,872
394,062	220,112	413,497
12,642	12,855	12,898
758	2,565	2,387
7,937	6,587	8,029
3,860,944	2,817,588	4,184,579

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
אגרות חוב
מסים נדחים
התחייבויות בגין חכירה לזמן ארוך
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך

2,184,301	2,125,270	1,986,134
2,744,374	2,761,569	3,133,817
12,839	236	21,976
43,313	46,917	60,334
100,616	31,854	112,196
5,085,443	4,965,846	5,314,457

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן בגין תשלום מבוסס מניות
קרן הון עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרת רווח

2,957	2,957	2,960
632,698	632,133	634,516
37,225	36,227	36,414
(236)	(172)	(274)
681,532	650,310	747,664
1,354,176	1,321,455	1,421,280
66,941	58,675	77,851
1,421,117	1,380,130	1,499,131
10,367,504	9,163,564	10,998,167

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

13 באוגוסט, 2026

שמעון בן ארצי
סמנכ"ל כספיםערן גולן
מנהל כללידורון שנידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
1,506,911	396,341	499,889	695,008	886,352	הכנסות מפעילות מימון
(448,676)	(147,277)	(155,192)	(231,879)	(239,846)	הוצאות מימון, נטו
1,058,235	249,064	344,697	463,129	646,506	הכנסות מפעילות מימון, נטו
(259,636)	(78,172)	(71,778)	(122,700)	(145,135)	הוצאות הפסדי אשראי
798,599	170,892	272,919	340,429	501,371	סך הכנסות מפעילות מימון, נטו בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
347,194	85,811	90,683	166,024	182,377	הוצאות מכירה ושיווק
246,752	58,247	64,133	117,224	119,808	הוצאות הנהלה וכלליות
(*) (7,118)	(*) (1,841)	(1,820)	(*) (3,842)	(4,871)	הכנסות אחרות, נטו
586,828	142,217	152,996	279,406	297,314	
211,771	28,675	119,923	61,023	204,057	רווח לפני מסים על ההכנסה
80,699	11,137	45,613	22,758	76,326	מסים על ההכנסה
131,072	17,538	74,310	38,265	127,731	רווח נקי ורווח כולל
					סה"כ רווח נקי וכולל מיוחס ל:
120,060	16,029	68,767	35,455	116,859	בעלי מניות החברה
11,012	1,509	5,543	2,810	10,872	זכויות שאינן מקנות שליטה
131,072	17,538	74,310	38,265	127,731	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
40.60	5.93	25.12	11.99	39.51	רווח נקי בסיסי
40.43	5.91	24.95	11.92	39.32	רווח נקי מדולל

(*) סווג מחדש – ראה באור 2ב' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המניות	פרמיה על מניות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח							
2,957	632,698	37,225	(236)	681,532	1,354,176	66,941	1,421,117
-	-	-	-	116,859	116,859	10,872	127,731
-	-	-	-	(50,727)	(50,727)	-	(50,727)
3	1,769	(1,772)	-	-	-	-	-
-	49	(49)	-	-	-	-	-
-	-	1,010	(38)	-	972	38	1,010
2,960	634,516	36,414	(274)	747,664	1,421,280	77,851	1,499,131

יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל
חלוקת דיבידנד
מימוש אופציות לעובדים
פקיעת אופציות לעובדים
תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)

הון המניות	פרמיה על מניות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח							
2,957	631,762	35,065	(108)	651,838	1,321,514	55,801	1,377,315
-	-	-	-	35,455	35,455	2,810	38,265
-	-	-	-	(36,983)	(36,983)	-	(36,983)
-	260	(260)	-	-	-	-	-
-	-	1,533	(64)	-	1,469	64	1,533
-	111	(111)	-	-	-	-	-
2,957	632,133	36,227	(172)	650,310	1,321,455	58,675	1,380,130

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל
חלוקת דיבידנד
מימוש אופציות לעובדים
תשלום מבוסס מניות
פקיעת אופציות לעובדים
יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

הון המניות	פרמיה על מניות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח							
2,957	632,698	37,737	(255)	712,563	1,385,700	72,289	1,457,989
-	-	-	-	68,767	68,767	5,543	74,310
-	-	-	-	(33,666)	(33,666)	-	(33,666)
3	1,769	(1,772)	-	-	-	-	-
-	49	(49)	-	-	-	-	-
-	-	498	(19)	-	479	19	498
2,960	634,516	36,414	(274)	747,664	1,421,280	77,851	1,499,131

יתרה ליום 1 באפריל, 2026 (בלתי מבוקר)

סה"כ רווח כולל
חלוקת דיבידנד
מימוש אופציות לעובדים
פקיעת אופציות לעובדים
תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המניות	פרמיה על מניות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח							
2,957	632,133	35,460	(140)	647,879	1,318,289	57,134	1,375,423
-	-	-	-	16,029	16,029	1,509	17,538
-	-	-	-	(13,598)	(13,598)	-	(13,598)
-	-	767	(32)	-	735	32	767
2,957	632,133	36,227	(172)	650,310	1,321,455	58,675	1,380,130

יתרה ליום 1 באפריל, 2025 (בלתי מבוקר)
סה"כ רווח כולל
חלוקת דיבידנד
תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)

הון המניות	פרמיה על מניות	קרן בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח							
2,957	631,762	35,065	(108)	651,838	1,321,514	55,801	1,377,315
-	-	-	-	120,060	120,060	11,012	131,072
-	-	-	-	(90,366)	(90,366)	-	(90,366)
-	434	(434)	-	-	-	-	(*)
-	-	3,096	(128)	-	2,968	128	3,096
-	502	(502)	-	-	-	-	-
2,957	632,698	37,225	(236)	681,532	1,354,176	66,941	1,421,117

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
סה"כ רווח כולל
חלוקת דיבידנד
מימוש אופציות לעובדים
תשלום מבוסס מניות
פקיעת אופציות לעובדים
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)

(*) סכום נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר
		אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

131,072	17,538	74,310	38,265	127,731	רווח נקי התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(348,649)	(57,657)	(130,586)	(106,998)	(288,536)	שערוך הלוואות לשווי הוגן
3,096	767	498	1,533	1,010	עלות תשלום מבוסס מניות
21,079	5,182	4,414	10,218	8,905	פחת בגין רכוש קבוע
29,887	7,304	8,582	14,046	16,895	הפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים
103	-	-	103	-	הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
616	195	121	111	34	הוצאות שונות בגין התחייבות בגין חכירה
448,676	147,277	155,192	231,879	239,846	הוצאות מימון, נטו
(920,754)	(279,783)	(306,847)	(478,391)	(474,302)	הכנסות ריבית והצמדה על הלוואות שניתנו
259,636	78,172	71,778	122,700	145,135	שינוי בהפרשה להפסדי אשראי
80,699	11,137	45,613	22,758	76,326	מסים על ההכנסה
(425,611)	(87,406)	(151,235)	(182,041)	(274,687)	
5,058,016	1,171,813	1,438,739	2,106,224	3,330,691	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(6,606,818)	(1,336,575)	(1,847,376)	(2,569,105)	(3,636,735)	תמורה ממכירת תיק הלוואות
(1,640)	(6)	-	(1,630)	-	שינוי בהלוואות ללקוחות
803,831	176,462	(20,674)	212,715	(197,847)	רכישת הלוואות
235,453	-	443,857	-	443,857	עלייה (ירידה) באשראי לזמן קצר מתאגידים
(51,310)	(4,783)	(28,188)	(13,628)	11,693	בנקאיים, נטו
3,134	-	-	3,134	-	הנפקת ניירות ערך מסחריים, נטו
2,738	6,943	2,338	2,923	1,423	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(3,671)	(901)	(2,775)	277	(7,929)	ירידה במלאי רכבים
(801)	(8,241)	2,194	(6,559)	(7,954)	ירידה ביתרות עם צדדים קשורים, נטו
166,067	(32,611)	70,049	(41,643)	(35,272)	ירידה (עלייה) ביתרות עם ישיר הנפקות
					עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(395,001)	(27,899)	58,164	(307,292)	(98,073)	מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה
					עבור:
(61,201)	(19,009)	(50,791)	(54,406)	(60,230)	מסים ששולמו
-	-	-	-	52,966	מסים שהתקבלו
(280,835)	(61,812)	(63,788)	(126,086)	(141,915)	ריבית ששולמה
819,146	180,396	207,749	354,069	390,476	ריבית שהתקבלה
477,110	99,575	93,170	173,577	241,297	
(212,430)	1,808	74,409	(277,491)	(3,732)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
200	-	-	200	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(10,743)	(2,652)	(3,291)	(9,196)	(3,527)	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(37,472)	(8,981)	(8,509)	(19,025)	(17,470)	רכישת רכוש קבוע
(5,167)	(3,804)	-	(5,279)	-	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(53,182)	(15,437)	(11,800)	(33,300)	(20,997)	רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-	-	3	-	3	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(90,366)	(36,983)	(50,727)	(36,983)	(50,727)	הנפקת הון מניות, נטו
3,695,000	890,000	-	1,745,000	680,000	חלוקת דיבידנד
(2,775,349)	(947,092)	(377,793)	(1,068,120)	(841,049)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(13,383)	(3,520)	(3,028)	(6,542)	(5,958)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
729,308	258,216	418,857	258,216	864,871	פרעון התחייבות בגין חכירה
(1,282,095)	(144,954)	(15,764)	(582,964)	(549,741)	הנפקת אגרות חוב
263,115	15,667	(28,452)	308,607	97,399	פרעון אגרות חוב
13	188	(78)	183	(79)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2,484)	2,226	34,079	(2,001)	72,591	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
13,925	9,698	49,953	13,925	11,441	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
11,441	11,924	84,032	11,924	84,032	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
5,609	1,777	1,902	3,090	23,201	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
(4,676)	(4,459)	-	(4,676)	-	נספח א' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
					גריעת נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

א. השלכות מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר, 2026 פרץ מבצע "שאגת הארי" (להלן - "המבצע") במדינת ישראל. המבצע הוביל להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות גיוס אנשי מילואים, סגירת מערכת החינוך, וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. להלן ההשפעה העיקרית על החברה לאור המבצע:

ירידה בהיקפי העמדת הלוואות חדשות על ידי החברה

כתוצאה מהאמור לעיל חלה ירידה בשיעור של כ-11% בהעמדת הלוואות על ידי החברה במגזר הרכב, וכ-9% במגזר המשכנתאות בתקופה שהחל מפרוץ המבצע ועד ליום 31 במרס, 2026 ביחס להיקף העמדת הלוואות היומי בחודשים ינואר ופברואר, 2026. החל מחודש אפריל, חלה התאוששות משמעותית בהיקף העמדת הלוואות על ידי החברה הן במגזר הרכב והן במגזר המשכנתאות והיקפי העמדת הלוואות חזרו לקצב שהיה טרום המבצע.

הפרשה להפסדי אשראי

בתקופת המבצע, ביצעה החברה דחיות רבות של תשלומי לקוחות לצורך הקלה תזרימית על הלקוחות. לצד זאת, פורסמו הוראות רגולטוריות המגבילות את יכולת החברה, לבצע הליכי גביה מלאים. לאור כך, החברה מעריכה כי הוצאות הפסדי האשראי שלה גדלו בתקופת הדוח בהיקף של כ-11 מיליון ש"ח במגזר הרכב, לאור הפגיעה במצבם הכלכלי של הלקוחות וקושי במימוש רכבים בתקופת ימי המלחמה. במגזר המשכנתאות השפעת המבצע אינה מהותית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

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

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

ב. סיווג מחדש

החל מרבעון ראשון של 2026, החברה סיווגה מחדש בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר את היתרות בסעיפים "הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום" ו"עלות מכירות רכבים ומפרסום" לסעיף "הכנסות אחרות, נטו", עקב חוסר מהותיות של הצגה נפרדת של סעיפים אלו. הסיווג הינו ללא השפעה על הרווח והפסד.

מספרי השוואה סווגו מחדש לשם עקביות, כך שסכום של 3,945 אלפי ש"ח, 1,841 אלפי ש"ח ו-7,221 אלפי ש"ח סווג מחדש מסעיפים "הכנסות ממכירות רכבים ומפרסום" ו"עלות מכירות רכבים ומפרסום" לסעיף "הכנסות אחרות, נטו" בתקופה של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025, בהתאמה.

באור 3: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

1. הלוואות לרכישת רכב - הפעילות הנה מתן הלוואות לרכישת כלי רכב בעיקר ללקוחות פרטיים וכן ללקוחות עסקיים (להלן - "הלוואות רכב") וכן מתן הלוואות ללא בטוחה כהשלמת הון עצמי להלוואות הרכב (להלן - "הלוואות משלימות") וכן מתן הלוואות כנגד שעבוד כלי רכב.

2. משכנתאות - הפעילות הנה מתן הלוואות ללקוחות פרטיים מגובות נדל"ן למגורים (משכנתאות).

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

ב. שינוי מגזרי פעילות

ברבעון הרביעי של שנת 2025, שינתה החברה את הצגת מגזרי הפעילות שלה, לאור הפסקת פעילות הלוואות לכל מטרה והלוואות בבתי עסק, אשר היו בעבר חלק ממגזר הלוואות הסולו. לאור כך שמגזר הלוואות הסולו כלל הלוואות משלימות לרכב בלבד אשר מהוות חלק אינטגרלי ובלתי נפרד ממגזר הרכב, החל מהרבעון הרביעי לשנת 2025, ה-CODM מקבל ומנתח את תוצאות החברה על בסיס שני תחומי פעילות:

1. מגזר הלוואות לרכישת רכב (הלוואות רכב והלוואות משלימות יחד)
2. מגזר המשכנתאות

בהתאם, מספרי השוואה לתקופות קודמות הוצגו מחדש כך שמגזר הלוואות סולו שכלל הלוואות משלימות הוצג בתוך מגזר הלוואות הרכב.

ביחס למדידת והצגת הפסדי האשראי בלבד, החברה ממשיכה לבחון את ההלוואות המשלימות בנפרד מהרכב עקב היותן של הלוואות אלו הלוואות ללא בטוחה, אשר הינן מסוכנות יותר בהיבט הפסדי האשראי.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	התאמות	משכנתאות	הלוואות לרכישת רכב
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026			
474,302	-	137,686	336,616
288,536	-	94,264	194,272
116,923	-	12,607	104,316
6,591	-	2,926	3,665
886,352	-	247,483	638,869
886,352	-	247,483	638,869
204,057	-	115,131	88,926

הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
הכנסות מעמלות
הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
סה"כ הכנסות מחיצוניים
סה"כ הכנסות

רווח מגזרי

סה"כ	התאמות	משכנתאות	הלוואות לרכישת רכב (*)
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025			
478,391	-	109,907	368,484
31	-	-	31
106,998	-	-	106,998
102,783	-	7,909	94,874
6,805	-	1,225	5,580
695,008	-	119,041	575,967
-	(3,998)	-	3,998
695,008	(3,998)	119,041	579,965
61,023	-	28,179	32,844

הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות
הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות
הכנסות מעמלות
הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות
סה"כ הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות (**)

רווח מגזרי

סה"כ	התאמות	משכנתאות	הלוואות לרכישת רכב
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
306,847	-	82,349	224,498
130,586	-	47,795	82,791
58,999	-	5,697	53,302
3,457	-	1,615	1,842
499,889	-	137,456	362,433
499,889	-	137,456	362,433
119,923	-	60,194	59,729

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026

הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות סה"כ הכנסות מחיצוניים סה"כ הכנסות

רווח מגזרי

סה"כ	התאמות	משכנתאות	הלוואות לרכישת רכב (*)
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
279,783	-	63,808	215,975
5	-	-	5
57,657	-	-	57,657
55,746	-	3,500	52,246
3,150	-	607	2,543
396,341	-	67,915	328,426
-	(1,923)	-	1,923
396,341	(1,923)	67,915	330,349
28,675	-	15,554	13,121

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025

הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות סה"כ הכנסות מחיצוניים הכנסות בין-מגזריות סה"כ הכנסות (**)

רווח מגזרי

סה"כ	התאמות	משכנתאות	הלוואות לרכישת רכב
מבוקר			
אלפי ש"ח			
920,754	-	219,877	700,877
33	-	-	33
348,649	-	71,232	277,417
218,890	-	17,774	201,116
18,585	-	3,445	15,140
1,506,911	-	312,328	1,194,583
-	(8,871)	-	8,871
1,506,911	(8,871)	312,328	1,203,454
211,771	-	114,123	97,648

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות הכנסות מעמלות הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות סה"כ הכנסות מחיצוניים הכנסות בין-מגזריות סה"כ הכנסות (**)

רווח מגזרי

(*) הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות - ראה באור 3ב' לעיל.

(**) סווג מחדש - ראה באור 2ב' לעיל.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים בחברה

בחודש ינואר 2026, אושרו לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בסך כולל של 300 מיליון ש"ח.

בתקופת הדוח נטלה החברה הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בהיקף של כ-300 מיליון ש"ח.

כלל מסגרות האשראי שניתנו לחברה מתאגידים בנקאיים ומוסדיים ליום 30 ביוני, 2026 הסתכם לסך של כ-3,951 מיליון ש"ח. מתוכו סך האשראי שנוצל על ידי החברה מתוך כלל מסגרות האשראי שניתנו לחברה מתאגידים הבנקאיים ומוסדיים הסתכם לסך של כ-1,448 מיליון ש"ח.

כאמור בדוחות השנתיים של החברה, לצורך הבטחת פרעון האשראי של החברה כלפי התאגידים הבנקאיים, לרבות המסגרות הנוספות שאושרו בתקופת הדוחות, התחייבה החברה בהתחייבויות שונות לרבות התניות הפיננסיות אשר יהוו עילה להעמדה לפירעון מיידי. במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בהתחייבויות אלה. כמו כן, ליום 30 ביוני, 2026 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו.

ב. אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים בקבוצה

בחודש ינואר 2026 ובחודש מאי 2026, אושרו לנדל"ן ומשכנתאות מסגרות אשראי נוספות מתאגידים בנקאיים בסך כולל של 350 מיליון ש"ח.

בתקופת הדוח נטלה נדל"ן ומשכנתאות הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדיים בהיקף של כ-380 מיליון ש"ח.

כלל מסגרות האשראי הזמינות שניתנו לנדל"ן ומשכנתאות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים ליום 30 ביוני, 2026 הסתכם לסך של כ-2,569 מיליון ש"ח. מתוכו סך האשראי שנוצל על ידי נדל"ן ומשכנתאות מתוך כלל מסגרות האשראי שניתנו לנדל"ן ומשכנתאות הסתכם לסך של כ-2,004 מיליון ש"ח.

כאמור בדוחות השנתיים של החברה, לצורך הבטחת פירעון האשראי של החברה כלפי התאגידים הבנקאיים ומוסדיים, לרבות המסגרות הנוספות שאושרו בתקופת הדוחות והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדיים, התחייבה החברה בהתחייבויות שונות לרבות התניות הפיננסיות אשר יהוו עילה להעמדה לפירעון מיידי. במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בהתחייבויות אלה. כמו כן, ליום 30 ביוני, 2026 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו.

ג. הסכמי המחאות ואיגוח תיקי הלוואות

להלן ריכוז של עסקאות המחאה ואיגוח של תיקי הלוואות שביצעה החברה במהלך תקופת הדיווח לגופים פיננסיים שונים (להלן – גופים נמחים ו/או גוף נמחה, לפי העניין). יצוין כי כלל העסקאות המנויות בסעיף זה יחדיו הינן בהיקף מהותי לחברה, אך לאו דווקא כל עסקה בפני עצמה.

גוף נמחה	סוג ההלוואות שהומחו	יתרת הלוואות שהומחו	הפנייה לבאור
		מליוני ש"ח	
ישיר הנפקות 24	הלוואות רכב	316	ג'4(1)
גופים נמחים	הלוואות רכב	2,136	ג'4(2)
ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 3	משכנתאות	399	ג'4(3)
ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות 4	משכנתאות	299	ג'4(4)
	סך הכל	3,150	

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

1. עסקת איגוח תיק הלוואות רכב של החברה להנפקות 24

ביום 22 בינואר, 2026, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 24) בע"מ, שהינה ישות מובנית שאינה מאוחדת (להלן – ישיר הנפקות 24), בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות רכב שהעמידה החברה ללווים בסך של כ-316 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו – "תיק ההלוואות") ו-"הסכם ההמחאה והתפעול", בהתאמה. ביום 28 בינואר, 2026, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, גרעה החברה את תיק ההלוואות במלואו כנגד קבלת תמורה. לשם רכישת תיק ההלוואות, נטלה ישיר הנפקות 24 הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן בפסקה זו – "ההלוואה"), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק ההלוואות האמור), והכול כמפורט להלן:

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

- א. ההלוואה תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש אפריל 2034, בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, והינה צמודה (קרן וריבית) למדד ונושאת ריבית משתנה.
- ב. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, רכשה ישיר הנפקות 24 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק ההלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון ההלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).
- ג. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, החברה תעניק לישיר הנפקות 24 שירותי תפעול בקשר עם תיק ההלוואות כנגד תשלום דמי תפעול מדי חודש. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם ההמחאה והתפעול. כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול, תהיה רשאית ישיר הנפקות 24 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

2. המחאות לגופים נמחים

ברבעון הראשון של שנת 2026, ביצעה החברה ארבע המחאות של תיקי הלוואות לגופים נמחים בהיקף כולל של כ-1,099 מיליוני ש"ח. ברבעון השני של שנת 2026, ביצעה החברה שלוש המחאות של תיקי הלוואות לגופים נמחים בהיקף כולל של כ-1,037 מיליוני ש"ח. בהתאם להסכמים שנחתמו, המחאה החברה, לגופים נמחים אלו, בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק ההלוואות).

3. עסקת איגוח תיק הלוואות משכנתא של נדל"ן ומשכנתאות לנדל"ן ומשכנתאות הנפקות סדרה 3

ביום 23 בפברואר 2026, התקשרה מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 3) בע"מ (להלן: "ישיר משכנתאות הנפקות 3"), שהינה ישות מובנית שלא אוחדה, בהסכם המחאה ותפעול של תיק הלוואות משכנתא שהעמידה החברה ללווים, בסך של כ-399 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "תיק ההלוואות" ו-"הסכם ההמחאה והתפעול", בהתאמה). במסגרת העסקה, הונפקה אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב') המגובות, בין היתר, בתזרים המזומנים הנובע מתיק ההלוואות למשקיעים מוסדיים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהיקף של כ-368 מיליון ש"ח ע.ג. (להלן: "מחזיקי אגרת החוב העיקרית" ו-"אגרת החוב העיקרית", בהתאמה), והכול כמפורט להלן:

א. אגרת החוב העיקרית מדורגת בדירוג Aa1.ilP ע"י חברת מידרוג בע"מ.

ב. אגרות החוב העיקריות סדרה א' וסדרה ב' תיפרענה באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש מרס 2055 בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, ונושאות ריבית באגרות החוב (סדרה א'), שנתית בשיעורים של 5.9% אשר צמודה למדד המחירים לצרכן ובאגרות החוב (סדרה ב'), - ריבית בנק ישראל בתוספת 3.4% בהתאמה. מחזיקי אגרות החוב העיקריות יהיו רשאים להעמיד את אגרת החוב העיקרית לפירעון מידי במקרים של הפרת הסכם ההמחאה והתפעול ותנאי אגרת החוב העיקרית, ובכלל זה במקרה של חדלות פירעון של ישיר משכנתאות הנפקות 3 ומקרים נוספים שנקבעו באגרת החוב העיקרית. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, רכשה ישיר משכנתאות הנפקות 3 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק ההלוואות, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון ההלוואות האמורות, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale).

ג. בנוסף, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, הנפיקה ישיר משכנתאות הנפקות 3 אגרות חוב (סדרה ג') ואגרות חוב (סדרה ד'), מכוח אגרת החוב המשנית, אגרות חוב משניות סדרה ג' וסדרה ד', בסך של כ-18.2 מיליון ש"ח ע.ג. וסך של כ-3.9 מיליון ש"ח ע.ג. בהתאמה, המהווה בסך כולל של כ-22 מיליון ש"ח ע.ג. לנדל"ן ומשכנתאות, שתשולמנה ב-13 תשלומים וב-14 תשלומים, בהתאמה החל מחודש מרס, 2054 (בהתאם למנגנון Pass-Through ובכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית) והנושאות ריבית באגרות החוב (סדרה ג'), שנתית בשיעורים של 7.8% אשר צמודה למדד המחירים לצרכן ובאגרות החוב (סדרה ד'), ריבית בנק ישראל בתוספת 5.3% בהתאמה.

ד. בנוסף, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, הנפיקה ישיר משכנתאות הנפקות 3 אגרת חוב נחותה, בסך של כ-10 מיליון ש"ח ע.ג. לקבוצת לוויים בתמורה לכ-1.8 מיליון ש"ח, שתשולם בתשלום אחד בחודש פברואר, 2059 (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית ולמלווה באגרת החוב המשנית).

ה. כמו כן, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, ישיר משכנתאות הנפקות 3 חתמה על הסכם מימון נוסף, בסך של כ-77 מיליון ש"ח ע.ג. לקבוצת לוויים בתמורה לכ-14.6 מיליון ש"ח, שתשולמנה בתשלום אחד בחודש פברואר, 2059 (בכפוף לתשלום מלוא התשלומים השוטפים לבעלי אגרות החוב

העיקרית והמשנית וככל שלא נוצר נזק בתזרים התשלומים שנבע מתיק ההלוואות, הידוע לישייר משכנתאות הנפקות 3 במועד תשלום מסוים, באופן שבו לא יהיה לישייר משכנתאות הנפקות 3 מקור לתשלום מלוא קרן אגרת החוב המשנית למלווה באגרת החוב המשנית במועד תשלום מסוים).

1. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, נדל"ן ומשכנתאות תעניק לישייר משכנתאות הנפקות 3 שירותי תפעול ונאמנות בקשר עם תיק ההלוואות כנגד תשלום דמי תפעול. שירותי התפעול יינתנו על פי הקווים המנחים נהלי נותן השירותים, בהתאם לנספח להוראות שצורף להסכם ההמחאה והתפעול. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול ובהתאם להחלטה רגילה או מיוחדת לפי העניין, שתתקבל באסיפת בעלי אגרת החוב העיקרית (כהגדרת מונח זה באגרת החוב העיקרית), תהיה רשאית ישיר משכנתאות הנפקות 3 להתקשר עם נותן שירותי תפעול חלופי.

4. עסקת איגוח תיק הלוואות משכנתא של נדל"ן ומשכנתאות לנדל"ן ומשכנתאות הנפקות 4 סדרה

ביום 28 ביוני, 2026, התקשרה מימון ישיר נדל"ן ומשכנתאות הנפקות (סדרה 4) בע"מ (להלן: "ישייר משכנתאות הנפקות 4"), שהינה ישות מובנית שלא אוחדה, בהסכם המחאה ותפעול לרכישת כל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה ביחס לתזרים התשלומים של מתיק הלוואות מגובות נדל"ן שהעמידה נדל"ן ומשכנתאות ללווים, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון הלוואות האמורות, בסך כולל של כ-299 מיליון ש"ח, והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה לחברה, על דרך המכר (True Sale) (להלן בפסקה זו: "תיק ההלוואות" ו-"הסכם ההמחאה והתפעול", בהתאמה). במסגרת העסקה, התקשרה ישיר משכנתאות הנפקות 4 בשטר נאמנות, מכוחו הונפקה אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב') המגובות, בין היתר, בתזרים המזומנים הנובע מתיק ההלוואות למשקיעים מוסדיים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהיקף כולל של כ-240 מיליון ש"ח ע.ג., בתמורה לסך כולל של כ-260 מיליון ש"ח (להלן: "אגרות החוב הבכירות", "מחזיקי אגרות החוב העיקרית הבכירות" ו-"אגרת החוב העיקרית שטר הנאמנות", בהתאמה), והכל כמפורט להלן:

- א. אגרות החוב הבכירות מדורגות בדירוג ilAA+ על ידי מעלות אס אנד פי גלובל רייטינגס בע"מ.
- ב. אגרות החוב תיפרענה מידי חודש באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש ינואר 2053 בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through. אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7% צמודה למדד המחירים לצרכן ואגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית משתנה לפי ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח בשיעור של 5.5%. מחזיקי אגרות החוב הבכירות יהיו רשאים להעמיד את אגרות החוב הבכירות לפירעון מידי במקרים של הפרת הסכם ההמחאה והתפעול ושטר הנאמנות, ובכלל זה במקרה של חדלות פירעון של ישיר משכנתאות הנפקות 4 ובמקרים נוספים שנקבעו בשטר הנאמנות.
- ג. בנוסף, מכוח שטר הנאמנות, הנפיקה ישיר משכנתאות הנפקות 4 למשקיעים מוסדיים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, את אגרות חוב (סדרה ג') ואגרות חוב (סדרה ד'), בסך של כ-24.7 מיליון ש"ח ע.ג. ובסך של כ-8.3 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה, בתמורה לסך של כ-26.9 מיליון ש"ח ע.ג. ולסך של כ-9.2 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה, אשר נרשמו לקבלת שירותי נ.ש.ר. במסלול הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "מחזיקי אגרות החוב הנדחות" ו-"אגרות החוב הנדחות", בהתאמה), שתשלומנה ב-22 תשלומים וב-20 תשלומים, בהתאמה, החל מחודש ינואר 2052 (בהתאם למנגנון Pass-Through ובכפוף לפירעון מלוא התשלומים למחזיקי אגרות החוב הבכירות). אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.8% צמודה למדד המחירים לצרכן ואגרות החוב (סדרה ד') נושאות ריבית שנתית משתנה לפי ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח בשיעור של 5.3%, אשר תשלומנה מידי חודש במהלך חיי העסקה בכפוף לעמידה בסדר התשלומים הקבוע בהסכם ההמחאה והתפעול ובשטר הנאמנות.
- ד. בנוסף, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, הנפיקה ישיר משכנתאות הנפקות 4 את אגרות חוב (סדרה ה') ואגרות חוב (סדרה ו'), מכוח אגרת החוב המשנית, לחברה, בסך של כ-14.7 מיליון ש"ח ע.ג. ובסך של כ-4.8 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה, בתמורה לסך של כ-14.7 מיליון ש"ח ע.ג. ולסך של כ-4.8 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה, שתשלומנה ב-13 תשלומים וב-19 תשלומים, בהתאמה, החל מחודש אוקטובר 2053 (בהתאם למנגנון Pass-Through ובכפוף לפירעון מלוא התשלומים לאותו מועד למחזיקי אגרות החוב הבכירות ולמחזיקי אגרות החוב הנדחות, והכל בהתאם להוראות הסכם ההמחאה והתפעול ושטר הנאמנות). אגרות החוב (סדרה ה') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8.5% צמודה למדד המחירים לצרכן ואגרות החוב (סדרה ו') נושאות ריבית שנתית משתנה לפי ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח בשיעור של 6.5%, אשר תשלומנה מידי חודש במהלך חיי העסקה בכפוף לעמידה בסדר התשלומים הקבוע בהסכם ההמחאה והתפעול.
- ה. בנוסף, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, הנפיקה ישיר משכנתאות הנפקות 4 אגרת חוב נחותה לקבוצת משקיעים, בסך כולל של כ-7.5 מיליון ש"ח ע.ג., בתמורה לסך כולל של כ-0.9 מיליון ש"ח, שתשלום בתשלום אחד (קרן וריבית) בחודש מרס 2059 (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לאותו מועד למחזיקי אגרות החוב הבכירות, למחזיקי אגרות החוב הנדחות ולמלווה באגרת החוב המשנית). אגרת החוב הנחותה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 9.5% צמודה למדד המחירים לצרכן, שתתווסף לסכום אגרת החוב הנחותה אחת לשנה.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. כמו כן, בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, ישיר משכנתאות הנפקות 4 התקשרה בהסכם מימון נוסף עם קבוצת משקיעים, שהעמידו לה הלוואה בסך כולל של כ-100 מיליון ש"ח ע.ג., בתמורה לסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח, שתשולם בתשלום אחד בחודש מרס 2059 (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים למחזיקי אגרות החוב הבכירות, למחזיקי אגרות החוב הנדחות ולמלווה באגרת החוב המשנית וככל שלא נוצר נזק בתזרים התשלומים שנבע מתיק ההלוואות הידוע לישיר משכנתאות הנפקות 4 במועד תשלום מסוים, והכל בהתאם להוראות הסכם ההמחאה והתפעול ושטר הנאמנות). ההלוואה האמורה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.5% צמודה למדד המחירים לצרכן, אשר תשולם במהלך חיי העסקה בכפוף לעמידה בסדר התשלומים הקבוע בהסכם ההמחאה והתפעול.

2. בהתאם להסכם ההמחאה והתפעול, נדל"ן ומשכנתאות תעניק לישיר משכנתאות הנפקות 4 שירותי תפעול ונאמנות בקשר עם תיק ההלוואות והביטחונות המומחים, בתמורה לתשלום דמי תפעול ודמי נאמנות (בהתאמה). שירותי התפעול ושירותי הנאמנות יינתנו על פי נהלי נותן השירותים. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם ההמחאה והתפעול ובהתאם להחלטת מחזיקי אגרות החוב הבכירים ביותר באותה העת, ישיר משכנתאות הנפקות 4 תתקשר עם נותן שירותי תפעול חלופי בכפוף להודעה מוקדמת בת 90 ימים. במקרה של התקיימות עילה מאלו המפורטות בהסכם ההמחאה והתפעול, החלפת נותן השירותים תהיה מיידית ובהתאם להחלטת מחזיקי אגרות החוב הבכירים ביותר באותה העת.

ד. הרחבת אגרות חוב (סדרה ז')

ביום 12 בינואר, 2026, הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כ-425 מיליון אגרות חוב (סדרה ז') נוספות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה. סך התמורה (נטו) שהתקבלה בידי החברה הסתכמה לסך של כ-446 מיליון ש"ח.

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

ה. הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 6)

ביום 23 באפריל, 2026, השלימה החברה הצעה לציבור של ניירות ערך מסחריים (סדרה 6) (סדרה חדשה), אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן – "נע"מ 6"), בהיקף כולל של 294,510 אלפי ש"ח ערך נקוב. נע"מ 6 אינם צמודים לבסיס הצמדה כלשהו, ונושאים ריבית משתנה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.3%, אשר נקבע במסגרת המכרז לציבור. נע"מ 6 יפרעו בתשלום אחד (קרן וריבית) ביום 20 באפריל, 2027. נע"מ 6 מדורגות בדירוג של P-1.il על ידי מידרוג בע"מ.

החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הבאות כל עוד נע"מ 6 לא נפרעו או סולקו במלואם:

1. סך ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מ-695 מיליון ש"ח, למשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.
2. שיעור ההון העצמי המוחשי סולו של החברה מסך כל המאזן המוחשי סולו לא יפחת, בכל עת שהיא, מ-12%.
3. לא תבוצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") לבעלי מניות החברה ללא קבלת אישור המחזיקים, בכתב ומראש, אלא אם התקיימו התנאים המוסכמים בין הצדדים.

נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעיל.

ו. הנפקת אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 2 ביוני, 2026 הנפיקה החברה כ-423 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, לציבור (סדרה חדשה) (להלן – "אג"ח ח"). אג"ח ח' נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. תמורת ההנפקה (נטו, קרי – תמורת ההנפקה בניכוי עמלות והוצאות) בסך של כ-419 מיליון ש"ח נתקבלה בידי החברה ביום 2 ביוני, 2026. אג"ח ח' מדורגות בדירוג של A1.il (באופק יציב) על ידי מידרוג בע"מ. אג"ח ח' תעמודנה לפירעון (קרן) ב-17 תשלומים חצי שנתיים, כאשר 15 התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028-2034 (כולל) וביום 30 ביוני, 2035 (כל אחד בשיעור של 6% מהקרן), ושני התשלומים האחרונים ישולמו ביום 31 בדצמבר, 2035 וביום 30 ביוני, 2036 (כל אחד בשיעור של 5% מהקרן).

הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026-2035 (כולל) וביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2027-2036 (כולל). אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.85% והינן צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) שפורסם בגין חודש אפריל 2026.

להלן ההתחייבויות המהותיות להן התחייבה החברה, זאת להבטחת פירעון המלא, הסופי והמדויק של אג"ח ח', על פי תנאי אג"ח ח' בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאג"ח ח':

1. לשלם, במועדים הקבועים בשטר הנאמנות, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי הצמדה, המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

2. לעמוד בהתחייבויותיה לעמידה באמות המידה הפיננסיות, כאמור להלן:
 - א. ההון העצמי המוחשי סולו של החברה לא יפחת מסך של 750 מיליון ש"ח.
 - ב. יחס ההון העצמי המוחשי סולו של החברה למאזן המוחשי סולו לא יפחת מ-12%.
 - ג. ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, היחס המתקבל מחלוקת יתרת ההלוואות העודפות (סך יתרת תיק ההלוואות, בניכוי סך החוב המובטח של החברה) ליתרת החוב הלא מובטח, לא יפחת מ-1.
 3. כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (א) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי סולו של החברה על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה לא יפחת מ-850 מיליון ש"ח; (ב) במועד ההכרזה על החלוקה ובסמוך לאחר ביצוע החלוקה, החברה אינה מפרה איון מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה של התחייבויותיה המהותיות כאמור לרבות חריגה מאמות המידה הפיננסיות; (ג) החלוקה לא תפגע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב; (ד) החברה כללה בדיווח המידי בדבר החלוקה, אישור בדבר עמידתה בתנאים לביצוע חלוקה, וזאת לפחות 7 ימי עסקים לפני ביצוע החלוקה בפועל; (ה) במועד ההחלטה על החלוקה ובסמוך לאחר ביצוע החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א)(1), 10(ב)(14)(א)(2) ו-10(ב)(14)(א)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970; (ו) ככל שקיים שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על כל נכסי החברה, סכום החלוקה לא יעלה על 70% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים האחרונים (השנתיים המבוקרים או הרבעוניים (הסקורים) של החברה (להלן בפסקה זו: "הרווחים הניתנים לחלוקה") בכל שנה קלאנדית, למעט חלוקה של עד 150 מיליון ש"ח מיתרת הרווחים (כמשמעם) בסעיף 302 לחוק החברות), על סמך דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרס, 2026. יובהר, כי הרווחים הניתנים לחלוקה, אשר ניתן לחלקם ברבעון מסוים, אולם החברה לא ביצעה חלוקה שלהם, הרי שהחברה רשאית לחלקם ברבעונים הבאים לאחר מכן, וזאת בכפוף לעמידתה במגבלות על החלוקה בהתאם לשטר הנאמנות. (ז) החברה לא תבצע חלוקה ככל ודירוג אגרות החוב הינו מתחת לדירוג של Baa1; ו- (ח) לא התגבש חשש ממשי להיווצרות איון מן העילות להעמדה לפירעון מידי וביצוע החלוקה לא יביא להיווצרות איון מהן או החברה איננה במצב של חדלות פירעון (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018) במועד החלוקה.
 4. החברה מתחייבת לפעול לכך שעד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ככל שהדבר בשליטתה, אגרות החוב תהיינה במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת. לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.
 5. אגרות החוב אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת. מעמדם של מחזיקי אגרות החוב הינו מעמד של נושים בלתי מובטחים של החברה, על כל המשתמע מכך. יובהר, כי החברה תהא רשאית מעת לעת לשעבד את חלק ו/או כל נכסיה, למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסיה כולם או מקצתם, בכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב, אך בכפוף לחובות הדיווח של החברה בקשר לאמור כפי שאלו נקבעו בשטר הנאמנות או לפי דין, והכל בלבד שלא התקיימה עילה לפירעון מידי.
 6. החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מרצון של אג"ח ח' בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- נאמן לאגרות החוב – רזניק פי נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב, יפו.
- נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעיל.
- ז. הנפקת ניירות ערך מסחריים של נדל"ן ומשכנתאות (סדרה 1)
- ביום 4 ביוני, 2026, אישר דירקטוריון נדל"ן ומשכנתאות התקשרות עם משקיעים מוסדיים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן - "הרוכשים") בהסכמים להקצאה פרטית של 150 מיליון ש"ח ע.ג. של ניירות ערך מסחריים של נדל"ן ומשכנתאות (סדרה 1) (להלן - נע"מ 1 משכנתאות) לא רשומים למסחר, נושאים ריבית שנתית משתנה, לתקופה של עד ליום 4 ביוני, 2027 (ניתן להאריך, בהסכמה, בתקופות נוספות של שנה אחת ועד לתקופה כוללת של כ-4 שנים נוספות).
- ח. חלוקת דיבידנד
- ביום 26 במרס 2026, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 17.06 מיליון ש"ח, המהווה כ-7.77 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 20 באפריל, 2026.
- ביום 19 במאי 2026, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 33.67 מיליון ש"ח, המהווה כ-11.38 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 10 ביוני, 2026.

באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות

במהלך השנים 2015-2026 הוגשו כנגד החברה וכנגד חברת הבת, נדל"ן ומשכנתאות בקשות לאישור תובענות כייצוגיות באמצעות המנגנון הדיני הקבוע בחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן - "חוק תובענות ייצוגיות").

בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות, אשר בהן, להערכת החברה המתבססת, בין היתר על חוות דעת משפטיות שקיבלה, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not"), כי טענות ההגנה של החברה תתקבלנה והבקשה לאישור תידחה, לא נכללת הפרשה בדוחות הכספיים. בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות (כולן או חלקן), אשר בהן להערכת החברה, המתבססת, בין היתר, על חוות דעת משפטיות שקיבלה, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not"), כי טענות ההגנה של החברה תדחנה, בחלקן או במלואן, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות לכיסוי החשיפה המוערכת על ידי החברה. בהליכים אשר מצויים בשלב ראשוני ולא ניתן להעריך את סיכויי ההליך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. במקרה בו, באיזה מההליכים הנ"ל יש לחברה נכונות לפשרה, נכללה הפרשה בגובה הנכונות לפשרה.

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות כנגד החברה

1. ביום 3 בדצמבר, 2015 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שהחברה מעניקה לכאורה ללקוחותיה אשראי חוץ בנקאי בתנאים לא הוגנים, תוך הטעיה ובניגוד להוראות הדין. לטענת המבקש, על מנת להתחמק מהמגבלות שבדין, חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה עם מקס איט פיננסים בע"מ (לשעבר: לאומי קארד בע"מ) המהווה תאגיד עזר בנקאי כמובנו בסעיף 1 לחוק הבנקאות (רישוי) תשמ"א-1981 (להלן - "מקס", "תאגיד עזר" ו-"חוק תאגיד עזר", בהתאמה), אשר הוראות חוק תאגיד עזר לא חלות עליו, וכך היא, על-פי הנטען, יכולה לגבות ריביות גבוהות יותר.

המבקשים עתרו לאישור הבקשה ביחס לכל מי שנטל הלוואה שקלית לא צמודה מהחברה ו/או מהחברה בשיתוף עם מקס ו/או ממקס בשיתוף עם החברה. הבקשה העמידה את סך התביעה בהתייחס לחברה על סך של 37,233 אלפי ש"ח. כמו כן, הגישו המבקשים בקשה מתוקנת במסגרתה טענו כי ככל וייקבע כי מקס היא המלווה, הרי שיש לראות בה כזרוע הארוכה של החברה ועל כן יש לראות בשיתוף כמלוות בהתאם להגדרת חוק תאגיד עזר.

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

לאחר שבית המשפט המחוזי דחה את הבקשה וכן נדחתה תביעתם האישית של המבקשים, ביום 5 בנובמבר, 2023, קיבל בית המשפט העליון את ערעור המבקשים על כך, ובכך אישר את הבקשה לניהול תובענה ייצוגית כאמור כנגד החברה בבית המשפט המחוזי.

ביום 23 בינואר, 2024, קבע בית המשפט המחוזי, כי הגדרת הקבוצה הכלולה בתובענה הייצוגית הינה כל מי שנטל הלוואה שקלית לא צמודה במסגרת שיתוף הפעולה בין החברה למקס, החל משנת 2009 ועד ליום 5 בנובמבר, 2023.

ביום 19 במרס, 2024, הגישו המבקשים כתב תביעה מתוקן, במסגרתו הועמד סכום התביעה המתוקן על סך כולל של כ-47,611 אלפי ש"ח.

בהתאם להמלצת בית המשפט, ביום 22 בספטמבר, 2024 הגישו הצדדים לבית המשפט בקשה לאישור הסדר פשרה (להלן - "הסדר הפשרה"), המבוסס על הצעת המגשר, ובהתאם להחלטת בית המשפט מיום 2 בפברואר, 2025, החברה פרסמה הודעה לציבור ביום 9 בפברואר, 2025 וביום 10 בפברואר, 2025, זאת מבלי שהוגשו התנגדויות כלשהן במהלך התקופה הקבועה לכך בחוק.

לאחר שהוגשו התייחסויות גורמי המדינה והצדדים להסדר הפשרה, ביום 10 בספטמבר, 2025 התקיים דיון נוסף בבקשה לאישור הסדר הפשרה, במסגרתו הציע בית המשפט לחברה להגדיל את סכום הפשרה, וזאת מבלי להגדיל את הסכום המומלץ בגין שכר טרחת באי-כוח התובעים ובגין גמול לתובעים המייצגים. ביום 30 בספטמבר, 2025 וביום 28 ביוני, 2026 הסכימה החברה להגדיל את סכום הפשרה בהיקף שאינו מהותי לחברה. לאחר שהוגשו בקשות והתייחסויות נוספות בעניין זה, טרם ניתנה החלטה בבקשה לאישור הסדר הפשרה.

2. ביום 7 במרס, 2016, הוגשה לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שהחברה מפרה לכאורה את חוק אשראי הוגן, בכך שהיא אינה מגלה ללקוחותיה הנוטלים ממנה הלוואות, כי שיעור עלות האשראי הממשית הנגבית בפועל הינה גבוהה מזו המוצגת בעת נטילת ההלוואה. לטענת המבקש, שיעור העלות הממשית המופיע במסמכי ההתקשרות אינו מגלם בתוכו במלואו את הרכיבים המוגדרים כ-"תוספת" בחוק אשראי הוגן כמו "עמלת השיווק" אותה החברה גובה.

המבקש עתר לאישור התובענה כייצוגית ביחס לכל מי שנטל או פרע הלוואה מהחברה במהלך 7 השנים הקודמות לאישור הבקשה דנן, ואשר: (א) שיעור העלות הממשית שנגבה ממנו בפועל עלה על שיעור העלות הממשית שהוצג לו והוסכם במסמכי ההתקשרות; (ב) מי שנגבו ממנו תוספות למיניהן (כגון: "עמלת שיווק" ו-"עמלת הקמה") בשיעור העולה על הוצאותיה הריאליות של החברה בגין כריתת הסכם ההלוואה והמהוות ריבית מוסווית. הבקשה העמידה את סך התביעה בהתייחס לחברה על סך של כ-50,000 אלפי ש"ח.

באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ביום 6 באפריל, 2016, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שהחברה מפרה את חוק אשראי הוגן, בכך שהיא איננה כוללת את "עמלת פתיחת התיק" בשיעור העלות הממשית של האשראי המוצג ללקוחותיה בהסכמי ההלוואה עימם, באופן שתשלום זה מהווה, בפועל, ריבית מוסווית. החברה טענה, כי היא לוקחת בחשבון את תוספת העמלה במסגרת חישוב שיעור העלות הממשית של ההלוואה וכי שיטת החישוב שלה עולה בקנה אחד עם הוראות חוק אשראי הוגן.

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

ביום 24 ביולי, 2018, אישר בית המשפט את הבקשה המאוחדת וקבע, כי הקבוצה תכלול את כל מי שנטל או פרע הלוואה מהחברה בתקופה שתחילתה 7 שנים לפני הגשתה של הבקשה וסופה באותו היום (קרי- מיום 7 במרס, 2009 ועד ליום 24 ביולי, 2018). למרות זאת, בעילה לפי חוק אשראי הוגן, יוצאו מהקבוצה לקוחות שהם תאגידים ובעילה לפי חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 (להלן – "חוק הגנת הצרכן"), יוצאו מהקבוצה מי שאינם צרכנים לפי ההגדרה בחוק הגנת הצרכן.

לאחר שהגישה החברה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט המחוזי ביום 9 באוקטובר, 2018, בהמלצת בית המשפט העליון (במסגרת הדיון), ביום 2 בדצמבר, 2021, החברה חזרה בה מבקשת רשות הערעור תוך שמירה על טענות.

לאחר מספר ניסיונות של הליכי גישור, הן בפני המגשר יורם דנציגר והן בפני המגשר פרופ' עדי אייל, שלא צלחו, התקיימו דיוני הוכחות (במהלכם פנו הצדדים להליך גישור נוסף, שלא צלח), וביום 16 בספטמבר, 2025, הוגשה הודעה לפיה הצדדים לא הגיעו להסכמות במסגרת הליכי הגישור ולפיכך יש להמשיך בהליך בבית המשפט.

ביום 28 במאי, 2026 הורה בית המשפט על פרסום הסדר הפשרה, והתיק הועבר לקבלת עמדת היועצת המשפטית לממשלה.

3. ביום 5 בנובמבר, 2019, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שהחברה גובה לכאורה עמלות שונות שלא כדין בהיעדר גילוי בגין עמלות אלו בתעריפון העמלות של החברה או תוך יצירת מצג מטעה לעניין גובה האגרות שנגבות בפועל על ידי רשם המשכונות או בסכום לא פרופורציונלי ולא סביר שאינו מגלם נזק כלשהו שנגרם לחברה.

המבקש עתר לאישור התובענה כייצוגית ביחס ללקוחות החברה במהלך 7 השנים הקודמות לאישור הבקשה, אשר: (א) פרעו ההלוואה לרכישת כלי רכב ו/או לקוחות אשר יפרעו הלוואות לרכישת כלי רכב ואשר החברה גבתה ו/או תגבה מהם שלא כדין עמלת הסרת ו/או עמלת ביטול שעבוד אצל משרד הרישוי; (ב) נטלו הלוואה לרכישת כלי רכב ואשר שילמו ו/או ישלמו לחברה בעבור "עמלת רישום משכון" ו/או "עמלת שינוי שעבוד" ו/או "עמלת ביטול שעבוד", אך פעולות אלה לא בוצעו על ידי החברה, או ככל שבוצעו פעולות אצל רשם המשכונות; (ג) שילמו או ישלמו עמלת בדיקת שעבוד רכב, אך פעולה זו לא בוצעה; (ד) פרעו הלוואה בפירעון מוקדם וישלמו או ישלמו סכומים עודפים שלא כדין בעבור "עמלת היוון" ו/או "עמלת פירעון מוקדם".

הבקשה העמידה את סך התביעה בהתייחס לחברה על סך של כ-55,983 אלפי ש"ח.

לאחר שניסו הצדדים לפנות להליך גישור, בהמלצת בית המשפט, שלא צלחו, התקיימו דיוני הוכחות בהליך ביום 6 בינואר, 2025 וביום 8 בינואר, 2025.

לאחר שהודיעו הצדדים כי עלה בידם להגיע להסכמות ביניהם לסילוק סופי ומוחלט של התובענה, ביום 22 ביולי, 2025 חתמו הצדדים על בקשה לאישור הסדר פשרה.

ביום 12 בינואר, 2026 קיבל הסדר הפשרה בין הצדדים תוקף של פסק דין, ובכך הסתיים ההליך.

4. ביום 19 בפברואר, 2024, הוגשה לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה כי החברה העניקה לכאורה ללקוחותיה אשראי חוץ בנקאי בניגוד להוראות חוק אשראי הוגן, שכן התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ ו/או חברות הבנות שבבעלותה (להלן – "כאל"), המהווה תאגיד עזר בנקאי, אשר הוראות חוק אשראי הוגן לא חלות עליו, וכך החברה, על-פי הנתען, "עקפה" את חוק אשראי, וגבתה מהלויים ריביות גבוהות יותר מתקרת הריבית הקבועה בחוק אשראי הוגן.

עוד נטען, כי במסגרת פרסומיה החברה הטעתה לכאורה את הלקוחות ויצרה כלפיהם מצג שווא לפיו היא (ולא כאל) זו שמעמידה את ההלוואות ללקוח, וכי ההלוואות כפופות לחוק אשראי הוגן.

באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט, בין היתר, להורות לחברה להשיב לחברי הקבוצה המיוצגת את הריביות העודפות שהחברה גבתה מהם לפי הנתען בניגוד לדין (הן הריביות השוטפות והן ריביות הפיגורים), בסך כולל של כ-43 מיליון ש"ח, בצירוף ריבית והצמדה כדין. הבקשה מתייחסת לכל מי שנטל הלוואה שקלית לא צמודה במסגרת שיתוף הפעולה עם כאל, וזאת החל מתחילת שיתוף הפעולה עם כאל בשלהי שנת 2015. לחלופין, מתייחסת הבקשה לכל מי שנטל הלוואה שקלית לא צמודה במסגרת שיתוף הפעולה עם כאל, וזאת ב-7 השנים שקדמו להגשת הבקשה (קרי, החל מיום 19 בפברואר, 2017).

ביום 31 במרס, 2025, הודיעו הצדדים לבית המשפט, כי הם פועלים לקידום הליך הגישור בגדרי הבקשה, זאת טרם הוגשה תשובה לבקשה. ישיבות גישור בפני פרופ' שרון חנס התקיימו ביום 21 במאי, 2025 וביום 6 במאי, 2026. טרם נקבע מועד לישיבת הגישור הבאה.

5. ביום 29 במאי, 2024, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, תביעה כנגד החברה וגופים נוספים וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שהחברה במסגרת שירותי ניהול, גבייה ומעקב שהיא מעניקה לקבוצת חברות של גוף מוסדי, אליה מימון ישיר המחנה הלוואות (על דרך המכר המלא) ("**הגוף המוסדי**"), הוצאות בלתי סבירות במסגרת הליכי הוצאה לפועל, תוך הפרה לכאורה של "נוהל בעלי תפקיד" של לשכת ההוצאה לפועל ו/או הוצאות שאינן מנויות על הוצאות מותרות במסגרת הנוהל האמור ו/או הוצאות שאינן כתובות בחזי ההלוואות אלו, ובניגוד לכאורה לחוק אשראי הוגן.

הבקשה העמידה את סכום התביעה בהתייחס לכל המשיבים בסך של כ-17,942 אלפי ש"ח. חברי הקבוצה אותם מעוניין המבקש לייצג, כפי שהגדיר במסגרת הבקשה, הם כל הלווים של החברה ו/או הגוף המוסדי ו/או יתר המשיבים שלא עמדו בתנאי פירעון ההלוואות אשר נגבו ו/או נדרשו מהם הוצאות בלתי סבירות (לכאורה).

בתשובתה לבקשה, החברה טענה כי דין הבקשה להידחות על הסף משורה של טעמים (היעדר יריבות, מעשה בית דין, פעולה במסגרת הרשאה חוקית והיעדר עילה אישית) ולחלופין לגופה.

ביום 14 בינואר, 2026, התקיים דיון קדם משפט, ובהמשך לו, ביום 20 בינואר, 2026, בית המשפט החליט לבקש את עמדת היועמ"ש, וקצב לצדדים חודש ימים להגיע להסכמה בדבר נוסח השאלות שיש להפנות ליועמ"ש והשאלות עליהן היא תתבקש לתת את הדעת. בית המשפט העביר את התיק להתייחסות היועמ"ש.

6. ביום 7 באוקטובר, 2024 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, תביעה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה כי החברה מטעה לכאורה את לקוחותיה ופועלת בניגוד לדין, בכך שהיא מתקשרת עם לקוחותיה ומעמידה לטובתם הלוואות בהתבסס על היותה בעלת רישיון למתן אשראי ולאחר מכן מוכרת הלוואות אלה לגופים שלישיים - שאינם בעלי רישיון כאמור כדין או שאינם פטורים מהחובה לקבל רישיון. כמו כן, לטענת המבקש, לאחר מכירת הלוואות אלה, החברה "מסירה" בניגוד להוראות הדין לכאורה את אחריותה ואת הפיקוח שלה על הלוואות אלה ומאפשרת לצדדים השלישיים האמורים לנקוט בהליכים פסולים לצורך גבייתן.

חברי הקבוצה אותם מעוניין המבקש לייצג הינם כל לקוחות החברה במהלך 7 השנים שקדמו להגשת הבקשה אשר נטלו ממנה הלוואות שנמכרו או הועברו לצדדים שלישיים שאינם בעלי רישיון למתן אשראי או שאינם פטורים מהחובה לקבל רישיון כאמור, לרבות לקוחות שנפתחו כנגדם תיקי הוצאה לפועל ללא הרשאה ו/או בניגוד לדין ו/או שבוצעו נגדם הליכי גבייה ו/או שנגבו מהם כספים באמצעות צדדים שלישיים אלה.

הנזק האישי המוערך על ידי המבקש הינו בגין הנזק הממוני הנובע מהעלויות שהושטו עליו לכאורה כתוצאה ממכירת ההלוואה שנטל המבקש מהחברה לצד שלישי שאינו בעל רישיון כדין ולרבות הוצאות פתיחת תיק ההוצאה לפועל בסך כולל של 13,559 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית. כמו כן, הנזק הלא ממוני המוערך על ידי המבקש, הנובע, לטענתו, בין היתר, מהפגיעה באוטונומיה ומהפגיעה בזכות הקניין לכאורה, בסך כולל של 250 ש"ח. בשלב זה, המבקש אינו יודע להעריך את הנזק הקבוצתי.

ביום 2 באפריל, 2025 וביום 24 בנובמבר, 2025, התקיימו דיוני קדם משפט, שבסיומם המבקש הודיע כי הוא עומד על המשך ניהול ההליך והתיק נקבע לדין הוכחות.

7. ביום 28 באוקטובר, 2025 הוגשה לבית המשפט מרכז-לוד תביעה כנגד החברה וכנגד חברות נוספות העוסקות בתחום האשראי החוץ בנקאי ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה, המשיבות אינן מבטלות לכאורה את רישום השעבודים/המשכונות ששימשו כבטוחות להלוואות או לאשראי שניתנו על ידן ללקוחותיהן, למרות שנפרעו ההלוואות האמורות.

חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג הם כל לקוחות החברה אשר פרעו את כל חיוביהם שלהבטחתם נוצרו שעבודים/משכונות, ואשר החברה לא קיימה את חובתה כלפיהם ולא ביטלו ו/או הסירו אותם שעבודים/משכונות ו/או לא הגישו הודעה על מחיקת השעבודים/המשכונות למי שאצלו נרשמו השעבודים/המשכונות בתוך 7 השנים האחרונות שלפני הגשת הבקשה.

באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

סך התביעה הכולל ביחס לכלל המשיבות הוערך על ידי המבקשים על סך של כ-60 מיליוני ש"ח. הנזק האישי המוערך ביחס לכל לקוח הוערך על ידי המבקשים על סך של כ-2 אלפי ש"ח. עם זאת, נזקיהם האישיים של המבקשים לא הוערך בטענה כי טרם התגבשו סופית, שכן לטענתם, נכון למועד הבקשה טרם הסירו המשיבות את השעבודים/המשכונות ששימשו כבטוחות להלוואות כאמור.

ביום 10 בפברואר, 2026, החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף של בקשת האישור בשל היותה של אחת מהמבקשות בהליכי חדלות פירעון ועילות סילוק נוספות. בנוסף, מבקש נוסף הודיע כי גם הוא מצוי בהליכי חדלות פירעון.

ביום 28 ביוני, 2026 התקיים קדם משפט, אשר לאחריו ניתנה החלטת בית המשפט שבמסגרתה הורה בית המשפט על מחיקת בקשת האישור בכל הקשור לחברה, תוך שנפסקו לטובתה הוצאות משפט בסך של 7,000 ש"ח, ובזאת ההליך הסתיים ביחס לחברה.

8. ביום 15 בפברואר, 2026, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד תביעה כנגד החברה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה כי החברה אוספת לכאורה מידע רב ופרטים על הגולשים באתר האינטרנט של החברה והמידע מועבר לטיקטוק, באמצעות קוד פיקסל שהטמיעה החברה באתר האינטרנט, זאת מבלי ליידע את הגולשים באתר האינטרנט שלה וללא קבלת הסכמתם המודעת להעברת המידע אודותיהם.

חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג, כפי שהוגדר על ידי המבקש במסגרת הבקשה, הם כל תושב ישראל שהחברה העבירה מידע פרטי אודותיו לטיקטוק. לחלופין, ולמען הזהירות, כל קבוצה אחרת בהתאם לשיקול דעתו של בית המשפט.

הנזק האישי ביחס לכל אחד מחברי הקבוצה הוערך על ידי התובע על סך של 1,000 ש"ח בתוספת ריבית והצמדה כדין, כאשר היקף חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג בשלב זה אינו ידוע.

דיון קדם משפט נקבע ליום 21 בדצמבר, 2026.

9. ביום 19 ביולי, 2026 הוגשה כנגד החברה תובענה ובקשה לאישורה כייצוגית (להלן: "בקשת האישור"). בבקשת האישור נטען כי עקב גביית עמלת הקמה ו/או עמלה תפעולית ו/או עמלת פירעון מוקדם במסגרת הלוואות צמודות, החברה גבתה לכאורה ריבית מעבר למותר על פי הדין.

חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג, כפי שהוגדר על ידי המבקשים במסגרת בקשת האישור, הינם (בחלוקה לשתי תתי קבוצות): (א) "כלל הלווים שנטלו מן המשיבה מילווה צמוד ערך, אשר בגינו נגבתה עמלת הקמה/פתיחת תיק, או כל עמלה אחרת יהיה כינויה אשר יהיה, ושעקב גבייתה עלה שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת (הכוללת את עמלת ההקמה) על 13% לשנה"; ו-(ב) "כלל הלווים שנטלו מן המשיבה מילווה צמוד ערך, אשר ביצעו פירעון מוקדם של המילווה, או כל עמלה אחרת יהיה כינויה אשר יהיה, ושכמו כן ביצעו פירעון מוקדם נגבו מהם עמלות ו/או ריביות גישור אשר שקלולן הכלכלי יחד עם הריבית שנפרעה מביא לחרגה מתקרת ה-13% לשנה בחישוב שנתי".

הנזק האישי הנטען ביחס למבקשים הוערך על ידם ב-3,772 ש"ח (לשני המבקשים יחדיו). בשלב זה ובהתאם למידע שבידי המבקשים במועד זה, בקשת האישור העמידה את סך התביעה לכלל חברי הקבוצה על סך של למעלה מ-2.5 מיליון ש"ח.

נכון למועד זה, בקשת האישור טרם הומצאה כדין לחברה. המועד להגשת תשובת החברה לבקשת האישור חל ביום 13 בדצמבר, 2026.

ב. בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד נדל"ן ומשכנתאות

1. ביום 6 באפריל, 2025, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, תביעה כנגד נדל"ן ומשכנתאות וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה כי התכלית הכלכלית ביסוד גביית עמלת הפירעון המוקדם (אותה גובה נדל"ן ומשכנתאות מלקוחותיה, בהתאם לקבוע בחוזה ההלוואה ובתעריפון שצורף לו, בגובה של 6 חודשי ריבית) לכאורה היא פיצוי על נזק שהפירעון המוקדם עלול להסב למלווה, בעוד שאין הצדקה כלכלית, לטענתם, לגביית עמלה זו כאשר אין בפירעון המוקדם כדי לגרום נזק למלווה, וכן נטען כי נדל"ן ומשכנתאות הטעתה לכאורה בתעריפון המצורף לדף הגילוי הנאות הניתן ללקוחותיה, בחוסר תום לב ושלא כדין.

המבקשים טוענים כי יש לבצע 'הרמת מסך' בהתאם לסעיף 6 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ולייחס לנדל"ן ומשכנתאות תכונות וחובות של "מבטח" (ביניהן, האיסור על גביית עמלת פירעון מוקדם בהלוואה לדיוור בריבית שאינה קבועה (בדומה לבנקים), על אף שהיא איננה חברת ביטוח, וזאת הן משום שבעלות המניות של החברה הן חברות ביטוח וכן חברות שבינן לבין מבטחות קיימת "קרבה משפחתית" והן משום שנדל"ן ומשכנתאות משתמשת במיתוג המזוהה עם "ביטוח ישיר", באופן שגורם לצרכן לגבש ציפייה שנדל"ן ומשכנתאות תפעל בהתאם לכללים המסדירים את פעילות חברת הביטוח. בהתאם לכך, בבקשת האישור נטען, כי חוזר ביטוח 24/2004, האוסר על גביית עמלת פירעון מוקדם בהלוואה לדיוור בריבית שאינה קבועה (בדומה לבנקים), חל גם על נדל"ן ומשכנתאות.

באור 5: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג הם כל הלווים של נדל"ן ומשכנתאות אשר ביצעו פירעון מוקדם ונגבתה מהם עמלת פירעון מוקדם שלא משקפת את המזק הכלכלי שנגרם, אם נגרם, לנדל"ן ומשכנתאות, עקב הפירעון המוקדם, במהלך תקופה של 7 שנים טרם הגשת הבקשה ועד למתן פסק הדין.

במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט, בין היתר, להורות לנדל"ן ומשכנתאות לפצות את חברי הקבוצה בסכומים שנגבו על ידיה בגין עמלת פירעון מוקדם כאמור, המוערכים על ידי המבקשים בסכום כולל של 12,649,052 ש"ח, בצירוף ריבית ההלוואה או לחלופין בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית וכן לפצות את חברי הקבוצה בפיצוי בגין מזק לא ממוני בדמות פגיעה באוטונומיה, בסך כולל של 200,000 ש"ח (זאת בהתאם להנחת המבקשים לפיה קיימים כ-200 חברי קבוצה, שלכל אחד מהם נגרם מזק של 1,000 ש"ח בגין ראש מזק זה).

ביום 10 בדצמבר, 2025, נדל"ן ומשכנתאות הגישה תשובה לבקשה ובקשה לסילוק מהבקשה על הסף, במסגרתה דחתה את טענות המבקשים, והבהירה, בין היתר, כי היא פעלה בהתאם לחוק המשכון, התשכ"ז-1967, ובהתאם להוראת הסכם ההלוואה, ועל כן הבקשה אינה מגלה עילת תביעה כלשהי כלפיה, כי היא אינה גוף בנקאי ואינה חברת ביטוח, ועל כן לא חלה עליה הרגולציה הבנקאית ו/או הוראות חוזר ביטוח 24/2004 (שעניינו, האיסור על גביית עמלת פירעון מוקדם בהלוואה לדיור בריבית שאינה קבועה), ואף הבהירה כי יש הצדקה כלכלית מלאה לגביית עמלת פירעון מוקדם.

בהתאם לסדר הדיונים בין הצדדים שאושר על ידי בית המשפט, המבקשים רשאים להגיש תגובה לתשובת נדל"ן ומשכנתאות לבקשת האישור וכן תשובה לבקשה, וזאת עד ליום 5 באוגוסט, 2026. דיון בבקשת האישור ובבקשת הסילוק (ללא חקירת מצהירים) נקבע ליום 6 בספטמבר, 2026.

ג. טבלה מסכמת

להלן טבלה מסכמת ליום 30 ביוני 2026, של הסכומים הנתבעים במסגרת בקשות תלויות לאישור תובענות כייצוגיות, תובענות שאושרו כתביעות ייצוגיות ותביעות מהותיות אחרות כנגד החברה, כפי שצוינו על ידי התובעים/המבקשים בכתבי בידין אשר הוגשו מטעמם. מובהר, כי הסכום הנתבע אינו מהווה בהכרח כימות של סכום החשיפה המוערכת על ידי החברה, שכן מדובר בהערכות מטעם התובעים/המבקשים, אשר דינן להתברר במסגרת ההליך המשפטי. עוד מובהר, כי הטבלה להלן אינה כוללת הליכים שהסתיימו, לרבות בהליכים שהסתיימו לאחר תום תקופת הדיווח. כל החישובים מבוססים על הנחות והשערות לגבי גודל הקבוצות וסכומי המזק המוערכים על ידי התובעים/המבקשים.

הסכום הנתבע אלפי ש"ח	כמות התביעות	
97,611	2	תובענות שאושרו כתביעה ייצוגית:
		צוין סכום המתייחס לחברה
111,632	3	בקשות תלויות לאישור תובענות כייצוגיות:
20,442	2	צוין סכום המתייחס לחברה ולנדל"ן ומשכנתאות
-	1	התביעה מתייחסת למספר חברות ולא יוחס סכום ספציפי לחברה
		לא צוין סכום התביעה
229,685	8	סך הכל

סכומי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים, ליום 30 ביוני 2026, בגין כלל הבקשות התלויות, עומד על סך של כ-71 מיליוני ש"ח (ליום 30 ביוני, 2025 וליום 31 בדצמבר 2025, כ-40 וכ-43 מיליון ש"ח, בהתאמה). סכומי ההפרשות כוללים שכר טרחה בגין טיפול בתהליכים המשפטיים בבקשות התלויות.

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי

א. להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(478,275)	(496,272)	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
(122,700)	(145,135)	הפרשה במשך התקופה
7,351	9,228	חובות אבודים
97,150	94,136	מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה *
<u>(496,474)</u>	<u>(538,043)</u>	יתרה ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)

2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(487,785)	(526,365)	יתרה ליום 1 באפריל (בלתי מבוקר)
(78,172)	(71,778)	הפרשה במשך התקופה
2,722	5,654	חובות אבודים
66,761	54,446	מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה *
<u>(496,474)</u>	<u>(538,043)</u>	יתרה ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)

2025	
אלפי ש"ח	
(478,275)	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
(259,636)	הפרשה במשך השנה
45,240	חובות אבודים
196,399	מחיקה עקב אי ציפיות סבירות להשבה לתקופה *
<u>(496,272)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)

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

ב. להלן חלוקת הוצאות הפסדי אשראי לפי בסיסי המדידה:

לשנה שהסתיימה	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
		אלפי ש"ח		

הוצאות הפסדי אשראי

195,690	56,008	55,308	87,353	103,221	הלוואות שסווגו לעלות מופחתת
63,946	22,164	16,470	35,347	41,914	הלוואות שסווגו לשווי ההוגן
<u>259,636</u>	<u>78,172</u>	<u>71,778</u>	<u>122,700</u>	<u>145,135</u>	

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

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

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

שיעורי הכשל מבוססים על הפסדי אשראי בפועל, בהתבסס על המידע שנצבר בשנים האחרונות. שיעורים אלו מותאמים על מנת לשקף את ההבדל בין התנאים הכלכליים במהלך התקופה לאורכה נצבר ניסיון העבר לבין התנאים הכלכליים כיום וכן בגין ציפיות החברה לתנאים הכלכליים הצפויים לאורך יתרת חיי נכסי החוב וכן ציפיות החברה לגבי איכות ההלוואות מכל סוג.

ד. להלן מידע אודות שיעור הפסדי האשראי המשוקלל לגבי הלוואות ללקוחות והלוואות מיועדות למימוש:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2026	2025	2026	2025	2026
מבוקר		בלתי מבוקר			
		%			
<u>שיעור הפסדי אשראי - מגזר הלוואות</u>					
<u>לרכישת רכב</u>					
4.08%	4.92% (*)	4.05%	4.07% (*)	4.03%	
4.38%	6.31% (*)	4.47%	4.29% (*)	4.80%	
<u>הלוואות משלימות</u>					
<u>שיעור הפסדי אשראי - מגזר משכנתאות</u>					
0.19%	0.13%	0.31%	0.10%	0.30%	
3.15%	3.85%	3.04%	3.11%	3.09%	
<u>הלוואות משכנתאות</u>					
<u>שיעור הפסדי אשראי כולל</u>					

(*) הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות - ראה באור 3ב' לעיל.

שיעור הפסדי האשראי לעיל מחושב על ידי חלוקה של סך ההוצאה להפסדי אשראי בתיק הלוואות בסיכון הממוצע לתקופה.

ה. להלן מידע אודות החשיפה לסיכון אשראי והפסדי אשראי חזויים לגבי הלוואות ללקוחות הנמדדות בעלות מופחתת בחלוקה מגזרית:

- החברה מבחינה בין 3 שלבים לעניין החשיפה לסיכון אשראי של מכשירי חוב פיננסיים כדלקמן:
- שלב 1 - ללא עלייה משמעותית בסיכון האשראי - הלוואות שאינן בפיגור.
 - שלב 2 - עלייה משמעותית בסיכון האשראי - הלוואות בפיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי וכן הלוואות בהסדר (*).
 - שלב 3 - כשל אשראי - הלוואות בכשל אשראי.

(*) הלוואות בהסדר הינן הלוואות ללקוחות שנמצאות בהסדר נכון לתאריך הדיווח או שבוצע בהן דחיית תשלומים ביחס ללוח הסילוקין של הלקוח בחודשים האחרונים לבקשת הלקוח.

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

ליום 30 ביוני, 2026

הלוואות מגזר הרכב - הלוואות רכב:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	56,206	3,418,503	1.64%	אינן בפיגור
לא	9,863	196,112	5.03%	הלוואות בהסדר
לא	11,695	100,408	11.65%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	202,750	340,960	59.46%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>280,514</u>	<u>4,055,983</u>	<u>6.92%</u>	סך הכל

הלוואות מגזר הרכב - הלוואות משלימות:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	46,285	1,098,843	4.21%	אינן בפיגור
לא	4,235	27,183	15.58%	הלוואות בהסדר
לא	5,945	22,755	26.13%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	69,372	81,614	85.00%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>125,837</u>	<u>1,230,395</u>	<u>10.23%</u>	סך הכל

הלוואות מגזר המשכנתאות:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	1,542	2,255,707	0.07%	אינן בפיגור (*)
לא	93	148,533	0.06%	הלוואות בהסדר
לא	150	47,128	0.32%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	8,477	171,179	4.95%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>10,262</u>	<u>2,622,547</u>	<u>0.39%</u>	סך הכל

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

ליום 30 ביוני, 2025

הלוואות מגזר הרכב – הלוואות רכב (**):

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	43,835	2,979,028	1.47%	אינן בפיגור
לא	6,092	117,028	5.21%	הלוואות בהסדר
לא	14,795	140,065	10.56%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	180,890	312,867	57.82%	הלוואות בכשל אשראי
	245,612	3,548,988	6.92%	סך הכל

הלוואות מגזר הרכב - הלוואות משלימות (**):

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	48,051	991,610	4.85%	אינן בפיגור
לא	1,990	12,927	15.39%	הלוואות בהסדר
לא	8,394	31,443	26.70%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	68,922	80,479	85.64%	הלוואות בכשל אשראי
	127,357	1,116,459	11.41%	סך הכל

הלוואות מגזר המשכנתאות:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	1,562	2,364,918	0.07%	אינן בפיגור (*)
לא	42	75,231	0.06%	הלוואות בהסדר
לא	236	89,453	0.26%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	2,374	70,326	3.38%	הלוואות בכשל אשראי
	4,214	2,599,928	0.16%	סך הכל

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2025

הלוואות מגזר הרכב – הלוואות רכב:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	56,301	3,405,774	1.65%	אינן בפיגור
לא	6,413	121,156	5.29%	הלוואות בהסדר
לא	11,300	82,944	13.62%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	188,087	323,272	58.18%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>262,101</u>	<u>3,933,146</u>	<u>6.66%</u>	סך הכל

הלוואות מגזר הרכב - הלוואות משלימות:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	48,733	1,045,747	4.66%	אינן בפיגור
לא	2,309	15,118	15.27%	הלוואות בהסדר
לא	5,411	17,186	31.48%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	64,356	76,087	84.58%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>120,809</u>	<u>1,154,138</u>	<u>10.47%</u>	סך הכל

הלוואות מגזר המשכנתאות:

נכס פגום עקב סיכון אשראי	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים ברוטו אלפי ש"ח	שיעור ההפרשה	
לא	1,765	2,309,234	0.08%	אינן בפיגור (*)
לא	50	84,405	0.06%	הלוואות בהסדר
לא	162	75,188	0.22%	פיגור של 1-90 יום שאינן בכשל אשראי
כן	4,920	135,647	3.63%	הלוואות בכשל אשראי
	<u>6,897</u>	<u>2,604,474</u>	<u>0.26%</u>	סך הכל

(*) ההפרשה לירידת ערך בגין קבוצה זו, הינה גם בגין מסגרות אשראי מאושרות שטרם הועמדו וכן אישורים עקרוניים, אשר החברה מעריכה כי ימומשו. נכון ליום 30 ביוני, 2026 הערך בספרים ברוטו בגין מסגרות אשראי מאושרות שטרם הועמדו וכן אישורים עקרוניים הינו כ-614,311 אלפי ש"ח וההפרשה בגינם בסכום שאינו מהותי (נכון ליום 30 ביוני, 2025 כ-313,675 אלפי ש"ח, ונכון ליום 31 בדצמבר, 2025 כ-438,588 אלפי ש"ח).

(**) הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות – ראה באור 3ב' לעיל.

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

1. להלן התנועה בהפרשה לירידת ערך של הלוואות ללקוחות והלוואות מיועדות למימוש:

- לגבי הלוואות אלה, הניתוח כולל הבחנה בין:
 1. נכסים שלגביהם נבחנו הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים בגין הלוואות תקינות.
 2. נכסים שלגביהם נבחנו הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עקב עליה משמעותית בסיכון האשראי.
 3. נכסים שלגביהם נבחנו הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - עקב כך שהינם נכסים פגומים.

סך הכל	הפסד אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (שלב 3)	הפסד אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר (שלב 2)	הפסד אשראי חזויים ל-12 חודשים (שלב 1)	
אלפי ש"ח				
496,272	353,466	25,336	117,470	יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)
(22,393)	(4,923)	(520)	(16,950)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
(20,387)	(3,525)	(18,930)	2,068	העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים
43,358	(2,108)	64,363	(18,897)	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
94,435	121,277	(25,664)	(1,178)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
(107,781)	(81,360) *	(6,193)	(20,228)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו
54,539	5,194	7,379	41,966	נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
538,043	388,021	45,771	104,251	יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)
478,275	351,878	24,177	102,220	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
6,193	8,458	826	(3,091)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
(12,677)	(2,525)	(13,784)	3,632	העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים
32,557	(970)	39,299	(5,772)	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
60,537	77,749	(16,020)	(1,192)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
(97,217)	(79,320) *	(4,939)	(12,958)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו
28,806	5,036	3,247	20,523	נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
496,474	360,306	32,806	103,362	יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)
526,365	375,117	46,794	104,454	יתרה ליום 1 באפריל, 2026 (בלתי מבוקר)
(17,572)	(5,809)	(1,314)	(10,449)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
(10,759)	(1,807)	(9,864)	912	העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים
20,132	(631)	24,756	(3,993)	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
50,041	64,647	(14,001)	(605)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
(56,250)	(46,250) *	(3,933)	(6,067)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו
26,086	2,754	3,333	19,999	נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
538,043	388,021	45,771	104,251	יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

סך הכל	הפסד אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (שלב 3)	הפסד אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר (שלב 2)	הפסד אשראי חזויים ל-12 חודשים (שלב 1)	
אלפי ש"ח				
487,785	366,533	21,314	99,938	יתרה ליום 1 באפריל, 2025 (בלתי מבוקר)
25,410	21,555	250	3,605	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
(4,611)	(725)	(4,904)	1,018	העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים
20,849	(301)	24,764	(3,614)	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
34,199	43,268	(8,320)	(749)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
(81,505)	(72,463) *	(2,514)	(6,528)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו
14,347	2,439	2,216	9,692	נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
496,474	360,306	32,806	103,362	יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)
478,275	351,878	24,177	102,220	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)
(7,203)	(2,313)	2,500	(7,390)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
(33,311)	(6,652)	(33,686)	7,027	העברה לשלב 1 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים
63,057	(1,904)	75,593	(10,632)	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר
139,929	182,660	(40,347)	(2,384)	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
(228,920)	(181,724) *	(11,199)	(35,997)	נכסים פיננסיים שנמחקו או נפדו
84,445	11,521	8,298	64,626	נכסים פיננסיים שנוצרו או נרכשו (**)
496,272	353,466	25,336	117,470	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)

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

ז. יתרת ההלוואות ללקוחות בדוחות על המצב הכספי המובטחות בשעבוד כלי רכב ליום 30 ביוני, 2026 הינו כ- 6,201 מיליון ש"ח (כ-5,345 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2025 וכ-6,090 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2025). שווי הבטחונות של הלוואות רכב נגזר ממחירון לוי יצחק ומתעדכן מידי חודש בהתאם להפחתות במחירון.

יתרת ההלוואות ללקוחות בדוחות על המצב הכספי המובטחות בשעבוד על נכסי נדל"ן ליום 30 ביוני, 2026 הינו כ-2,825 מיליון ש"ח (כ-2,282 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2025 וכ-2,646 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2025). שווי הבטחונות של נכסי הנדל"ן המשועבדים נגזר מהערכות שווי שבוצעו במועד מתן ההלוואות.

יתר ההלוואות הינן בעיקר הלוואות אשר כנגד חוב הלווים לחברה, מחזיקה החברה בחלקן בשטרי חוב בלבד מאת הלווים וכן הלוואות אשר החברה מחזיקה כנגדן בטוחות שונות שאינן כלי רכב.

באור 6: - הוצאות הפסדי אשראי (המשך)

ח. להלן פירוט הבטחונות עבור הלוואות ללקוחות והלוואות מיועדות למימוש בכשל אשראי בחלוקה מגזרית:

ערך בספרים ברוטו	הפרשה לירידת ערך	ערך בספרים נטו	שווי בטחונות
אלפי ש"ח			
ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)			
514,012	(308,324)	205,688	344,661 (*)
הלוואות לרכישת רכב - הלוואות רכב			
83,064	(70,605)	12,459	-
הלוואות לרכישת רכב - הלוואות משלימות			
186,565	(9,093)	177,472	352,016 (**)
משכנתאות			
783,641	(388,022)	395,619	696,677
סך הכל			
ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)			
486,747	(284,517)	202,230	308,737 (*)
הלוואות לרכישת רכב - הלוואות רכב			
86,129	(73,415)	12,714	-
הלוואות לרכישת רכב - הלוואות משלימות (***)			
70,326	(2,374)	67,952	131,650 (**)
משכנתאות			
643,202	(360,306)	282,896	440,387
סך הכל			
ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)			
482,554	(282,852)	199,702	318,060 (*)
הלוואות לרכישת רכב - הלוואות רכב			
77,511	(65,496)	12,015	-
הלוואות לרכישת רכב - הלוואות משלימות			
139,598	(5,118)	134,480	257,864 (**)
משכנתאות			
699,663	(353,466)	346,197	575,924
סך הכל			

במהלך תקופת הדיווח, הפחיתה החברה את שיעור ההחזר ("Recovery") בגין חלק מהלוואות הרכב לאור הגבלות החלות על הליכי הגביה כתוצאה ממבצע "שאגת הארי", כמפורט בבאור 1 לעיל.
במהלך תקופת הדיווח, לא חל שינוי מהותי בשיעור ההחזר ("Recovery") בגין הלוואות משכנתא המוחזקות על ידי החברה.

(*) הבטחונות האמורים הינם כלי רכב המשועבדים לטובת החברה. שווי הבטחונות מוערך מדי חודש בהתאם למחירון "לוי יצחק".

(**) הבטחונות האמורים הינם נכסי נדל"ן המשועבדים לטובת החברה. שווי הבטחונות הינם לפי שווי הבטוחה ליום העמדת ההלוואה.

(***) הוצג מחדש לאור שינוי מגזרי פעילות - ראה באור 3ב' לעיל.

באור 7: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

31 בדצמבר, 2025		30 ביוני, 2025		30 ביוני, 2026		נכסים פיננסיים: אג"ח משני – הלוואות ללקוחות חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות הלוואות ללקוחות
יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	
מבוקר		בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח						
66,816	68,184	40,465	41,884	116,885	117,289	
1,465,700	1,416,478	1,352,762	1,301,209	1,640,771	1,577,675	
5,666,062	5,446,885	5,539,876	5,273,308	5,516,546	5,300,326	
7,198,578	6,931,547	6,933,103	6,616,401	7,274,202	6,995,290	
התחייבויות פיננסיות:						
708,836	658,011	486,147	461,191	737,888	710,789	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
2,279,688	2,184,301	2,095,397	2,125,270	1,953,968	1,986,134	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
1,117,102	1,043,297	1,283,126	1,202,318	1,114,513	1,029,207	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,723,876	2,744,374	2,689,843	2,761,569	3,095,328	3,133,817	אגרות חוב
6,829,502	6,629,983	6,554,513	6,550,348	6,901,697	6,859,947	

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

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

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

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

באור 7: - מכשירים פיננסיים (המשך)

נכון ליום 30 ביוני, 2026 החברה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

30 ביוני, 2026			
רמה 2	רמה 3	סה"כ	
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
3,271,039 (*)	6,758	3,277,797	הלוואות מיועדות למימוש
152,224	1,372	153,596	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
-	2,540	2,540	אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות
-	15,348	15,348	נכסים פיננסיים
<u>3,423,263</u>	<u>26,018</u>	<u>3,449,281</u>	
(*) מתוכם 826,811 אלפי ש"ח מיוחסים לנדל"ן ומשכנתאות.			

(*) מתוכם 826,811 אלפי ש"ח מיוחסים לנדל"ן ומשכנתאות.

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

30 ביוני, 2025			
רמה 2	רמה 3	סה"כ	
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
1,860,388	9,178	1,869,566	הלוואות מיועדות למימוש
221,531	9,143	230,674	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
-	1,390	1,390	אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות
-	16,753	16,753	נכסים פיננסיים
2,081,919	36,464	2,118,383	

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

31 בדצמבר, 2025			
רמה 2	רמה 3	סה"כ	
מבוקר			
אלפי ש"ח			
2,738,251 (*)	7,895	2,746,146	הלוואות מיועדות למימוש
205,664	4,733	210,397	הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
-	526	526	אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות
-	15,693	15,693	נכסים פיננסיים
2,943,915	28,847	2,972,762	

(*) מתוכם 487,346 אלפי ש"ח מיוחסים לנדל"ן ומשכנתאות.

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

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

- לחברה הלוואות הנמדדות על בסיס שווי הוגן בהתבסס על היותן תזרימי המזומנים העתידיים המהווים לפי שיעורי היותן שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שיעורי היותן המשמשים את החברה לצורך ההערכה, נקבעו בהתאם לשיעורי היותן בעסקאות ההמחאה של החברה ובהתאם לעקומי ריבית של נכסים ברמת סיכון דומה לנכסים הנמכרים. אומדן רמת הסיכון של הנכסים המוערכים, נקבע בהתאם לעסקאות אשר מבוצעות בשוק העיקרי למכירת הלוואות מסוג זה לצדדים שלישיים. שניונים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היותן בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון מזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של נכסים אלו.
- אומדן השווי הוגן של נכסי החברה המוצגים בשווי הוגן נקבע בהתאם לשיעורי תשואות אגרות חוב צמודות מדד בתוספת מרווח. ככל ששיעור התשואה של אגרות חוב אלו יעלה, השווי הוגן של הנכסים המוצגים בשווי הוגן יקטן.
- אומדן השווי ההוגן של הלוואות מתאגידים בנקאיים, נקבע בהתאם להיותן התזרימים הצפוי בהתאם לריבית חסרת סיכון בתוספת מרווח הסיכון של החברה עבור הלוואות במח"מ דומה.
- אומדן השווי ההוגן של אגרות חוב אשר לא נסחרות בבורסה, שהונפקו על ידי נדל"ן ומשכנתאות, נקבע בהתאם לציטוט נס פייר ווליו. שווי ההוגן של אגרות חוב אשר נסחרות בבורסה, נקבע בהתאם למחירן בבורסה.

באור 7: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

מכשירים פיננסיים		
2025	2026	
אלפי ש"ח		
40,714	28,847	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
83	(238)	סך הרווח (הפסד) שהוכר ברווח או הפסד *
5,279	-	רכישות
(9,612)	(2,591)	מימושים
36,464	26,018	יתרה ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)
		(*) מתוכו:
83	(238)	סך הרווח (הפסד) לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
מכשירים פיננסיים		
2025	2026	
אלפי ש"ח		
38,549	29,411	יתרה ליום 1 באפריל (בלתי מבוקר)
(1,562)	(1,342)	סך ההפסד שהוכר ברווח או הפסד *
3,804	-	רכישות
(4,327)	(2,051)	מימושים
36,464	26,018	יתרה ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)
		(*) מתוכו:
(1,562)	(1,342)	סך ההפסד לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
אלפי ש"ח		
40,714		יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
(569)		סך ההפסד שהוכר ברווח או הפסד *
5,282		רכישות
(16,580)		מימושים
28,847		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)
		(*) מתוכו:
(569)		סך ההפסד לתקופה שלא מומש ושהוכר ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח

באור 8: - הכנסות מפעילות מימון, נטו

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
920,754	279,783	306,847	478,391	474,302
			הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות (*)	
33	5	-	31	-
			הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות	
348,649	57,657	130,586	106,998	288,536
			שינויים בשווי ההוגן של תיקי הלוואות	
218,890	55,746	58,999	102,783	116,923
			הכנסות מעמלות	
18,585	3,150	3,457	6,805	6,591
			הכנסות משירותי תפעול של תיקי הלוואות	
1,506,911	396,341	499,889	695,008	886,352
			סך הכנסות מפעילות מימון	
(448,676)	(147,277)	(155,192)	(231,879)	(239,846)
			הוצאות מימון, נטו (*)	
1,058,235	249,064	344,697	463,129	646,506

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
178,778	95,593	108,510	116,503	99,690
			הכנסות הפרשי הצמדה למדד בגין תיק ההלוואות של החברה	
1,006	480	888	576	729
			הכנסות הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב משניות שמחזיקה החברה	
(115,697)	(66,202)	(63,462)	(79,817)	(58,213)
			הוצאות הפרשי הצמדה למדד בגין האשראי שלקחה החברה	
64,087	29,871	45,936	37,262	42,206
			הכנסות הפרשי הצמדה, נטו	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
621,514	194,889	178,931	338,142	300,283
			הכנסות ריבית והצמדה ממתן אשראי והלוואות	
299,240	84,894	127,916	140,249	174,019
			הלוואות המסווגות לעלות מופחתת	
920,754	279,783	306,847	478,391	474,302
			הלוואות המסווגות לשווי הוגן	

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

ג. להלן פירוט הכנסות מעמלות לפי בסיסי מדידה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
הכנסות מעמלות הקמה				
78,930	18,239	21,327	34,538	41,009
61,650	18,157	17,694	28,485	35,396
140,580	36,396	39,021	63,023	76,405
עמלות אחרות				
78,310	19,350	19,978	39,760	40,518
218,890	55,746	58,999	102,783	116,923

באור 9: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

א. הסכמי המחאות תיקי הלוואות

להלן פרטים אודות עסקת המחאה של תיקי הלוואות שבוצעה החברה לאחר תאריך הדיווח לגופים נמחים:

גוף נמחה	סוג ההלוואות שהומחו	יתרת הלוואות שהומחו	הפנייה לבאור
		מליוני ש"ח	
גוף נמחה	הלוואות רכב	319	9א'(1)
	סך הכל	319	

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

תמורת המחאה שימשה את החברה לצורך פרעון אשראי ליזם קצר מתאגידים בנקאיים.

1. המחאה לגוף נמחה

ביום 29 ביולי, 2026 ביצעה החברה המחאת תיק הלוואות נוסף לגוף נמחה. בהתאם להסכם שנחתם, המחאה החברה, בהמחאה זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות שהועמד על ידי החברה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות).

ב. הקצאת אופציות למניות החברה

ביום 28 ביולי, 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הענקה, ללא תמורה, למנכ"ל החברה, כמות כוללת של 36,422 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש עד 36,422 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, בהתאם לתוכנית תגמול הוני של החברה משנת 2017 (להלן - "האופציות המוענקות"). ההקצאה בוצעה בפועל ביום 29 ביולי, 2026. לאחר ביצוע ההקצאה ובהנחת מימוש מלא האופציות המוענקות (כולל המניות הקיימות טרם ההקצאה האמורה), תהווה החזקותיו של מנכ"ל החברה כ-1.23% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-1.15% בדילול מלא).

שווין ההון של האופציות במועד ההענקה הסתכם בכ-6.8 מיליון ש"ח, כאשר השווי ההון של ההטבה במועד ההענקה הינו כ-186 ש"ח לכל אופציה. החישוב בוצע בהתבסס על מודל בינומי להערכת אופציות לעובדים, האל וויט, בהתבסס על תנודתיות של 32.94% וריבית חסרת סיכון בשיעור של 3.49%.

באור 9: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

הזכאות למימוש האופציות הוקנתה ב-4 מנות - 40% מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מיום 28 ביולי, 2028, והיתר ב-3 מנות שוות בכל 28 ביולי של השנים 2029-2031 ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי החברה בתקופת ההבשלה. האופציות ניתנות למימוש בתקופה של עד לתום 6 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של כ-602 ש"ח ללא הצמדה, כאשר המימוש בפועל יבוצע על בסיס מנגנון מרכיב ההטבה (Cashless Exercise). האופציות כפופות להתאמות במקרים של שינוי מבנה, פירוק מרצון, שינוי מבנה ההון, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד, בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו וכמקובל בחברה.

ג. דיבידנד שהוכרז

ביום 13 באוגוסט, 2026, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 48.14 מיליון ש"ח, המהווה כ- 16.26 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה לתשלום ביום 28 באוגוסט, 2026.

פרק ג'

מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד'

ליום 30 ביוני, 2026



מימון
ישיר

5

מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 30 ביוני, 2026

תוכן העניינים

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

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
13 באוגוסט, 2026

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
5,211	5,694	77,369
3,001	4,030	3,828
136,776	104,823	107,699
1,028,012	963,692	1,130,927
2,258,800	1,869,566	2,450,986
526	1,390	280
826	937	804
3,433,152	2,950,132	3,771,893

נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים
צדדים קשורים ובעלי עניין
חייבים ויתרות חובה
חלויות שוטפות של הלוואות ללקוחות
הלוואות מיועדות למימוש
חלויות שוטפות אגרות חוב משניות – הלוואות ללקוחות
ישיר הנפקות

3,676,362	3,328,786	3,749,100
210,397	230,674	153,596
78,124	84,535	95,799
72,475	75,707	69,812
49,009	46,755	50,555
20,512	19,680	21,581
959	1,309	715
15,693	16,753	15,348
16,813	18,050	19,573
414,678	365,960	477,213
4,555,022	4,188,209	4,653,292
7,988,174	7,138,341	8,425,185

נכסים לא שוטפים
הלוואות ללקוחות
הלוואות מיועדות למימוש לזמן ארוך
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
אגרות חוב משניות - הלוואות ללקוחות
ישיר הנפקות
נכסים פיננסיים
מסים נדחים
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברה מוחזקת, נטו לרבות מוניטין

1,183,396	863,941	1,062,773
512,953	358,796	541,945
1,012,377	1,171,653	991,603
35,069	33,437	30,598
334,917	195,876	364,157
11,134	11,468	11,236
-	-	1,647
7,937	6,587	8,029
3,097,783	2,641,758	3,011,988

התחייבויות שוטפות
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חכירה
צדדים קשורים ובעלי עניין
ישיר הנפקות

888,123	588,504	906,399
2,511,248	2,514,901	2,919,945
95,454	27,148	106,943
41,390	44,575	58,630
3,536,215	3,175,128	3,991,917

התחייבויות לא שוטפות
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
התחייבויות בגין חכירה לזמן ארוך

2,957	2,957	2,960
632,698	632,133	634,516
37,225	36,227	36,414
(236)	(172)	(274)
681,532	650,310	747,664
1,354,176	1,321,455	1,421,280
7,988,174	7,138,341	8,425,185

הון
הון מניות
פרמיה על מניות
קרן בגין תשלום מבוסס מניות
קרן הון עסקה עם המיעוט
יתרת רווח

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

13 באוגוסט, 2026	דורון שנידמן	ערן גולן	שמעון בן ארצי
תאריך אישור הדוחות הכספיים	י"ר הדירקטוריון	מנהל כללי	סמנכ"ל כספים

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,203,454	330,349	362,433	579,965	638,869	הכנסות מפעילות מימון
(335,877)	(112,829)	(114,268)	(174,904)	(172,287)	הוצאות מימון, נטו
867,577	217,520	248,165	405,061	466,582	הכנסות מפעילות מימון, נטו
(255,768)	(77,521)	(69,730)	(121,730)	(141,199)	הוצאות הפסדי אשראי
611,809	139,999	178,435	283,331	325,383	סך הכל הכנסות בניכוי הוצאות הפסדי אשראי
298,841	76,878	69,163	149,573	144,002	הוצאות מכירה ושיווק
221,100	51,587	51,264	104,245	97,221	הוצאות הנהלה וכלליות
(* 825)	(* 105)	-	(* 825)	-	הוצאות אחרות, נטו
520,766	128,570	120,427	254,643	241,223	
91,043	11,429	58,008	28,688	84,160	רווח תפעולי
67,473	9,873	32,749	19,118	65,315	רווחי חברות מוחזקות
158,516	21,302	90,757	47,806	149,475	רווח לפני מסים על ההכנסה
38,456	5,273	21,990	12,351	32,616	מסים על ההכנסה
120,060	16,029	68,767	35,455	116,859	רווח נקי ורווח כולל

(*) סווג מחדש – ראה באור 2א' להלן.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

120,060	16,029	68,767	35,455	116,859
---------	--------	--------	--------	---------

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות
שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(277,417)	(57,657)	(82,791)	(106,998)	(194,272)	שערוך הלוואות לשווי הוגן
2,242	553	372	1,106	758	עלות תשלום מבוסס מניות
19,497	4,809	3,981	9,508	8,032	פחת בגין רכוש קבוע
23,622	5,863	6,434	11,329	12,750	הפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים
103	-	-	103	-	הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
545	175	215	82	271	הוצאות שונות בגין התחייבות בגין חכירה
335,877	112,829	114,268	174,904	172,287	הוצאות מימון, נטו
(700,877)	(215,975)	(224,498)	(368,484)	(336,616)	הכנסות ריבית והצמדה על הלוואות שניתנו
255,768	77,521	69,730	121,730	141,199	שינוי בהפרשה להפסדי אשראי
38,456	5,273	21,990	12,351	32,616	מסים על ההכנסה
(67,473)	(9,873)	(32,749)	(19,118)	(65,315)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(369,657)	(76,482)	(123,048)	(163,487)	(228,290)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

4,576,192	1,171,813	1,126,457	2,106,224	2,602,098	תמורה ממכירת תיק הלוואות
(*(5,300,793)	(*(1,071,924)	(1,423,873)	(*(2,033,976)	(2,811,877)	שנוי בהלוואות ללקוחות
3,134	-	-	3,134	-	ירידה במלאי רכבים
(1,640)	(6)	-	(1,630)	-	רכישת הלוואות
378,463	185,813	(278,823)	290,329	(424,749)	עלייה (ירידה) באשראי לזמן קצר מתאגידים
235,453	-	293,857	-	293,857	בנקאיים, נטו
(43,391)	(2,976)	(31,819)	(9,184)	27,531	הנפקת ניירות ערך מסחריים, נטו
5,321	(84)	1,789	4,292	820	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,562	(1,525)	711	(249)	358	ירידה (עלייה) ביתרות עם צדדים קשורים, נטו
(4,264)	(5,988)	330	(4,079)	(7,905)	ירידה (עלייה) ביתרות עם ישיר הנפקות
141,383	(34,780)	72,371	(46,429)	(27,834)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(8,580)	240,343	(239,000)	308,432	(347,701)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

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

(34,566)	(18,566)	(13,634)	(30,504)	(23,262)
-	-	-	-	52,966
(186,558)	(32,799)	(36,628)	(81,221)	(96,193)
659,855	137,959	157,589	273,923	292,811
-	-	-	-	3,000
438,731	86,594	107,327	162,198	229,322
180,554	266,484	(185,954)	342,598	(229,810)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש
לפעילות) שוטפת של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
200	-	-	200	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(10,522)	(2,576)	(3,282)	(9,101)	(3,409)	רכישת רכוש קבוע
(20,815)	(4,592)	(4,637)	(11,754)	(10,087)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(5,167)	(3,804)	-	(5,279)	-	רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(36,304)	(10,972)	(7,919)	(25,934)	(13,496)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	3	-	3	הנפקת הון מניות, נטו
(90,366)	(36,983)	(50,727)	(36,983)	(50,727)	חלוקת דיבידנד
1,725,000	200,000	-	675,000	300,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(1,244,153)	(541,880)	(136,128)	(638,079)	(259,465)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(12,052)	(3,187)	(2,647)	(5,913)	(5,233)	פירעון התחייבות בגין חכירה
729,308	258,216	418,857	258,216	864,871	הנפקת אגרות חוב
(1,251,049)	(129,491)	-	(567,501)	(533,977)	פירעון אגרות חוב
(143,312)	(253,325)	229,358	(315,260)	315,472	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
14	36	(7)	31	(8)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
952	2,223	35,478	1,435	72,158	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
4,259	3,471	41,891	4,259	5,211	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
5,211	5,694	77,369	5,694	77,369	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
					<u>נספח א' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן</u>
4,728	1,258	1,772	2,571	22,700	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
(4,676)	(4,459)	-	(4,676)	(402)	גריעת נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

(* סווג מחדש.)

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

באור 1: - כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצת ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

לפרטים נוספים בדבר השלכות מבצע "שאגת הארי", ראה באור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2025.

א. סיווג מחדש

החל מרבעון ראשון של 2026, החברה סיווגה מחדש בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר את היתרות בסעיפים "הכנסות ממכירת רכבים" ו"עלות המכר מכירת רכבים" לסעיף "הוצאות אחרות, נטו", עקב חוסר מהותיות של הצגה נפרדת של סעיפים אלו. הסיווג הינו ללא השפעה על הרווח והפסד.

מספרי ההשוואה סווגו מחדש לשם עקביות, כך שהפסד של 722 אלפי ש"ח, 105 אלפי ש"ח ו-722 אלפי ש"ח סווגו מחדש מסעיפים "הכנסות ממכירת רכבים" ו"עלות המכר מכירת רכבים" לסעיף "הוצאות אחרות, נטו" בתקופה של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025, ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בהתאמה.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**א. קבלת דיבידנד אוטו מגזין בע"מ**

ביום 24 במרס, 2026 הכריזה אוטו מגזין בע"מ על חלוקת דיבידנד בסך של 3 מיליון ש"ח, הדיבידנד שולם ביום 30 במרס, 2026.

לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדיווח, ראה באור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 4: - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

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



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

ליום 30 ביוני, 2026

מימון
ישיר

5

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ערן גולן - מנהל כללי;
2. שמעון בן ארצי - סמנכ"ל הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (להלן: "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

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

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

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

אני, ערן גולן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של **מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ** (להלן: "**התאגיד**") לרבעון שני של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי 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 תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 13 באוגוסט, 2026

ערן גולן – מנהל כללי

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

אני, שמעון בן ארצי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של **מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ** (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2025 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 13 באוגוסט, 2026

13 באוגוסט, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ
אפעל 35,
פתח תקווה

ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח/ות הצעת מדף בקשר לתשקיף מדף מחודש
אוגוסט 2026 של מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן-החברה):

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן
בדוח/ות הצעת מדף (ככל שיפורסם/ו על ידי החברה) בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2026 של
החברה:

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 13 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד
של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה
ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם
לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון