



**טריא ישראל בע"מ**

**דוח תקופתי לשנת 2023**

## תוכן עניינים:

פרק 1	תיאור עסקי התאגיד
פרק 2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
פרק 3	דוחות כספיים
פרק 4	פרטים נוספים על התאגיד
פרק 5	הצהרות מנהלים

דירקטוריון החברה קבע כי החברה עומדת בקריטריונים של "תאגיד קטן", כהגדרת המונח בסעיף 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). דירקטוריון החברה החליט על אימוץ ההקלות המנויות בתקנות 5ד(ב)(1) – 5ד(ב)(4) לתקנות הדוחות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 12.3.2014 (מספר אסמכתא: 2014-01-012807).

דוח זה נערך תוך יישום ההקלות האמורות (ככל שהן רלוונטיות לחברה ולדוח זה).

## פרק 1 – תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023

### תוכן עניינים

	פרק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
5	1. כללי.....
6	2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....
9	3. תחומי הפעילות של החברה.....
9	4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....
11	5. חלוקת דיבידנדים.....
	פרק ב' – מידע אחר
13	6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה.....
14	7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....
	פרק ג' – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
23	8. תחום תיווך האשראי.....
23	8.1 מידע כללי על תחום הפעילות.....
44	8.2 מוצרים ושירותים.....
55	8.3 פילוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים.....
55	8.4 מוצרים חדשים.....
56	8.5 לקוחות.....
57	8.6 שיווק והפצה.....
59	8.7 תחרות.....
61	8.8 עונתיות.....
61	8.9 מחקר ופיתוח.....
62	8.10 נכסים לא מוחשיים.....
62	8.11 הון אנושי.....
63	9. תחום מתן האשראי.....
63	9.1 מידע כללי על תחום הפעילות.....
67	9.2 מוצרים ושירותים.....
67	9.3 לקוחות.....
67	9.4 שיווק והפצה.....
67	9.5 תחרות.....
67	9.6 עונתיות.....
67	9.7 הון אנושי.....
	פרק ד' – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה
68	10. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....
68	11. הון אנושי.....
70	12. הון חוזר.....
72	13. השקעות.....
72	14. מימון.....
72	15. מיסוי.....
72	16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....

73	.....מגבלות ופיקוח על פעילות החברה.	17.
84	.....הסכמים מהותיים	18.
86	.....הליכים משפטיים	19.
86	.....יעדים ואסטרטגיה עסקית	20.
88	.....צפי להתפתחות בשנה הקרובה.	21.
89	.....דיון בגורמי סיכון	22.

## פרק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

### 1. כללי

1.1. למען הנוחות בפרק 1 זה לדוח התקופתי תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

- טריא פיזפי בע"מ אשר הינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה.	"טריא פיזפי"
- טריא קרדיט בע"מ אשר הינה חברה בת בבעלות מלאה של טריא פיזפי.	"טריא קרדיט"
- טריא קהילה פיננסית בע"מ אשר הינה חברה בת בבעלות מלאה של טריא פיזפי.	"טריא קהילה"
- טריא פינטק בע"מ.	"טריא פינטק"
- מתאר פעילות טריא פיזפי אשר פורסם במסגרת דיווח מיידי של החברה מיום 16.5.2022 (מספר אסמכתא: - 059392-01-2022).	"המתאר"
- הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	"הבורסה"
- הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הכלולים בפרק 3 לדוח התקופתי.	"הדוחות הכספיים"
- הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 הכולל את פרקים 1 – 5 כמפורט בתוכן העניינים.	"הדוח התקופתי" או "דוח תקופתי זה" או "דוח זה"
- הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, כפי שפורסם ביום 28 במרץ 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-028993).	"הדוח התקופתי לשנת 2022"
- טריא ישראל בע"מ.	"החברה"
- הסכם רישיון ושירותים מיום 25.2.2021 בין טריא פיזפי לבין טריא פינטק. לפרטים ראו תקנה 22 בפרק 4 לדוח התקופתי.	"הסכם רישיון"
- החברה, טריא פיזפי, טריא קהילה וטריא קרדיט.	"הקבוצה"
- חוק החברות, התשנ"ט-1999.	"חוק החברות"
- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	"חוק ניירות ערך"
- מדד המחירים לצרכן המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.	"המדד"

- "מועד הדוח התקופתי" או "מועד דוח זה" או "מועד פרסום דוח זה" - מועד פרסום הדוח התקופתי או מועד הסמוך למועד פרסום הדוח התקופתי, בהתאם לעניין.
- "מניות רגילות" - מניות רגילות ללא ע.ג. של החברה.
- "הפקודה" או "פקודת מס הכנסה" - פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

1.2. תיאור עסקי התאגיד הכלול בפרק זה נערך, בין היתר, בשים לב לעמדת רשות ניירות ערך בנושא קיצור הדוחות כפי שפורסמה על ידה.

1.3. המידע המוצג להלן והערכות החברה נסמכים, בין היתר ולפי העניין, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נתוני בנק ישראל ופרסומים ממשלתיים.

## 2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

2.1. החברה התאגדה ביום 24.12.1992 כחברה פרטית על פי דיני מדינת ישראל. החל משנת 1994 החברה הפכה לחברה ציבורית ונכון למועד דוח זה מניותיה נסחרות בבורסה.

### 2.2. עסקת המיזוג

2.2.1. ביום 24.2.2021 התקשרה טריא פי2פי עם החברה (בשמה הקודם - ע. לוזון נדל"ן ופיננסים בע"מ (להלן: "לוזון נדל"ן")) בהסכם מיזוג, אשר היה מותנה בהתקיימות תנאים מתלים (להלן: "הסכם המיזוג" ו-"עסקת המיזוג", בהתאמה)<sup>1</sup>.

2.2.2. על פי הוראות הסכם המיזוג, נקבע כי טריא פי2פי ולוזון נדל"ן יבצעו מיזוג, בדרך של החלפת מניות, באופן בו בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, לרבות אישורה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של לוזון נדל"ן, לוזון נדל"ן תרכוש מבעלי מניות טריא פי2פי את מלוא הונה המונפק והנפרע של טריא פי2פי, וזאת כנגד הקצאת מניות רגילות לבעלי מניות טריא פי2פי, אשר תהווה עד 73.05% מהון המניות המונפק והנפרע של לוזון נדל"ן לאחר המיזוג. בנוסף, יוענקו לבעלי המניות של טריא פי2פי זכויות למניות נוספות של לוזון נדל"ן אשר, בכפוף לעמידה באבני דרך, תהיינה ניתנות למימוש למניות רגילות, אשר תהווה לאחר הקצאתן ויחד עם המניות האמורות לעיל, עד כ-82.72% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא ומיד לאחר מכירת מניות הפיזור (כהגדרת המונח בדוח זימון האסיפה), הן תהווה עד כ-76.79% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא.

<sup>1</sup> בהמשך למזכר הבנות שהצדדים התקשרו בו ביום 27.12.2020.

לפרטים נוספים בדבר הסכם המיזוג, עסקת המיזוג, זימון האסיפה והתקיימות התנאים המתלים ראו דיווח מידי של החברה מיום 16.5.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-059401) (במסגרתו נכלל מתאר של פעילות טריא פיזפי שהפכה לפעילות החברה לאחר השלמת עסקת מיזוג) (להלן: "דוח זימון האסיפה") ודיווח מידי של החברה מיום 9.6.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-071776), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 12.6.2022 הושלמה עסקת מיזוג על דרך של החלפת מניות לפי סעיף 103כ' לפקודה באופן שלאחריה טריא פיזפי הפכה לחברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 13.6.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-072868), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.2.3 יצוין כי הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל טריא פיזפי על אף שמבחינה משפטית החברה היא הרוכשת של מניות טריא פיזפי כאמור לעיל, היות ובמסגרת עסקת המיזוג בעלי השליטה של טריא פיזפי הפכו לבעלי השליטה בחברה, נקבע כי טריא פיזפי היא הרוכשת החשבונאית של הפעילות, ולפיכך טופלה עסקת המיזוג כרכישה במהופך שאינה מהווה צירוף עסקים ולכן הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (לרבות מספרי השוואה) משקפים את המשך המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של טריא פיזפי (הרוכשת החשבונאית).

### 2.3. טריא פיזפי

2.3.1 טריא פיזפי הינה חברה פרטית הרשומה בישראל שהתאגדה ונרשמה ביום 16.1.2014 על ידי ה"ה אסף שלוש, אייל אלחיאני וורדה לוסטהויז והחל מאותו מועד פועלת בישראל בתחום הטכנולוגיה הפיננסית.

2.3.2 טריא פיזפי הוקמה תוך כוונה לרתום טכנולוגיה מתקדמת לכדי יצירה של מגוון מוצרים ושירותים פיננסיים מתקדמים תוך התבססות על התפיסה על פיה "הצעת ערך פיננסי" ללקוח (מלווה או לווה), חייבת להיעשות תוך שהיא, בראש ובראשונה, מעמידה את אותו הלקוח, על מאפייניו הפיננסיים הייחודיים, במרכז, יחד עם שמירה על עקרונות יסוד של הוגנות, שקיפות ופשטות שהינם, לתפיסת טריא, תנאי בסיס להנגשה מוצלחת של שירותים פיננסיים לקהל לקוחות שאינם בעלי מומחיות בתחום.

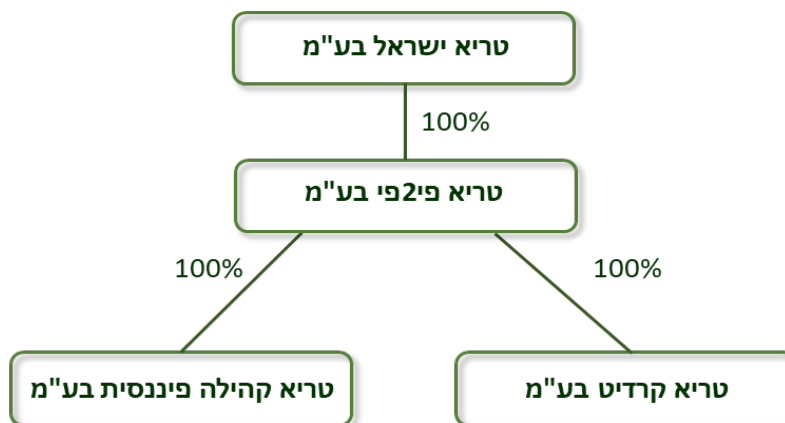
בהתאם לכך, טריא פיזפי שמה דגש על חדשנות ויצירת פתרונות מתקדמים לשירותים פיננסיים מסורתיים אשר עד לא מכבר היו נחלת מערכת הבנקאות

באופן כמעט בלעדי. טריא פי2פי יצרה, בין היתר, אפיקי השקעה אלטרנטיביים מגוונים למשקיעים אשר יכולים להשקיע בהלוואות מגובות נדל"ן סכומים קטנים בפיזור רחב.

2.3.3. פעילות הפלטפורמה הועברה מטריא פי2פי לטריא קהילה בתוקף מיום 1.1.2021, בהתאם להוראות סעיף 104א' לפקודה. במסגרת הסכם העברת פעילות הפלטפורמה מטריא פי2פי לטריא קהילה, רוב עובדי טריא פי2פי הועברו לטריא קהילה אשר סיפקה שירותי תפעול לטריא פי2פי בתנאים של Cost+15% עד מועד קבלת רישיון מורחב לתיווך אשראי מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן: "רשות שוק ההון") על ידי טריא קהילה, אשר התקבל ביום 8.6.2021, ובהתאם לכך החל מחודש יולי 2021, פעילות תיווך האשראי של החברה מבוצעת באמצעות טריא קהילה.

2.4. נכון למועד דוח זה, החברה פועלת ב-2 תחומי פעילות: (1) תחום תיווך אשראי; ו-(2) תחום מתן אשראי.

2.5. תרשים החזקות  
להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד דוח זה<sup>2</sup>:



2.6. אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים  
2.6.1. במהלך חודש נובמבר 2018, הקימה טריא פי2פי את טריא פינטק כחברה בת בבעלות מלאה. במהלך חודש אפריל 2019 העבירה טריא פי2פי לטריא פינטק את פעילות הטכנולוגיה שלה בהתאם להוראות סעיף 104ג' לפקודה.

<sup>2</sup> בנוסף, החברה מחזיקה בחברה בת בבעלות מלאה – טריא הום בע"מ אשר נכון למועד דוח זה אינה פעילה.



2.6.2. ביום 1.1.2021 העבירה טריא פיזפי את מניות טריא פינטק יחד עם הלוואה שהעמידה לטריא פינטק לחברת טריא פינטק החזקות בע"מ, אשר היתה עובר לעסקת המיזוג חברה אחות של טריא פיזפי. ההעברה בוצעה בהתאם להוראות סעיף 104ב(ו) לפקודה ובכפוף לאישור רשות המסים בישראל (להלן: "רשות המסים") שהתקבל במהלך חודש פברואר 2021. העברה זו בוצעה בדרך של חלוקת דיבידנד בעין ומכאן שהסכום שהועבר (1,850 אלפי ש"ח) יופחת בעתיד מסך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה, ככל שיוחלט לחלק רווחים אלו ובכפוף לעמידה במבחני החלוקה על פי חוק החברות.

2.6.3. לפרטים בדבר עסקת המיזוג, ראו סעיף 2.2 לעיל.

### 3. תחומי הפעילות של החברה

3.1. תחום מתן האשראי – החברה פועלת החל מחודש יולי 2022 באמצעות טריא קרדיט בתחום מתן אשראי מכוח היותה בעלת רישיון למתן אשראי מורחב (בתוקף עד ליום 31.12.2024) לתאגידים בסכום שלא יפחת מ-1 מיליון ש"ח בתנאים שנקבעו ברישיון, ובכלל זה בתנאי שהפעילות לא תיצור ניגוד עניינים עם פעילות טריא קהילה.

3.2. תחום תיווך האשראי - החל ממועד השלמת עסקת המיזוג המפורטת בסעיף 2.2 לעיל, החברה פועלת באמצעות טריא קהילה בתחום תיווך אשראי באמצעות פלטפורמת אינטרנט לצורך תיווך בין לווים למלווים (בין עמית לעמית) (להלן: "הפלטפורמה"). התיווך שמבצעת החברה הינו מתן אשראי הניתן באמצעות הפלטפורמה שמחברת בין משקיעים בפלטפורמה בעיקר מקרב הציבור לבין מבקשי אשראי הזקוקים לאשראי, פרטיים או עסקיים. יצוין כי במסגרת פעילות הפלטפורמה מבוצעות (עבור המשתמשים בפלטפורמה) מגוון רחב של פעולות הנלוות לתיווך האשראי, כגון: חיתום ודירוג האשראי, גביית הלוואות באופן שוטף, ניהול תיק אשראי בעבור המלווים (פיזור וניהול סיכון) ועוד.

### 4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן יובאו פרטים אודות השקעות שבוצעו בהון החברה בשנתיים האחרונות וכן כל עסקה מהותית אחרת שנעשתה על ידי בעלי עניין בה בתקופה האמורה:

4.1. לפרטים בדבר הצעה פרטית חריגה שהוצעה לגוף מקבוצת בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "בנק לאומי"), ראו סעיף 18 להלן.

4.2. לפרטים בדבר עסקת המיזוג במסגרתה הוקצו ניירות ערך של החברה, ראו סעיף 2.2 לעיל.

### 4.3 . הקצאה לווליו בייס מיזוגים ורכישות בע"מ

במסגרת עסקת המיזוג, הוקצו על ידי החברה ל-ווליו בייס מיזוגים ורכישות בע"מ 11,900,000 מניות של לוזון נדל"ן אשר היוו מיד עם הקצאתן (ועם השלמת המיזוג) כ-2% מהון המניות המונפק של החברה (ללא דילול).

### 4.4 . רכישת מניות החברה על ידי בעלי עניין בחברה בשנים 2022-2023 (כמות המניות והשער הממוצע משוקפים לאחר איחוד ההון)

	בעל העניין	תאריך	כמות מניות	שער ממוצע (אגורות)	עסקה שנעשתה במהלך המסחר/מחוז לבורסה
1	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	יוני-22	-26,500,001	120.00	מכירה מחוז לבורסה
2	אייל אלחיאני	יוני-22	35,859,279		הקצאה פרטית
3	פייר יוסף בסנאינו	יוני-22	25,689,837		הקצאה פרטית
4	אסף שלוש	יוני-22	16,598,475		הקצאה פרטית
5	אלי גבריאלי	יוני-22	25,689,837		הקצאה פרטית
6	ורדה לוסטהוויז	יוני-22	35,418,844		הקצאה פרטית
7	יוסף טנא	יוני-22	3,398,579		הקצאה פרטית
8	מרדכי קרת	יוני-22	8,900,727		הקצאה פרטית
9	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	יוני-22	27,500,000	110.00	רכישה מחוז לבורסה
10	אייל אלחיאני	יוני-22	-4,675,618	110.00	מכירה מחוז לבורסה
11	פייר יוסף בסנאינו	יוני-22	-3,349,645	110.00	מכירה מחוז לבורסה
12	אסף שלוש	יוני-22	-2,164,241	110.00	מכירה מחוז לבורסה
13	אלי גבריאלי	יוני-22	-3,349,645	110.00	מכירה מחוז לבורסה
14	ורדה לוסטהוויז	יוני-22	-4,618,190	110.00	מכירה מחוז לבורסה
15	יוסף טנא	יוני-22	-443,134	110.00	מכירה מחוז לבורסה
16	מרדכי קרת	יוני-22	-1,160,548	110.00	מכירה מחוז לבורסה
17	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	יוני-22	1,034,558	125.00	רכישה בבורסה

	בעל העניין	תאריך	כמות מניות	שער ממוצע (אגורות)	עסקה שנעשתה במהלך המסחר/מחוז לבורסה
18	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	אוג-22	150,000	110.12	רכישה בבורסה
19	פייר יוסף בסנאינו	אוג-22	50,000	115.90	רכישה בבורסה
20	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	ספט-22	25,000	119.32	רכישה בבורסה
21	אייל אלחיאני	ספט-22	84,034	116.00	רכישה בבורסה
22	אייל אלחיאני	אוק-22	46,364	110.00	רכישה בבורסה
23	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	דצמ-22	754,225	104.11	רכישה בבורסה
24	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	דצמ-22	1,500,000	101.20	רכישה מחוז לבורסה
25	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	ינו-23	1,270,000	100.10	רכישה מחוז לבורסה
26	אייל אלחיאני	ינו-23	49,319	89.84	רכישה בבורסה
27	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	ינו-23	217,522	92.76	רכישה בבורסה
28	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	פבר-23	150,000	85.82	רכישה בבורסה
29	אייל אלחיאני	מרץ-23	57,990	69.84	רכישה בבורסה
30	פייר יוסף בסנאינו	מרץ-23	53,648	72.45	רכישה בבורסה
31	אסף שלוש	מרץ-23	13,405	74.78	רכישה בבורסה
32	אייל אלחיאני	אפר-23	11,893	76.00	רכישה בבורסה
33	אסף שלוש	אפר-23	27,046	74.00	רכישה בבורסה
34	פייר יוסף בסנאינו	אפר-23	37,941	72.00	רכישה בבורסה
35	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	יונ-23	854,996	56.67	רכישה מחוז לבורסה
36	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ	ספט-23	75,000	49.65	רכישה בבורסה
37	אייל אלחיאני	דצמ-23	40,500	38.31	רכישה בבורסה

## 5. חלוקת דיבידנדים

### 5.1. יתרת רווחים ראויים לחלוקה לתאריך הדוח

נכון לתאריך הדוח, לחברה אין יתרת רווחים הניתנת לחלוקה.

## 5.2. דיבידנד במזומן

במהלך השנתיים שקדמו למועד פרסום הדוח החברה הכריזה וחילקה דיבידנדים במזומן לבעלי מניותיה כמפורט להלן:<sup>3</sup>

תאריך ההכרזה	מועד החלוקה	סכום החלוקה (באלפי ש"ח)
26.05.2022	12.06.2022	3,200

## 5.3. מדיניות דיבידנדים

נכון למועד פרסום הדוח, לא אומצה בחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

## 5.4. מגבלות על חלוקת דיבידנדים

נכון למועד דוח זה, למעט הוראות הדין (ובכלל זה קיום רווחים הניתנים לחלוקה), לא קיימת על החברה כל מגבלה העשויה להשפיע עליה לחלק דיבידנד בעתיד.

<sup>3</sup> החלוקה האמורה בוצעה על פי אישור בית משפט לחלוקה על פי סעיף 303 לחוק החברות. לאור האמור בסעיף 2.2.3 לעיל, חלוקת הדיבידנד כאמור לא השתקפה בדוחות הכספיים.

## פרק ב' - מידע אחר

### 6. מידע כספי לגבי תחומי פעילות החברה

לפרטים בדבר נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

להלן יובא מידע כספי לגבי כל אחד מתחומי הפעילות של החברה מתוך דוחותיה הכספיים לשנים 2021, 2022 ו- 2023 (באלפי ש"ח):

מאוחד	סעיפים לא מיוחסים והתאמות	מתן אשראי	תיווך אשראי		שנת 2023
66,916	-	3,166	63,750	הכנסות מחיצוניים	
-	-	-	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים	
66,916	-	3,166	63,750	סה"כ הכנסות	
76,080	(2,717)	1,049	77,748	עלויות מחיצוניים	
-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות בתחומי פעילות אחרים	
76,080	(2,717)	1,049	77,748	סה"כ עלויות	
6,455	6,455	-	-	סך עלויות לא מיוחסות	
(15,620)	-	-	-	הפסד לפני מסים על ההכנסה	
2,350	-	-	-	מסים על ההכנסה	
(17,970)	-	-	-	הפסד נקי	
60,439	13,070	18,655	28,714	סך נכסים ליום 31.12.2023	
47,115	8,485	42	38,588	סך התחייבויות ליום 31.12.2023	

מאוחד	סעיפים לא מיוחסים והתאמות	מתן אשראי	תיווך אשראי		שנת 2022
79,666	-	360	79,306	הכנסות מחיצוניים	
-	-	-	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים	
79,666	-	360	79,306	סה"כ הכנסות	
95,778	(561)	278	96,061	עלויות מחיצוניים	
-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות בתחומי פעילות אחרים	
95,778	(561)	278	96,061	סה"כ עלויות	
49,239	49,239	-	-	סך עלויות לא מיוחסות	
(65,351)	-	-	-	הפסד לפני מסים על ההכנסה	
718	-	-	-	מסים על ההכנסה	
(66,069)	-	-	-	הפסד נקי	
103,150	28,874	40,463	33,813	סך נכסים ליום 31.12.2022	
72,563	8,815	93	63,655	סך התחייבויות ליום 31.12.2022	

מאוחד	סעיפים לא מיוחסים והתאמות	מתן אשראי	תיווך אשראי		שנת 2021
56,356	-	--	56,356	הכנסות מחיצוניים	
-	-	--	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים	
56,356	-	--	56,356	סה"כ הכנסות	
70,991	(625)	--	71,616	עלויות מחיצוניים	

מאוחד	סעיפים לא מיוחסים והתאמות	מתן אשראי	תיווך אשראי	
-	-	--	-	עלויות המהוות הכנסות בתחומי פעילות אחרים
70,991	(625)	--	71,616	סה"כ עלויות
3,229	3,229	--	-	סך עלויות לא מיוחסות
(17,864)	-	--	-	הפסד לפני מסים על ההכנסה
1,400	-	--	-	מסים על ההכנסה
(19,264)	-	--	-	הפסד נקי
47,143	23,593	--	23,550	סך נכסים ליום 31.12.21
63,041	26,260	--	36,781	סך התחייבויות ליום 31.12.21

## 7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

להלן יפורטו מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית, אשר עשויים להשפיע מהותית על פעילות הקבוצה או תוצאותיה העסקיות

יצוין כי למעט כמפורט בסעיף 22 להלן (דיון בגורמי סיכון), החברה לא אמדה את דרגת ההשפעה של אירועים והתפתחויות כאמור.

### 7.1. מגמות בחקיקה וברגולציה

#### 7.1.1. שוק האשראי למשקי בית והעסקים הקטנים והבינוניים בישראל הוא שוק ריכוזי

ביותר שנשלט כמעט במלואו על ידי הבנקים כאשר אחת הסיבות המרכזיות לכך היא שמקורות המימון של הבנקים כיום זולים יותר ממקורות המימון של נותני אשראי אחרים.

בשנים האחרונות התפתחה במדינות רבות בעולם, ובאירופה בפרט, רגולציה מעמיקה המאפשרת ללקוחות של בנקים לתת גישה לצדדים שלישיים למידע שנוגע להם שמצוי בידי בנקים, ולמתן הוראות תשלום בחשבונותיהם, כל זאת לשם קבלת שירותים מאותם צדדים שלישיים המותאמים לצרכי הלקוחות. רגולציה זו ידועה בכינוי "בנקאות פתוחה"<sup>4</sup>.

בכך, הבנקאות הפתוחה פועלת לחיזוק השליטה של הלקוחות במידע ובצריכת שירותים ומוצרים פיננסיים. הבנקאות הפתוחה מאפשרת פיתוח שירותים ומוצרים פיננסיים חדשים וצפויה להגביר את התחרות בשירותים בנקאיים קיימים, וכן במתן הצעות ערך נוספות ללקוחות.

לצד החשיבות של הבנקאות הפתוחה, היא יוצרת סביבת סיכונים חדשה ואתגרים בתחום ניהול הסיכונים, בעיקר בכל הקשור לסיכוני אבטחת מידע וסיכוני הגנת פרטיות המידע<sup>5</sup>. על מנת למזער סיכונים אלו, על הצדדים השלישיים, שיקבלו את המידע שנוגע ללקוחות, יחול פיקוח על פי חוק, לרבות

<sup>4</sup> הוראות ניהול בנקאי תקין מספר 368 של הפיקוח על הבנקים.

<sup>5</sup> הגידול בסיכון נובע בין היתר מכך, שעד היום, המידע הבנקאי והגישה לחשבונות שמורים באופן קפדני בבנקים ובחברות כרטיסי האשראי, כל גוף עבור לקוחותיו, ואילו בסביבה העתידית של בנקאות פתוחה, יידרש מהבנקים וחברות כרטיסי האשראי לתת גישה לחשבונות הלקוחות, בתשתית פתוחה לצדדים שלישיים.

אחריות לניהול סיכונים, אבטחת מידע ושמירת הפרטיות של הלקוחות. חקיקת הבנקאות הפתוחה באה, בין היתר, להסדיר את החובות והעקרונות שיחולו על כלל שחקני הבנקאות הפתוחה ולקבוע הסדרי אחריות, כך שכל גוף יידע מה האחריות המוטלת עליו הנגזרת מאותן חובות. להערכת החברה, התפתחות הבנקאות הפתוחה וצמצום פערי המידע בין גופי האשראי השונים תאפשר תחרות יעילה יותר בשוק האשראי.

#### 7.1.2.

בחודש פברואר 2024 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("רשות שוק ההון") את הנוסח הסופי של חוזר נותני שירותים פיננסיים 2023-10-4 – השקעת כספים על ידי מפעיל מערכת לתיווך באשראי וצד קשור לו באמצעות המערכת (להלן בסעיף זה: "החוזר" או "חוזר הנוסטרו"), אשר נועד להסדיר את אופן פעילותה של מערכת לתיווך באשראי כמתווכת באשראי הניתן ממקורותיה או ממקורות צד הקשור אליה, ללווים, וזאת תוך הפחתה של ניגוד עניינים אפשרי בתהליך מתן ההלוואות ותפעולן, ובהתאם להוראות סעיף 138 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, אשר אוסר על מערכת לתיווך באשראי לעסוק במתן אשראי, אלא באישור מאת המפקח על שוק ההון ובהתאם לתנאי האישור.

ככלל, תפקידה של מערכת לתיווך באשראי, הוא לתווך בין מלווים ללווים לשם ביצוע עסקאות למתן אשראי ותפעולן של עסקאות כאמור. בפעילות מערכות לתיווך באשראי ייתכנו מצבים שבהם הביקוש להלוואות מצד הלווים, שונה מהיצע הכספים שמשקיעים המלווים ולהיפך, דבר שמקשה על המערכות לתפקד באופן יעיל. קשיים אלו מתחדדים בתנאים של משבר כלכלי בו היצע האשראי החדש עלול לפחות וכפועל יוצא, ייתכן ויעורר גם קושי נוסף לפזר את סכום ההלוואה בין מלווים רבים, באופן שיצמצם את הסיכון למלווה הבודד.

לאור אתגרים אלו, פרסמה רשות שוק ההון את הנוסח הסופי אשר נועד כאמור לאפשר לחברה, בתנאים המוגדרים בו, להעמיד אשראי הניתן ממקורותיה או ממקורות צד הקשור אליה, אשר יאפשר לחברה לקיים קו אשראי יציב, לאזן בצורה טובה יותר את הפערים בין ההיצע ובין הביקוש לאשראי באמצעות המערכת ואף יאפשר להנזיל את כספי ההשקעה של המלווים על ידי רכישת ההלוואות שהועמדו על ידם באמצעות המערכת.

להערכת החברה, האפשרות לשימוש בכספי נוסטרו במערכת, עשויה להגביר את התחרות בתחום האשראי, בכך שהיא מרחיבה את היקף המקורות לאשראי, מגדילה את פוטנציאל ההתרחבות של מפעילי מערכות לתיווך באשראי כגורמים בעלי השפעה תחרותית חיובית בשוק האשראי, ומקילה על אפשרות מיסוד של שיתוף פעולה של המפעיל עם גורמים פיננסיים נוספים (כגון גופים מוסדיים) המבקשים להלוות כספים באמצעות המערכת. בחוזר נקבעה מגבלת רף עליון להיקף האפשרות לעשיית שימוש בכספי נוסטרו באמצעות המערכת בשיעור של עד 30% מסך צבר האשראי של מפעיל המערכת.

7.1.3. ביום 12.3.2024 פרסם המפקח על שירותים פיננסיים טיוטת חוזר הוראות

למקורות מידע פיננסי שהם נותני שירותים פיננסיים בעלי רישיון למתן אשראי או בעלי רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי (להלן: "טיוטת החוזר").

עניינה של טיוטת החוזר הינו לקדם את השלב השני לקידום אסדרה תומכת וכללים לגופים המפוקחים הן כנותני שירות מידע פיננסי והן כמקורות מידע פיננסי על פי חוק שירות מידע פיננסי. מטרת טיוטת החוזר הינה קביעת הוראות למקורות מידע פיננסי שהם נותני שירותים פיננסיים למתן אשראי ובעלי רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי ומפורטות בו הפעולות הנדרשות והחובות לצורך היישום של הוראות חוק שירות מידע פיננסי בהקשר של מקורות מידע שהם נותני שירותים פיננסיים כאמור. יישום ההוראות ייעשה תוך שילוב טכנולוגיות חדשות שייצרו סביבה טכנולוגית דומה ככל הניתן ויקלו על כלל השחקנים בשוק המידע הפיננסי ולאפשר לציבור לקבל שירותים פיננסיים מותאמים לצרכיהם ובכך למצות באופן מיטבי את מטרות חוק שירות מידע פיננסי.

ככל שטיוטת החוזר תהפוך לסופית, יהיה על החברה לבצע התאמות טכנולוגיות, לרבות בתחום אבטחת המידע והדיווח לרשויות.

7.1.4. ביום 15.9.2024, לאחר מועד הדוח, פורסמה טיוטה ראשונה להערות הציבור של

חוזר הוראות לבעלי רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי-דיווחים למפקח. תחילתן של הוראות חוזר זה שישה חודשים מיום פרסומו ובמועד תחילתו, אין חובה לדווח על אשראי שהועמד לפני יום התחילה.

החוזר הוא פועל יוצא של האסדרה המתגבשת מכוח חוק הפיקוח שנועדה להבטיח את ניהולם התקין של גופים העוסקים בשירותי אשראי, את קידום התחרות במשק, את מוניטין האשראי החוץ בנקאי ואת השמירה על עניינם של לקוחותיהם, הן הלווים והן המלווים הרשומים בפלטפורמה.

חלק מהדיווחים הנדרשים בטיטת החוזר, כגון אלו המתייחסים לנתוני המלווים והמשיכות נועדו לשרת תכליות אלה. ככל שטיוטת החוזר תהפוך לסופית, יהיה על החברה להעביר למפקח על שירותים פיננסיים דיווחים חצי שנתיים ושנתיים בהתאם לנתונים שקיימים בידי החברה.

לפרטים בדבר הרגולציה החלה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 17 להלן.

7.2. הסביבה המאקרו כלכלית בישראל<sup>6</sup>

שנת 2023 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה בהשוואה לשנים האחרונות, אך בהתמתנות בשיעור עלייתה ביחס לשנת 2022, כך שמדד המחירים לצרכן עלה בתקופת הדוח בשיעור של

<sup>6</sup> דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2022 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של מדינת ישראל  
<https://www.boi.org.il/media/swmjigv/mpr202302h.pdf>



73.0%. עליית ריבית בנק ישראל נבלמה רק בחודש מאי 2023 ועמדה על רמה של 4.75% עד לתום השנה. לאחר תקופת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, בנק ישראל החליט להפחית את הריבית הבסיסית במשק ל-4.5%.

יחד עם זאת, בראייה צופה פני עתיד, הסימנים להאטה בכלכלה העולמית עלולים להשפיע גם על המשק הישראלי. חטיבת המחקר של בנק ישראל, בתחזית שפורסמה בחודש ינואר 2024<sup>7</sup>, העריכה כי התוצר יצמח בכ-2% בשנת 2023 ובשנת 2024 עקב השפעות המלחמה, ובשנת 2025 בכ-5%. הפגיעה הצפויה בתוצר בשנים 2023 ו-2024 נובעת הן מפגיעה בצד ההיצע והן מפגיעה בצד הביקוש. בצד ההיצע, גיוס המילואים הנרחב וההשבתה החלקית של מוסדות החינוך, בעיקר בחודשיים הראשונים של המלחמה, התבטאו בירידה בהיצע העבודה בכל ענפי המשק. בענפי הבנייה והחקלאות ניכרת פגיעה משמעותית במיוחד בהיצע העבודה – בבנייה בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת של עובדים מרצועת עזה, ובחקלאות בשל עזיבתם של עובדים זרים. בתחזית זו מעריך בנק ישראל שמשך הזמן שייקח לפתור בעיית היצע זו יתארך. נוסף על הירידה בהיצע העבודה, באזורי הלחימה ובאזורים מאוימים נפגע כושר הייצור בשל פגיעה בהון הפיזי וביכולת לעבוד. בצד הביקוש, ההערכה היא שסנטימנט צרכני שלילי צפוי להמשיך לפגוע בביקוש לצריכה. גם הביקוש ליצוא שירותי התיירות (תיירות נכנסת) נפגע, כאשר הניסיון מאירועים ביטחוניים קודמים מלמד שפגיעה זו צפויה להיות ממושכת. מנגד, בענף הבנייה צפויה בטווח התחזית עלייה בביקוש, בין היתר בעקבות הצורך בשיקום מבנים. על פי תחזית מעודכנת של חטיבת המחקר של בנק ישראל כאמור מחודש אוקטובר 2024, המלחמה תגרע מצמיחת התוצר בשנת 2024 הן בשל פגיעה בצד ההיצע והן בשל פגיעה בצד הביקוש, באופן שהתוצר צפוי לצמוח ב-0.5% בשנת 2024 בהנחה שהלחימה תימשך אל תוך תחילת שנת 2025. עם זאת, לפי תחזית כאמור, בשנת 2025 הצמיחה צפויה לעלות לכדי שיעור של 3.8%.

על פי תחזית עדכנית של מחלקת המחקר של בנק ישראל מחודש אוקטובר 2024, שיעור האבטלה הרחבה שעמד על 4.4% בשנת 2023 צפוי לרדת לשיעור ממוצע של כ-3.5% מכוח העבודה בשנת 2024 ולהמשיך לרדת לרמה של 3.2% בשנת 2025 (כאשר צמצום מספר המשרתים במילואים ב-2025 יקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה ויתמוך בחזרת היקף התעסוקה אל עבר המגמה) ויחס החוב לתוצר שעמד בשנת 2023 על 61.4% יעלה בעקבות גידול התקציב בשנים 2024 ו-2025, לרמה של 68% ו-69%, בהתאמה. על פי תחזית כאמור, שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי להיות ולעמוד על 3.8%, עליית האינפלציה בטווח התחזית, בהשוואה לאינפלציה של 2023, ואילו בשנת 2025 הוא צפוי להיות 2.8%.. על פי תחזית עדכנית של מחלקת המחקר של בנק ישראל מחודש אוקטובר 2024, הריבית צפויה לעמוד על 4.5% ברבעון השלישי של 2025. הותרת רמת הריבית ללא שינוי נועדה לסייע בייצוב האינפלציה.

<sup>7</sup> [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10\\_24\\_019b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10_24_019b.pdf)  
<sup>8</sup> התחזית המקורית כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2023 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של מדינת ישראל (boi.org.il) התחזית המקורית כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של מדינת ישראל (boi.org.il)

### 7.3.

#### השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים על מדינת ישראל (לעיל ולהלן: "**המלחמה**"). במקביל להשפעות ההרסניות על חיי אדם, למלחמה יש השפעות עסקיות כלל משקיות משמעותיות עם השלכות שליליות הולכות וגוברות. השפעות המלחמה ניכרות ובאות לידי ביטוי, בין היתר, בצמצום הפעילות במשק, בירידות שערים בבורסה, בתנודתיות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ובעלייה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עלייה ברמות הסיכון ואי הוודאות. כמו כן, במהלך שנת 2024 ועד למועד הדוח, חברת הדירוג MOODY'S הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל פעמיים מרמה של 1A (חמישית בגובהה) לרמה של 2A (בדרגה אחת) ובהמשך מ-2A ל-Baa1 (בשתי דרגות) עם תחזית דירוג שלילית ואילו חברת הדירוג S&P הורידה את דירוג האשראי של ישראל פעמיים (כל פעם בדרגה אחת) מרמה של AA- לרמה של A+ ומרמה של A+ לרמה של A עם תחזית דירוג שלילית וחברת הדירוג FITCH הורידה את דירוג האשראי של ישראל מרמה של A+ לרמה של A עם תחזית דירוג שלילית.

נכון למועד זה, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילות החברה. אולם, להערכת החברה, ככל שהמלחמה תימשך הרי שעלויות להיות השפעות ישירות על פעילותה העסקית של החברה, וזאת כפי שיפורט להלן:

#### 7.3.1. תחום תיווך האשראי – ההאטה הכללית במשק ואי הוודאות בעקבות הלחימה

עלולה לפגוע גם במלווים, כך שהמגמה השלילית של עודף בקשות משיכה ביחס להפקדות בפלטפורמה עלולה להתרחב. כאמור, החברה אינה מחויבת להיענות לבקשות המשיכה בחיוב, ובשלב זה לא ניתן להעריך את היקף המגמה האמורה כתוצאה מהמלחמה.

#### 7.3.2. תחום מתן האשראי – עיקר החשיפה שנשקפת לפעילות מתן אשראי הינה גידול

בהפסדי האשראי, לאור קשיים כלכליים של לוויים ופגיעה אפשרית ביכולת ההחזר שלהם. בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף הפסדי האשראי הצפויים כתוצאה מהמלחמה. יחד עם זאת, יצוין כי תחום מתן האשראי אינו מהותי עבור החברה כך שהחברה מעריכה שלמלחמה לא עלולה להיות השפעה מהותית על תחום זה.

החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המלחמה והמצב במשק על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר להמשך המלחמה, וכן בקשר להשפעת הגורמים המפורטים לעיל על פעילות החברה, אין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך באופן מדויק (מעבר להערכות הכלליות המפורטות לעיל) את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על פעילותה. עם זאת, במסגרת הפעולות שנקטה החברה לפני פרוץ המלחמה, ביום 10.5.2023, דירקטוריון החברה אישר עדכון לתוכנית העבודה של החברה לשנת 2023 (להלן -

"תוכנית התייעלות וצמיחה". תוכנית ההתייעלות והצמיחה כוללת צמצום הוצאות ועלויות, ובעיקר הקטנה משמעותית של מצבת כוח האדם, והתאמתן להיקף הפעילות הצפוי, ובמקביל קביעת מתווה עסקי מעודכן לייצוב ולצמיחה עתידית. החברה סבורה כי ככל שלמלחמה תהא השפעה מהותית על פעילותה, תוכנית ההתייעלות והצמיחה תסייע בהתמודדות עם ההשלכות הנ"ל.

לפרטים בדבר תוכנית ההתייעלות והצמיחה, ראו סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון.

#### 7.4. שוק האשראי לדירור בישראל<sup>9</sup>

7.4.1. האשראי לדירור בישראל<sup>10</sup> אופיין בצמיחה גבוהה בעשור האחרון שתאמה את ההתפתחויות בשוק הדירור בישראל ובפרט את ההתפתחות במחירי הנדל"ן למגורים. נכון לסוף חודש דצמבר 2023, יתרת האשראי לדירור הסתכמה בכ-552 מיליארדי ש"ח, כאשר קצב הצמיחה השנתי הממוצע בשלוש השנים האחרונות היה כ-11.0%, בהשוואה לקצב צמיחה של כ-3.5% בתוצר. קצב הצמיחה אשר הואץ בשנים 2021 ו-2022 התמתן ובשנת 2023 המשיכה ההאטה אשר החלה במחצית השנייה של שנת 2022, בשוק הדירור, שבאה לידי ביטוי, בין היתר, בירידה בהיקף העסקאות לרכישת דירות, בהתמתנות קצב הגידול באשראי לענף הבינוי והנדל"ן ובעלייה בשיעורי הריבית הממוצעת על האשראי לדירור ביחס לשנים 2021 ו-2022. הריבית המשוקללת על הלוואות חדשות לדירור עלתה בצורה ניכרת מתחילת שנת 2022, ובמיוחד החל מהרבעון השני של שנת 2022 עת החל בנק ישראל להעלות את הריבית.

7.4.2. בשנת 2023, הועמדו משכנתאות בהיקף של כ-72 מיליארדי ש"ח (ירידה של כ-34% בהשוואה לשנת 2022). היקף המשכנתא הממוצעת קטן מכ-987 אלפי ש"ח בשנת 2022, לכ-964 אלפי ש"ח בשנת 2023. היקף ביצועי המשכנתאות החודשי, התייצב על כ-6 מיליארד ש"ח ממוצע בשנת 2023, לעומת המחצית הראשונה של 2022 בו עמד על כ-11 מיליארד ש"ח. מגמה זו הובילה, בין השאר, על ידי ציבור המשקיעים (רוכשי דירה שנייה ומעלה) אשר מטבע הדברים רגישים יותר לעלייה בשיעורי הריבית, חוסר הוודאות שנוצר באקלים הכלכלי עקב השינויים המשטריים שתכננה הממשלה וברבעון האחרון עקב המלחמה.

#### 7.4.3. מקורות האשראי לדירור

רובו המוחלט של היצע הלוואות לדירור בישראל ניתן על ידי הבנקים, כאשר הלוואות אלו מהוות למעלה משליש מסך האשראי הבנקאי שניתן לציבור. אמנם,

<sup>9</sup> הנתונים בסעיף זה מבוססים על לוחות ונתונים אודות הלוואות לדירור שמפרסם בנק ישראל באופן שוטף במאגר הסדרות [#https://edge.boi.gov.il/?locale=he](https://edge.boi.gov.il/?locale=he)  
<sup>10</sup> אשראי בנקאי למטרת רכישת נדל"ן למגורים.

ישנם גופים פיננסיים חוץ בנקאיים שהחלו לתת הלוואות לדיור בשנים האחרונות (דוגמת החברה), אם כי חלקם בשוק האשראי לדיור אינו משמעותי<sup>11</sup>. בסוף חודש אוגוסט 2022, השיק בנק ישראל, רפורמה צרכנית להגברת שקיפות המידע ללקוחות הבנקים ולשיפור סביבת התחרות בשוק המשכנתאות. במסגרת הרפורמה נכנסו לתוקף שורה של צעדים בתחום המשכנתאות שמסייעים ללקוחות בין היתר להבין טוב יותר את תנאי המשכנתא המוצעים להם ולהשלכותיהם על התשלומים העתידיים. כמו כן, צעדים אלו מאפשרים ללקוחות להשוות באופן מושכל וביתר קלות בין ההצעות השונות הניתנות להם ממספר בנקים שונים ובכך תורמים להגברת התחרות בשוק<sup>12</sup>. כפועל יוצא של הריכוזיות במערכת הבנקאית בישראל, גם שוק האשראי לדיור ריכוזי מאוד, כך שחלקם של שלושת הבנקים הגדולים בשוק גבוה מ-80% וחלקם של חמשת הבנקים הגדולים גבוה מ-95%.

#### 7.4.4

##### מאפייני ההלוואות לדיור

האשראי השקלי לדיור בישראל מחולק לארבעה רכיבי משנה עיקריים: לא צמוד בריבית משתנה, לא צמוד בריבית קבועה, צמוד למדד בריבית משתנה וצמוד למדד בריבית קבועה. משקל רכיבי המשכנתא השונים משתנה על פני זמן, בין היתר, בהתאם להבדלים בשיעורי הריבית ולאילו צי רגולציה.

ככלל, בשנת 2023 נרשמה עלייה במאפייני הסיכון העיקריים של ההלוואות לדיור שניתנו, כמפורט להלן:

יחס ההחזר שבין התשלום החודשי לבין ההכנסה הפנויה (Payment To Income), שעמד בשנים האחרונות על כ-26%, עלה באופן ניכר בשנת 2023 והגיע לכ-29%, כאשר שיעור ההלוואות שיחס ההחזר מההכנסה גבוה מ-30% (שנחשבות להלוואות לדיור בעלות פוטנציאל סיכון גבוה) עלה מכ-42% בשנת 2022 לכ-46% בשנת 2023.

משקל ביצועי ההלוואות לדיור בעלות שיעור מימון הגבוה (Loan To Value) מ-60% (שנחשבות להלוואות לדיור בעלות פוטנציאל סיכון גבוה), עלה משיעור ממוצע של כ-44% בשנת 2021 לשיעור של כ-46.6% בשנת 2022, ובשנת 2023 המשקל ירד לכ-42.8%.

<sup>11</sup> הנתונים מבוססים רק על נתוני המערכת הבנקאית, בשל היעדר זמינות הנתונים לגבי האשראי לדיור החוץ בנקאי.  
<sup>12</sup> ראו פרסום בנק ישראל מיום 30.8.2022 - הרפורמה הצרכנית להגברת שקיפות המידע ללקוחות הבנקים ולשיפור סביבת התחרות בשוק המשכנתאות | בנק ישראל - הבנק המרכזי של מדינת ישראל (boi.org.il).

התקופה הממוצעת לפירעון הלוואות לדיור ירדה בשנת 2023 – במגזר הצמוד למדד: מכ-24.8 שנים בשנת 2022 לכ-21.3 שנים בשנת 2023; ובמגזר הלא צמוד: מכ-23.8 שנים בשנת 2022 לכ-22.7 שנים בשנת 2023.

#### 7.4.5. סיכונים באשראי לדיור<sup>13</sup>

אובדן תעסוקה או ירידה בשכר, בין היתר, בעקבות השפעותיה של המלחמה כאמור לעיל, עלולים לסכן את החוסן של משקי הבית ולאתגר את המערכת הפיננסית והמלווים. משקי בית שיש להם התחייבויות גדולות ביחס להכנסה עלולים להגיע לחדלות פירעון. דחיית תשלומי המשכנתאות וההלוואות הצרכניות, בשל המלחמה, מאפשרת למשקי הבית תקופת התארגנות – חיפוש עבודה חדשה ושינוי מבנה ההוצאות כדי להתאים את רמתן להכנסה שהצטמקה. זאת משום שירידה בהכנסת משק הבית עלולה להגדיל את שיעור ההחזר החודשי מההכנסה, שהוא משתנה מרכזי בהערכת ההסתברות לווה לחדלות פירעון. לפרטים נוספים בדבר השפעת המלחמה על עסקי החברה, ראו סעיף 7.3 לעיל.

#### 7.5. האטה בפעילות וחוסר ודאות כלכלית

האטה בפעילות הכלכלית ואי הוודאות בשוק הישראלי ו/או העולמי בשנים הקרובות, בין היתר בעקבות עליית שיעורי האינפלציה, שיעורי הריבית או המלחמה, עלולים להשפיע על יכולתה של הקבוצה לגייס הון בשוק ההון המקומי ו/או העולמי הדרוש לה לשם המשך פיתוח מוצריה.

#### 7.6. שיעור האינפלציה

הקבוצה מנהלת את עיקר עסקיה בישראל. לפיכך, מרבית הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות שלה הינם בש"ח. תנודות בשיעור האינפלציה בישראל עלולות להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה. בשנת 2023 התמתנה האינפלציה ועמדה על 3.0% לעומת 5.3% בשנת 2022, כאשר בשנת 2021 האינפלציה עמדה על 2.8%. על פי תחזית עדכנית של בנק ישראל מחודש אוקטובר 2024, שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי לעמוד על 3.8% ואילו בשנת 2025 הוא צפוי להיות 2.8%.

לצד זאת, התמתנות האינפלציה וירידת ריבית בנק ישראל בעקבותיה, עשויות לתמרץ משקיעים לחפש חלופות השקעה לפיקדונות בבנקים, ומשכך להיות בעלות השפעה חיובית על תוצאות החברה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 22.1.3 להלן.

#### 7.7. שינויים במערכת המשפט

<sup>13</sup> דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל למוחצית הראשונה של 2022, הסקירה החצי שנתית של בנק ישראל של המערכת הבנקאית לשנת 2022 ופרסומי הודעות נגיד בנק ישראל זמינים באתר הבנק בכתובת: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il)

במהלך חודש ינואר 2023, החלה הממשלה לקדם רפורמה במערכת המשפט בישראל. קידום המהלך לביצוע הרפורמה עורר מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, עלולים היו להשפיע על איתנות המשק והכלכלה בישראל.

במהלך חודש יולי 2023, אישרה הכנסת את תיקון חוק יסוד השפיטה אשר במסגרתו נשללה מבית המשפט זכות הביקורת השיפוטית על סבירות החלטותיה של הממשלה. לאחר תקופת הדוח, ביום 1.1.2024, פסל בית המשפט הגבוה לצדק את תיקון חוק היסוד וקבע כי בית המשפט יוכל להעביר ביקורת שיפוטית על החלטות הממשלה מכוח עילת הסבירות ולתת בגינה סעדים. על פי פרסומים שונים בכלי התקשורת, התוכנית האמורה והמחלוקות שהתגלו בעקבותיה, עלולים היו לפגוע בכלכלת ישראל ובאיתנותה ובכלל זה להשפיע על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה להוביל בין להורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי, להוצאת כספים והשקעות מישראל, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי.

חידוש התוכנית האמורה על ידי הכנסת והתממשות ההערכות המתוארת לעיל או חלקן, עלולות לפגוע בין היתר גם בתוצאות פעילות החברה. נכון למועד זה, לא ידוע האם החקיקה תחודש, באיזו מתכונת ואילו תיקוני חקיקה יתקבלו. על כן, נכון למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך האם וכיצד ישפיעו תיקונים אפשריים על פעילותה של החברה.

#### 7.8. תקינה

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 17 להלן.

#### 7.9. גורמי השפעה נוספים

לפירוט נוסף אודות השפעה אפשרית של גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 22 להלן.

המידע הנכלל בסעיף זה לעיל בדבר ההשפעות העתידיות על הקבוצה, לרבות השפעת עליית שיעור האינפלציה ו/או עליית שיעורי הריבית או השפעות המלחמה, הוא בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על מקורות חיצוניים, ניתוחים פנימיים והערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דוח זה, ואשר התממשותם אינה ודאית ועשויה להיות שונה, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים, לרבות שינויים במגמות בשוק האשראי, שאינם בשליטת החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות לעיל.

**8. תחום תיווך האשראי**

**8.1. מידע כללי על תחום הפעילות**

להלן יפורטו מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של הקבוצה, שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בחברה, בתחום הפעילות שלה, וההשלכות הצפויות בגינם.

**8.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו**

כאמור לעיל, החברה פועלת באמצעות טריא קהילה בתחום הטכנולוגיה הפיננסית תוך שהיא מפעילה את הפלטפורמה אשר מהווה זירה למפגש-ישיר (להלן: "P2P"<sup>14</sup>) בין לווים ומלווים (להלן: "המשתמשים" או "הלקוחות", בהתאמה)<sup>15</sup>. כך לדוגמה, הפלטפורמה מאפשרת לכל לקוח המעוניין לחסוך את כספו (להלן: "מלווה" או "משקיע"), להפקיד בחשבון נאמנות כספים, וכספי הפקדה יפוזרו בין מספר רב של לווים בהתאם לרמת הסיכון בה בחר.

הפלטפורמה מהווה למעשה זירת מפגש בין מלווים מצד אחד, ולווים מן העבר השני. כפועל יוצא של "מפגש" זה (בשילוב היכולות הטכנולוגיות העומדות בבסיס הפלטפורמה), כספי הנרשמים בפלטפורמה כמשקיעים מועמדים, באופן ישיר (קרי, ללא מעורבות של גוף פיננסי חיצוני כגון בנק), כאשראי לטובת הנרשמים בפלטפורמה כלוים<sup>16</sup>.

כחלק בלתי נפרד מכך, מלווה טריא קהילה, באמצעות הפלטפורמה, הן את הלווים והן את המלווים לאורך כל תקופת ההלוואה תוך שהיא מבצעת עבורם את כל הפעולות הכרוכות בעסקת אשראי מסוג זה. החל מחיתום וקביעת דירוג האשראי המאפיין כל לווה פוטנציאלי, העמדת האשראי בפועל, פיזור תיק אשראי של כל משקיע (מלווה) בין מספר גדול של הלוואות באופן המקטין את הסיכון המיוחס לכל מלווה, סיוע בהנזלה מוקדמת של תיק אשראי ככל והמשקיע (מלווה) בוחר בכך ועד לגבייתו של אשראי שהועמד (לרבות נקיטת הליכים משפטיים לגבייתו של אשראי בפיגור היכן שאלו נדרשים).

<sup>14</sup> Peer to Peer

<sup>15</sup> החל מיום 11.1.2021 ונכון למועד דוח זה, הפלטפורמה מוחזקת ומופעלת באמצעות קהילה פיננסית.

<sup>16</sup> לאחר שעברו בהצלחה את תהליכי הסינון והמיון. לווה פוטנציאלי, טרם קבלת ההלוואה, עובר הליך חיתום ובמקרים מסוימים אף חיתום דיגיטלי על ידי איתור מידע ממספר רב של מקורות שונים, ועובר "פוליגרף דיגיטלי" הבוחן את התנהגותו בפלטפורמה בהסתמך על מודלים התנהגותיים. חיתום הלקוח כולל גם ניתוח מידע פיננסי הרלוונטי ליכולת ההחזר שלו, בין היתר, על ידי בדיקת היסטוריית האשראי שלו.

הריבית בגין ההלוואה מועברת לחשבונם של המשקיעים אשר יוכלו לשוב ולהשקיעה בפלטפורמה.

הכנסות החברה נובעות מגביית עמלות בשימוש בפלטפורמה, הן מהלווים והן מהמלווים. העמלות שגבתה החברה מהלווים בממוצע בשנים 2021, 2022 ו-2023 היוו כ-3.2%, 3.4% וכ-3.6%, בהתאמה, מסכום ההלוואה (עמלת הקמת הלוואה חד פעמית ששיעורה המדויק מחושב בהתאם למשך ההלוואה ולסיכון המאפיין את הלווה המסוים) והעמלות שנגבו מהמלווים בשנים 2021, 2022 ו-2023 היוו כ-0.5%, כ-0.5% וכ-0.5%, בהתאמה, מהיקף התיק המנוהל (עמלת ניהול ועמלת קרן הגנה).

כמו כן, במסגרת פעילות הפלטפורמה מבוצעות עבור הלקוחות מגוון רחב של פעולות הנלוות לתיווך האשראי, כגון: חיתום ודירוג האשראי, גביית הלוואות באופן שוטף, ניהול תיק אשראי בעבור המלווים (פיזור וניהול סיכון), סיוע בהנזלה מוקדמת של תיק האשראי וכו'.

עיקר הפעולות בפלטפורמה מבוצעות באופן אוטומטי או חצי-אוטומטי המתאפשרות תודות לשימוש נרחב בכלים טכנולוגיים מתקדמים הכוללים AI (בינה מלאכותית), BI (בינה עסקית) וכן ביכולות טכנולוגיות לעיבוד מידע (BIG DATA). אלו, בשילוב הידע והניסיון אשר נצברו בקבוצה ובצוות הניהולי והתפעולי המוביל שלה, מאפשרים לה להציע פלטפורמה טכנולוגית מתקדמת שהשימוש בה מסייע בהקטנת סיכון האשראי למלווים, מצד אחד, ובהפחתת עלות האשראי ללווים, מצד שני.

נכון ליום 31.12.2023, משרתת הפלטפורמה כ-49,100 לקוחות (לווים ומלווים) כאשר החל ממועד תחילת פעילותה ועד ליום 31.12.2023, תווך בעזרת הפלטפורמה אשראי בסך כולל של כ-9.6 מיליארד ש"ח, וזאת תוך התבססות על מנגנון תפעולי מבוסס יכולות מחשוב ואוטומציה רחבים ואשר מאופיין ביכולת לצמיחה מהירה. יתרת תיק האשראי הפעיל של קהילה פיננסית נכון ליום 31.12.2023 הינה כ-3 מיליארד ש"ח. יצוין כי כ-83% מתיק האשראי הינו הלוואות נדל"ן עם בטוחות וכ-17% מתיק האשראי הינו הלוואות אחרות. בנוסף, כ-42% מתיק האשראי (נדל"ן ואחר כמתואר לעיל) הינו בגין משכנתאות שהריבית בהן משתנה בהתאם לשיעור הפריים ואשר תקופת הקביעה המקסימלית של הריבית בהן הינה עד שלוש שנים ויתר תיק האשראי הינו עם מח"מ של פחות משנתיים.

החל ממועד הקמתה, שמה לה החברה למטרה להציע למלווים תיק השקעות עם



דגש מיוחד על העמדת אשראי מגובה בטוחות (בעיקר בתחום הנדל"ן).

לשם העמדת הבטוחה המלווה מייפה את כוחה של החברה בכל הקשור לרישום ומימוש (ככל ויידרש) של השעבוד ; בתוך כך, המלווה מצהיר ומאשר כי השעבוד יירשם על שמה של החברה, ובמקרה הצורך – ימומש על ידה בעבורו ובעבור כל יתר המלווים אשר העמידו אשראי הקשור לבטוחה זו.

בהעמדת אשראי מגובה בטוחות מבקשת החברה להשיג מטרה כפולה : (א) בעבור ציבור צרכני האשראי, הלווים : מבקשת החברה להתחרות מול הבנקים המסורתיים בתחום האשראי הנדל"ני ; (ב) בעבור ציבור המשקיעים (בפלטפורמה) : מבקשת החברה להציע אפיק השקעה חדשני המאופיין בסולידיות ויציבות מובנים אל מול תנודות השוק.

בהתאם לאמור לעיל, נכון ליום 31.12.2023, מרבית יתרת תיק האשראי שהועמד באמצעות הפלטפורמה (כ-85%) הועמד כאשראי מגובה בטוחות נדל"ן (להלן : **"אשראי נדל"ני"**), וכמעט כל האשראי שהועמד באמצעות הפלטפורמה מתחילת הפעילות (כ-95%) הינו אשראי המגובה בבטוחה כלשהי. ברוב רובן של ההלוואות של האשראי הנדל"ני מדובר על משכנתא בדרגה ראשונה אשר נרשמת בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). כאשר הזכויות במקרקעין עדיין לא מוסדרות באופן המאפשר רישום משכנתא, נעשה הרישום בחברה המשכנתא או ברשות מקרקעי ישראל, ולאחר הסדרת הזכויות נרשמת המשכנתא. סוג בטוחות אחר קיים במקרה של מימון רכישת רכב שאז הרכב הנרכש משמש כבטוחה והשעבוד נרשם במשרד הרישוי באופן מקוון יחד עם רישום ברשם המשכונות.

לדעת הנהלת החברה, החשיבות הרבה שמייחסת החברה למתן הלוואות מגובות בטוחות בפרט ולשוק האשראי הנדל"ני בכלל, מייחד אותה מיתר מתחרותיה ומסייע למיצובה כאלטרנטיבה אל מול הבנקים הגדולים - הן כאפיק השקעה סולידי והן כמקור מימוני.

להלן תמהיל האשראי המצטבר אשר הועמד באמצעות הפלטפורמה בשנים 2021, 2022 ו-2023:

2023	2022	2021	
85%	85%	83%	שעור בטוחות נדל"ן
10%	10%	14%	שעור בטוחות אחרות
5%	5%	3%	ללא בטוחות

מדיניות האשראי שאושרה בטריא קהילה קובעת את ה – LTV המקסימלי לגבי סוגי הלוואות הנדל"ן. שיעור המימון המקסימלי (LTV) בהלוואה לדיור ובהלוואה לכל מטרה הוא 60% ובהלוואה שהמימון הינו מימון משלים מגובה בשעבוד שני בדרגה – שיעור המימון המקסימלי (LTV) הוא ההפרש בין 70% לשיעור המימון שהועמד על ידי הגורם המממן הראשון. בנוסף, קיים מסלול הלוואות נדל"ן שלגביו מדיניות האשראי היא מדורגת, כך שלגבי חלק מההלוואה שיעור המימון המקסימלי (LTV) הוא 60% ולגבי החלק האחר של ההלוואה שיעור המימון המקסימלי (LTV) הוא 80%.

להלן טבלה המציגה את פיזור האשראי המגובה בבטוחות נדל"ן בשנים 2021, 2022 ו-2023:

2023	2022	2021	
20%	15%	34%	גישור
70%	43%	15%	קבוצות רכישה
10%	42%	51%	משכנתאות

#### צמיחתם של אפיקי מימון וחיסכון אלטרנטיביים למערכת הבנקאית

- (1) מאז פרוץ המשבר הפיננסי בשנת 2008 החל בעולם פיתוח מואץ של מתווכי אשראי חדשים המהווים אפיק מימון וחיסכון אלטרנטיבי למערכת הבנקאות המסורתית.
- (2) ככלל, מתווכים אלו, הפועלים כחלק מתעשיית הפינטק, מהווים מקור אשראי אלטרנטיבי לבנקים המסורתיים וזאת תוך שימוש נרחב בכלים טכנולוגיים מתקדמים.
- (3) בעוד הבנקים המסורתיים נהנים ממספר יתרונות משמעותיים הייחודיים להם, השימוש הנרחב שעושים מתווכי האשראי החדשים בטכנולוגיה פיננסית מתקדמת מאפשר להם לפעול בשוק האשראי באופן יעיל, מהיר וזול יותר (קרי, בעלות תפעולית נמוכה) מאי פעם תוך צמצום פערי התחרות בינם לבין הבנקים המסורתיים.

### הלוואות בין עמיתים (P2P)

- (1) במסגרת מודל זה, הן אנשים פרטיים והן גופים מוסדיים, מעמידים אשראי, באופן ישיר ובתמורה לקבלת ריבית, ליחידים או לעסקים פרטיים.
- (2) המפגש בין מלווים (משקיעים) מצד אחד לבין לווים מצד שני, מתבצע על גבי פלטפורמה טכנולוגית המאפשרת לצד א' להעמיד אשראי לצד ב' כאשר בין הצדדים אין כל היכרות ו/או קשר ישיר (לרוב גם לא לאחר העמדת האשראי) וכל זאת באופן מאובטח, פשוט ויעיל כלכלית בעבור שני הצדדים.
- (3) פלטפורמות ה-P2P הראשונות החלו לפעול בין השנים 2005-2006 בבריטניה (Zopa) ובארה"ב (Prosper). כיום פלטפורמות אלו נפוצות הן במדינות מפותחות והן במדינות מתפתחות. מבחינת היקף הפעילות, השוק הגדול ביותר נמצא בארה"ב ואחריו, בפער ניכר, באירופה ושאר העולם.
- (4) למרות שיש הבדלים מהותיים (טכנולוגיים ועסקיים) בין פלטפורמות ה-P2P השונות, מרבית פלטפורמות ה-P2P (ובכללן של החברה) פועלות במסגרת עקרונות דומים המבדלים אותן מהבנקים המסורתיים:
  - א. הפלטפורמות אינן נושאות בסיכון האשראי בעצמן (אלא משמשות כמתווך) ואינן מרוויחות מפערי הריבית אלא מהעמלות הנגבות מהלווים ומהמלווים. המלווים הם שנושאים בסיכון האשראי ובתמורה נהנים ממרווחי הריבית.
  - ב. להבדיל מפיקדון בנקאי, הפלטפורמות אינן מחויבות לאפשר פדיון מוקדם למלווה (טרם פירעון ההלוואות בהן השקיע). בהקשר זה יצוין כי החברה מקיימת שוק משני במסגרתו המלווים יכולים לנסות ולמכור את ההלוואות. כאשר בתקופות בהן יש צבר בקשות משיכה גדול, זמן ביצוע ההוראה ימשך זמן רב יותר (כפונקציה של הימצאות מלווים מתאימים לרכישת ההלוואות בשוק המשני).
  - ג. הפלטפורמות עושות שימוש רב בטכנולוגיה להערכת סיכון הלווה ולבניית תיק השקעות מפוזר עבור המלווה. דבר זה מצמצם מאוד את הצורך בעובדים (ולכן מקטין מאוד את ההוצאות התפעוליות) ומקצר את הליך אישור ההלוואה.
  - ד. הפלטפורמות משקיעות משאבים רבים ביצירת "חווית משתמש" נוחה ופשוטה לתפעול.

### פלטפורמות להלוואות בין עמיתים (P2P) בדגש על מדינת ישראל

- (1) במדינת ישראל פלטפורמות (P2P) החלו להתפתח רק במהלך העשור האחרון, כאשר גם למועד דוח זה פועלות בתחום מספר מצומצם של חברות.
- (2) התפתחותן של פלטפורמות אלו התאפשרה הודות לשילוב מספר גורמים הרלוונטיים במיוחד לסביבת הפעילות בישראל:

א. טכנולוגיה:

חידושים טכנולוגיים והרחבת הנגישות של האינטרנט המאפשרים פעילות במודל "רזה" מאוד של עלויות עם מצבת כוח אדם מצומצמת, הרחבה מהירה וללא השקעה ניכרת את בסיס לקוחותיהם (מלווים ולוויים), הצעת "חווית משתמש" נוחה ופיתוח מודלים ממוכנים להערכת סיכון המתעדכנים בתדירות גבוהה ואשר מתבססים על מקורות מידע חדשים.

ב. פעילות הבנקים המסורתיים:

למערכת הבנקאית עלויות קבועות גבוהות, הנובעות ממצבת עובדים גדולה, מערכת סינוף ותשתיות שחלקן מיושנות ואשר פועלים תחת כללי רגולציה מכבידים (כגון כללי הלימות הון) שמערימה עליהם עלויות נוספות. כל אלו מאפשרות לפלטפורמות ה-P2P להציע פתרון אשראי ללווה באופן מותאם יותר.

ג. סביבת ריבית נמוכה:

עד לשנת 2022, מכשירי השקעה סטנדרטיים כגון אגרות חוב ממשלתיות ופיקדונות בנקאיים הציעו ריבית אפסית במשך שנים רבות. במצב זה משקיעים רבים נטו לחפש אפיקי השקעה אלטרנטיביים ואף כאלו הנתפסים כלא-קונבנציונליים ו/או חדשניים.

ד. תדמית ציבורית:

פלטפורמות ה-P2P נתפסות בעיני הציבור כמיזמים התורמים ל"צדק חברתי" לעומת התדמית השלילית שדבקה במערכת הבנקאית בעולם לאחר המשבר הפיננסי. משמע שהמלווים יכולים ליהנות במישור מהריביות המשולמות על ההלוואות, בלי שהבנק "נוגס ברווח".

ה. התאמת הסביבה הרגולטורית:

בשנים האחרונות נכנסו, לתוקף מספר חוקים ותקנות אשר משפיעים על יכולתן של הפלטפורמות לפעול בשוק האשראי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 17 להלן.

יובהר כי נכון למועד דוח זה, פעילות הקבוצה בתחום מבוצעת רק בישראל.

צמיחתן של מערכות Embedded Banking המוטמעות בנקודות מכירה (Point of Sale):

- (1) העידן הדיגיטלי גורם לשינוי דפוסי צרכנות ושינוי מהותי של בסיס ואופן התחרות על ליבו של הצרכן.
- (2) בשנים האחרונות, בנוסף על הגברת התחרות במישור איכות השירות ותמחור המוצרים, הולכת וגוברת התחרות במישור תנאי הפיננסים של הפעולה הצרכנית (לדוגמא, אופן פריסת התשלומים והריבית). אם בעבר

הבנק או חברת האשראי של הלקוח היו ספקי המימון הבלעדיים, כיום, ישנה תחרות הולכת וגוברת כאשר גופים "חדשים" נכנסים בינם לבין צרכני האשראי תוך שהם נעזרים בכלים טכנולוגיים מתקדמים.

(3) תחום זה מאופיין בשנים האחרונות בהתפתחות מואצת, כאשר החברות המובילות בעולם בתחום הן: Affirm, KLARNA, AfterPay ואחרות.

(4) טריא פי2פי זיהתה את המגמה הנ"ל כבר במהלך שנת 2015 והחלה לפעול לפיתוח שירותים ומוצרים מבוססי טכנולוגיה לצורך מתן אשראי ופתרונות פיננסיים באמצעות מסופים המוצבים בנקודות מכירה פיזיות (POS) או לחילופין מוטמעים בעמדות המכירה המקוונים של בתי העסק השונים.

(5) לאור המצב הכלכלי בישראל נכון למועד דוח זה, החברה ממקדת את פעילותה בהלוואות מגובות בטוחות נדל"ן, ופועלת לצמצום פעילותה במתן אשראי ללא בטוחות בנקודות מכירה פיזיות.

האמור לעיל בדבר מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו מתבסס בעיקרו על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, כפי שהם ידועים לה כיום. מבלי לגרוע מהאמור, כל ההנחות ו/או האומדנים ו/או הנתונים המפורטים לעיל הינם בגדר תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים בחלקם על פרסומים פומביים שונים ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלה עשויים שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם אי עמידת החברה וקבלני המשנה שלה ביעדי הפיתוח ו/או אי עמידה בלוחות זמנים ו/או אי השגת המימון הדרוש לצורך פעילותה ו/או שיווק המוצרים ו/או מגבלות רגולטוריות ו/או גורמים נוספים שאינם בשליטת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 22 להלן.

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

8.1.2.1. טריא קהילה בהיותה נותן שירותים פיננסיים, כהגדרת המונח בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו – 2016 (להלן: "חוק הפיקוח" או "חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים"), מפקחת על ידי רשות שוק ההון. כמו כן, טריא פי2פי נתונה לפיקוח מטעם בנק ישראל על רקע שימוש שעושה הקבוצה במערכת נתוני אשראי.

לפרטים בדבר חקיקה, תקינה ופיקוח החלים על החברה ופעילותה כנותן שירותים פיננסי, ראו סעיף 17 להלן.

**המידע הנכלל בסעיף זה לעיל בדבר הערכות החברה הוא בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניתוחים פנימיים והערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דוח זה, ואשר התממשותם אינה ודאית ועשויה להיות שונה, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.**

### 8.1.3.

#### שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

הכנסות החברה, בתחום פעילות זה, נובעות מגביית עמלות ממשותמשי הפלטפורמה (קרי: הן מצד הלווים והן מצד המלווים). עיקר הוצאות החברה בתחום פעילות זה נובעות מעלות שירותים (קבלני משנה, משכורות, הטבות, הוצאות בקשר לרישיון התוכנה והוצאות שיווק ומכירה). לעדכוני בדבר הצגה מחדש בגין עיתוי הכרה בהכנסה מעמלות מקבוצות רכישה, ראו באור 2'ידי לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

#### להלן יובאו נתונים עיקריים בדבר שינויים בהיקף פעילות החברה

להלן יובאו נתונים באשר להיקפי פעילות ופילוחים בקשר לפעילות הפלטפורמה לשנים 2021, 2022 ו-2023:

(1) יתרת תיק האשראי המנוהל בפלטפורמה וסכומי ההשקעה המצטברים (במיליוני ש"ח) ליום 31.12 של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023<sup>17</sup>:

31.12.2023			31.12.2022			31.12.2021		
אחר	נדל"ן	כל התיק	אחר	נדל"ן	כל התיק	אחר	נדל"ן	כל התיק
498	2,518	3,016	696	2,710	3,406	574	2,303	2,877

(2) סכומי הפקדות מצטברים בפלטפורמה, לרבות סכומים שהופקדו בחשבון נאמנות אך טרם הועמדו כאשראי ללווה, ללא החזרי ריבית שוטפים שמוחזרים למשקיעים על ידי הלווים בשוטף ומושקעים מחדש בפלטפורמה, ככל שהמשקיע בוחר שלא למשוך כספים אלו, לסוף כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023<sup>18</sup> (במיליוני ש"ח):

31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	סכומי הפקדות מצטברים בפלטפורמה
6,644	6,357	4,824	

(3) סך ההלוואות, במיליוני ש"ח, ומספר ההלוואות שהועמדו במהלך השנה של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023:

<sup>17</sup> סכומי השקעה מצטברים, קרי: יתרות התיק של המשקיעים הרשומים בפלטפורמה.  
<sup>18</sup> נכון ליום 31.12.2023 מעל ל-43% מהמשקיעים (מלווים) בפלטפורמה בוחרים באפשרות של השקעה מחדש.

2023			2022			2021			
אחר	נדל"ן	כל התיק	אחר	נדל"ן	כל התיק	אחר	נדל"ן	כל התיק	
17	760	777	357	1,991	2,348	417	1,724	2,141	סך ההלוואות
68	8,466	8,534	12,761	11,122	23,883	16,729	8,011	24,740	מס' ההלוואות

(4) כמות משקיעים (מלווים) ולווים המרכיבים<sup>19</sup> את יתרת תיק האשראי לסוף כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023:

31.12.2023			31.12.2022			31.12.2021			
אחר	נדל"ן	כל התיק	אחר	נדל"ן	כל התיק	אחר	נדל"ן	כל התיק	
27,486	3,780	31,266	29,969	4,000	33,920	20,081	4,323	24,060	מס' לווים
18,118	666,138	96,463	23,223	677,600	100,424	28,584	532,732	119,576	יתרת הלוואה ממוצעת ללווה (בש"ח)
--	--	17,832	--	--	17,476	--	--	16,923	מס' משקיעים בתיק האשראי

(5) כמות לקוחות פעילים<sup>20</sup> לסוף כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023:

31.12.2023			31.12.2022			31.12.2021			
אחר	נדל"ן	כל התיק	אחר	נדל"ן	כל התיק	אחר	נדל"ן	כל התיק	
27,486	3,780	31,266	29,969	4,000	33,920	20,081	4,323	24,060	מס' לווים
--	--	20,312	--	--	19,610	--	--	17,227	מס' משקיעים פעילים

(6) שיעור דחיית בקשות הלוואה בשנת 2021 עמד על כ-55% מתוך בקשות להלוואות נדל"ן וכ-49% מתוך בקשות של הלוואות צרכניות. שיעור דחיית בקשות הלוואה בשנת 2022 עמד על כ-80% מתוך בקשות להלוואות נדל"ן ועל כ-72% מתוך בקשות של הלוואות צרכניות. בשנת 2023 היה מספר לא

<sup>19</sup> כ-17,600 משקיעים (מלווים) ולווים לא נלקחו בחשבון בחישוב, שכן נכון ליום 31.12.2023 אינם משתתפים בתיק האשראי בפלטפורמה, וזאת מכיוון שמדובר במשתמשים הרשומים בפלטפורמה ובהם משקיעים שהשלימו תהליך הרשמה מלא אך כספי ההפקדה טרם התקבלו בחשבון טריא קהילה, ולווים שבקשת ההלוואה שלהם ממתינה לאישור ולמימון בכספי המשקיעים. <sup>20</sup> משקיע שיש לו יתרה בתיק (בגינה משולמת עמלת השקעה מעת לעת), וכל הלווים הפעילים אשר שילמו עמלת הקמת הלוואה בעת מתן ההלוואה. לגבי לווים - גם אם יש מספר הלוואות לאותו לווה, לצורך הטבלה האמורה הוא נספר כ"לווה" אחד.



מהותי של בקשות חדשות להלוואות נדליין והלוואות צרכניות ולפיכך שיעור דחיית הבקשות שאף לאפס.

(7) כמות משקיעים (מלווים) ולווים חדשים לכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023 :

בשנים 2021, 2022 ו-2023 הצטרפו לראשונה 2,818, 2,711 ו-930 משקיעים (מלווים) חדשים<sup>21</sup>, בהתאמה.

בשנים 2021, 2022 ו-2023 הצטרפו לראשונה 13,142, 16,214 ו-375 לווים חדשים<sup>22</sup>, בהתאמה.

(8) טווח השקעות וממוצע השקעות (בש"ח) לסוף כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023 :

31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	
150,103	178,231	165,490	שווי השקעה ממוצע בפלטפורמה
212,304,100	261,197,905	200,930,382	השקעה מרבית

יצוין כי טווח שווי תיק של משקיע (מלווה) בודד מתפלג כך שביחס ל-90% מהמשקיעים (מלווים) שווי התיק עמד על מעל 193 ש"ח וביחס ל-95% מאותם משקיעים (מלווים) שווי התיק הסתכם עד 591,000 ש"ח.

ביחס לסוף כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023 שווי התיק המרבי בפלטפורמה (למשקיע או מלווה יחיד) עמד על כ-200.9 מיליוני ש"ח, על כ-261.2 מיליוני ש"ח ועל כ-212.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

<sup>21</sup> משקיעים (מלווים) שהשלימו בהצלחה את תהליך ההרשמה והעבירו כספים לפלטפורמה לצורך השקעה בהלוואות שבפלטפורמה.  
<sup>22</sup> לווים שבאותה שנה קלנדרית הועמדה להם הלוואה ראשונה במערכת.

(9) ממוצע וטווח הלוואות בפלטפורמה (בש"ח) לשנים 2021, 2022 ו-2023:

2023			2022			2021			
אחר	נדל"ן	כל התיק	אחר	נדל"ן	כל התיק	אחר	נדל"ן	כל התיק	
184,145	89,767	90,519	28,018	179,477	98,551	24,854	215,854	86,502	ממוצע הלוואה

בשנת 2021, הלוואה ממוצעת עמדה על כ-215 אלפי ש"ח בהלוואות בתחום הנדל"ן<sup>29</sup> ועל כ-25 אלפי ש"ח בהלוואות בתחומים אחרים. יצוין כי כ-98% מהלוואות עמדו על סכום של עד כ-1.4 מיליון ש"ח בהלוואות בתחום הנדל"ן ועד כ-112 אלפי ש"ח בהלוואות בתחומים אחרים. במהלך שנה זו הועמדה ללווה יחיד (פרטי) הלוואה מרבית, מגובה בבטוחת נדל"ן, בסך של כ-10 מיליון ש"ח. כמו כן, ללווה נוסף הועמדה הלוואה בסך של כ-999 אלפי ש"ח (בהלוואה עם בטוחה).

בשנת 2022, הלוואה ממוצעת עמדה על כ-180 אלפי ש"ח בהלוואות בתחום הנדל"ן<sup>29</sup> ועל כ-28 אלפי ש"ח בהלוואות בתחומים אחרים. יצוין כי כ-98% מהלוואות עמדו על סכום של עד כ-817 אלפי ש"ח בהלוואות בתחום הנדל"ן ועד כ-160 אלפי ש"ח בהלוואות בתחומים אחרים. במהלך שנה זו הועמדה ללווה יחיד (פרטי) הלוואה מרבית, מגובה בבטוחת נדל"ן, בסך של כ-14.9 מיליון ש"ח.

בשנת 2023, הלוואה ממוצעת עמדה על כ-90 אלפי ש"ח בהלוואות בתחום הנדל"ן<sup>29</sup> ועל כ-184 אלפי ש"ח בהלוואות בתחומים אחרים. יצוין כי כ-98% מההלוואות עמדו על סכום של עד כ-780 אלפי ש"ח בהלוואות בתחום הנדל"ן ועד כ-1,000 אלפי ש"ח בהלוואות בתחומים אחרים. במהלך שנה זו הועמדו לשני לווים יחידים (פרטיים) הלוואה מרבית, מגובה בבטוחת נדל"ן, בסך של כ-10.5 מיליון ש"ח כל אחת.

(10) ממוצע שיעורי ריבית ללווים בשנים 2021, 2022 ו-2023:

אחר	נדל"ן	כל התיק	
7.1%	5.4%	5.8%	ריבית ממוצעת ללווים 2021
7.3%	6.1%	6.3%	ריבית ממוצעת ללווים 2022
9%	9.1%	9.1%	ריבית ממוצעת ללווים 2023

בשנת 2021, הריבית הממוצעת להלוואה עמדה על כ-5.8%, כאשר הריבית הממוצעת בהלוואות מגובות נדל"ן עמדה על כ-5.4% וכ-7.1% בהלוואות עם בטוחות שאינן נדל"ן או ללא בטוחות כלל. הריבית הנמוכה ביותר ללווים עמדה על 4% בהלוואות נדל"ן ו-0% בהלוואות אחרות (קרי: הלוואות שבהן הלווה לא שילם ריבית ומשקיעי החברה קיבלו תשלומי ריבית מהארגון או ממוכר נכס שעבור רכישתו ההלוואה נלקחה, אשר סבסדו את ההלוואה). הריבית המקסימלית עמדה על 12% בהלוואות מגובות נדל"ן וכ-13.5% בהלוואות עם בטוחות שאינן נדל"ן או ללא בטוחות כלל. באותה שנה, ב-98% מהלוואות מגובות נדל"ן שבפלטפורמה הריבית עמדה על מתחת ל-8% ובהלוואות בתחומים אחרים מתחת ל-9.5%.

בשנת 2022, הריבית הממוצעת להלוואה עמדה על כ-6.3%, כאשר הריבית הממוצעת בהלוואות מגובות נדל"ן עמדה על כ-6.1% ובהלוואות עם בטוחות שאינן נדל"ן או ללא בטוחות כלל על כ-7.3%. הריבית הנמוכה ביותר ללווים עמדה על 2.55% בהלוואות מגובות נדל"ן ו-2.61% בהלוואות אחרות. הריבית המקסימלית עמדה על 14.75% בהלוואות מגובות נדל"ן ו-12.3% בהלוואות עם בטוחות שאינן נדל"ן או ללא בטוחות כלל. בשנת 2022 ב-98% מהלוואות מגובות נדל"ן שבפלטפורמה הריבית עמדה על מתחת ל-9.1% ובהלוואות בתחומים אחרים מתחת ל-10.9%.

בשנת 2023, הריבית הממוצעת להלוואה עמדה על כ-9.1%, כאשר הריבית הממוצעת בהלוואות מגובות נדל"ן עמדה על כ-9.1% ובהלוואות עם בטוחות שאינן נדל"ן או ללא בטוחות כלל על כ-9%. הריבית הנמוכה ביותר ללווים עמדה על 3.5% בהלוואות מגובות נדל"ן ו-3.5% בהלוואות אחרות. הריבית המקסימלית עמדה על 13.75% בהלוואות מגובות נדל"ן ו-12.6% בהלוואות עם בטוחות שאינן נדל"ן או ללא בטוחות כלל. בשנת 2023 ב-98% מהלוואות מגובות נדל"ן שבפלטפורמה הריבית עמדה על מתחת ל-11.25% ובהלוואות בתחומים אחרים מתחת ל-11.25%.

(11) ממוצע וטווח התשואות למשקיעים (מלווים) בפלטפורמה :

התשואה השנתית הממוצעת, קרי תשואה לפני ניכוי מס ועמלות השקעה, עמדה על כ-5.16% כ-5.34% וכ-5.8% בשנים 2021, 2022 ו-2023, בהתאמה.

בשנת 2021, 80% מהמשקיעים (המלווים) באמצעות הפלטפורמה נהנו מתשואה שנתית, לפני ניכוי מס במקור ועמלות השקעה, בשיעור שבין 2.77% ל-6.06%, כ-10% נהנו מתשואה שנתית, לפני ניכוי מס במקור ועמלות השקעה, בשיעור גבוה מ-6.06% וכ-10% נהנו מתשואה שנתית, לפני ניכוי מס במקור ועמלות השקעה, בשיעור נמוך מ-2.77%.

בשנת 2022, 80% מהמשקיעים (מלווים) באמצעות הפלטפורמה נהנו מתשואה שנתית, לפני ניכוי מס במקור ועמלות השקעה, בשיעור שבין 2.86% ל-6.56%, כ-10% נהנו מתשואה שנתית, לפני ניכוי מס במקור ועמלות השקעה, בשיעור גבוה מ-6.56% וכ-10% נהנו מתשואה שנתית, לפני ניכוי מס במקור ועמלות השקעה, בשיעור נמוך מ-2.86%.

בשנת 2023, 80% מהמשקיעים (מלווים) באמצעות הפלטפורמה נהנו מתשואה שנתית, לפני ניכוי מס במקור ועמלות השקעה, בשיעור שבין 3.88% ל-6.56%, כ-10% נהנו מתשואה שנתית, לפני ניכוי מס במקור ועמלות השקעה, בשיעור גבוה מ-6.56% וכ-10% נהנו מתשואה שנתית, לפני ניכוי מס במקור ועמלות השקעה, בשיעור נמוך מ-3.88%.

2023	2022	2021	תשואה שנתית ממוצעת בפלטפורמה
5.80%	5.34%	5.16%	

(12) משך חיים ממוצע (מח"מ) להלוואות ליום 31 בדצמבר בשנים 2021, 2022

ו-2023 :

2023			2022			2021		
אחר	נדל"ן	כל התיק	אחר	נדל"ן	כל התיק	אחר	נדל"ן	כל התיק
1.2	5.8	5.0	1.8	6.6	5.6	2.0	5.9	5.1

המח"מ המוצג לעיל הוא המח"מ הממוצע המקסימלי של התיק בהנחה שכל ההלוואות משולמות עד תום התקופה ללא פירעונות מוקדמים. המח"מ בפועל תלוי בשיעור הפירעונות המוקדמים ועל כן קצר יותר.

(13) הפקדות ובקשות משיכה מהפלטפורמה בשנת 2023 (במיליוני ש"ח)

פעולה	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
הפקדות <sup>(1)</sup>	178	95	21	16
בקשות משיכה <sup>(2)</sup>	400	581	541	153

(1) הפקדות – סך בקשות ההפקדות לפלטפורמה על ידי משקיעים פרטיים ומוסדיים קיימים וחדשים.

(2) בקשות משיכה – בקשות משקיעים למשוך את הכסף מהפלטפורמה שלא כתוצאה מפירעון הלוואה על ידי לווה, להבדיל מהמשיכה, כולה או חלקה. יובהר שמשקיע שביקש למשוך חלק מכספי ההשקעה שלו בפלטפורמה בתאריך מסוים, נספר ברבעון הרלבנטי, ואם אותו משקיע ביקש, לאחר מכן, למשוך את כל כספיו, אותה בקשה תיספר שוב ברבעון הרלבנטי.

בתקופה שמתום הרבעון הרביעי של שנת 2023 ועד למועד הדוח, בוצעו בפלטפורמה בקשות להפקדות בסך כולל של כ-55 מיליוני ש"ח והתקבלו בקשות משיכה בסך של כ-424 מיליוני ש"ח. נכון לתום שנת 2023, היקף תיק האשראי המנוהל בפלטפורמה מסתכם לסך של כ-3 מיליארד ש"ח. מסוף שנת 2022 ועד מועד פרסום דוח זה, נרשמה בפלטפורמה מגמה של עודף בקשות משיכה על הפקדות. אמנם החברה אינה מחויבת להיענות לבקשות המשיכה בחיוב, אך למגמה זו יש השפעה מהותית על ההכנסות והרווחיות של החברה בשנת 2023. יש לציין, כי שיעור הריבית בגין האשראי שניתן ללווים עד לחודש מאי 2022 באמצעות הפלטפורמה, בחלקו הארי, איננו מתעדכן על בסיס שוטף אלא אחת ל-3 שנים, ואילו שיעור הריבית בגין האשראי שהועמד החל מחודש מאי 2022 צמוד לריבית הפריים.

לפרטים נוספים בדבר השפעת המלחמה על תחום תיווך האשראי, ראו סעיף 7.3 לעיל.

מתחילת שנת 2023 ועד למועד הדוח, עודף בקשות המשיכה על בקשות ההפקדות בפלטפורמה הסתכם בכ-1,734 מיליוני ש"ח.

המידע הנכלל בסעיף זה לעיל בדבר הערכת החברה את ההשפעה העתידית של היקפי בקשות המשיכה, תנודתיות השוק והשינויים הכלכליים בישראל על תוצאות החברה, הוא בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על מקורות חיצוניים, ניתוחים פנימיים והערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דוח זה, ואשר התממשותם אינה ודאית ועשויה להיות שונה, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים, לרבות שינויים במגמות בשוק האשראי, שאינם בשליטת החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות לעיל.

#### שינויים ברווחיות החברה בתחום

במהלך שנת 2023, הכנסות החברה בתחום תיווך האשראי הסתכמו לסך של כ-63,750 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-79,306 אלפי ש"ח בשנת 2022 וסך של כ-56,356 אלפי ש"ח בשנת 2021. לפרטים נוספים ראו באור 20 לדוחות הכספיים.

במהלך השנים 2021, 2022 ו-2023 תווכו באמצעות הפלטפורמה הלוואות בהיקף מצטבר של 2,141,000 אלפי ש"ח, 2,348,000 אלפי ש"ח ו-777,000 אלפי ש"ח, בהתאמה.

#### (1) חלוקת הכנסות לפי ערוצי פעילות (אלפי ש"ח):

2023	2022	2021	
46,919	50,610	30,181	נדל"ן
26	13,351	12,779	אשראי צרכני בנקודות מכירה (POS)
1,170	143	488	אחר
15,635	15,202	12,908	עמלות משקיעים (מלווים) <sup>23</sup>
3,166	360	-	הכנסות ממתן אשראי
<b>66,916</b>	<b>79,666</b>	<b>56,356</b>	<b>סה"כ</b>

החברה מתייחסת להכנסות לווים ללא חלוקה לערוצי פעילות ולמנועי צמיחה שכן אלה עשויים להיות מושפעים, בין היתר, מהעדפות ההשקעה של המשקיעים (המלווים).

<sup>23</sup> הכנסות ממשקיעים (מלווים) נובעות מהשתתפות בהלוואות רבות ומגוונות.

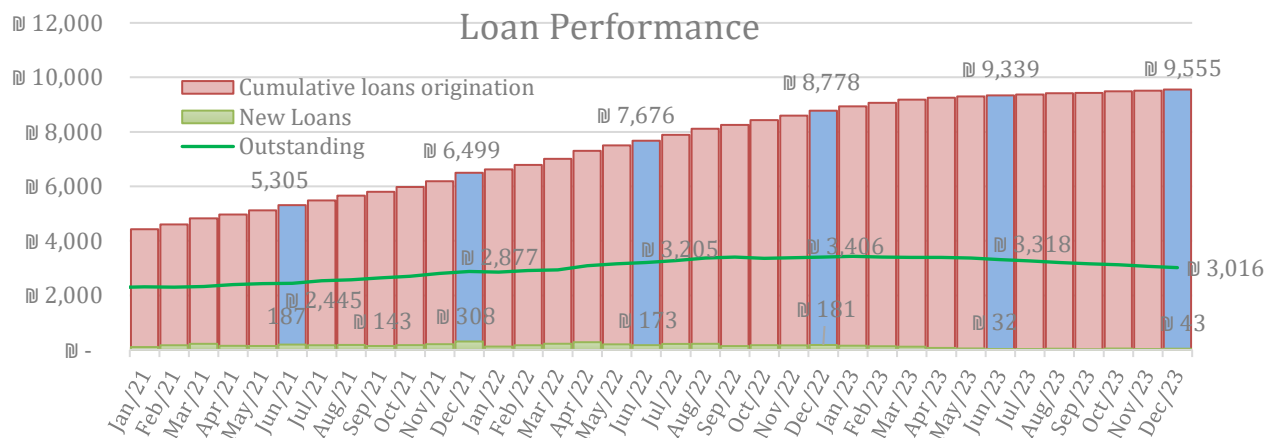
(2) הכנסות החברה בשנים 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

Adjusted EBITDA <sup>24</sup>	הכנסות	
(6,695)	56,356	2021
(15,932)	79,666	2022
(10,533)	66,916	2023

(3) התפתחות תיק האשראי של הפלטפורמה (במיליוני ש"ח):

נכון ליום 31.12.2023, עמדה יתרת האשראי שתוכה באמצעות הפלטפורמה על סך של כ-3,016 מיליוני ש"ח, וזאת בהשוואה לסך של כ-3,406 מיליוני ש"ח ולסך של כ-2,877 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021, בהתאמה. להלן תרשים המציג את התפתחות תיק האשראי המנוהל באמצעות הפלטפורמה, החל מחודש ינואר 2019 ועד לחודש דצמבר 2023 (בחלוקה לחודשים).

העמודות שבצבע ורוד/כחול<sup>25</sup> מייצגות את הסך הכולל של האשראי אשר הועמד החל מחודש ינואר 2021 ועד וכולל חודש דצמבר 2023 (במיליוני ש"ח). קו המגמה שבצבע ירוק בגוף התרשים מציג את הסך הכולל של האשראי שטרם נפרע נכון לכל חודש (במיליוני ש"ח). העמודות שבצבע סגול מייצגות את סך ההלוואות החדשות שהועמדו במהלך כל חודש (במיליוני ש"ח).



<sup>24</sup> רווח תפעולי בניכוי פחת והפחתות, תשלום מבוסס מניות והוצאות אחרות.  
<sup>25</sup> כאשר עמודות בצבע כחול מסמנות קבוע זמן של 6 חודשים.

(4) התפלגות יתרת תיק אשראי נכון ליום 31.12.2023

- האשראי ללווים קטנים בחברה מוגדר כאשראי ללווים עם יתרת אשראי שמתחת ל-500,000 ש"ח והוא מהווה כ-21% מתיק האשראי שממומן על ידי המשקיעים (מלווים) באמצעות הפלטפורמה:

אשראי ללווים קטנים	שיעור התפלגות מתיק האשראי ללווים קטנים
שיעור ההלוואות מסוג זה, המגובה בבטוחת נדל"ן	38%
שיעור ההלוואות מסוג זה, המגובה בבטוחה אחרת	31%
ללא בטוחות	31%

- האשראי ללווים בינוניים בחברה מוגדר כאשראי ללווים עם יתרת אשראי שבין 500,000 ש"ח ל-5,000,000 ש"ח והוא מהווה כ-53% מתיק האשראי שממומן על ידי המשקיעים (מלווים) באמצעות הפלטפורמה.

אשראי ללווים בינוניים	שיעור התפלגות מתיק האשראי ללווים בינוניים
שיעור ההלוואות מסוג זה, המגובה בבטוחת נדל"ן	97%
שיעור ההלוואות מסוג זה, המגובה בבטוחה אחרת	3%
ללא בטוחות	-

- האשראי ללווים גדולים בחברה מוגדר כאשראי ללווים עם יתרת אשראי מעל 5,000,000 ש"ח והוא מהווה כ-26% מתיק האשראי שממומן על ידי המשקיעים (מלווים) באמצעות הפלטפורמה.

אשראי ללווים גדולים	שיעור התפלגות מתיק האשראי ללווים גדולים
שיעור ההלוואות מסוג זה, המגובה בבטוחת נדל"ן	98%
שיעור ההלוואות מסוג זה, המגובה בבטוחה אחרת	2%
ללא בטוחות	-



תחזיות והנחות החברה לעיל הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס בחלקו על פרסומים פומביים שונים ובחלקו על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 22 להלן.

8.1.4. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו  
לפרטים ראו סעיף 8.1.1 לעיל.

8.1.5. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות  
לצורך יצירת תיק אשראי אופטימלי, קרי כזה המאפשר את הקטנת הסיכון למעמיד האשראי והצעת ריבית תחרותית לנוטל האשראי, החברה אוספת מידע ממקורות שונים, לרבות מידע הנצבר במערכת נתוני האשראי של בנק ישראל<sup>26</sup>.

מידע זה, לאחר שעובר תהליכי אימות, הצלבה, ועיבוד מורכבים מאפשר לה לתמחר בצורה מדויקת יותר את סיכון האשראי הגלום בכל בקשת אשראי ולהרכיב תיק הלוואות אופטימלי בעבור המלווים בהתאם להעדפותיהם.

על כן, ככל שהרגולציה תאפשר אימוץ של כלים טכנולוגיים חדשניים נוספים ושיתוף מידע, החברה תוכל להגדיל באופן משמעותי את הערך ללקוחותיה ואת הפעילות העסקית. השפעה זו תהיה מהותית ביכולת של החברה להתחרות מול הבנקים המסורתיים וכפועל יוצא תשפיע על עסקיה העתידיים ועל תוצאות הפעילות העתידיות שלה.

בתוך כך, החברה מעריכה כי ככל שתהיינה התפתחויות טכנולוגיות שיביאו ליצירת טכנולוגיה חדשנית שיש בה כדי להוות תחלופה עדיפה לטכנולוגיה בה עושה החברה שימוש ו/או להגדלת הזמינות של היכולות הטכנולוגיות בהם עושה החברה שימוש למתחרים חדשים (קרי, חסרי ניסיון או ידע), עשויה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על עסקיה העתידיים ועל תוצאות הפעילות העתידיות שלה ביחס למתחרותיה.

**תחזיות והנחות החברה לעיל הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס בחלקו על פרסומים פומביים שונים ובחלקו על**

<sup>26</sup> שימוש במידע זה נעשה על פי חוק נתוני אשראי, נעשה מתוקף הרשאה ספציפית שכל לוה נדרש להעניק לחברה בבואו לבקש אשראי.

הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 22 להלן.

#### 8.1.6.

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם  
החברה סבורה כי ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים, המשפיעים על פעילותה ומעמדה בהשוואה למתחרותיה:

8.1.6.1. טכנולוגיה: טריא פי2פי מחזיקה ברישיון שימוש בטכנולוגיה מתקדמת אשר על בסיסה בנויה התשתית הטכנולוגית לפעילות הקבוצה בתחום. טכנולוגיה זו היא למעשה הבסיס ליכולתה להתחרות באופן יעיל בשוק האשראי ולהשיא ערך לכלל לקוחותיה: הן לציבור הלווים הפוטנציאלי (הציבור הרחב, בתי עסק וכד') להם מציעה טריא קהילה מקור מימון אלטרנטיבי לבנקים והן לציבור המלווים הפוטנציאלי (הציבור הרחב, גופים מוסדיים, משקיעים מתוחכמים וכד') להם מציעה טריא קהילה אפיק השקעה אלטרנטיבי. לפרטים בדבר הסכם הרישיון ראו תקנה 22 בפרק 4 לדוח התקופתי.

8.1.6.2. מנגנוני חיתום והערכת סיכונים איכותיים: על מנת שתוכל למצות בעבור לקוחותיה את מירב פוטנציאל הרווח, קיימת חשיבות מוגברת לאיכות מודל החיתום והערכת הסיכונים. גם כאן, הכלים הטכנולוגיים המתקדמים בהם עושה הקבוצה שימוש מסייעים לה לפעול באופן תחרותי בשוק.

8.1.6.3. מיתוג: צרכנים נוטים להירתע מפעילות פיננסית אצל מוסדות שאינם נמנים על הבנקים המסחריים הוותיקים. לכן, בתחום הבנקאות הדיגיטלית בכלל, ובתחום האשראי בפרט, קיימת חשיבות מוגברת לשם ולמוניטין של הפועלים בתחום. על כן, טריא קהילה פועלת תוך שימת דגש על הנגשת כלים מורכבים טכנולוגית באופן ידידותי, ברור ושקוף גם למשתמש שאינו מגיע מרקע פיננסי.

8.1.6.4. מימון: פיתוח ו/או רכישה של מערכות טכנולוגיות הנדרשות לצורך פעילות החברה, ואחזקה שוטפת שלהן, כרוכים במשאבים כספיים ואנושיים, המחייבים מימון בהיקף משמעותי. לפרטים אודות הסכם הרישיון ראו תקנה 22 בפרק 4 לדוח התקופתי.

8.1.6.5. כוח אדם בעל מומחיות, ידע וניסיון בתחום: פעילות בתחום האשראי, בכלל, ותפעול פלטפורמה טכנולוגית מורכבת מסוג הפלטפורמה, בפרט, מצריך גיוס ושימור של כוח אדם מנוסה, בעל ידע ומומחיות בתחום.

8.1.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם  
להערכת החברה מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום פעילותה הם כדלקמן:

#### 8.1.7.1. חסמי כניסה

(א) חסמים טכנולוגיים: פיתוח הפלטפורמה מצריך יכולות וידע טכנולוגי. בנוסף, שוק האשראי מאופיין, בחלקים גדולים, בחוסר אוטומציה ופערי אינפורמציה עמוקים בין הצדדים השונים. לכן, יש צורך בהקמת תשתית ארגונית וטכנולוגית המסוגלת לשאוב מידע ממקורות שונים ומגוונים תוך ביצוע עיבוד ואינטגרציה מורכבים. כמו כן, הצורך שכל אלו יפעלו תוך עמידה בכללי הרגולציה השונים וסטנדרטים מחמירים של אבטחת מידע מעלה את רמת המורכבות הטכנולוגית הנדרשת.

(ב) שמרנות: בנקאות, בכלל, ותחום האשראי, בפרט, הינם שווקים מסורתיים המאופיינים בשמרנות ועל כן קיים קושי באימוץ טכנולוגיות חדשות.

(ג) מימון: המשך פיתוחה של הפלטפורמה, כמו גם מוצרים נוספים שלפיתוחם פעולת הקבוצה, מצריך השקעת משאבים כספיים ניכרים.

(ד) חסמים רגולטוריים: ראו סעיף 17 להלן.

#### 8.1.7.2. חסמי יציאה

(א) התחייבויות כלפי משתמשי הפלטפורמה (מלווים ולווים): חלק מהאשראי המועמד באמצעות הפלטפורמה מועמד למספר שנים, ועל כן העמדתו מחייבת מנגנון תפעול ארוך-טווח מסוג זה המתופעל על ידי טריא קהילה (או נותני שירותים מטעמה).

(ב) נקיטת אמצעי גבייה: מעצם אופי הפעילות ודרישות רגולטוריות, מחויבת טריא קהילה בנקיטת אמצעי גבייה

בשם ומטעם המשקיעים בפלטפורמה (לדוג', כאשר קיים פיגור בהחזרי ההלוואה). הליכים אלו כאמור עשויים להתמשך מספר רב של חודשים עד שנים. לשם כך, טריא קהילה עושה שימוש בכוח אדם פנימי והיכן שנדרש, אף נעזרת בעורכי דין חיצוניים המתמחים בגבייה.

#### 8.1.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בנקים, חברות אשראי למתן אשראי, חברות כרטיסי אשראי וחברות המפעילות זירות דומות לתיווך אשראי מהוות תחליפים לאשראי המוצע באמצעות הפלטפורמה.

באופן דומה, אפיקי השקעה בשוק ההון, פיקדונות בנקאיים כמו גם ערוצי חיסכון והשקעה נוספים (המשווקים בעיקר באמצעות הבנקים השונים) מהווים אפיק השקעה אלטרנטיבי בעבור המלווים (מעמידי האשראי) באמצעות הפלטפורמה.

#### 8.1.9. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו ראו סעיף 8.1.1 לעיל.

### 8.2. מוצרים ושירותים

#### 8.2.1. אופן פעולת הפלטפורמה

להלן סקירה כללית המתארת את התהליך להעמדת אשראי מבחינת המלווה, תהליך קבלת אשראי מבחינת המלווה, ותהליך הגבייה במקרה של פיגור בתשלום.

#### 8.2.2. תהליך הרישום ואופן הפעולה בפלטפורמה כמעמידת אשראי (מלווה)

8.2.2.1. בשלב ראשון, כל מלווה המבקש להעמיד אשראי באמצעות הפלטפורמה מתבקש להירשם במערכת. נוסף לפרטי הזיהוי הסטנדרטיים, נדרש המלווה גם במסירת כל מידע הדרוש מכוח הדין (לדוגמה: חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000).

8.2.2.2. עם השלמת הרישום הראשוני, מתבקש המלווה לבחור את העדפות ההשקעה. נכון למועד דוח זה, בפלטפורמה ישנם 4 פרופילים המגלמים רגישות שונה לסיכון על פי סגנונו ואופיו של המלווה: "שמרן", "אוטומטי", "שקול" ו-"אגרסיבי" כאשר סוג הפרופיל קובע את המאפיינים הפיננסיים של תיק האשראי של המלווה. בנוסף, המלווה רשאי להוסיף סינונים לפי פרמטרים

שונים המובנים במערכת. כמו כן צריך המלווה להחליט האם הוא מעוניין בהשקעה מחדש של כספיו.

8.2.2.3. בשלב הבא, המלווה מוזמן להעביר את סכום השקעתו אשר ינותב לצורך מימון אשראי של משתמשים מן העבר השני. הכסף יכול להיות מועבר רק מחשבון על שם המלווה אשר מתנהל בבנק בישראל והוא מועבר לחשבון נאמנות אשר מתנהל בבנק בישראל<sup>27</sup> ובו מרוכזים כל כספי המלווים והחזרי ההלוואות.

מניסיון החברה, היתרה בחשבון הנאמנות נעה בין 1%-5% מסך התיק המנוהל. בהקשר זה יצוין כי היתרה בחשבון הנאמנות בכל רגע נתון הינה דינמית ומשתנה בהתאם למתן ההלוואות ומשיכות משקיעים מצד אחד ופירעונות הלוואות והשקעות בפלטפורמה מצד שני. טריא קהילה עוקבת ומנהלת יתרה זו ברמה יומית. יובהר כי גובה יתרה זו מושפע בעיקרה מהפער בין הביקוש לאשראי באמצעות הפלטפורמה לבין סך המזומן הזמין להעמדה כאשראי.

8.2.2.4. בסוף התהליך, הפלטפורמה מעמידה למלווה ממשק נוח וידידותי באמצעותו הוא יכול בכל עת שירצה להפיק דוחות תקופתיים המפרטים את הרכב תיק האשראי שלו יחד עם נתונים לגבי ההלוואות בהן הוא מושקע, פירוט של ההלוואות בפיגור וכו' והכל תוך שמירה על סודיות ואנונימיות כל הצדדים (מלווים ולווים). המלווה יכול לקבל מידע על התיק גם באזור האישי שלו באתר, לרבות נתונים לעניין שווי התיק, פירוט של השקעות ומשיכות כספים לפי תאריכים, ומידע לגבי פיזור ההשקעה לפי מטרות הלוואה והתפלגות הריביות. הרכב התיק משתנה מעת לעת על מנת ליצור פיזור אשר ישמר את העדפות ההשקעה שבחר המלווה.

### 8.2.3. תהליך הרישום ואופן הפעולה בפלטפורמה כמבקש אשראי (לווה)

#### 8.2.3.1. כללי

אופיו של תהליך בקשת אשראי נקבע בהתאם לסוג ההלוואה המבוקש כאשר המטרה היא ליצור תהליך נוח, הוגן וידידותי ככל שניתן. בחלק מהמקרים יכול הלווה להגיש את בקשת האשראי באופן אוטומטי (למשל, בנקודות מכירה) ויכול תוך פרק זמן קצר

<sup>27</sup> הפקדת כספי המשקיעים בחשבון הנאמנות נועדה להפריד ולבודד את כספי המשקיעים מקופתה של החברה כך שכספי המשקיעים אינם נמנים על מסת הנכסים וההתחייבויות של החברה.

ביותר לקבל תשובה האם בקשת האשראי מאושרת אם לאו. בעסקאות מימון נדל"ן, שמטבע הדברים הינן יותר מורכבות, התהליך אינו יכול להיות אוטומטי באופן מלא.

בכל מקרה של בקשת הלוואה מבוצע הליך חיתום ללווה במסגרתו טריא קהילה בוחנת פרמטרים פיננסיים וסטטיסטיים אשר ביכולתם להצביע על כושר ההחזר של הלווה הפוטנציאלי, במסגרת זו נבחן דוח מנתוני האשראי של הלווה ופירוט התחייבויות (אובליגו) מול נותני אשראי אחרים, פירוט הכנסות ועוד. כמו כן במסגרת הליך החיתום מובאים בחשבון מגוון פרמטרים התנהגותיים, פיננסיים וסוציאקונומיים.

כאשר תהליך החיתום הוא אוטומטי, הנמשך כ-30 שניות, מקבל מבקש ההלוואה תשובה אם הוא כשיר לקבל את ההלוואה אם לאו. באשראי המותנה בחיתום אוטומטי בלבד (לדוגמא – אינו דורש המצאת דפי חשבון בנק), כספי ההלוואה מועמדים, בדרך כלל, תוך 1-2 ימי עסקים. בעסקאות מימון נדל"ן, הכסף עובר לחשבון הלווה רק לאחר שהשלים את כל רישום הבטוחות, המצאת פוליסות ביטוח (מבנה או חיים, לפי העניין) והמצאת מסמכים או מילוי תנאים מוקדמים אחרים.

בכל מקרה של בקשת אשראי, בין אם היא אוטומטית, ובין באמצעות פגישה פנים אל פנים, מקבל מבקש ההלוואה את כל פרטי הגילוי הנדרשים על פי דין, לרבות תנאי ההלוואה, לוחות סילוקין ועותק מהסכמי ההלוואה.

#### הליכי גבייה . 8 . 2 . 3 . 2

במקרה של פיגור בתשלום ההלוואה מבצעת טריא קהילה הליכי גבייה. תהליך הגבייה מתחיל ב"גבייה רכה" (קרי: ניסיונות לגבות את החוב על ידי יחידה בתוך טריא קהילה), במסגרתה יוצרים קשר עם הלווה שבפיגור בניסיון להסדיר את החוב. במקרה של הלוואה שקיים בה פיגור העולה על 60 יום או שהליכי הגבייה הפנימיים מוצו ביחס אליה, עובר תהליך הגבייה לעורך דין חיצוני, אשר נוקט בהליכים משפטיים לגביית החוב.

#### 8.2.4. סוגי אשראי המועמד באמצעות הפלטפורמה

##### 8.2.4.1. אשראי לכל מטרה מוגבל בסכום

בקשות להלוואות לכל מטרה בסכום המוגבל של עד 50,000 ש"ח נעשות בתהליך אוטומטי הדומה במהותו לתהליך המפורט בסעיף 8.2.2 לעיל. בשנת 2023, החברה חדלה מלהעמיד הלוואות מסוג זה.

##### 8.2.4.2. אשראי צרכני בנקודות מכירה השלמת מימון לרכישת לרכב

###### בנקודות מכירה (POS)

החל מסוף שנת 2020 ועד סוף שנת 2022 טריא פי2פי ו/או טריא קהילה יצרה שיתופי פעולה מסחריים עם קמעונאים ממגוון תחומי צרכנות במסגרתם אפשרה לקמעונאים להציע, באמצעות הפלטפורמה, ללקוחותיהם אשראי מיידי לטובת מימון רכישות שבכוונתם לבצע בבית העסק, בין היתר, של מכשירי חשמל ביתיים (לרבות מוצרים לבנים) ושירותים בתחום התיירות וכן יצרה שיתופי פעולה מסחריים עם מגרשי רכב וסוכנויות רכב במסגרתם אפשרה לרוכש הרכב לקבל מימון מיידי לרכישת רכב. מערכת זו מוטמעת ומופעלת, גם לצורך מימון עסקאות לרכישת רכבים, כך שבמגרשי המכירה וסוכנויות הרכב השונים מוצב מסוף ממוחשב המאפשר לרוכשי הרכבים לקבל אשראי מיידי למימון הרכישה.

מסוף שנת 2020 ועד סוף שנת 2023, הועמד אשראי בתחום זה בסך כולל של כ- 664 מיליוני ש"ח.

לפרטים נוספים ראו סעיף 9.1.3 למתאר. המידע האמור מובא בדרך של הפניה.

לאור המצב הכלכלי, החברה צמצמה פעילותה בתחום זה ונכון למועד דוח זה, אין לחברה פעילות חדשה בתחום. הנהלת החברה בוחנת את מצב השוק מעת לעת במטרה לחזור לפעילות בתחום אם וכאשר הנהלת החברה תסבור שהמצב הכלכלי בשוק מתאים להלוואות מסוג זה.

##### 8.2.4.3. אשראי לנדל"ן

אשראי זה הינו אשראי המובטח במשכנתא הנועד, על פי רוב, לרכישת נכס מקרקעין (הלוואות ליחידים השותפים בקבוצות רכישה, הלוואות גישור וכו'). מטבע הדברים, העמדת הלוואות אלו מצריכה קיום פגישה פנים אל פנים של הלווה עם נציגי יחידת החיתום והיחידה המשפטית בטריא קהילה והחתמתו על כל מסמכי ההלוואה (לרבות מסמכי השעבוד הנלווים לה). לאור השינויים בשוק כאמור בסעיף 8.1 לעיל והגדלת הסיכונים בקשר עם העמדת אשראי, החברה פעלה לצמצום היקף פעילותה בתחום אשראי שאינו מגובה בבטוחות נדל"ן (אשראי צרכני בנקודות מכירה, לרבות העמדת מימון לרכישת רכב (POS)) עד להפסקתה נכון למועד דוח זה, ובמקביל הגברת המיקוד באשראי בתחום הנדל"ן. המדיניות האמורה ננקטת על ידי החברה לאור מצב השוק בתקופה הנוכחית והיא תבחן מעת לעת על ידי הנהלת החברה, בין השאר, לאור שינויים שיחולו בתנאי השוק.

#### 8.2.5

##### יכולות נלוות לפעילות הליבה של הפלטפורמה כ"מתווכת אשראי"

בנוסף ליכולות הפלטפורמה להעמדת וניהול אשראי נכללים בה מספר יכולות וכלים טכנולוגיים מתקדמים אשר, למיטב ידיעת החברה, מייחדים אותה ממתווכי אשראי אחרים ואשר נועדו, ככלל, להקטין, לנטרל ולנהל את סיכון האשראי אליו חשופים המלווים.

#### 8.2.6

##### מערכת אוטומטית לפיזור ההשקעות

טריא קהילה עושה שימוש בטכנולוגיה אשר מפזרת את השקעתו של מלווה בין כמה שיותר הלוואות באופן רציף ומתמשך (כתלות, בין היתר, בכניסת בקשות אשראי ו/או השקעות חדשות) תוך שמירה על העדפות ההשקעה של המלווה לפי הקריטריונים שבחר (פרופיל הסיכון, תקופת ההלוואה, וכו').

#### 8.2.7

##### קרנות הגנה

8.2.7.1 הנחת העבודה של טריא קהילה היא שעל מנת להקטין את סיכון האשראי לו חשופים המלווים יש צורך לפזר את כספי ההשקעה על פני מספר רב של הלוואות, כך, במקרה של אי פירעון הלוואה מסוימת, ההפסד שיגרם למלווה יהא תחום לאותה הלוואה בלבד ולא יסכן את כל השקעתו.

8.2.7.2 על רקע זה, יצרה טריא קהילה מנגנון פיזור (להלן: "קרן הגנה")

אשר "מפצה" את המלווה במקרה שההשקעה בהלוואה מסוימת אשר נכנסה לפיגור עולה על 0.5% מסך תיק ההשקעה שלו.



8.2.7.3. על פי תנאי קרן ההגנה, שהיא התחייבות עצמית של טריא קהילה כלפי כל מלווה, טריא קהילה מעמידה התחייבות על פיה היא תרכוש מהמלווה את אותו חלק מהשקעתו בהלוואה שבפיגור העולה על 0.5% מסך השקעתו הכולל בפלטפורמה. באופן זה, ההפסד שיגרם למלווה, ככל והלוואה זו לא תיפרע, לא יעלה על 0.5% מתוך סך תיק ההשקעה שלו (מחושב לפי מועד ההשקעה של המלווה באותה הלוואה) באמצעות הפלטפורמה (קרן בלבד). יובהר כי ההתחייבות של טריא קהילה כלפי המלווה היא לרכישת חלקו של המלווה בקרן ההלוואה שנכנסה לפיגור (העולה על רף החשיפה להלוואה בודדת המוגדר בקרן ההגנה). לפרטים ראו גם באור 7 לדוחות הכספיים.

8.2.7.4. התשלום בעבור רכישת ההלוואה על ידי טריא קהילה מאת המלווה משולם למלווה במשך יתרת תקופת ההלוואה, למעט במקרים שיתרת תקופת ההלוואה היא פחות משנה קלנדרית שאז תשלומי קרן ההגנה משולמים למלווה למשך תקופה של שנה. נכון למועד דוח זה, הגנה זו ניתנת ללא עלות.

8.2.7.5. בנוסף מציעה טריא קהילה למשקיעים המבקשים שכבת הגנה רחבה יותר, קרן הגנה מורחבת המקנה הגנת פיזור לתיק הלוואות המלווה, בשיעור של 0.2% מסך תיק האשראי של המלווה בפלטפורמה. המלווים יכולים לרכוש קרן זו בתמורה לעמלה ידועה מראש.

## 8.2.8. שכבות סיכון

לפלטפורמה טכנולוגיה היודעת לשלב בין מלווים שונים המאופיינים בהעדפות סיכון שונות. המערכת מאפשרת למלווה לבחור ליטול על עצמו שכבה ראשונה של סיכון אשראי וכנגד זה לקבל ריבית עודפת לעומת המלווים האחרים אשר נהנים מהעובדה שקיים מלווה שלקח על עצמו לכסות שכבה ראשונה של סיכון האשראי וכנגד זה הם יהיו זכאים לריבית אשר משקפת את הסיכון המופחת. אפשרות זו של יצירת שכבות סיכון שונות למלווים אינה פועלת עדיין באופן גורף במערכת אלא במקרים בודדים וייחודיים. בחלק מההסכמים עם ארגונים שטריא קהילה מעמידה הלוואות ללקוחותיהם, הארגון נוטל על עצמו סיכון עודף ראשון לגבי הפיגורים וכנגד זה הוא מקבל ריבית עודפת.

#### 8.2.9.

##### בקשת משיכה של כספי השקעה בפלטפורמה

בחלק גדול מפלטפורמות תיווך האשראי, המלווה "קשור" לתקופת ההלוואות אותן העמיד באופן שלא מאפשר לו "למשוך" את כספיו טרם סיום תקופת ההלוואות. מתוך מטרה לתת מענה לצורך של המלווים בפלטפורמה בגמישות פיננסית, הפלטפורמה תומכת באפשרות של מלווה למכור את חלקו בהלוואה למלווה אחר ובכך למעשה למשוך את כספו בנקודת זמן מוקדמת למועד הפירעון המקורי ההלוואה. יודגש, החברה אינה מחויבת להיענות לבקשות המשיכה בחיוב. כמו כן, היכולת למשיכת הכספים תלויה בזמינות של מלווים בפלטפורמה ורצונם לרכוש הלוואות כאמור; כלקח ממשבר הקורונה, במהלכו נאלצה הפלטפורמה להתמודד עם היקף בקשות חריג למשיכת כספים, נקבעה מדיניות המתייחסת הן לעת שיגרה והן לעת משבר, כשהבסיס למדיניות הוא שקיפות והוגנות כלפי המשקיעים (מלווים).

#### 8.2.10.

##### פרופיילר

בין עובדי ונותני השירותים לטריא קהילה נמנים בעלי רקע וניסיון עשיר בניטור וזיהוי הונאות ברשת כמו גם בהרכבת פרופילים עבור הסקטור הבטחוני. בהתבסס על הניסיון האמור, פותחו בעבור טריא קהילה (כמשתמשת) סט כלים טכנולוגיים המותאמים לעולם הפיננסי המתבססים על שימוש בטכנולוגיות Data Mining מבוסס BIG DATA תוך ניתוח נתונים ממאות מקורות מידע שונים ומגוונים, לרבות מקורות מידע ציבורי ברשת האינטרנט (להלן ביחד: "הפרופיילר").

אחת מיכולותיו העיקריות של הפרופיילר טמונה בכך ששימוש בו מאפשר לטריא קהילה להרכיב לכל לווה פרופיל פיננסי המורכב מרבדים שונים של מידע התנהגותי, צרכני, פיננסי ואחר ובחינת הקורלציה בין השכבות השונות של המידע תוך הפקת פרופיל רב-ממדי המבוסס על מידע השאוב ממגוון מקורות. דבר המאפשר לטריא קהילה לבצע סינון ראשוני מהיר, יעיל וחכם של מבקשי האשראי.

באופן זה, מסוגלת טריא קהילה להשוות בין מידעים המגיעים ממקורות אובייקטיביים (למשל, דוח נתוני אשראי) לבין התנהלות צרכנית יום-יומית של הלווה (כגון רשתות חברתיות).

##### הפרופיילר בנוי, באופן מודולרי, מארבע שכבות:

א. שכבה פיננסית דיגיטלית, הכוללת בחינת כושר החזר ואיתנות פיננסית, היסטוריית אשראי של הלקוח, יכולת החזר וכד'.

ב. ניתוח התנהגותי על בסיס מקורות מידע ציבוריים מהרשת. שכבה זו מהווה בסיס לזיהוי הונאות, ובסיס למידע האם למבקש האשראי ריבוי זהויות ברשת.

ג. "פוליגרף" דיגיטלי המנטר את אופן תהליך הגשת בקשת האשראי על ידי הלקוח, ומאפשר בדיקת "Willingness" של מבקש האשראי לשלם את החזרי האשראי. שכבה זו מיועדת לחזות, באופן "פסיכולוגי" את התנהגות וכוונותיו של מבקש האשראי.

ד. השכבה הרביעית, הרלוונטית בעיקר למתן אשראי צרכני במעמד הרכישה, היא שכבה בה משלבים מידע ארגוני המתייחס למאפייני בית העסק ותחום הפעילות בו פועל ואשר מותאם לסוג הלווה ולמטרת ההלוואה (היכן שמידע זה קיים). שכבה זו למעשה משקללת את סוג האשראי המבוקש ואת מטרת האשראי ועל ידי כך ניתן להציע ללקוח הצעת אשראי מדויקת יותר ומותאמת יותר לצרכיו.

#### 8.2.11. ניהול סיכונים אשראי

בחודש פברואר 2024, נכנס לתוקף חוזר המפקח על השירותים הפיננסיים בדבר אופן ניהול סיכונים אשראי (ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים). טריא קהילה קבעה לעצמה, בהלימה לעקרונות החוזר, את אופן ניהול הסיכונים בחברה, לרבות ברמת הממשל התאגידי.

#### 8.2.12. מסגרת ניהול הסיכונים ברמת הממשל התאגידי מבוססת על שלוש זרועות

##### המתפקדות כקווי הגנה עצמאיים :

##### 8.2.12.1. קו הגנה ראשון - היחידות העסקיות :

היחידות העסקיות נושאות באחריות לזיהוי, להערכה, למדידה, לניטור, להפחתה ולדיווח על הסיכונים המובנים במוצרים, בפעילויות, בתהליכים ובמערכות הנתונות לאחריותם, וכן לניהול סביבת בקרה נאותה. בנקודת ביקורת זו עומדות פעילויות מחלקת התפעול, לרבות : גבייה, שירות לקוחות, Back Office וחיתום.

##### 8.2.12.2. קו הגנה שני - יחידות ניהול הסיכונים :

יחידת ניהול הסיכונים פועלת כיחידה עצמאית ובלתי תלויה ביחידות העסקיות המדווחת ישירות למנכ"ל החברה ותפקידה לפקח על היחידות העסקיות ולהשלים את עבודתם. כמו כן, אמונה יחידת ניהול הסיכונים על תכנון ארוך טווח, פיתוח ושימור רמת הפעילות של ניהול הסיכונים בחברה. קו ההגנה השני כולל בנוסף לפונקציית ניהול הסיכונים גם פונקציות ציות, ייעוץ משפטי, ובקרה על דיווח כספי וכן את הנהלת טריא קהילה וועדת אשראי מורחבת של טריא קהילה לאישור הלוואות על פי מדיניות האשראי של טריא קהילה.

### 8.2.12.3. קו הגנה שלישי - הביקורת הפנימית

יחידה זו תפקידה, בין היתר, לבצע סקירה בלתי תלויה של התהליכים המתרחשים ו/או התרחשו בטריא קהילה תוך אתגור יזום של הבקורות הקיימות, התהליכים והמערכות לניהול סיכוני האשראי (Stress Tests).

### 8.2.13. סמכויות לאישור אשראי

בהמשך לאמור לעיל, הסמכויות לאישור אשראי מחולקות ל – 4 מדרגים שונים כאשר כל מדרג מאופיין בהליכי אישור ובקרה שונים בהתאם לסכום האשראי המבוקש ופרמטרים פיננסיים נוספים:

8.2.13.1. חיתום דיגיטלי – בהלוואות צרכניות (קרי, לרכישת מוצר או שירות שאינו נדל"ן ואינה למטרה עסקית) עד 20,000 ש"ח ובהלוואות לרכב עד 50,000 ש"ח, בכפוף לכללי חיתום שהוגדרו מראש.

8.2.13.2. ועדת אשראי פנימית בראשות המנכ"ל – הוועדה רשאית לאשר הלוואות שעומדות במדיניות האשראי בהתאם לגודל ודירוג האשראי המפורטים בסעיף 8.2.13.3 להלן. בוועדה חברים נציג ממחלקת ניהול הסיכונים בטריא קהילה, וחבר חיצוני שאינו נמנה על מצבת עובדי טריא קהילה.

8.2.13.3. ועדת אשראי עליונה בראשות יו"ר חיצוני – הוועדה היא הסמכות העליונה לאישור עסקאות אשראי. הוועדה רשאית לדון, ולקבל החלטות לגבי כל עסקת אשראי שתובא לפניה (לאחר דיון בוועדת האשראי הפנימית), לרבות עסקאות החורגות ממדיניות האשראי. בוועדה חברים יו"ר חיצוני, שני דירקטורים ומנכ"ל החברה.

בנוסף, קיים מדרג סמכויות לפי דירוג האשראי (מעודכן נכון למועד דוח זה):

דירוג <sup>28</sup>	עד 1 מיליון ש"ח	מעל 1 ועד 2 מיליון ש"ח	מעל 2 מיליון ש"ח
AA	ועדה בראשות מנכ"ל	ועדה בראשות מנכ"ל	ועדה עליונה
A	ועדה בראשות מנכ"ל	ועדה בראשות מנכ"ל	ועדה עליונה
AB	ועדה בראשות מנכ"ל	ועדה בראשות מנכ"ל	ועדה עליונה
BB	ועדה בראשות מנכ"ל	ועדה עליונה	ועדה עליונה

#### 8.2.14. ניהול סיכונים אשראי לאורך חיי ההלוואה

ככלל, לכל מגזר אשראי נקבע סוג החיתום המתאים לו כאשר במסגרת זו נקבע גם אופן והיקף המעקב השוטף לאחר העמדת האשראי ועד לפירעונו המלא. בנוסף, טריא קהילה מבצעת מעקב שוטף על ידי מערך ניהול סיכונים במסגרת דוח תקופתי המוצג להנהלה. הדוח מכיל, בין היתר, מעקב אחרי התפתחות תיק האשראי, מעקב אחר שיעורי הפיגורים (כולל גיוול) ושיעורי גבייה, והצגת תחזיות שיעור כשל והפסד ברמת הדירוג.

לעניין ניטור ההלוואות יש להבחין בין סוגי ההלוואות:

- (1) הלוואות צרכניות והלוואות לדיר – לרוב טריא קהילה לא מנטרת את מצבו הכלכלי של הלווה לאחר העמדת האשראי.
- (2) הלוואות עסקיות – מבוצע ניטור מתמשך לאורך חיי ההלוואה באמצעות קבלת התראות שוטפות מלשכת שירות האשראי וקבלת דוחות כספיים תקופתיים מהלווה.
- (3) אשראי נדליני – מבוצע פיקוח ומעקב שוטף לבדיקת קיום תנאי ההלוואה ועמידת הלווה בתנאים למתן פעימות נוספות (הקשורות על פי רוב בהתקדמות הבנייה). לצורך בדיקת התקדמות הבנייה טריא קהילה מקבלת אישור של מפקח בנייה מורשה מטעמה לגבי שלבי הבנייה. האשראי מועמד ללווה רק עם קבלת אישור על התקדמות הבנייה ובחינת סבירות התקדמות הפרויקט מול שיעור המימון.

28 חוזר 2020-10-4 ניהול אשראי צרכני, אוגוסט 2021.

## 8.2.15. נתונים בדבר כשל אשראי

שנת העמדת ההלוואה	שיעור ריבית שנתית נקובה ממוצעת	שיעור ריבית שנתית אפקטיבית ממוצעת	סך הלוואות שהועמדו ללקוחות (מיליוני ש"ח)	כמות הלקוחות שהועמדו להם הלוואות	סך הלוואות שטרם נפרעו (מיליוני ש"ח)	כמות הלוואות שטרם פרעו הלוואה	מח"מ לסוף 2023, בחלוקה לשנות בציר, בשקלול לפי יתרות	סך קרן ההלוואות שבאיחור ואי-תשלום במשך של יום + 90 (במיליוני ש"ח)	שיעור קרן ההלוואות שבאיחור ואי-תשלום במשך של יום + מסך הלוואות שהועמדו	מספר הלוואות שבאיחור ואי-תשלום במשך של יום + 90	מספר ההלוואות אשר לגביהן בוצעה רכישה של קרן ההגנה	רכישות על ידי קרן ההגנה ברוטו (אלפי ש"ח)
2021	6.1%	6.3%	2,141	17,500	671	11,552	6.86	117.9	5.5%	4,409	3,070	9,717
2022	6.7%	6.9%	2,354	14,945	1,249	11,031	5.83	173.4	7.4%	2,530	6,435	11,855
2023	8.9%	9.3%	777	1,694	607	1,309	2.16	26.3	3.4%	37	15,807	23,145

8.2.15.1. חישוב כשל האשראי המוצג בטבלה לעיל, מחושב כמקובל במערכת הבנקאות לגבי חוב פגום. קרי, חוב בפיגור העולה 90 ימים.

8.2.15.2. חובות שבפיגור מעל 365 ימים נחשבים לצורך התחשיב כחובות מחוקים, וזאת על אף העובדה שרוב ההלוואות במערכת טריא קהילה מגובות במלואן בבטוחות נדל"ן, והן בהסתברות גבוהה לגבייה מלאה. על אף זאת, החליטה טריא קהילה לחשב את כשל האשראי באופן שמרני כאמור.

8.2.15.3. במצבים של פיגור בהחזר חודשי שלא עולה על 60 ימים, טריא קהילה מבצעת גבייה על ידי מחלקה פנימית. בחלוף 60 יום, במידה ולא הייתה הצלחה בגבייה, התיק מועבר לטיפול עו"ד חיצוני אשר מוציא מכתב התראה לפירעון מיידי. לאחר מתן ההתראה, ובהתאם להוראות הדין לעניין מימוש בטוחה על דירות מגורים, טריא קהילה ממתינה תקופה של 180 ימי פיגור עד לפתיחת תיק מימוש משכון. בחלוף 180 ימי פיגור טריא קהילה תפעל לפתיחת תיק בהוצאה לפועל במטרה למינוי כונס נכסים לחייב.

8.2.15.4. נכון למועד הסמוך לסוף חודש מרץ 2024, טריא קהילה ביצעה מימוש שהסתיים במכירת נכס בחמישה תיקים בלבד. כמו כן, טריא קהילה התמנתה ככונס נכסים ביחס ל-11 חייבים נוספים בגין סכום בסך של כ-58 מיליוני ש"ח שטרם נפרע (קרן וריבית פיגורים). טריא קהילה פועלת למימוש נכסי כל 11 החייבים.

### 8.3. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

נכון למועד דוח זה, הכנסות החברה בתחום תיווך האשראי נובעות (בעיקרן) מעמלות הקמת הלוואות (כ-72% מהכנסות החברה בשנת 2023) ועמלות ממלווים (כ-23% מהכנסות החברה בשנת 2023) כאשר לחברה אין תלות בלקוח מסוים. לפרטים נוספים ראו באור 20 לדוחות הכספיים.

במהלך שנת 2023 הכנסות החברה בתחום תיווך האשראי עמדו על סך של כ-63,750 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-56,356 אלפי ש"ח וכ-79,306 אלפי ש"ח בשנים 2021 ו-2022, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו באור 20 לדוחות הכספיים.

### 8.4. מוצרים חדשים

#### 8.4.1. מערכת משכנתאות

8.4.1.1. שוק המשכנתאות בישראל מתאפיין בריכוזיות גבוהה. בישראל, כמו במדינות רבות בעולם המערבי, הצעת אשראי לדיור אילצה את ספק האשראי לתחזק מערך מסועף של סניפים ופקידות, רישום מסורבל, וכלל ניתן לומר כי זהו תהליך ארוך המאופיין בפערי אינפורמציה גדולים בין הלקוח לבין נותן השירות.

8.4.1.2. בשנים האחרונות נראה כי פתרונות דיגיטליים מתקדמים עשויים לגשר על פערים אלו ולאפשר לפלטפורמות דיגיטליות להיות הבסיס לכניסה של שחקנים חדשים לשוק (כמו גופים פיננסיים שאינם בנקים וקרנות פנסיה) ובכך להביא להגברת התחרות.

8.4.1.3. החל מיום הקמתה ועד מועד דוח זה, טריא פיזי (בעצמה ו/או באמצעות טריא קהילה) העמידה באמצעות הפלטפורמה, אשראי כולל בהיקף של כ-2.3 מיליארד ש"ח כאשראי למשכנתאות ארוכות טווח תוך שהיא מהווה מתחרה ישירה למערכת הבנקאית ומבססת את מעמדה כאלטרנטיבה איכותית, הוגנת וזמינה למערכת הבנקאית המסורתית.

8.4.1.4. ביום 10.3.2021, מסרה טריא פינטק לטריא פיזי כי התקשרה בהסכם לשיתוף פעולה לפיתוח משותף של מערכת ליבה למערך המשכנתאות של בנק לאומי, אשר עיקריו כמפורט להלן: (1) טריא פינטק התקשרה במהלך אסטרטגי עם בנק לאומי לפיתוח והתאמת מערכת (ליבה) המשכנתאות של בנק

לאומי מתוך מטרה ליצור, בפיתוח משותף, מערך משכנתאות דיגיטלי, מתקדם, חדשני, גמיש ומותאם ללקוח (להלן: "הפיתוח המשותף"). הליך הפיתוח המשותף צפוי להימשך כארבע שנים ולהסתיים במהלך שנת 2025.

(2) בהתאם ובכפוף להוראות הסכם הפיתוח בין טריא פינטק לבין בנק לאומי, תוצרי הפיתוח המשותף יועמדו לשימוש הקבוע של בנק לאומי וטריא פינטק, כאשר האחרונה תהא רשאית להעביר זכות שימוש זו בתוצרי הפיתוח המשותף לשימושה של טריא פינטק/טריא קהילה במסגרת הפעלת הפלטפורמה בישראל.

(3) להערכת הנהלת החברה, זכות השימוש בתוצרים אלו על ידה צפוי לאפשר לה דריסת רגל משמעותית בשוק המשכנתאות בישראל עם יכולות הנחשבות לייחודיות בעולם הבנקאות לצורך קיצור הבירוקרטיה, תהליכי החיתום והאישורים השונים הנדרשים על מנת לתת מענה מדויק ומהיר המותאם לצרכיהם של הלווים, בין באמצעות הפלטפורמה ובין באמצעות חברה בת של החברה, בכפוף לקבלת רישיון נותן אשראי לפעילות זו.

8.4.2. לפירוט נוסף אודות מוצרים של החברה שבפיתוח ראו סעיף 21 להלן.

תחזיות והנחות החברה בנוגע למוצרים חדשים שבפיתוח הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או בחלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, ביניהם אי עמידה ביעדי הפיתוח ו/או שיווק ו/או אי השגת המימון הדרוש ו/או אי עמידת המוצרים ביעדיהם ו/או מגבלות רגולטוריות ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

#### 8.5. לקוחות

8.5.1. כ-98% מלקוחות הקבוצה בתחום תיווך האשראי הינם לקוחות פרטיים, שכירים, אשר נוטלים אשראי למטרות צרכניות. למועד הדוח, הקבוצה מעמידה אשראי לגופים עסקיים.

8.5.2. כאמור לעיל, לחברה אין תלות בלקוח מסוים.



- 8.5.3. למועד הדוח, בפעילות הקבוצה לתיווך אשראי אין לקבוצה לקוח אשר הכנסותיה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד.
- 8.5.4. לפרטים נוספים ראו סעיפים 8.1 לעיל ו-20 להלן.

## 8.6. שיווק והפצה

אסטרטגיית החברה בכל הקשור לשיווק והפצה נשענת על שני עקרונות מנחים:

### 8.6.1. בצד הלווים – פניה לקהל יעד מה"זרם המרכזי"

באופן מסורתי, נטילת אשראי שלא מבנק נחשב כערוץ מימון נחות למימון הבנקאי בשל התפיסה שספקי אשראי אלו זמינים ללווים פחות איכותיים, כאלו שהגישה לערוצי המימון המסורתיים (בנקים) חסומה בפניהם ו/או כאלו אשר לאור המאפיינים הפיננסיים שלהם, סובלים מעלויות אשראי גבוהות. בנוסף, שיווק אשראי נעשה, לעיתים קרובות, באמצעים יזומים ואף לעיתים כאלו שניתן לאפיין כ"אגרסיביים" (כגון הודעות SMS, הצעות לאשראי באמצעים אלקטרוניים כגון דוא"ל והודעות טקסט ושיווק טלפוני ללא פניה מוקדמת מצד הלקוח).

תפיסת העולם של טריא קהילה הוא ש"דחיפת אשראי" (קרי: שיווק אגרסיבי של אשראי) הינו פסול, ולפיכך טריא קהילה אינה משתמשת בשיווק יזום כאמור למתן אשראי. חלף זאת, נבנו ושוכללו כלים ותהליכים למתן אשראי ללווים איכותיים (שאנים sub-prime). בדרך זו מתחרה טריא קהילה במישרין על פלח השוק של מערכת הבנקאות. היעד של החברה הוא להפוך לשחקן משמעותי בזרם המרכזי בשוק האשראי. קרי, להוות אלטרנטיבה תחרותית לאשראי המוצע במהלך עסקים רגיל לכלל סוגי הצרכנים.

### 8.6.2. בצד המשקיעים (מלווים) - ביסוס הפלטפורמה כ"חלופת השקעה"

התחרות בשוק האשראי היא לא רק בצד צרכני האשראי אלא גם ואולי אף בעיקר, בצד מעמידי האשראי. טריא קהילה משקיעה משאבים רבים על מנת שתהווה אלטרנטיבת השקעה (הפקדת פיקדונות) בעבור מגוון רחב של משקיעים (החל ממשקי בית וצרכנים פרטיים המחפשים אלטרנטיבה ידידותית, יציבה וסולידית לכספם ועד לגופים מוסדיים ושחקנים מתוחכמים). חלק גדול מהשקעת משאבי טריא קהילה הינה השקעה בטכנולוגיה על מנת להנגיש את אפשרות ההשקעה לכלל הציבור ועל מנת להקטין את סיכון האשראי של המשקיעים.

נכון לסוף שנת 2023, ישנה במערכת הבנקאית בישראל יתרת פיקדונות כוללת בסך של כ-1.99 טריליוני ש"ח שמתוכם כ-498 מיליארדי ש"ח הם פיקדונות לפי דרישה (עו"ש), שאינם נושאים תשואה<sup>29</sup>. שיעור הריבית הממוצע על פיקדונות שיקליים לזמן קצוב שהתקבלו במערכת הבנקאית במהלך חודש דצמבר 2023 עמד על כ-4.15%, כאשר שיעורי הריבית הממוצעים על פיקדונות משקי בית ופיקדונות הבנקאות הפרטית היו כ-3.15% וכ-4.17%, בהתאמה<sup>30</sup>.

בנוסף, החברה סבורה כי הפלטפורמה יכולה לקחת חלק ברכיב הסולידי בתיק ההשקעה של משקיעים כשירים וגופים מוסדיים. נכון למועד דוח זה, הם מהווים כ-16% מהמשקיעים (מלווים) בפלטפורמה.

### 8.6.3.

#### שיווק ממוקד של הפלטפורמה כאלטרנטיבת השקעה

בהמשך לאמור לעיל, עיקר פעילות השיווק וההפצה של פעילות הפלטפורמה כאלטרנטיבת השקעה מתבססת על התקשרות עם סוכני ביטוח ומתכננים פיננסיים שונים אשר מציגים לקהל לקוחותיהם את הפלטפורמה כאלטרנטיבת השקעה. העמלה המשולמת לסוכני ביטוח ומתכננים פיננסיים בגין פעילות זו הינה עמלה חודשית המחושבת על בסיס יומי בשיעור שנתי הנע בין 0.3% ל-0.35% הנגזרת כשיעור מסכום ההשקעה שתוודך בפועל על ידי סוכן הביטוח ועמלה חד פעמית בסכום לא מהותי לכל גידול של 1 מיליון ש"ח נטו בהיקף ההשקעות בפלטפורמה שתווכו על ידי סוכן הביטוח. נכון למועד דוח זה, זהו ערוץ השיווק המרכזי של טריא קהילה במישור זה, כאשר בשנים 2021, 2022 ו-2023 כ-65%, כ-70%, וכ-53%, בהתאמה, מתוך סך המזומן שהושקע באמצעות הפלטפורמה תוודך באמצעות סוכני ביטוח ומתכננים פיננסיים. סך עמלת התיווך בשנים 2021, 2022 ו-2023 עמדה על כ-6,800 אלפי ש"ח, כ-6,200 אלפי ש"ח וכ-7,000 אלפי ש"ח, בהתאמה.

### 8.6.4.

#### שיווק ממוקד לפעילות הפלטפורמה כמקור אשראי בקרב צרכנים פוטנציאליים

##### של אשראי קמעונאי

כאמור לעיל, טריא קהילה, ככלל, אינה משווקת אשראי באופן המוני ואגרסיבי ואינה יוזמת פניות ישירות לצרכנים לקבלת אשראי בכל צורה שהיא. עיקר צרכני האשראי הקמעונאי אשר נעזרים בשירותי הפלטפורמה מקורם בהתקשרויות של טריא קהילה עם קמעונאים וספקי שירותים שונים אשר מפנים את לקוחותיהם לפלטפורמה לשם השגת מימון לרכישת המוצר או השירות שאותו הקמעונאי משווק.

<sup>29</sup> נתוני בנק ישראל - מידע שוטף על התאגידים הבנקאים, פיקדונות הציבור, הפעילות בישראל, לוח ה'-1.  
<sup>30</sup> נתוני בנק ישראל - מידע שוטף על התאגידים הבנקאים, פיקדונות לזמן קצוב שנתקבלו במהלך החודש לפי מגזרי פעילות – מגזר לא צמוד, לוח ז'-5.

נכון למועד דוח זה, ערוץ שיווק והפצה זה אחראי לנתח העיקרי של אשראי צרכני שהועמד באמצעות הפלטפורמה, כאשר בשנת 2021 יוחס לו כ-20% ובשנת 2022 יוחס לו כ-20%. בשנת 2023 הופסקה פעילות ערוץ שיווקי זה.

#### 8.6.5. שיווק פעילות הפלטפורמה כמקור אשראי לנדל"ן

טריא קהילה נוהגת להתקשר עם יועצי משכנתאות ועם מארגני קבוצות רכישה לשיווק הפלטפורמה כמקור מימון לצורך רכישת נדל"ן, קבלת אשראי לצרכים אחרים בשעבוד נדל"ן או מימון של קבוצת רכישה (במתכונת ליווי בנייה)<sup>31</sup>.

נכון למועד דוח זה, ערוץ שיווק והפצה זה אחראי לנתח העיקרי של ההלוואות הנדל"ניות שהועמדו באמצעות הפלטפורמה כאשר בשנים 2021, 2022 ו-2023 הוא היה אחראי על, כ-80% וכ-80% וכ-95%, בהתאמה מסך האשראי שהועמד באמצעות הפלטפורמה.

**תחזיות והנחות החברה פעילות שיווק וההפצה העתידיות שלה ושיתופי פעולה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או בחלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, ביניהם אי עמידה ביעדי הפיתוח ו/או שיווק ו/או אי השגת המימון הדרוש ו/או אי עמידת המוצרים ביעדיהם ו/או מגבלות רגולטוריות ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.**

#### 8.7. תחרות

תחום תיווך האשראי מאופיין בתחרות גבוהה. להערכת החברה נתח השוק שלה בתחום תיווך האשראי הינו לא מהותי.

התחרות בתחום פעילות זה הינה מצד גורמים בנקאיים וחוף בנקאיים (תאגידים בנקאיים, חברות כרטיסי האשראי, חברות מימון חוף בנקאי ופלטפורמות תיווך אשראי נוספות). עם זאת, התחרות המרכזית של טריא קהילה היא המערכת הבנקאית.

המתחרים העיקריים של טריא קהילה הינם:

##### 8.7.1. תאגידים בנקאיים:

<sup>31</sup> נכון למועד דוח זה, יועצי המשכנתאות אינם זכאים לכל תמורה שהיא מטריא קהילה בגין ההפניה.

למועד דוח זה, התאגידים הבנקאיים (בין היתר: בנק לאומי, בנק הפועלים בע"מ, בנק מזרחי טפחות בע"מ, בנק דיסקונט לישראל בע"מ, בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ, בנק אוצר החייל בע"מ ובנק ירושלים בע"מ) מחזיקים ברוב נתח שוק ההלוואות, בין אם באופן ישיר ובין אם באמצעות חברות בת של תאגידים בנקאיים אלו. לרוב, מדובר בהלוואות מגובות בביטחונות.

שיעור הריבית הממוצע על אשראי (שאינו לדיוור), שניתן על ידי הבנקים למשקי בית, בריבית משתנה לא צמודה, במהלך חודש דצמבר 2023 עמד על כ-9.3%, וזאת עבור תקופה ממוצעת לפדיון אשראי של כ-5 שנים<sup>32</sup>. שיעורי הריבית הממוצעים על הלוואות לדיוור (לרכישת דירת מגורים) שניתנו על ידי המערכת הבנקאית בחודש דצמבר 2023 עמדו על כ-7.4% במגזר השקלי הלא צמוד בריבית משתנה ועל כ-3.3% במגזר השקלי הצמוד למדד<sup>33</sup>. שיעור הריבית הממוצע בפלטפורמה עבור אשראי לדיוור בחודש דצמבר 2023 עמד על כ-9.4%.

#### 8.7.2

##### חברות מימון חוץ-בנקאי (שאינן חברות כרטיסי אשראי)

קיימות עשרות רבות של חברות מימון חוץ בנקאיות מתוכן כ-20 חברות מימון שניירות ערך שלהן רשומים למסחר בבורסה העוסקות בתחומים שונים. בעולמות הנדל"ן בהם פעילה טריא קהילה, פועלים מתחרים רבים דוגמת: מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ, בלנדר טכנולוגיות פיננסיות בע"מ, קבוצת פנינסולה בע"מ (מבית מיטב), קבוצת אחים נאווי בע"מ ואופל בלאנס השקעות בע"מ.

#### 8.7.3

##### חברות כרטיסי האשראי

חברות כרטיסי האשראי פעילות, בין היתר, במתן אשראי צרכני לפרטיים. התחרות מצד חברות כרטיסי האשראי בשוק האשראי הצרכני צפויה להתגבר נוכח הפרדת השליטה בין חברות כרטיסי האשראי לתאגידים הבנקאיים. נכון למועד דוח זה, בתחום האשראי הצרכני, היקף ההלוואות שהועמדו באמצעות הפלטפורמה ביחס לחברות כרטיסי האשראי, הוא נמוך.

#### 8.7.4

##### פלטפורמות תיווך באשראי

נכון למועד דוח זה, קיימות חברות נוספות, המפעילות מערכות לתיווך באשראי. בין החברות המפעילות פלטפורמה לתיווך באשראי בישראל ניתן למנות את בי.טי.בי מקשרים הלוואות בישראל בע"מ ובלנדר טכנולוגיות פיננסיות בע"מ. על פי ניתוחי החברה ובהינתן שהמידע לגבי התחרות לא מפורסם באופן אחיד ורציף, החברה מניחה שטריא קהילה הינה שחקן מרכזי בשוק בתחומי הליבה

<sup>32</sup> נתוני בנק ישראל - מידע שוטף על התאגידים הבנקאיים, אשראי לזמן קצוב שניתן במהלך החודש לפי מגזרי פעילות - מגזר לא צמוד בריבית משתנה, לוח ז'-2.1.

<sup>33</sup> <https://boi.org.il/roles/statistics/banking/mortgage/performance-and-interest-rates/#mainContent>

שלה (קרי: תיווך אשראי מקוון). בשוק ה-P2P בישראל, החברה מעריכה שנתח השוק (בהתבסס על גודל תיק האשראי המנוהל והיקף ההלוואות שהועמדו באמצעות הפלטפורמה) שלה עומד על כ- 55%.

#### 8.8. עונתיות

להערכת הנהלת החברה אין השפעות עונתיות על פעילותה בתחום תיווך האשראי.

#### 8.9. מחקר ופיתוח

החל ממועד היוסדה, שמה לה טריא פיזי למטרה להשקיע משאבים ניהוליים ותקציביים נכבדים במטרה לצבור ולשמר ידע ויכולות טכנולוגיות מתקדמות על מנת שתוכל להמשיך ולשמר את יתרונה הטכנולוגי תוך שיפור ושדרוג רציפים של הפלטפורמה ויכולותיה. נכון למועד דוח זה ולאחר שינוי המבנה במסגרתו הועברה פעילות טריא פינטק לחברה שהייתה חברה אחות של טריא פיזי, מטרה זו מושגת באמצעות הסכם הרישיון. לפרטים נוספים בדבר הסכם הרישיון ראו תקנה 22 בפרק 4 לדוח תקופתי זה.

להלן עיקרי תוכניות הפיתוח אשר החברה צופה כי תשלים בשנה הקרובה:

8.9.1. מסלולי השקעה מתקדמים הנובעים מפיתוח שוק משני משוכלל העונה לתנאי קיצון במשק.

8.9.2. מוצר Pool - שדרוג הנועד לאפשר פיזור יומי רחב ואחיד (בדומה לקרן) בין המשקיעים בפלטפורמה ביום מסוים.

8.9.3. חיבור למערכת Sales Force – טריא קהילה מתכננת להתממשק למערכת Sales Force לניהול קשרי לקוחות (CRM) וכתוצאה מכך ליעל את מערך ניהול קשרי הלקוחות ולצמצם את כוח האדם אשר מטפל בניהול קשרי הלקוחות. יצוין כי מערכת זו הוטמעה בטריא קהילה במהלך השנים 2022 ו-2023 והיא תמשיך לפתחה במהלך שנת 2024.

8.9.4. אוטומציה לתהליכים ידניים – כחלק מהתמיכה בצמיחה של טריא קהילה, טריא קהילה תשקיע משאבים במעבר מתהליכים ידניים לתהליכים אוטומטיים, וזאת על מנת לתמוך בגידול הפעילות ולצמצם את הסיכוי לטעויות אנוש.

8.9.5. החל משנת 2021, השקעות תקציביות אלו נרשמות במסגרת סעיף עלות השירותים אשר בו נכללים עלויות הפיתוח, הרישיון והתחזוקה. בשנים 2021, 2022 ו-2023 עלויות אלו הסתכמו לסך של כ-18,675 אלפי ש"ח, כ-25,516 אלפי ש"ח וכ-11,143 אלפי ש"ח, בהתאמה.

8.9.6. בשנת 2023, השקיעה טריא קהילה במחקר ופיתוח סך של כ- 7.5 מיליון ש"ח (מכוח הסכם הרישיון) לעומת סך של 21.5 מיליון ש"ח בשנת 2022.

תחזיות והנחות החברה האמורות לעיל, ובכלל זה הערכותיה בנוגע להשלמת המחקר והפיתוח של מוצריה כמתואר לעיל הינן בגדר תחזיות, הערכות ואומדנים המהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 22 להלן.

8.10. נכסים לא מוחשיים  
להלן יפורטו נכסי הקניין הרוחני של החברה בתחום הפעילות, לרבות פטנטים, סימני מסחר, רישיונות, זיכיונות וקניין רוחני אחר שלחברה זכויות בו:

8.10.1. רישיון שימוש בטכנולוגיה מטריא פינטק  
לפרטים בדבר הסכם הרישיון והרישיון מכוחו ראו תקנה 22 לפרק 4 לדוח תקופתי זה.

8.10.2. רישיונות שימוש מצדדי ג'  
מעת לעת טריא קהילה עושה שימוש ברישיונות שימוש לכלים ומערכות טכנולוגיות של חברות צד ג' נוספות בהתאם לצרכיה.

8.11. הון אנושי  
לפרטים ראו סעיף 11 להלן.

9.1. מידע כללי על תחום הפעילות

להלן יפורטו מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של הקבוצה, שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בחברה, בתחום מתן האשראי, וההשלכות הצפויות בגינם.

9.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

החברה החלה לפעול בתחום מתן אשראי באמצעות טריא קרדיט החל מחודש יולי 2022.

למיטב ידיעת החברה, שוק מתן האשראי בישראל נשלט בעיקרו על ידי תאגידים בנקאיים. גורמים מתחרים נוספים הפועלים בשוק הינן חברות כרטיסי האשראי וחברות מימון חוץ בנקאיות נוספות. חלק מחברות אלו עוסקות במתן אשראי לתחומים ספציפיים כגון מתן הלוואות לרכישת נדל"ן או רכב.

החברה פועלת להרחבת סל השירותים המוצעים על ידיה בתחום המימון החוץ בנקאי ונכנסה לתחומים של מימון הלוואות גישור ומזנין.

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

9.1.2.1. לפרטים בדבר חקיקה, תקינה ופיקוח החלים על החברה ופעילותה כנותן שירותים פיננסיים, ראו סעיף 17 להלן.

9.1.2.2. טריא קרדיט הינה בעלת רישיון למתן אשראי מורחב (בתוקף עד ליום 31.12.2024) לתאגידים בסכום שלא יפחת מ-1 מיליון ש"ח ובתנאים שנקבעו ברישיון, ובכלל זה בתנאי שהפעילות לא תיצור ניגוד עניינים עם פעילות טריא קהילה.

9.1.2.3. ניהול סיכונים אשראי

בטרם העמדת אשראי ללקוח, עובר כל לקוח תהליך הערכת סיכונים אשראי קפדנית הכוללת, בין היתר, בחינה של מצבו הפיננסי של מבקש האשראי, איסוף פרטים אודותיו ובחינה משפטית של עסקת האשראי המבוקשת, בהתאם לנוהלי טריא קרדיט והעקרונות שקבעה. במסגרת ניהול הסיכון קבעה טריא קרדיט מדיניות מתן אשראי (להלן בסעיף זה: "מדיניות האשראי")

שמטרתה הגדרת קווים מנחים ועקרונות לניהול האשראי, לרבות בקשר עם הליך החיתום, תהליך הגבייה וניהול הבטוחות. בנוסף, מדיניות האשראי מגדירה את המגבלות בהליך אישור האשראי, על בסיס הנחיות רשות שוק ההון ובהתחשב בפרקטיקה הבנקאית המקובלת, תוך התאמה להיקף הפעילות, רמת מורכבותה ושמירה על חשיפה לסיכון אשראי בהתאם לתיאבון הסיכון של טריא קרדיט כפי שהוגדרה במדיניות האשראי.

בתוך כך, נכון למועד דוח זה כוללת מדיניות האשראי, בין היתר, את המגבלות הבאות: האשראי ללווה בודד או לקבוצת לוויים לא יעלה על הגבוה מבין (1) 5% מיתרת האשראי של החברה; ו-(2) 25 מיליוני ש"ח. עוד קובעת מדיניות האשראי את מאפייני האשראי, אוכלוסיית הלוויים שיכללו בתיק אשראי ומגבלות מח"מ להלוואות השונות בתיק האשראי. מדיניות האשראי תבחן ותעודכן (ככל שיידרש) מעת לעת על ידי הנהלת טריא קרדיט, ועדת האשראי ודירקטוריון טריא קרדיט. לפי מדיניות האשראי ובמטרה לבצע בחינה מעמיקה של הסיכון ושל מנגנוני ניטור הבקרה המיושמים על ידה, ועדת אשראי תקבל דיווח וסקירה רבעונית על ביצועי טריא קרדיט ועל רמת חשיפתה לסיכונים האשראי, ותפקח על תהליך נאותות האיתור של חובות בעייתיים. לצורך בחינה מעמיקה של הסיכון ושל מנגנוני הבקרה המיושמים על ידי טריא קרדיט, ועדת האשראי תסקור, בין היתר, את הנושאים שלהלן: מצב הסביבה העסקית והתפתחויות מרכזיות בסיכון האשראי; עמידה במגבלות וביעדים שנקבעו במדיניות האשראי; תמהיל תיק האשראי על פי מדדים של סיכון וריכוזיות (פיזור) אשראי (ענפי, לוויים גדולים וקבוצות לוויים ועוד); התפתחויות ביתרות החובות הבעייתיים וביתרות ההפרשה להפסדי אשראי, כשלי אשראי מהותיים וכיוצא באלה.

### 9.1.3.

#### שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

יתרת תיק ההלוואות שהעמידה טריא קרדיט ביום 31.12.2023, הינו כ- 12.6 אלפי ש"ח. החברה לא העמידה הלוואות חדשות ברבעון הנוכחי. במהלך שנת 2023 העמידה טריא קרדיט הלוואות בסך כולל של 31,650 אלפי ש"ח. היקף ההלוואות שהועמדו על ידי טריא קרדיט מיום הקמתה ועד לתום שנת 2023 מסתכם לסך כולל של 51,650 אלפי ש"ח בריביות שנעות בטווח שבין פריים + 5.5% עד פריים + 9.5%. רוב ההלוואות ניתנו כהלוואות גישור עם בטוחות נדל"ן אשר הינו תחום בו טריא קרדיט צפויה להתמקד גם בעתיד.



לפרטים נוספים בדבר השפעת המלחמה על תחום מתן האשראי ראו סעיף 7.3 לעיל.

להערכת החברה, בשנת 2024, טריא קרדיט תעמיד הלוואות בהיקפים משמעותיים יותר בהנחה שפעילות החברה בתחום תתגבש ותתייצב.

**האמור לעיל השינויים בהיקף הפעילות מתבסס בעיקרו על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, כפי שהם ידועים לה כיום. מבלי לגרוע מהאמור, כל ההנחות ו/או האומדנים ו/או הנתונים המפורטים לעיל הינם בגדר תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים בחלקם על פרסומים פומביים שונים ובחלקם על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלה עשויים שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 22 להלן.**

9.1.4. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו לפרטים ראו סעיף 9.1.1 לעיל.

9.1.5. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות החברה לא צופה שינויים טכנולוגיים שישפיעו על תחום הפעילות.

9.1.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם להערכת החברה, גורמי הצלחה וחסימי כניסה עיקריים בתחום זה הינם :

9.1.6.1. רגולציה - כאמור בסעיף 9.1.2 לעיל, תחום המימון החוץ בנקאי מתאפיין ברגולציה ענפה וקבלת רישיון למתן אשראי בהתאם לחוק הפיקוח הינה הכרחית לצורך כניסה לתחום.

9.1.6.2. הון עצמי ויכולת גיוס הון חיצוני - החברה הפועלת בתחום נדרשת להיות בעלת הון עצמי ו/או בעלת יכולת גיוס הון חיצוני. גורם זה הינו גורם בעל דרגת חשיבות גבוה ביותר לחברה המעוניינת לפעול ולהתפתח בתחום. ככל שהונה העצמי של חברה הפועלת בתחום פעילות זה גדול יותר, או לחילופין שיש ביכולתה את האפשרות לגייס מקורות מימון זרים בתנאי מימון נוחים, כך יתאפשר לה להגדיל את מסגרת תיק לקוחותיה ועל ידי כך לגדול ולהתפתח בתחום.

החברה מממנת את פעילותה בתחום ממקורותיה כתוצאה מכספים שהתקבלו בעסקת המיזוג ומפעילותה השוטפת ובעתיד, ככל שהדבר יבשיל לכך, מתעתדת לממן פעילות זו גם מקווי אשראי מגופים נותני אשראי.

**9.1.6.3. ניהול סיכונים - ניהול סיכונים נכון** בביררת לקוחות המבקשים מימון, בין היתר, באמצעות קביעת מדיניות אשראי, מדרג בדיקות ואישורים, לרבות אישור של ועדת אשראי בהלוואות מעל היקף מסוים, וקביעת היקף המימון שניתן לכל לקוח ו/או סוג לקוחות ותנאיו (תוך תמחור נכון של שיעור הריבית בשים לב לעלות הכסף לחברה), קביעת הבטחות הנדרשות כתנאי להעמדת האשראי ולהבטחתו, פיזור סיכונים בתיק האשראי ומערך הבדיקות שנקבע בתחום זה, מאפשרים לחברה למתן את הסיכונים בקליטת לקוחות אשר עלולים להיות בכשל פירעון.

**9.1.6.4. מוניטין - יצירת מוניטין** מהווה גורם הצלחה משמעותי בתחום הפעילות. נכון למועד זה לקבוצה אין ניסיון רב בתחום מתן האשראי, אך לקבוצה ניסיון רב ומוניטין בתחום תיווך האשראי, המתבסס על מקצועיות, אמינות ושירותיות, אשר צפויים לסייע לחברה לבסס את מעמדה בתחום מתן האשראי.

**9.1.7. חסמי כניסה ויציאה עיקריים ושינויים החלים בהם**  
להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים הם הצורך לקבל רישיון נותן אשראי מהרגולטור וגיוס הון עצמי שנדרש על מנת שתהיה יכולת מתן אשראי בפועל. להערכת החברה, אין חסמי יציאה משמעותיים מתחום הפעילות, למעט תקופת האשראי. עם זאת, מאחר שהאשראי שניתן על ידי החברה בתחום פעילות זה הינו על פי רוב לטווח קצר ותקופת גבייתו אינה עולה ברוב המקרים על 3 שנים, אין לאמור השפעה משמעותית על יציאה מתחום הפעילות.

**9.1.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם**  
חלף שירותי המימון החוץ בנקאי הניתנים על ידי החברה במסגרת תחום הפעילות, יכולים לקוחות טריא קרדיט, בהתאם לגודלם והיקף פעילותם, לפנות לגורמים ממנים אחרים כגון בנקים, חברות מימון חוץ בנקאי אחרות, שוק ההון ועוד.

#### 9.1.9. מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

תחום הפעילות של העמדת מימון חוץ בנקאי באופן כללי מתאפיין ברמת תחרות גבוהה מצד שחקנים (שמספרם הולך וגדל) המתמחים בתחום זה (כגון מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ, קבוצת אחים נאווי בע"מ, אופל בלאנס השקעות בע"מ ואחרים) וכן מצד בנקים מקומיים המציעים פתרונות אשראי בנקאי. החברה נמצאת בראשית פעילותה ולכן גודלה בשוק הינו לא מהותי. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.5 להלן.

#### 9.2. מוצרים ושירותים

טריא קרדיט מספקת שירותי מתן אשראי לחברות מעל 1 מיליון ש"ח. עיקר מתן האשראי ניתן בחלוואות מזנין או חלוואות מגובות נדל"ן אחרות. יחד עם זאת, יכול שטריא קרדיט תעמיד אשראי מכל סוג שהוא.

#### 9.3. לקוחות

לקוחות טריא קרדיט הן חברות המבקשות לקבל אשראי העולה על 1 מיליון ש"ח כחלוואת מזנין וחלוואות אחרות מגובות בנדל"ן. טריא קרדיט מתמקדת במתן אשראי בישראל ונכון למועד הדוח העמידה אשראי ללקוחות בודדים בלבד.

#### 9.4. שיווק והפצה

נכון למועד דוח זה, החברה אינה מפעילה מערך שיווק והפצה ייעודי לתחום פעילות זה, אלא משתמשת בניסיונה וקשריה בתחום תיווך האשראי אשר דרכו גם מגיעים ללקוחות פוטנציאלים לתחום פעילות מתן אשראי.

#### 9.5. תחרות

הקבוצה נותנת אשראי בעיקר בתחום הנדל"ן, אך רשאית לתת אשראי לכל מטרה. קיימים מתחרים רבים בתחום מתן האשראי, הן במערכת הבנקאית והן מחוץ למערכת הבנקאית. החברה מאמינה שהניסיון, הידע והכרת השוק שצברה במסגרת פעילותה כמתווכת אשראי יאפשר לה להתמודד עם התחרות בשוק מתן האשראי. לפרטים בדבר מתחריה העיקריים בתחום ראו סעיף 9.1.9 לעיל.

#### 9.6. עונתיות

להערכת הנהלת החברה אין השפעות עונתיות על פעילותה בתחום מתן האשראי.

#### 9.7. הון אנושי

לפרטים ראו סעיף 11 להלן.

## פרק ד' - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

### 10. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

נכון למועד פרסום דוח זה, פעילות הקבוצה מתבצעת ממשרדיה בראש העין. לצורך פעילותה התקשרה טריא פי2פי בהסכם שכירות עם צד שלישי. סך הרכוש הקבוע נכון ליום 31.12.2023 נאמד בכ- 1,335 אלפי ש"ח, ליום 31.12.2022 נאמד בכ- 903 אלפי ש"ח וליום 31.12.2021 בכ- 716 אלפי ש"ח.

### 11. הון אנושי

#### 11.1. להלן תיאור המבנה הארגוני של החברה:



מטה החברה וטריא פי2פי מעמידים שירותים גם לחברות הבנות של טריא פי2פי ולטריא קרדיט, לפי הצורך.

#### 11.2. עובדי החברה

11.2.1. למועד דוח זה, החברה מעסיקה (באופן ישיר או באמצעות חברות בנות) עובדים במשרה מלאה בישראל וכן נותני שירותים שונים.

11.2.2. להלן מצבת העובדים ונותני השירותים בחברה נכון ליום 31 בדצמבר של השנים 2021, 2022 ו- 2023:

מספר העובדים ונותני השירותים (כולל בחלקיות משרה)			
ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2023	מחלקה
54	59	22	מכירות, תפעול, שיווק חיתום, משפטית
26	38	16	תפעול לקוחות וקשרי לקוחות
13	15	9	הנהלה ומטה
12	14	10	כספים וחשבון נאמנות
105	126	57	סה"כ

11.2.3. עובדי הקבוצה מועסקים על פי תנאים הנקבעים בהסכמים אישיים, בהתאם להחלטת הנהלה. על פי הסכמי ההעסקה, זכאים העובדים, בין היתר, לתנאים סוציאליים בהתאם לדין ולקבוע בהסכמים האישיים. הסכמי ההעסקה כוללים התחייבות בנוגע לשמירה על סודיות, אי תחרות ושמירה על זכויות הקניין הרוחני של החברה מפני צד שלישי וכרכושה הבלעדי של החברה. למועד דוח זה, החברה מעריכה כי אין לה תלות מהותית בעובד.

### 11.3. נושאי משרה בכירה

11.3.1. ביום 31.8.2023, סיים מר שחף ארליך, מנכ"ל החברה לשעבר, את כהונתו כנושא

משרה בחברה. החל ממועד זה, מר ארליך העמיד לחברה שירותים כיועץ חיצוני עד תום שנת 2023. עם הודעתו של מר ארליך על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה וכחלק מהפעולות הננקטות על ידי החברה לשם ייצובה ולשם חיזוק השדרה הניהולית שלה, דירקטוריון החברה אישר ביום 25.6.2023 את מינויו של מר אייל אלחיאני כממלא מקום מנכ"ל בתוקף החל מיום 1.9.2023 (להלן בסעיף זה: "המועד הקובע"), ועד לאיתור ולמינוי מנכ"ל קבוע לחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26.6.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-059290), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

11.3.2. תנאי כהונתו והעסקתו של מר אלחיאני כממלא מקום מנכ"ל החברה אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 6.9.2023. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 31.8.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-082993), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

11.3.3. ביום 1.9.2023, מר עמוס לוזון, אשר כיהן עד לאותו מועד כדירקטור בחברה, מונה כיו"ר דירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26.6.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-059290), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

11.3.4. ביום 7.10.2023, סיים מר עודד מירון, סמנכ"ל הכספים של החברה, את כהונתו כנושא משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6.9.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-084676) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

- 11.3.5. ביום 22.10.2023 מונה מר גיא אלחנני כסמנכ"ל הכספים החדש של החברה במקומו של מר עודד מירון. מר אלחנני החל את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה ביום 25.10.2023. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23.10.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-097003), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. תנאי כהונתו והעסקתו של מר אלחנני כסמנכ"ל הכספים של החברה אושרו על ידי ועדת התגמול ועל ידי דירקטוריון החברה ביום 22.10.2023. לאחר תאריך הדוח, ביום 17.6.2024, מר מרדכי קרת סיים את כהונתו כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 17.6.2024 (אסמכתא מספר 2024-01-061620).
- 11.3.6. למועד דוח זה, מכהנים בחברה 3 נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים. לפרטים נוספים ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח זה.
- 11.3.7. למעט מנכ"ל החברה, ויועצת רגולציה אשר לכל אחד מהם הסכם ניהול עם החברה, יתר נושאי המשרה בקבוצה מועסקים על פי הסכם העסקה אישי המסדיר את תנאי העסקת נושא המשרה בחברה הרלוונטית בקבוצה. כמו כן, למעט יועצת רגולציה המעמידה שירותים בהיקף משרה חלקי, יתר נושאי המשרה המועסקים בקבוצה, מועסקים בהיקף משרה מלאה, כאשר המנכ"ל מעמיד שירותים על פי הסכם שירותים בתמורה לתשלום גלובלי כנגד חשבונית (מנכ"ל החברה) ויתר נושאי המשרה בתמורה לשכר גלובלי חודשי בתוספת תנאים נלווים, לרבות תנאים סוציאליים הכוללים, בין יתר, ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, ימי חופשה ומחלה ודמי הבראה, חניה והחזרי נסיעות לפחות כקבוע בדין. כן זכאים לטלפון נייד עסקי והוצאות אחזקת רכב בהתאם לחוזה האישי. לפרטים בדבר הסכמי ניהול, תנאי הכהונה והעסקה והתגמולים המשולמים לנושאי משרה בחברה ובתאגידים בשליטתה ראו את המידע המובא ביחס לתקנה 21 לתקנות הדוחות, בפרק ד' לדוח זה.
- 11.3.8. כל נושאי המשרה התחייבו לתקופת אי תחרות בת 6 עד 12 חודשים ממועד תום העסקתם ו/או הענקת שירותי הניהול ו/או היעוץ על ידם ולכולם אפשרות להביא ההסכמים האמורים לכדי סיום בהודעה מוקדמת בת 30 עד 90 ימים.
- 11.4. ביום 8.3.2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית תגמול הוני לעובדים, נושאי משרה, יועצים ונותני שירותים של הקבוצה (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). תוכנית התגמול מאפשרת, בין היתר הענקת של כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות ("RSUs"). התוכנית הינה בתוקף לתקופה של 10 שנים החל ממועד אישורה כאמור, אלא אם כן יחליט דירקטוריון החברה לבטלה קודם לכן.
- לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13.4.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-035464). המידע האמור מובא בדרך של הפניה.

11.5 . ביום 22.5.2022, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). לפרטים ראו נספח ז' אשר צורף לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16.5.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-059401), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

#### 11.6 . תוכנית התייעלות

ביום 10.5.2023, דירקטוריון החברה אישר עדכון לתוכנית העבודה של החברה לשנת 2023 (להלן: "תוכנית התייעלות וצמיחה"). תוכנית ההתייעלות והצמיחה כוללת צמצום הוצאות ועלויות, ובעיקר הקטנה משמעותית של מצבת כוח האדם, והתאמתם להיקף הפעילות הצפוי, ובמקביל קביעת מתווה עסקי מעודכן לייצוב ולצמיחה עתידית. לפרטים נוספים בדבר תוכנית ההתייעלות והצמיחה שהחברה אימצה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11.5.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-043405) וסעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון.

#### 11.7 . הכשרות והדרכות

החברה מקיימת מפגשים עסקיים לכלל החברה, הכשרות פנים ארגוניות, הדרכות צוותיות בנושאי העשרה מקצועית והשתלמויות חיצוניות. החברה מכשירה את עובדיה להעניק שירות ולבצע את עבודתם בהתאם לסטנדרטים הנהוגים בחברה, ובהתאם לדרישות ולהנחיות הרשויות המוסמכות. ההכשרה וההדרכה כאמור מבוצעות הן בעת קליטתם של העובדים לעבודה והן במהלכה. ההדרכה מבוצעת על ידי עובדי החברה, שהוכשרו לכך, ובסיוע חברות חיצוניות. ההשקעות בהדרכה הינן בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

11.8 . ביום 8.5.2024, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את המלצת ועדת הביקורת למנות את עו"ד מיכאל גילינסקי כמבקר פנים בחברה ובחברות הקבוצה במקומה של מבקרת הפנים הקודמת אשר סיימה את תפקידה בהסכמה.

11.9 . ביום 28.4.2024, הודיעה הגברת דלית ויכסלבאום, על רצונה לסיים את כהונתה כדירקטורית בחברה ביום 1.6.2024, וזאת מסיבות אישיות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30.4.2024 (אסמכתא מספר - 2024-01-045621).

11.10 . ביום 8.5.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר המלצת ועדת הביקורת את עמידתה של הגברת איילה חפץ בתנאים הנדרשים לכהונה כדירקטורית חיצונית בחברה. תנאי כהונתה של הגברת איילה חפץ אושרו בוועדת התגמול ובדירקטוריון החברה שהתקיימו ביום 8.5.2024. מינויה של הגברת איילה חפץ כדירקטורית חיצונית בחברה כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח זימון לאסיפה הכללית שפורסם ביום 9.5.2024 (אסמכתא מספר – 2024-01-048627).

## 12. הון חוזר

ההון החוזר של החברה (המוגדר כהפרש בין הנכסים השוטפים להתחייבויות השוטפות) באלפי ש"ח :

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
27,756	93,544	51,612	נכסים שוטפים
38,481	46,977	37,525	התחייבויות שוטפות
(10,725)	46,567	14,087	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

נכסיה השוטפים של החברה כוללים בעיקר יתרות מזומנים והלוואות שניתנו לזמן קצר. ההתחייבויות השוטפות כוללות בעיקר התחייבויות בגין שכר, תשלומים לספקים והתחייבויות אחרות.

## 13. השקעות

כדי לעמוד בדרישת ההון העצמי של טריא קהילה, בוצעה השקעת בעלים של החברה, כנגד שטר הון, בסכום של 23 מיליון ש"ח ו-15 מיליון ש"ח בחודשים יולי ואוגוסט 2023, בהתאמה, באמצעות טריא פיזפי.

## 14. מימון

### 14.1. כללי

החברה מימנה את פעולותיה בתקופות הדוח מהון עצמי ומהסכומים שהחברה קיבלה במסגרת הרכישה במהופך שהושלמה בחודש יוני 2022. החברה אינה נדרשת לעמוד בהתניות או מגבלות שונות בקשר עם אשראי שהועמד לה.

14.2. ביום 25.10.2020, חתמה טריא פיזפי על הסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי בערבות מדינה. על פי הסכם זה, טריא פיזפי קיבלה הלוואה על סך 1,500 אלפי ש"ח הנושאת ריבית שנתית בגובה פריים + 1.5% (ריבית אפקטיבית 2.05%). פירעון ההלוואה הינו ב-48 תשלומים שווים החל מחודש אוקטובר 2021. לפרטים נוספים ראו באור 18 לדוחות הכספיים.

## 15. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה, ראו באור 15 לדוחותיה הכספיים.

## 16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם



למועד דוח זה, לא ידוע לחברה על סיכונים סביבתיים הנוגעים לפעילותה.

## 17. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

### 17.1. חוק דחיית מועדים:

כאמור לעיל, ביום 7.10.2023, פרצה המלחמה בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים על מדינת ישראל. בעקבות המלחמה, הכנסת אישרה ביום 18.10.2023 את חוק דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (חוזה, פסק דין או תשלום לרשות) התשפ"ד-2023, וביום 8.11.2023 את צו דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (חוזה, פסק דין או תשלום לרשות) (הארכת התקופה הקובעת ותקופת הדחייה), התשפ"ד-2023 (להלן ביחד: "**חוק דחיית המועדים**"). חוק דחיית המועדים קובע כי אוכלוסיות המושפעות מהמלחמה כהגדרתן בחוק, יוכלו לדחות ב-145 ימים או עד ליום 29.2.2024, לפי המוקדם תשלומים לפי חוזה, פסק דין ותשלומים לרשויות בהתאם לחוק. חוק דחיית מועדים קובע כי דחיית המועד כאמור לא תחשב להפרת חוזה ולא תגרור ריבית פיגורים. הדחייה אינה אוטומטית והזכאי לדחיית מועד נדרש להודיע על כך לצד שעימו התקשר בחוזה. עם זאת, הצהרתו של אדם או מי מטעמו על היותו זכאי לדחות מועד, מקימה חזקה כי הוא זכאי כאמור כל עוד לא הוכח אחרת. הזכאים על פי חוק דחיית המועדים הינם: (1) חיילים בשירות סדיר ומילואים; (2) שוטרים; (3) סוהרים בתנאים מסוימים; (4) כבאים; (5) מי שהיה שבוי, חטוף או נעדר במהלך התקופה הקובעת כולה או חלקה; (6) תושבים שהתגוררו עד ליום 7.10.2023 ביישובים שפנו לאור המצב הבטחוני (רשימת היישובים מופיעה בתוספת לחוק דחיית מועדים); (7) מי שאושפז בבית חולים לתקופה של 7 ימים לפחות בשל פציעה שנגרמה לו בתקופה הקובעת כתוצאה מפגיעת איבה; (8) עובד או מתנדב בהיקף פעילות המקביל למשרה מלאה בגוף הצלה; (9) בן או בת זוגו של "כל אחד מהגורמים המפורטים לעיל, ככל שהוא אחראי לחיוב יחד עמם"; (10) עובדו של אדם שנפטר העונה לקריטריונים הנ"ל (למעט (6) ו-(9)); (11) עובדים ומתנדבים בהיקף של משרה מלאה במד"א או בעמותות שנקבעו בחוק; וכן (12) חברה או שותפות רשומה שבשליטת אדם או אנשים העונים לקריטריונים (1)-(6) לעיל.

לאחר פרסום חוק דחיית המועדים, היו פניות של לוויים לחברה בבקשה לדחיית מועדים, בהיקפים שאינם משמעותיים.

יצוין כי במסגרת הסיוע שניתן ללקוחות החברה, בהתמודדות עם השלכות המלחמה, החברה מאפשרת, בכפוף לבחינה פרטנית, ללוויים זכאים לפי חוק דחיית מועדים לדחות תשלומים עבור הלוואותיהם – עד 90 ימים עבור הלוואות שנלקחו עבור רכישת נדל"ן, ועד 60 ימים עבור הלוואות אחרות.

לפרטים נוספים בדבר השפעת המלחמה על החברה, ראו סעיף 7.3 לעיל.

### 17.2. חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים:

כאמור לעיל הקבוצה פועלת בתחום תיווך באשראי ובתחום מתן אשראי, לגביהם חל חוק הפיקוח.

לצורך ביצוע חוק הפיקוח ויישום הוראותיו, מונה המפקח כרגולטור על פי החוק. למפקח הוקנו סמכויות אסדרה, פיקוח ואכיפה, ובירור תלונות ציבור. כמו כן, הוסמך המפקח ליתן רישיון למפעיל פלטפורמה ולנותן אשראי, ולתת היתרי שליטה והחזקה למי ששולט או מחזיק ביותר מ-10% מאמצעי שליטה במפעיל פלטפורמה ו/או בנותן אשראי.

ביום 8.6.2021 קיבלה טריא קהילה את הרישיון המורחב אשר במסגרתו הותר לה לעסוק בהפעלת מערכת לתיווך אשראי כהגדרתה בסעיף 25 לחוק הפיקוח ותוקפו היה עד 31.12.2022. הרישיון הוארך עד ליום 31.12.2027.

בחודש יולי 2022, קיבלה טריא קרדיט רישיון למתן אשראי מורחב (בתוקף עד ליום 31.12.2024) לתאגידים בסכום שלא יפחת מ-1 מיליון ש"ח בתנאים שנקבעו ברישיון, ובכלל זה בתנאי שהפעילות לא תיצור ניגוד עניינים עם פעילות טריא קהילה.

בתנאי הרישיון של טריא קהילה צוין כי רשות שוק ההון עדיין בוחנת את פעילותה של "קרן הביטחון"<sup>34</sup> שהציגה טריא פי2פי, לרבות בהיבטים של מתן אשראי או עיסוק בביטוח המצריכים רישיון נפרד ואולם הוחלט שלא לעכב את מתן הרישיון בשל כך. נכון למועד דוח זה רשות שוק ההון טרם סיימה את בחינתה, ולפי הידוע לחברה אין כרגע מועד ברור לסיום הבחינה. ככל ורשות שוק ההון תחליט שפעילות זו דורשת רישיון כלשהו, מתכוונת טריא קהילה לפנות בבקשה ספציפית לעניין זה ו/או להפעיל שירות דומה לקרן ההגנה באמצעות שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים. להערכת הנהלת החברה לא צפויה עמדת רשות שוק ההון להשפיע מהותית לרעה על היקף פעילותה או רווחיותה וזאת בשימת לב להיותה של קרן ההגנה רכיב לא מהותי בתוך שלל המוצרים והשירותים שמציעה ו/או תציע בעתיד. בנוסף, להערכת הנהלת החברה הפעלת קרן ההגנה ו/או מוצר דומה לו באמצעות יצירת שיתופי פעולה עם צדדי ג' הינה דרך פעולה זמינה שגם היה וטריא פי2פי תידרש לה, זו אינה צפויה לפגוע באופן מהותי בהיקף פעילותה או רווחיותה. בהתייחס להיבט פעילות קרן ההגנה כעיסוק בביטוח – להערכת הנהלת החברה ההסתברות שהפעלת קרן ההגנה תדרוש רישיון נפרד לעיסוק בביטוח הוא נמוך, במקרה הצורך, תעביר החברה את פעילות קרן ההגנה תחת חברת ביטוח צד ג'. הרשות טרם קבעה עמדה בנושא ועם חידוש הרישיון לטריא קהילה, נרשם שהרשות עדיין בוחנת את פעילות קרן ההגנה.

בנוסף, קובע חוק הפיקוח הוראות מיוחדות לשמירה על ענייני לקוחות של מפעיל פלטפורמה, ביניהן ניתן למנות את החובה לפעול לטובת המלווים באמונה ובשקידה, החובה לקבוע מודל להערכת סיכויי פירעון של לווה, מסירת מידע למלווים, החובה שלא להעדיף מלווה על פני מלווה אחר בהקצאת כספי מלווים ללווים, החובה לגבות את החזרי האשראי. כמו כן, נדרש מפעיל פלטפורמה לפרסם באתר מידע לעניין דרכי פעולת המערכת, עמלות שגובה מפעיל הפלטפורמה, שיעור האשראי שלא נפרע וכן שיעור התשואה.

בין החובות הסטטוטוריות כלפי הלווים מכוח חוק הפיקוח ניתן למנות את החובה למסירת מידע באשר לעלויות שבהן יידרש הלווה לשלם בקשר עם קבלת האשראי, והאפשרות לגלות

<sup>34</sup> לפרטים בדבר "קרן בטחון" (קרי: "קרן הגנה") ראו סעיף 8.2.7 לעיל.

את פרטי הלווה למלווה במקרה שהלווה אינו עומד בהתחייבויותיו.

ביום 6.6.2023, פורסמו תיקונים לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), תשע"ו-2016 (תיקון מס' 15), התשפ"ג-2023, ולחוק חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (תיקון מס' 71) התשפ"ג-2023 (להלן בסעיף זה: "**תיקון לחוק ניירות ערך**"), וזאת במסגרת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), המיישם את הצעת תקציב המדינה לשנים 2023-2024. במסגרת התיקונים לחוק הפיקוח ולחוק ניירות ערך, תוקנו בין היתר סעיפים אשר הגבילו את סך חוב האשראי שתאגיד רשאי לגייס באמצעות בעל רישיון להפעלת מערכת לתיווך אשראי. כך, חוב האשראי שתאגיד יוכל לגייס באמצעות בעל רישיון להפעלת מערכת לתיווך אשראי יגדל מסך של 1,000,000 ש"ח לסך של 6,000,000 ש"ח. שינויים אלו נועדו להגביר את התחרות באשראי לעסקים קטנים ובינוניים, להגדיל את היצע האשראי שניתן לעסקים אלו ולהפחית את הנטל הרגולטורי שחל על נותני האשראי. התיקון האמור יאפשר לטריא קהילה להגדיל את סכומי האשראי המוצעים כיום לתאגידים ובדרך זאת להגדיל גם את תיק האשראי בפלטפורמה ואת פיזור האשראי, ובכך להביא לשיפור איכות תיק האשראי באמצעות חשיפה ללווים שאלמלא התיקון לא יכלה טריא קהילה להעמיד עבורם אשראי.

ביום 31.8.2023, הופצה להערות ציבור טיוטת הצעת חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (תיקון מס' 14), התשפ"ג-2023. מטרתו העיקרית של תזכיר החוק הינה לאפשר לגופים העוסקים במתן שירותים פיננסיים (מתן אשראי, מתן שירות בנכס פיננסי והפעלת מערכת מקוונת לתיווך באשראי) שהתאגדו מחוץ לישראל ועיסוקם מוסדר מכוח דין זר, לקבל רישיון לפעול בישראל תוך מתן הקלות מחלק מהוראות החוק. זאת, בתנאי שהמפקח השתכנע כי הדין הזר המסדיר את עיסוקם נותן הגנה מספקת ללקוחות, ושרישיונם הותנה בתנאים. בהתאם לכך, הוצע לקבוע בחוק כי המפקח יוכל לפטור נותן שירות זר כאמור מחלק מהוראות החוק הנוגעות לתנאים למתן רישיון, לממשל תאגידי ולהיתרי שליטה והיתרי החזקה בבעלי רישיונות. בנוסף, כוללת הטיוטה תיקונים מוצעים נוספים כמפורט להלן: (1) ביטול המגבלה על התקשרותו של בעל רישיון למתן אשראי או בעל רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי בעסקאות עם לוויים בגילאי 18 עד 21; (2) תיקון נוסח הגילוי הנאות ללקוחות בקשר לנטילת הלוואה, באופן שיעלה בקנה אחד עם הנוסח המופיע באותו הקשר בהוראות חוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981; (3) תיקון סמכות המפקח לקבוע דרישות הון נוסף על נותני שירותים פיננסיים לשם הבהרה כי הסמכות אינה נגזרת מהגדרת "הון עצמי" בחוק; ו- (4) תיקון טכני לעניין אי תחולת חובת הרישוי הקבועה בחוק למתן שירות בנכס פיננסי או למתן אשראי על מוסדות לגמילות חסדים.

### 3.17. מגבלה על מתן אשראי לתאגידים במסגרת הפלטפורמה

במסגרת דיון שקיימה טריא פי2פי עם נציגי סגל רשות ניירות ערך (להלן: "**סגל הרשות**") עלתה

השאלה האם העמדת הלוואה ליחיד, בעל שליטה בתאגיד, אשר מעביר את כספי ההלוואה לתאגיד בשליטתו עשויה להיחשב כהתקשרות עם התאגיד (ולא עם היחיד) באופן שבו העמדת הלוואה כאמור אשר סכומה עולה על 1 מיליון ש"ח, תחייב פרסום תשקיף לפי חוק ניירות ערך.

לעמדת טריא פי2פי (אשר גובתה גם בחוות דעת משפטיות חיצוניות אשר התקבלו אצל טריא פי2פי ממספר משרדי עורכי דין המובילים בישראל), מאחר ולמלווים (באמצעות הפלטפורמה) קיימת זכות חזרה ללווה ונכסיו (בלבד), ולעומת זאת, אין להם כל זכות תביעה ו/או יריבות ישירה כלפי התאגיד (כי אם, לכל היותר, כלפי נכסים בבעלותו והמשועבדים על ידו להבטחת חובו של הלווה), הפרשנות הסבירה היחידה היא שלא חלה שום מגבלה על פי דין על סכום הלוואה ליחיד וזאת גם במצב בו בכוונת היחיד להעמיד את כספי ההלוואה לתאגיד שבבעלותו.

קרי, מדובר בהלוואות הניתנות ליחיד בהתאם להוראות פרק ג' לחוק הפיקוח, הפטורות מפרסום תשקיף הן שכן חוסות תחת החריג הקבוע בסעיף 15ב(4) לחוק ניירות ערך.

בהקשר זה יצוין כי במסגרת הליך הגשת הבקשה לקבלת רישיון מורחב להפעלת פלטפורמה לתיווך מקוון באשראי, הומצאה לממונה על שוק ההון חוות דעת משפטית באשר לשאלה האם מתן ההלוואות כאמור לעיל עולה בקנה אחד עם חוק ניירות ערך. חוות דעת זו הועברה לרשות שוק ההון בצירוף התחייבות טריא פי2פי לפעול על פי חוות הדעת האמורה עוד בטרם קיבלה טריא פי2פי רישיון מורחב. יובהר כי רשות שוק ההון טרם גיבשה עמדה סופית ביחס לשאלה האמורה, ולפיכך טריא פי2פי העבירה לרשות שוק ההון את חוות הדעת המשפטיות הנוספות שהומצאו גם לרשות ניירות ערך. טריא פי2פי התחייבה לפעול בהתאם להוראות רשות שוק ההון, כפי שיידרש ממנה, ככל שיידרש.

#### עמדת סגל הרשות

סגל הרשות לא קיבל את עמדת טריא פי2פי ומסר לה כדלקמן: חוק ניירות ערך קובע בסעיף 15 כי הצעה ומכירה של ניירות ערך לציבור מחייבת פרסום תשקיף, ובכלל זה גם תעודות המונפקות על ידי תאגיד ומקנות זכות תביעה ממנו. אחד החריגים הקבועים לחובה זו נמנה בסעיף 15ב(4) לחוק ניירות ערך הקובע כי הלוואות לתאגידים בהתאם לסעיף 25ז לחוק הפיקוח בסכום שלא יעלה על 1 מיליון ש"ח לא יחשבו כהצעה של ניירות ערך לציבור כאמור.

לעמדת סגל הרשות בחינה של הוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך מעלה שפעילות טריא פי2פי – שהעמידה הלוואות ליחידים אשר הועברו על ידם לתאגידים בשליטתם וזאת בהיקפים משמעותיים בסכומים שעמדו לעיתים על עשרות מיליוני שקלים – עמדה לכאורה בסתירה להוראות הסעיף והיוותה הפרה של החובה לפרסום תשקיף, באופן שעלול לרוקן מתוכן את האיסור על הצעת ניירות ערך לציבור ללא תשקיף. לעמדת סגל הרשות, במקרים אלו, המלווים בפלטפורמה היו חשופים בעיקר לסיכונים התאגיד שבשליטת היחיד, שכן סיכויי פירעון ההלוואה ותשלום הריבית בגינה הושפעו במידה ניכרת מהתנהלותו, פעילותו העסקית ויכולת

הפירעון של התאגיד, וזאת ביתר שאת מקום בו ההלוואות כללו ערבות של התאגיד כלפי המלווים או שעבוד נכסיו לטובת המלווים. חרף זאת, משקיעים אלו לא זכו להגנות מכוח חוק ניירות ערך.

במסגרת דין ודברים שניהלה טריא פיזפי מול סגל הרשות, מבלי לגרוע מעמדתה של טריא פיזפי כמפורט לעיל, הודיעה טריא פיזפי לסגל הרשות, כי אימצה מתווה פעילות המחליף את מתווה הפעילות שהיה קיים (להלן: "**מתווה הפעילות החלופי**") ואשר לפיו:

א. ביחס לתאגידים, לא תינתנה הלוואות העולות על סך מצטבר של 1 מיליון ש"ח (כפי שנהגה עד כה).

ב. ביחס ליחיד אשר לידיעת טריא פיזפי בכוונתו להעביר את כספי ההלוואה לתאגיד בשליטתו:

- (1) ניתן יהיה להעמיד הלוואות בסך מצטבר שאינו עולה על 6 מיליון ש"ח (או הסכום שיעודכן בדין במסגרתו רשאי רכז הצעה להעמיד הלוואה לחברה ללא תסקיף).
- (2) הסכמי ההלוואה יהיו אך ורק בין טריא פיזפי ליחיד מבלי שיועמדו בטוחות ו/או ערבויות של התאגיד בשליטת היחיד כך שהתאגיד לא יהיה צד לכל מסמך הקשור להלוואה או לביטחונות שהועמדו כנגדה<sup>35</sup>.
- (3) החיתום והדירוג של הלוואה ליחיד יעשו רק ביחס ליחיד עצמו. טריא פיזפי עשויה להתחשב בשווי התאגיד בשליטתו במסגרת בדיקת איתנותו הפיננסית וזאת כפי שהיא עשויה לעשות ביחס לכל נכס אחר שבבעלות היחיד.
- (4) לוח הסילוקין של ההלוואה שתועמד ליחיד לא יהא גב אל גב אל לוח סילוקין של פירעון הלוואות בעלים קיימות של היחיד לתאגיד בשליטתו.
- (5) הסכמי ההלוואה עם הלווים יכללו מצגים מתאימים אשר יבהירו את המצב המשפטי החוקי, בהתייחס בין היתר לאמור לעיל, ויבטיחו כי הלווה יידרש לעדכן את טריא פיזפי ביחס לכספי ההלוואה שהועברו לתאגידים שבשליטתו.
- (6) מובהר כי ככל שהוראות הדין בהקשר הנדון ישתנו בעתיד, טריא פיזפי תוכל להתאים את פעילותה להוראות הדין החדש.

לבסוף יובהר, כי סגל הרשות הודיע לטריא פיזפי שאין בעמדת טריא פיזפי כפי שפורטה לעיל ובאימוץ מתווה הפעילות החלופי, כדי למנוע מרשות ניירות ערך לנקוט בפעולות נוספות בנדון בהתאם לסמכותה וכן שרשות ניירות ערך אינה מביעה כל עמדה בכל הקשור לחוק הפיקוח ועמדתה נוגעת אך ורק לחוק ניירות ערך.

יצוין כי החברה פועלת בהתאם למתווה הפעילות החלופי, החל מיום 13.10.2021 והיא התחייבה שלא לשנותו אלא, באישור רשות ניירות ערך.

<sup>35</sup> עם זאת יובהר כי היחיד יהא רשאי להעמיד כבטוחה, נכסים שבבעלותו ואשר אינם נכסי התאגיד ובכלל כן מניות התאגיד בשליטתו ו/או הלוואות בעלים שהעמיד לתאגיד שבשליטתו. בהקשר זה יובהר כי בהתאם להוראות הדין, אף בהעדר שעבוד על כל נכסי היחיד, בנסיבות של כשל פירעון או חדלות פירעון של היחיד, ממילא רשאי המלווה לרדת לכלל נכסי הלווה.

החברה מעריכה כי אין למתווה הפעילות החלופי השפעה מהותית על תוצאות פעילותה:

סמוך למועד דוח זה, יתרת ההלוואות אשר הועמדו באמצעות הפלטפורמה והעולות על 6 מיליון ש"ח עומדת על כ-165 מיליון ש"ח המהווים כ-5.5% מיתרת תיק האשראי סמוך למועד דוח זה. מתוך הסך האמור לעיל, 4 הלוואות, בסך כולל של כ-28 מיליון ש"ח, נמצאות בפיגור וטריא קהילה נוקטת בהליכים לגביית החוב. יצוין כי שלוש מההלוואות האמורות לעיל נמנות על ההלוואות שביחס אליהן נפתחו הליכי גבייה כמפורט בסעיף 8.2.15.4 לעיל.

עוד יצוין כי סמוך למועד דוח זה, יתרת ההלוואות (למעט משכנתאות וקבוצות רכישה) אשר הועמדו באמצעות הפלטפורמה והעולות על 1 מיליון ש"ח (אך לא יותר מ-6 מיליון ש"ח) עומדת על כ-142 מיליון ש"ח המהווים כ-5.3% מיתרת תיק האשראי סמוך למועד דוח זה. הלוואות אלו הועמדו ל-64 לווים שונים, כאשר למיטב ידיעתה של טריא פי2פי רק 4 מתוכם הינם לווים אשר העבירו את כספי ההלוואה לחברה פרטית שבבעלותם, כאשר יתרת הלוואות אלו (שהועברו לחברה פרטית) עומדת על כ-23 מיליון ש"ח. מתוך 4 לווים אלה, 3 לווים נמצאים בפיגור<sup>36</sup>.

כאמור, על פי המתווה החלופי, החברה לא תעמיד הלוואות, באמצעות הפלטפורמה, מעל 6 מיליון ש"ח ליחיד, אם החברה יודעת שכספי ההלוואה יועברו לחברה שבשליטת הלווה.

הנהלת החברה מעריכה כי להוראות המתווה האמור (לרבות בכל הקשור למגבלות בהעמדת אשראי לתאגידים ו/או אופן הדירוג והחיתום של הלווים) לא תהיה השפעה כספית מהותית על פעילותה, בכל הנוגע להעמדת אשראי ליחיד בעל שליטה כאמור, העולה על 1 מיליון ש"ח. בתוך כך, יצוין כי מבחינה שערך החברה עולה כי היקף ההלוואות מעל 6 מיליון ש"ח שהועמדו באמצעות הפלטפורמה הולך וקטן, ויישאר על רמה נמוכה יחסית, זאת בין היתר לאור מדיניות האשראי שאושרה בחברה המגבילה את סכום האשראי שניתן לתת ללווה בודד.

**תחזיות והנחות החברה על יישום המתווה החדש הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או בחלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, ביניהם אי עמידה ביעדי הפיתוח ו/או שיווק ו/או אי השגת המימון הדרוש ו/או אי עמידת המוצרים ביעדיהם ו/או מגבלות רגולטוריות ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.**

#### 4.17. חוזרים של המפקח על שירותים פיננסיים (להלן: "המפקח")

<sup>36</sup> כאשר לגבי אחד מהלווים מונה כונס נכסים, הנכס בתהליכי מיפוי ופועלים לממשו. לגבי לווה נוסף הוגשה בקשה לאישור מכירה לגבי נכס אחד בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח ולווה נוסף נמצא בתהליכי הוצאה לפועל.

המפקח מפרסם מעת לעת חוזרים שונים המסדירים את הפעילות של נותני שירותים פיננסיים מוסדרים, ובכלל זה פעילות נותני אשראי ו/או מתווכי אשראי. חוזרים כאמור כוללים, בין היתר:

#### 17.4.1. חוזר נותני שירותים פיננסיים 4-10-2023 - השקעת כספים על ידי מפעיל

**מערכת לתיווך באשראי וצד קשור לו באמצעות המערכת** (להלן: "החוזר" או "חוזר הנוסטרו") בחודש פברואר 2024 פרסמה רשות שוק ההון את הנוסח הסופי של חוזר הנוסטרו, אשר נועד להסדיר את אופן פעילותה של מערכת לתיווך באשראי כמתווכת באשראי הניתן ממקורותיה או ממקורות צד הקשור אליה, ללווים, וזאת תוך הפחתה של ניגוד עניינים אפשרי בתהליך מתן ההלוואות ותפעולן, ובהתאם להוראות סעיף 138 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, אשר אוסר על מערכת לתיווך באשראי לעסוק במתן אשראי אלא באישור מאת המפקח ובהתאם לתנאי האישור.

ככלל, תפקידה של מערכת לתיווך באשראי, הוא לתווך בין מלווים ללווים לשם ביצוע עסקאות למתן אשראי ותפעולן של עסקאות כאמור. בפעילות מערכות לתיווך באשראי ייתכנו מצבים שבהם הביקוש להלוואות מצד הלווים, שונה מהיצע הכספים שמשקיעים המלווים ולהיפך, דבר שמקשה על המערכות לתפקד באופן יעיל. קשיים אלו מתחדדים בתנאים של משבר כלכלי בו היצע האשראי החדש עלול לפחות וכפועל יוצא, ייתכן ויעורר גם קושי נוסף לפזר את סכום ההלוואה בין מלווים רבים, באופן שיצמצם את הסיכון למלווה הבודד. לאור אתגרים אלו, פרסמה הרשות את הנוסח הסופי אשר נועד כאמור לאפשר לחברה, בתנאים המוגדרים בו, להעמיד אשראי הניתן ממקורותיה או ממקורות צד הקשור אליה, אשר יאפשר לחברה לקיים קו אשראי יציב, לאזן בצורה טובה יותר את הפערים בין ההיצע ובין הביקוש לאשראי באמצעות המערכת ואף יאפשר להנזיל את כספי ההשקעה של המלווים על ידי רכישת ההלוואות שהועמדו על ידם באמצעות המערכת.

להערכת החברה, האפשרות לשימוש בכספי נוסטרו במערכת, עשויה להגביר את התחרות בתחום האשראי, בכך שהיא מרחיבה את היקף המקורות לאשראי, מגדילה את פוטנציאל ההתרחבות של מפעילי מערכות לתיווך באשראי כגורמים בעלי השפעה תחרותית חיובית בשוק האשראי, ומקילה על אפשרות מיסוד של שיתוף פעולה של המפעיל עם גורמים פיננסיים נוספים (כגון גופים מוסדיים) המבקשים להלוות כספים באמצעות המערכת. בחוזר נקבעה מגבלת רף עליון להיקף האפשרות לעשיית שימוש בכספי נוסטרו באמצעות המערכת בשיעור של עד 30% מסך צבר האשראי של מפעיל המערכת.

#### 17.4.2. חוזר המפקח על שירותים פיננסיים בנושא גילוי בחוזה הלוואה - המתבסס על

החובות שבחוק אשראי הוגן, ונועד להבטיח שהמלווה יגלה ללווה באופן ברור את הפרטים העיקריים הנדרשים על מנת שהלווה יבין את התחייבויותיו וזכויותיו

לפי החוזה, קובע החובה למסור ללווה עותק מטיוטת הסכם ההלוואה זמן סביר לפני ההתקשרות, חובה למסור לוח תשלומים והחובה לצרף לכל הסכם ההלוואה טופס גילוי לפי מתכונת שקבע המפקח בחוזר האמור.

17.4.3. **חוזר בעניין הוראות לניהול אשראי צרכני** - הקובע הוראות להבטחת תקינות הליך ניהול אשראי צרכני, הכולל שלושה שלבים מרכזיים – העמדת האשראי ותמחורו, ניהול האשראי על ידי בעל הרישיון, וגביית החוב.

17.4.4. **חוזר בנושא שמירת מסמכים** - הקובע את החובה לשמור קובץ ממוחשב של תיעוד פעולות המתבצעות במערכות מידע ממוחשבות (log) ומסמכים הקשורים לעסקאות מול לקוחות, לרבות מסמכים דיגיטליים, לתקופה שנקבעה.

17.4.5. **חוזר ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים** - הקובע נורמות נדרשות לניהול סיכונים של נותן שירותים פיננסיים אשר יסייעו להתמודד באפקטיביות עם הסיכונים השונים להם הוא חשוף, או עשוי להיות חשוף. בין היתר, על ידי גיבוש מדיניות ותהליכי עבודה לניהול סיכונים, מינוי מנהל סיכונים, הקצאה של משאבים נאותים לניהול הסיכונים וקביעת שגרות דיווח אשר יגבירו את יכולותיו בזיהוי, מדידה, ניטור ניהול ודיווח של הסיכונים).

17.4.6. **חוזר ניהול סיכוני סייבר בנותני שירותים פיננסיים** - הקובע נורמות נדרשות לניהול סיכוני אבטחת מידע של נותן שירותים פיננסיים. החוזר קובע עקרונות להגנה מפני סיכוני סייבר בנותני שירותים פיננסיים כדי להבטיח את קיום התהליכים העסקיים והפעילות התקינה של נותן השירותים הפיננסיים וכן להבטיח שמירה על סודיות, שלמות וזמינות של מערכות המידע ונכסי המידע של נותן השירותים הפיננסיים ושל לקוחותיו. החוזר מגדיר עקרונות המחייבים כי ניהול סיכוני סייבר יתבצע באופן אפקטיבי, עדכני ושוטף, על בסיס עקרונות ממשל תאגידי נאותים הכוללים, בין השאר, התייחסות לשיטות, לתהליכים ולבקורות, ובאופן המאפשר התמודדות נאותה עם איומי סייבר וניהול אירועי סייבר.

17.4.7. **חוזר הסדרת אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים במסגרת בירור תלונות ציבור** - המאפשר למפקח לברר תלונות ציבור בהתאם להוראות החוק ולצורך שמירה והגנה על עניינם של לקוחות נותני השירותים הפיננסיים וקידום עניינם. בהתאם להוראות החוזר, נדרש נותן שירותים פיננסיים להשיב למפקח על כל פנייה שהופנתה אליו, באופן מנומק ומפורט, וזאת בתוך 30 ימים מהיום שבו הומצאה הפנייה.



#### 17.4.8. חוזר טיפול בתלונות ציבור המגיעות לנותני שירותים פיננסיים – הקובע כללים

והוראות לעניין ההתנהלות של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בתלונות ציבור על מנת להעלות את איכות השירות שניתן ללקוחות נותני השירותים הפיננסיים לצורך שמירה והגנה על עניינם של הלקוחות וקידום עניינם, תוך הגברת שקיפות המידע ונגישות המידע ללקוחות. בנוסף, נקבעו כללים והוראות הנוגעים לאופן הטיפול בתלונות ציבור, במקרה בו הפונה הוא אזרח ותיק.

#### 17.4.9. ביום 17.10.2023, פורסמו הנחיות ודגשים של המפקח על נותני שירותים פיננסיים

על רקע האירועים הביטחוניים והשלכותיהם על תושבי ישראל לפיהם יוארכו רישיונות שעתידים לפוג ביום 31.12.2023 בשלושה חודשים. כמו כן, נותני השירותים כאמור התבקשו, בין היתר, לגלות רגישות בטיפול בלקוחות במצוקה ופרט בהליכי גבייה, להגביר את הבקורות הנוגעות למניעת שימוש לרעה באמצעי תשלום של נפגעי המלחמה, לשמור על רציפות עסקית והמשך מתן שירות במידת האפשר, לנהל ניהול קפדני של מכלול הסיכונים הנובעים ממצב המלחמה ולהגביר את הבקורות הנוגעות לסיכוני מימון טרור.

#### 17.5. הוראות לבעלי רישיון למתן אשראי - דיווחי אשראי למפקח

ביום 27.11.2022, פורסמו הוראות לבעלי רישיון למתן אשראי - דיווחי אשראי למפקח. מטרת החוזר היא להסדיר את המידע שבעל רישיון למתן אשראי נדרש להעביר למפקח, וקובע הוראות לעניין אופן העברת המידע כאמור. דיווח המידע הוא במטרה לאפשר למפקח על שירותים פיננסיים מוסדרים לבקר ולפקח על פעילות בעלי רישיונות למתן שירותים פיננסיים, וזאת, בין היתר, על מנת לשמור על תכליות חוק הפיקוח ובכללן הגנה ושמירה על עניינם של לקוחות של נותני השירותים הפיננסיים, יצירת סביבה אמינה, בטוחה ויציבה למתן השירותים, וכן קידום התחרות בתחום השירותים הפיננסיים והגברת הנגישות לשירותים אלו. הוראות חוזר חלות על בעל רישיון למתן אשראי בלבד וככאלו רלוונטיות לטריא קרדיט בלבד.

#### 17.6. חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000

חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000 קובע הוראות על מנת למנוע הלבנת הון הן באופן ישיר והן באמצעות מתווכים פיננסיים. הצווים שבהם פירוט של החובות הם באחריות הרגולטור הרלבנטי, ולגבי נותן אשראי ומתווך אשראי מקוון – מי שאחראי להתקנת צו בנושא איסור הלבנת הון הוא המפקח על השירותים הפיננסיים.

הצווים החלים על נותני שירותים פיננסיים, לרבות ביחס לתיווך מקוון באשראי, קובעים חובות זיהוי של לקוחות בהתאם לגודל העסקה עם הלקוח, חובות דיווח אובייקטיבי וסובייקטיבי על פי פרמטרים שנקבעו וכן ניהול רישומים.

בנוסף, קיימת חובה למנות ממונה שיהיה אחראי למילוי חובות התאגיד. נכון למועד דוח זה, מונה עובד לצורך בחינת קיום חובות כאמור על ידי טריא קהילה וטריא קרדיט אשר אף משמש כקצין הציות. במסגרת תפקידו העובד אחראי על הדרכת העובדים ומנהלי הקבוצה באשר

לחובות על פי הצו, להטמעת הדרישות שבחוק ובצו, ואחראי להביא להנהלת החברה שינויים נדרשים במדיניות בהתאם לשינויים ברגולציה, מפת הסיכונים, מוצרים חדשים ואופי פעילות הקבוצה.

על מנת להקטין את החשיפה של החברה למקרים של הלבנת הון, ובהתאם לחובתה על פי הצו, קבעה החברה מדיניות איסור הלבנת הון ומימון טרור. על פי מסמך המדיניות, החברה תפעל בהתאם למדיניות מבוססת סיכון, כשבמסגרת זו הערכת הסיכונים מתבצעת באופן שוטף ובאופן נקודתי בכל מקרה של מוצר חדש או סוג פעילות חדש.

על מנת לצמצם את הסיכונים קבעה החברה מדיניות לפיה תיאבון הסיכון יהיה ברמה המינימלית הנדרשת על מנת לתת שירות לקוחותיה תוך שימוש במאפיינים ייחודיים הקיימים ממילא בדרך פעילותה, כמו למשל, קבלת כספים ממלווים רק מחשבון בנק בישראל ומתן אפשרות למשיכת כספים רק לאותו חשבון בנק. כמו כן, נקבעה מדיניות לעניין לקוחות בסיכון גבוה, וקביעת פרמטרים לניטור ופיקוח. מאליו ברור שמדיניות זו עשויה להשתנות מעת לעת והנהלת החברה רשאית לעדכן את המדיניות במסגרת החוק והצו.

#### 17.7. חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 (להלן: "חוק אשראי הוגן")

חוק אשראי הוגן חל על הלוואות שניתנות ליחידים (בין פרטיים ובין עוסקים מורשים) והשר רשאי לקבוע שגם תאגידים יחסו תחת החוק.

החוק נועד להגן על לווים יחידים ובהתאם לכך קובע חובות גילוי, תקרות על שיעור הריבית המקסימלית ושיעור ריבית הפיגורים המקסימלית וכן הוראות למקרה של גבייה באמצעות בית המשפט או לשכות ההוצאה לפועל המיועדות להגן על הלווים.

חוק אשראי הוגן קובע את שיעור עלות האשראי המקסימלי שמותר לגבות מלווה יחיד, קרי, בהלוואות במטבע ישראלי, התקרה להלוואות הניתנות לתקופה ארוכה מ-3 חודשים הינה ריבית בנק ישראל בתוספת 15%, וכן את שיעור הפיגורים המקסימלי שמותר לגבות מלווה. תקרות ריבית אלו אינן חלות במקרה של הלוואות לתאגידים ולהלוואות שסכומן עולה על כ- 1,200,000 ש"ח, כשהסכום מתעדכן ב-1 בינואר של כל שנה, לפי שיעור עליית המדד. הפרה של הוראות חוק אשראי הוגן בעניין שיעור הריבית שמותר לגבות מלווה בעיצומים כספיים, ובמקרים מסוימים גם מהווה עבירה פלילית.

#### 17.8. חוק נתוני אשראי

שימוש בנתוני האשראי מטיב את החיתום הנעשה על הלווה, והקבוצה משתמשת בנתונים כחלק ממודל החיתום שלה. אופן השימוש בנתוני האשראי כפוף להוראות חוק נתוני אשראי. חוק נתוני אשראי מסדיר הקמה של מערכת לשיתוף בנתוני אשראי המאפשר גישור על הפער שבין מלווים בעלי מידע על לקוחות ובין מלווים שאין להם מידע כאמור, וליצור תנאים שווים לתחרות בין המלווים השונים. באופן כללי ניתן לציין שהמערכת, המנוהלת בבנק ישראל, אוספת נתונים בדבר אי תשלום חובות ונתונים שליליים אחרים כמו גם נתונים חיוביים על עמידת לווה בהחזרי הלוואות.

על פי החוק האמור מי שעונה להגדרה של מקור מידע ומי שרוצה להשתמש בנתונים במערכת חייב לספק מידע למערכת. טריא קהילה עומדת בכל התנאים הנדרשים למסירת מידע למערכת ונכללת בהגדרה של "מקור מוסמך", ובהתאם לכך היא מדווחת לבנק ישראל נתונים על הלוואות שהועמדו באמצעות הפלטפורמה, וכן מקבלת נתונים מהמערכת באמצעות לשכת אשראי, באופן מקוון, והכל לפי פרמטרים שנקבעו על ידי בנק ישראל.

#### 9.17. תקנות מס הכנסה (יישום הסכם פטקא), התשע"ו-2016

ביום 14.7.2017 תוקנה הפקודה באמצעות חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 227), תשע"ו-2016, במסגרתה קיבל ההסכם בין מדינת ישראל לבין ארה"ב שעניינו שיפור ציות מס בין-לאומי ויישום הסכם הפטקא תוקף סטטוטורי.

במסגרת זו גם עוגן בחקיקה הסכם היישום בנוגע לחילופי מידע אוטומטיים של חשבונות פיננסיים בין מדינת ישראל לבין מדינות ה-OECD שבהמשך אף הורחב למדינות נוספות. בהמשך לתיקון האמור הותקנו תקנות מס הכנסה (יישום הסכם פטקא), התשע"ו-2016 ותקנות מס הכנסה (יישום תקן אחיד לדיווח ולבדיקת נאותות של מידע על חשבונות פיננסיים), תשע"ט-2019 שבהן נקבעו סוגים של גופים פיננסיים החייבים בדיווח, ביצוע בדיקות נאותות לחשבונות פיננסיים של לקוחות וסיווג חשבונות כבני דיווח לפי סוגים שונים. מאחר שטריא קהילה נכללת בהגדרה של גוף פיננסיישראלי מדווח, הרי שהיא נרשמה ככזו ברשות המסים, הנפיקה מספר זיהוי עולמי ברשות המסים האמריקנית (Global Intermediary Identification Number), מבצעת את הבדיקות הנאותות ללקוחותיה ומדווחת לרשות המסים בהתאם לפקודה.

#### 10.17. חוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018

חוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 מיועד לסייע לחייבים, הן יחידים והן תאגידים, בשיקום כלכלי, כערך מרכזי מחד, ומאידך – קובע הוראות שמטרתן הגדלת שיעור החוב לנושים. להערכת החברה, החוק עלול לפגוע ביכולתה להיפרע מחייבים, ולהגדיל את היקף המקרים שחייבים יכנס להליכי חדלות פרעון, וכפועל יוצא להקטין את הסכומים שניתן לגבות מהחייבים.

דבר זה מחייב את החברה להיערך לחיתום קפדני יותר וסינון גדול יותר של הלווים, דבר שיפחית את ההשפעה של החוק.

נכון למועד דוח זה, החברה יישמה ומיישמת את החובות והמגבלות המוטלות עליה מכוח החוקים השונים. שינויי חקיקה או שינויי חקיקת משנה עלולים להשפיע על תהליכי העמדת הלוואות וגבייתן. בכל מקרה, במקרה של הטלת חובות או מגבלות סטטוטוריות, הנהלת החברה נערכת מבעוד מועד להטמעתן.

**תחזיות והנחות החברה כאמור בסעיף זה לעיל בדבר ההשפעות האפשריות על הקבוצה של שינויי רגולציה וחקיקה, הינן בגדר תחזיות, הערכות ואומדנים המהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו**

ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או בחלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, ביניהם התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

## 18. הסכמים מהותיים

### 18.1. עסקת המיזוג

הסכם מיזוג מותנה מיום 24.2.2021 בין טריא פי2פי לבין החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.2 לעיל ודוח זימון אסיפה ודיווח מיידי של החברה מיום 16.5.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-059401), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

### 18.2. הסכם רישיון ושירותים טריא פי2פי - טריא פינטק

לפרטים בדבר הסכם הרישיון ראו תקנה 22 בפרק 4 לדוח תקופתי זה.

### 18.3. הצעה פרטית חריגה לגוף מקבוצת לאומי

18.3.1. ביום 12.7.2023, החברה חתמה על שורת התחייבויות והתקשרויות עם בנק לאומי ועם לאומי פרטנס בע"מ (להלן: "**קבוצת לאומי**"). ההתחייבויות וההתקשרויות עם קבוצת לאומי, כפי שתוארו בהודעה בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שפורסמה ביום 31.7.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-082993) (להלן בסעיף זה: "**דוח זימון האסיפה**") וכפי שיתוארו להלן, אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, שהתכנסה ביום 6.9.2023, כמקשה אחת וכעסקאות חריגות שלבעלי השליטה בחברה יש בהן עניין אישי:<sup>37</sup>

18.3.2. הצעה פרטית חריגה ללאומי פרטנס בע"מ (להלן: "**לאומי**"), חברה פרטית בשליטתה של בנק לאומי. במסגרת ההצעה הפרטית הוקצו ללאומי 74,214,773 אופציות הניתנות למימוש לעד 74,214,773 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב (לאחר ביצוע איחוד ההון כמפורט להלן) (להלן בסעיף זה: "**מניות**") המהוות עד 20% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומסך זכויות ההצבעה בחברה בפועל לאחר הקצאת האופציות (להלן בסעיף זה: "**האופציות**").

18.3.3. האופציות הוענקו ללאומי על רקע בחינת בנק לאומי לאפשרות להעמדת מימון לקבוצות רכישה שקיבלו מימון מהפלטפורמה של טריא קהילה, כאשר הבחינה של בנק לאומי נעשית באופן ישיר ועצמאי מול מארגני הקבוצות, ועל רקע ההתקשרות בכתב הסכמה והתחייבות (להלן בסעיף זה: "**כתב התחייבות**"), במסגרתו התחייבו החברה ובעלי השליטה כי לא יפעלו, יקדמו, יזמו או ינהלו משא ומתן מול צד שלישי כלשהו ביחס למימון של קבוצות רכישה. כמו כן, החברה התחייבה לחתום על כל המסמכים שיידרשו מעת לעת בקשר לכך אשר

<sup>37</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6.10.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-084679).

מהותם פירעון האשראי שניתן עד לאותו מועד על ידי מלווי טריא קהילה כנגד הסרת הביטחונית שהעמידה הקבוצה לטובת המלווים כאמור. ביום 8.5.2024 הבשילו האופציות שהוקצו ללאומי, לאחר שבנק לאומי אישר בכתב כי לגבי שלוש קבוצות רכישה אושרו מסגרות אשראי ובוצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרת אשראי שהעמיד הבנק לקבוצה, לאומי רשאי לממש את האופציות בתוך 24 חודשים ממועד ההבשלה (8.5.2024), כאמור בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12.5.2024 (אסמכתא מספר – 2024-01-049098).

18.3.4. החברה ובנק לאומי גם חתמו על מכתב לפיו הצהירו כי הם שוקלים, בכפוף לכל דין ולבחינת היתכנות רגולטורית, לדון על אפשרות להתקשר במתווה עסקה אשר במסגרתו בנק לאומי יעמיד אשראי לתאגיד בבעלות מלאה של החברה, בקשר עם רכישת תיקי הלוואות של קבוצות רכישה על ידי התאגיד האמור ממלווי טריא קהילה, ולהמשך פעילותו העתידית של התאגיד האמור למימון קבוצות רכישה, או במתווה דומה (להלן בסעיף זה: **"הצהרת הכוונות"**).

18.3.5. יצוין כי במקביל לחתימת החברה על ההתקשרויות כאמור לעיל, חתמו בעלי השליטה בחברה, ה"ה אייל אלחיאני, אסף שלוש, ורדה לוסטהווי, פייר יוסף בסניאנו (באמצעות חברת יוניברסל קפיטל החזקות בע"מ), אלי גבריאלי וקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, חברה בשליטת עמוס לוזון על הסכם בו התחייבו כלפי לאומי לתמוך, עם מימוש האופציות, כולן או חלקן, במימון דירקטור שיוצע על ידי לאומי. ההתחייבות כאמור תחול ככל וכל עוד לאומי תחזיק לפחות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

18.3.6. במקביל לחתימה על ההתחייבויות וההתקשרויות, מר אייל אלחיאני חתם על כתב התחייבות אשר במסגרתו העניק ללאומי זכות הצטרפות במקרים מסוימים של מכירת מניותיו בחברה או למכירת ניירות ערך המימנים למניות של החברה שיוחזקו על ידיו לצד ג' (למעט מכירה בבורסה).

18.3.7. לאחר אישור ההתקשרויות עם קבוצת לאומי, החברה ביצעה איחוד הון ביחס של 2:1 (כך שכל שתי מניות הפכו למניה אחת) ובהתאם שינתה את תקנה 12 בתקנון (הון רשום). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 10.9.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-085297).

18.4. אישור חתימה על מסמך עקרונות בלתי מחייב עם נאוי גרופ  
לאחר תאריך הדוח, ביום 19 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה לחתום על מסמך עקרונות בלתי מחייב עם נאוי גרופ בע"מ (להלן - "נאוי גרופ") (להלן - "מסמך העקרונות"), במסגרתו מצהירים הצדדים על כוונתם לשתף פעולה במסגרת חברה בשליטה משותפת שתעסוק בהעמדת הלוואות לדיר, מובטחות במשכנתאות, ובליוי קבוצות רכישה, בהתבסס על הניסיון המקצועי הקיים בחברה ועל הטכנולוגיה המתקדמת שברשותה לניהול הלוואות (להלן - "החברה המשותפת"). על פי מסמך העקרונות, החברה תחזיק 45% מההחזקות בחברה המשותפת, והיתרה תוחזק על ידי נאוי גרופ (45%) ועל ידי חברה בשליטת יו"ר דירקטוריון נאוי גרופ (10%). בהתאם למסמך העקרונות, כל הפעילות של מי מהצדדים (וחברות קשורות

להם) של העמדת הלוואות לדיור מגובות משכנתאות ו/או הלוואות לכל מטרה מגובות במשכנתאות לתקופה העולה על 3 שנים והלוואות לליווי קבוצות רכישה חדשות, תבוצע אך ורק באמצעות החברה המשותפת. כמו כן, על פי התוכנית העסקית ביחס לפעילות החברה המשותפת (להלן - "התוכנית העסקית"), ישווקו בעתיד, בין היתר, תיקי ההלוואות לגופים מוסדיים, בנקאיים ולשוק ההון.

על פי מסמך העקרונות, הצדדים צפויים לקבוע בהסכם המפורט, שליטה משותפת ומנגנון ניהול משותף, לפיו, בין היתר, נאוי גרופ תעמיד לחברה המשותפת הלוואות בעלים נושאות ריבית, בסכום של עד 120 מיליון ש"ח, אשר תהווה חוב נחות, וזאת בהתאם לצורך ולגיוס החוב הבכיר לחברה המשותפת, ותפעל להשגת מסגרות אשראי לחברה המשותפת מתאגידים בנקאיים כחוב בכיר בהתאם לתוכנית העסקית, ואילו החברה תספק לחברה המשותפת שירותי ניהול הפעילות השוטפת, ובכלל זה תפעול באמצעות הטכנולוגיה הקיימת בחברה לניהול ההלוואות, לרבות שיווק ההלוואות, החיתום, ניהול ההלוואות וגבייתן, וכן הטיפול הכספי והמשפטי, בתמורה לתשלום העלויות המבוססות על התוכנית העסקית.

מימוש מסמך העקרונות כפוף להשלמת בדיקות נאותות ככל שיידרש ולחתימת הצדדים על הסכם מפורט ומחייב ולקבלת אישורים והיתרים רגולטוריים כנדרש על פי דין. בעקבות החתימה על מסמך העקרונות, תגיש החברה המשותפת בקשה לרשות שוק ההון ל'רישיון נותן אשראי - מורחב' לתחום הלוואות לדיור מגובות במשכנתא ולליווי קבוצות רכישה.

ההסכם המפורט צפוי לכלול, בין היתר, הסכם תפעול ותמורה בין חברתי, וכן הסכם בעלי מניות בין הצדדים, זאת לצד קביעת מסגרות אשראי ומנגנוני העמדת צרכי הון נוספים.

## 19. הליכים משפטיים

19.1. לפרטים בדבר הליכים משפטיים מהותיים שאיזה מחברות הקבוצה צד להם ראו באור 16א' לדוחות הכספיים.

## 20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

האסטרטגיה של הקבוצה ויעדיה בטווח הקצר והארוך נבחנים מעת לעת ומעודכנים על ידי הנהלת החברה בהתאם להתפתחויות בשווקים ובסביבה הכלכלית בהם פועלת הקבוצה. באופן כללי יעד הקבוצה הוא לתת מענה כולל בנושא אשראי נדל"ן, כולל בקשר עם השלמות הון וליוויים, משכנתאות, קבוצות רכישה וגישורים.

ההתקשרויות עם קבוצת לאומי מהוות שיתוף פעולה אסטרטגי אשר מיועד לחזק את בסיס ההון של החברה, איתנותה, יציבותה הפיננסית וכן את יכולתה להתפתח ולהרחיב את היקף פעילותה. לפרטים נוספים ראו סעיף 18 לעיל.

## 20.1. תחום תיווך האשראי

### 20.1.1. ניהול הלוואות עבור גופים פיננסיים גדולים

נוסף על שוק ה-P2P בכוונת טריא קהילה להציע שירותי ניהול מתן אשראי עבור גופים פיננסיים גדולים בתמורה לדמי ניהול.

כיום, גופים פיננסיים (בארץ ובעולם) אינם יכולים לתת הלוואות באופן ישיר בשל חוסר בסינוף (כלומר, חוסר בסניפים). בכוונת טריא קהילה לרתום את יכולותיה הטכנולוגיות יחד עם מומחיותיה בהקמה ותפעול של ממשקים דיגיטליים בתחום הפינטק על מנת לפתור לגופים כאלו את אתגר הסינוף<sup>38</sup> ובדרך זו לאפשר להם להעמיד אשראי באופן ישיר לציבור כאשר טריא קהילה תחתום ותתפעל עבורם את השירות מקצה לקצה.

בשלב ראשון, מתכוונת טריא קהילה לתת שירותים אלו בשוק המשכנתאות ולאפשר לגופים פיננסיים להתחרות במערכת הבנקאית. בהמשך, מתכוונת טריא קהילה לפעול במתכונת דומה גם בשווקים נוספים כגון עסקים קטנים ובינוניים ואשראי בנקודת המכירה.

### 20.1.2. מענה למכלול צרכי מימון בתחום הנדל"ן

טריא קהילה מעוניינת להמשיך ולהתמקד בתיווך אשראי לקבוצות רכישה ולגישורים תוך שימוש במוניטין ובניסיון שצברה בתחום זה ואף להרחיב את פעילותה בתחום לתיווך אשראי לקבוצות רכישה וגישורים עם מאפיינים מגוונים (לדוגמה: הלוואה עם פיזור גאוגרפי רחב של הלוואים), תוך ביצוע חיתום איכותי.

בנוסף, החברה פועלת ליצירת שיתופי פעולה עם גופים מוסדיים בעולם המשכנתאות על מנת להרחיב את היקף המימון המועמד על ידה בין אם באמצעות הפלטפורמה ובין באמצעות מימון שיועמד על ידי גוף ייעודי שיפעל בנושא.

## 20.2. תחום מתן האשראי

פעילות מתן האשראי מבוצעת באמצעות טריא קרדיט. יעדיה הינם מתן אשראי מגובה בבטוחות נדל"ן ומתן אשראי ללווי בנייה מגובה בערבויות חוק מכר. במקביל למתן אשראי מזנין וללוויים, טריא קרדיט תפעל ליצירת שיתופי פעולה עם חברות ביטוח וגופים נוספים על מנת להגדיל את יכולותיה להעמיד אשראי. הנהלת החברה עוקבת אחרי מצב השוק, ובכלל זה ההתפתחויות הכלכליות בשוק, לצורך מימוש מיטבי של יעדיה בתחום הפעילות ו/או התאמתם, לפי העניין.

## 20.3. כללי

<sup>38</sup> קרי, מתן שירות ללקוח קצה בהעדר סניפים.

החזון של הקבוצה הוא לייצר ללקוח מרווח פיננסי שיאפשר לו עצמאות פיננסית רחבה. הקבוצה פועלת להשקת פלטפורמה דיגיטלית עבור השירותים הפיננסיים הישירים והמשלימים שאדם והתא המשפחתי שלו צריכים, החל מחינוך והעשרת ידע פיננסי, אפשרויות השקעה נרחבות, אפשרויות תשלום, ביטוחים, אפשרויות אשראי ועוד. החברה תפעל לקיום שיתופי פעולה רחבים עם כלל השחקנים הקיימים בשוק על מנת למקסם את הערך ללקוחותיה.

**היעדים והאסטרטגיה המפורטים בסעיף זה כוללים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך והם בבחינת חזון ויעדי החברה בעתיד לבוא. ואולם, לחברה אין כל ודאות לגבי יכולתה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהעמידה לעצמה, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה, כגון: הצלחה לגייס את ההון ו/או העמדת מלוא המימון הדרוש לה לשם השלמת הליך המחקר ופיתוח של מוצריה, השלמת הליך פיתוח מוצרי החברה (כאמור בדוח זה לעיל) בהצלחה, ודאות כי מי מהמוצרים הללו יזכה להצלחה מסחרית. לפיכך, מידע זה עשוי להשתנות על-פי צרכי החברה וסביבתה החיצונית.**

## **21. צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

במהלך 12 החודשים הקרובים ממועד פרסום דוח זה בכוונת החברה להתמקד בפעולות הבאות:

21.1. המשך פיתוח יכולות הפלטפורמה לתמיכה בתוכניות השקעה ומתן אשראי מגוונות. ראו גם סעיף 8.9 לעיל.

21.2. מסלולי השקעה לפירעון עד לסוף שנת 2025/2026  
מתוך מטרה להעניק למשקיעים את האפשרות לקבוע מועד ברור לסיום השקעתם בפלטפורמה, כך שמשקיעים יוכלו לקבוע את המועד לאפשרות למשיכת כספי ההשקעה, מתכננת החברה להשיק תוכנית על פיה המשקיעים יוכלו להנות מהבטחת מועד פירעון האשראי שהעמידו, עד ליום 31.12.2025 או 31.12.2026, על ידי בניית מסלולי השקעה שמועד סיום ההלוואות בהם הינו עד ליום 31.12.2025 או 31.12.2026.

21.3. התקשרות עם גופים מוסדיים ו/או בנקים מהארץ והעולם לצורך העמדת אשראי באמצעות הפלטפורמה:

בשנת 2023, לאור העלייה שחלה בבקשות המשיכה על ידי מלווים בפלטפורמה, לרבות מוסדיים, לא היו השקעות מהותיות של גופים מוסדיים בפלטפורמה.

צירוף גופים מוסדיים, כמלווים (משקיעים) בפלטפורמה, יאפשר לחברה לגוון את מקורות האשראי אותם היא מציעה ללווים בפלטפורמה וכן יאפשר לה להציע מסלולי השקעה נוספים ומגוונים למשקיעים (מלווים) בפלטפורמה.



ככל ויעלה בידי החברה במהלך שנים עשר החודשים הקרובים, לצרף גופים מוסדיים שיעמידו אשראי כאמור תשמש החברה כמתווך בהעמדת האשראי ותגבה עמלות הן מהמשקיעים (מלווים, לרבות הגופים המוסדיים) והן מהלווים – תוך שמטבע הדברים שיעור העמלות שיגבו מהגופים המוסדיים יקבע בשים לב להיקף האשראי שיועמד על ידם ולריבית שתשולם להם על ידי הלווים.

#### 21.4. מתן משכנתאות כנותני אשראי מחוץ לפלטפורמה:

נכון למועד דוח זה החברה בוחנת אפשרות מול רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון להוצאת כל או חלק מהמשכנתאות מהפלטפורמה לחברה בת אשר תעסוק במתן אשראי בכפוף לקבלת רישיון מתאים כאמור.

המידע המובא בסעיף זה לעיל באשר לצפי להתפתחות ב- 12 החודשים הבאים ממועד דוח זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. קשיי מימון, עיכוב בתהליכים שונים, שינוי במבנה השוק והתחרות בו וכד' עשויים להביא לשינוי בתוכניות במפורטות לעיל, והתוכניות המפורטות לעיל עשויות שלא להתממש, כולן או בחלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, ביניהם אי עמידה ביעדי פיתוח ו/או שיווק ו/או אי השגת המימון הדרוש ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.

#### 22. דיון בגורמי הסיכון

##### 22.1. סיכוני מאקרו

###### 22.1.1. האטה כלכלית:

המשך ההרעה הכלכלית המהותית במצב המשק, עלול להגדיל את הפדיונות של המשקיעים בפלטפורמה, ולפגוע בהיקף ההכנסות של הקבוצה. בנוסף, האטה במשק משמעה האטה בהיקף צרכי האשראי בשוק, דבר שעשוי להביא לקיטון בהיקפי האשראי הניתנים באמצעות הפלטפורמה ו/או באמצעות נותן האשראי ולהביא לקיטון בהכנסות הקבוצה.

###### 22.1.2. מצב ביטחוני, מדיני ופוליטי:

למצב המדיני, הביטחוני והפוליטי בישראל קיימת השפעה ישירה על המצב הכלכלי ועל הפעילות העסקית במשק, כמו גם על פעילות הקבוצה. המשך המלחמה וההרעה במצב הביטחוני, הכלכלי והפוליטי, עלול לפגוע בביקוש לשירותי הקבוצה וכתוצאה מכך לגרום להמשך קיטון בהיקף העסקאות, לעלייה בהיקף משיכת הכספים מהפלטפורמה ולהשפעה על תוצאות החברה בהתאם.

###### 22.1.3. עליית אינפלציה וריבית:

ההיתכנות הכלכלית של פלטפורמות נגזרת, בין היתר, גם מההשוואה של עלויות גיוס המקורות עבורם ועבור בנקים. הבנק מממן את פעילותו מהון מניות, הנפקות אגרות חוב ופיקדונות. הוא הנושא בסיכון האשראי, שמתבטא בעלות הגיוס של אגרות חוב ומניות. כנגד זאת מערכת הבנקאות נהנית בדרך כלל מביטוח פיקדונות, רשמי או משתמע, ולכן עלות הגיוס של פיקדונות נמוכה. הפלטפורמות למתן אשראי אינן נהנות מביטוח בחסות המדינה. חלקן מציעות או מחייבות שימוש במנגנון מעין ביטוחי למקרים של פיגור או אי-החזר תשלום ועלותו מושתת על הלווים והמלווים. ואולם, מכשיר זה הוא חלקי, והוא מכסה הפסדי אשראי רק עד לסכום שהופרש מראש על ידי הלווים והמלווים. לכן עלות גיוס ההלוואות של הפלטפורמות רגישה יותר לשינויים בסביבת הריבית.

אומנם טריא קהילה אינה נושאת בסיכון האשראי הניתן באמצעות הפלטפורמה אך פגיעה במשקיעים משפיעה על כדאיות ההשקעה בפלטפורמה וכתוצאה מכך פוגעת בפעילות טריא קהילה כמתווכת אשראי במסגרת הפלטפורמה. היתרון היחסי של הבנקים בעלות גיוס המקורות הופך למשמעותי יותר בסביבת ריבית גבוהה: הואיל ואנשים, בדרך כלל, הינם שונאי סיכון - הרי בסביבת ריבית גבוהה יותר משקיעים עשויים להעדיף פיקדון בנקאי המשלם ריבית סבירה ללא סיכון חדלות פירעון על פני מימון הלוואות באופן ישיר, אף בריבית גבוה יותר, וכפועל יוצא כולל חשיפה לפיגורים בהלוואות.

סביבת הריבית הגבוהה במשק, והחשש מהאטה בפעילות הכלכלית, תורמים לרמת חוסר הוודאות ולגידול בסיכון הכרוך במתן אשראי. בסביבה כאמור, כתוצאה מהגדלת הסיכונים, המרווחים במתן האשראי גדלים. עובדה זו, יחד עם ריבית גבוהה והפגיעה בערך הכסף כתוצאה מהגידול באינפלציה, עלולים לפגוע ביכולת ההחזר של הלווים בפלטפורמה וכפעול יוצא לפגוע במשקיעים ולהשפיע על כדאיות ההשקעה בפלטפורמה כאמור. עם זאת, תחילת המגמה של הורדת ריבית בנק ישראל ובהתאם הורדה של הריבית המוצעת על פקודות וקרנות כספיות, עשויה להגדיל את אטרקטיביות ההשקעה בטריא.

כמו כן, כאשר הריבית במשק גבוהה, משקיעים בפלטפורמה, בייחוד שונאי הסיכון שביניהם, עשויים לבחור אלטרנטיבות השקעה אחרות, כגון השקעה באגרות חוב או פיקדונות בנקאיים. לצד זאת, אינפלציה גבוהה עלולה להשפיע על היקף הכסף הפנוי בידי הציבור, לרבות זה המיועד להשקעה בפלטפורמה. כך, המשך המגמות עלול להשפיע על כדאיות ההשקעה בהלוואות הקיימות בתיק האשראי של הפלטפורמה אשר ניתנו טרם השינוי בסביבת הריבית והאינפלציה.

נכון למועד דוח זה, לעליית שיעורי האינפלציה והריבית בשנת 2023 השפעה מהותית על שיעור הרווחיות של החברה. עם זאת אין השפעה מהותית על עלויות המימון ועל מרכיבי העלויות המרכזיים של החברה. בנוסף, קיים גידול משמעותי בבקשות המשיכה מהפלטפורמה ביחס לתקופה שלפני עליית הריבית והאינפלציה. לפרטים נוספים בדבר התמודדות החברה עם סיכון זה ראו סעיף 22.3.3 להלן.

יש לציין כי התמתנות האינפלציה וירידת ריבית בנק ישראל בעקבותיה לאחר תקופת הדוח, עשויות לתמרץ משקיעים לחפש חלופות השקעה לפיקדונות בבנקים, ומשכך להיות בעלות השפעה חיובית על תוצאות החברה.

## 22.2. סיכונים ענפיים

### 22.2.1. שינויי רגולציה:

שינויי חקיקה וצווים מכוח חקיקה קיימת והצעות חוק, הוראות רגולטוריות שונות, כמו גם שינויי מדיניות על ידי הרגולטורים השונים, יכולים להשפיע על פעילות הקבוצה. במסגרת זו, החמרה ברגולציה הנוגעת לנושאי הרישוי, גובה הריבית, חובות דיווח של הקבוצה כגוף מפקח ועוד, עשויים לגרום להכבדה משמעותית בפעילות הקבוצה ולהחיל עליה מגבלות נוספות, הכרוכות בעלויות ומשאבים ניכרים.

לפרטים נוספים ביחס לרגולציה החלה על הקבוצה ראו סעיף 17 לעיל.

### 22.2.2. זמינות ורציפות עסקית ותפעולית בעת שינוי טכנולוגי:

הטמעת שינויים או שדרוגים עלולה, במקרים מסוימים, להשפיע על זמינות השירותים שהפלטפורמה מעמידה. החברה נוקטת בכל הצעדים הנדרשים על מנת שלא תהיה עצירה, ולו חלקית, בשירותים הניתנים ובכל מקרה נראה שמדובר בסיכון קטן אשר מתוחם לזמן קצר בלבד.

### 22.2.3. אי עמידה בכללי ציות ואיסור הלבנת הון:

אי עמידה בכללי ציות או בהוראות איסור הלבנת הון עלול להביא לנקיטת סנקציות על חברות הקבוצה הרלוונטיות. כל אחת מטריא קהילה וטריא קרדיט מינתה קצין ציות אשר, יחד עם המחלקת המשפטית, פועל ליישום הוראות ציות תוך מתן דגש מיוחד על הוראות איסור הלבנת הון.

### 22.2.4. פגיעה בהמשכיות עסקית:

הקבוצה פועלת בהתאם לתוכנית להתאוששות שאושרה על ידי הנהלת החברה הכוללת הפעלת סביבה חילונית תוך 3 ימים. בנוסף, גרסאות אחרונות של קוד

המקור למוצרי החברה נשמרות באופן שוטף בענן, ובסיסי הנתונים מגובים כל 4 שעות ומעברים לשרת ייעודי בענן.

22.2.5. תחרות: ענף האשראי החוץ בנקאי מאופיין בתחרותיות גבוהה עם מתחרים משמעותיים, ובכלל זה התאגידים הבנקאיים. כחלק מהאסטרטגיה של הקבוצה להתמודד עם התחרות, מבליטה הקבוצה את היתרון הטכנולוגי שלה אל מול המתחרים.

22.2.6. סיכונים תפעוליים: בחברה קיימים תהליכים תפעוליים רבים, בעיקר בתחום תיווך האשראי. על מנת לצמצם את האפשרות לטעויות, מעילות, הונאות ואי סדרים בתהליכים אלה, טריא קהילה עובדת עם מבקר פנים, הופכת תהליכים ידניים לאוטומטיים ומעבה מנגנון של "ארבע עיניים" היכן שמזוהה שנדרש.

22.2.7. סיכון אשראי: בתחום פעילות מתן אשראי החברה כנותנת אשראי (באמצעות טריא קרדיט) חשופה לסיכון אשראי שהאשראי שניתן לא ייפרע (קרי: סיכון חדלות הפירעון). על מנת להקטין סיכון זה, טריא קרדיט מנהלת מערך הכולל בחינה וניטור של הסיכון שנועד להבטיח נאותות של ההתמודדות עם סיכון זה. מערך זה מורכב, בין היתר, מצוות ניהול סיכונים וועדת אשראי, שפועלים במטרה למזער את סיכון האשראי ולהתאימו לתיאבון הסיכון של טריא קרדיט, כפי שמוגדר במדיניות האשראי של טריא קרדיט. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.1.2.3 לעיל.

22.2.8. חשיפה למתקפות סייבר: מאחר שפעילות הקבוצה מבוססת על טכנולוגיה בתחום הפיננסים, ולצד התגברות תקיפות אבטחת מידע בשנים האחרונות, גדלה חשיפת הקבוצה לסיכונים אבטחת מידע, פרטיות וסייבר. סיכונים אלו עשויים להיות הרסניים ומכוונים לבסיס הנתונים של הקבוצה ולקוחותיה, ולכן עשויים לגרום לנזקים שונים ובכללם גניבת מידע, פגיעה בקניין הרוחני, בשלמות הנתונים ובמוניטין של הקבוצה.

על מנת למזער את הסיכון האמור, מיישמות חברות הקבוצה אמצעי הגנה שונים במטרה לשפר את יכולות ניטור, מניעה והבקרה של סיכונים אבטחת מידע. זאת, בנוסף לביצוע סקרי אבטחת מידע, מבדקי חדירה, הטמעת טכנולוגיות מתקדמות להגנה על מערכות המידע של הקבוצה שנעשים בשוטף וכן השקעה במודעות עובדים ובכלל זאת, החתמה על מסמכי מדיניות, תרגיל אבטחת מידע להנהלת החברה והדרכות עובדים.

לצורך בחינת מדיניות ההגנה ויישום אסטרטגיית אבטחת המידע של הקבוצה, עורכת הקבוצה ועדות היגוי עיתיות בהשתתפות ההנהלה וצוות אבטחת המידע של החברה.

יצוין כי חרף נקיטת צעדי הגנה מהתקפות אבטחת מידע וסייבר כאמור לעיל, אין ודאות כי צעדים אלו ימנעו כל ניסיון לביצוע מתקפות כאמור.

נכון למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה לא אירע בחברה "אירוע סייבר". בחברה מועסקים מומחה אבטחת מידע פנימי וחיצוני אשר מנטרים את פעילות החברה וסיכוני הסייבר הקיימים ברמה יומיומית ביחד עם צוות מערכות המידע הקיים בחברה.

### 22.3. סיכונים ייחודיים לחברה

#### 22.3.1. שלילת או אי חידוש רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי :

כאמור, נכון למועד דוח זה, הקבוצה פועלת בתחום התיווך באשראי מכוח רישיון לעיסוק שניתן לטריא קהילה על ידי רשות שוק ההון. ככל שרשות שוק ההון תפקיע את הרישיון, טריא קהילה עשויה להידרש להפסיק את פעילותה בתחום התיווך באשראי בישראל, והדבר עלול להביא לפגיעה בתוצאות וברווחיות של הקבוצה.

תחום השירותים הפיננסיים, בו פועלת החברה באמצעות חברות הבת שלה, מאופיין ברגולציה רבה ובפיקוח משמעותי מצד הרגולטור. החברות בתחום זה נדרשות באופן שוטף להשקעות ולהוצאות על מנת לוודא עמידה בדרישות הרגולציה. אסדרה חדשה, עלולה להטיל על הקבוצה מגבלות בתחומי העיסוק, או לחייב אותה לבצע התאמות בתשתית ובפעילות, באופן שעשויה להיות לו השפעה על תוצאותיה הכספיות. שינוי הוראות חקיקה ורגולציה אף עלולות להביא לשינוי משמעותי בכדאיות כלכלית של תחום פעילות, או לתת יתרון לגופים מסוימים על פני אחרים בו.

#### 22.3.2. פגיעה במוניטין :

פעילות הקבוצה מושתתת על המוניטין והמותג של הקבוצה ומנהליה. פגיעה במוניטין ו/או המותג של הקבוצה, כחברת פינטק מובילה בתחומה, עלולה להביא לפגיעה בתוצאות וברווחיות של הקבוצה. בנוסף לאמור, החברה מודעת לכך כי דחיית העברת הכספים בשל הירידה בהיצע הכספים מצד משקיעים אחרים, פוגעת במוניטין שלה בעיקר בשל העיכוב במשיכת כספים מהפלטפורמה, לפני הגיע מועד פירעונם בהתאם להסכמי ההלוואה.

#### 22.3.3. חיזוי של הביקוש להלוואות אל מול היצע האשראי בפלטפורמה :

הקבוצה מפעילה פלטפורמה לתיווך באשראי, המאזנת בין הביקוש של לווים להלוואות אל מול היצע אשראי של משקיעים בפלטפורמה, תוך תיאום בין ציפיות ריבית ותשואה של מבקשי ההלוואות והמשקיעים (לפי העניין). במקרה שביקוש להלוואות מצד מבקשי ההלוואות גבוה מהיצע האשראי הזמין בפלטפורמה (הקבוצה עלולה לאבד לקוחות פוטנציאליים למתן אשראי), או שהיצע האשראי הזמין בפלטפורמה גבוה מהביקוש להלוואות, תוצאותיה העסקיות של הקבוצה עשויות להיפגע.

למצב המתמשך של סביבת ריבית גבוהה ואינפלציה הייתה השפעה מהותית על המשך המגמה של עודף בקשות משיכה מהפלטפורמה על הפקדות כספים בפלטפורמה וכנגזרת לכך על ההכנסות והרווחיות של החברה בשנת 2023. להערכת הנהלת החברה, המצב בשוק יכול לגרום להחמרה ביכולת ההחזר של הלווים בפלטפורמה. כמו כן, המגמה של עודף בקשות משיכה כאמור לעיל גרמה ועלולה להמשיך לגרום לירידה בהשקעות משקיעים בפלטפורמה. יצוין כי לצד המצב המתמשך של סביבת ריבית גבוהה ואינפלציה, גם למצב הביטחוני המיוחד, הימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל, ועל תחומי פעילותה של החברה בפרט עלול להיות השפעה על המשך המגמה כאמור לעיל.

כמו כן, טריא קהילה, נוהגת להתקשר עם מארגני קבוצות רכישה למימון באמצעות הפלטפורמה. ככלל, טריא קהילה מתווכת באמצעות הפלטפורמה אשראי לקבוצות רכישה בשלבים שונים של הפרויקטים, משלב רכישת הקרקע ועד לסיום הבנייה, בסכומים ובמועדים שונים ובכפוף להתקיימותם של תנאים שנקבעו לצורך כך. על פי ההסכמים עם קבוצות הרכישה גובה טריא קהילה עמלה בגין חלקה בתיווך ובבדיקות המבוצעות על ידה כחלק מהעמדת המימון (תיווך, חיתום, בטחונות וכו'). הפסקת העמדת אשראי לקבוצות הרכישה במהלכו של פרויקט, כתוצאה מהמשך המגמה של עודף בקשות משיכה מהפלטפורמה וירידה בהפקדות, עלולה ליצור לטריא קהילה חשיפה לשיפוי בגין נזקים שעלולים להיגרם לחברי הקבוצה בגין אי-העמדת מימון וכן להחזרת חלק מסכום העמלה שקיבלה (בשיעור יחסי לגובה האשראי שלא הועמד). החברה בוחנת מדי רבעון באופן פרטני את הפרויקטים ואת החשיפות בקשר אליהם ומבצעת הפרשות נאותות בהקשר זה. בנוסף, הפסקת העמדת אשראי כאמור עלולה לפגוע במוניטין של טריא קהילה ושל החברה.

כחלק מהפעולות בהן נוקטת החברה להתמודדות עם החשיפות הנ"ל, החברה עדכנה את תוכנית העבודה שלה לשנת 2023 לרבות צמצום הוצאות ועלויות (כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 11 במאי 2023 (מספר אסמכתא: - - 2023-043405)), וסייעה לקבוצות הרכישה עימן התקשרה להתקשר עם מממנים חלופיים. בהקשר זה יש לציין את ההתקשרות של החברה עם קבוצת לאומי בהסכם האופציה המתואר בסעיף 18.3 לעיל, ומעבר של שלוש קבוצות רכישה לקבלת מימון מבנק לאומי. לאחר תאריך הדוח, ביום 8 במאי 2024, הבשילו

האופציות שהוקצו לגוף מקבוצת בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "לאומי" ו-"בנק לאומי", בהתאמה), וזאת לאחר שבנק לאומי אישר לחברה בכתב כי לגבי שלוש קבוצות רכישה אושרו מסגרות אשראי וכן בוצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרת אשראי שהעמיד בנק לאומי לקבוצות. בהתאם וכפוף לתנאי האופציות, לאומי רשאי לממש את האופציה בתוך 24 חודשים ממועד ההבשלה.

כמו כן, במהלך 2023 הועברו למערכת הבנקאית ולגורמים מממנים אחרים, הלוואות משכנתא בהיקף כולל של כ- 244,857 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר השפעת המלחמה על בקשות המשיכה, ראו סעיף 7.3 לעיל.

המידע הנכלל בסעיף זה לעיל בדבר הערכות החברה את ההשפעה העתידית של היקפי בקשות המשיכה, הימשכות המלחמה והשפעתה על המצב במשק, הריבית בשוק והשינויים הכלכליים בישראל - על פעילות החברה ותוצאותיה, הוא בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיונה של החברה, ניתוחים פנימיים והערכות ואומדנים של החברה על בסיס המידע המצוי ברשותה נכון למועד דוח זה, ואשר התממשותם אינה ודאית ועשויה להיות שונה, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים, לרבות שינויים במגמות בשוק האשראי, שאינם בשליטת החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות לעיל.

#### 22.3.4. פירעון הלוואות וגביית חובות :

יכולתו של הלווה לפרוע את ההלוואה שנטל באמצעות הפלטפורמה תלויה בהמשך יציבותו הפיננסית, אשר עלולה להיות מושפעת מהמלחמה, מאיבוד מקור פרנסתו, גירושין, מוות, חולי, פשיטת רגל ועוד. בנסיבות של אי-פירעון ההלוואה, מחויבת הקבוצה לנקוט באמצעי גבייה סבירים על-פי חוק הפיקוח. אם הצעדים כאמור לא יישאו פרי, משקיעים עשויים לפדות את כספי השקעתם מהפלטפורמה ו/או להפחית את כספי השקעתם בה.

#### 22.3.5. פיתוח שירותים ומוצרים חדשים :

שוק הלוואות מתפתח במהירות ומשתנה בהתאם לטכנולוגיות חדשות וכניסתם לשוק של שירותים ומוצרים חדשניים. גורם משמעותי בהמשך התפתחות והצלחת הקבוצה הינו יכולתה לפתח ולמסחר שירותים ומוצרים חדשים ולהרחיב שירותים ומוצרים קיימים. אם הקבוצה לא תצליח לפתח ולמסחר שירותים ומוצרים חדשים אטרקטיביים או להרחיב את אלו הקיימים, עסקיה עלולים להיפגע.

#### 22.3.6. תקלות מהותיות בפלטפורמה :

פעילות החברה בתחום תיווך האשראי נסמכת על פעילות תקינה של הפלטפורמה (ובכלל זה הסתמכות לקוחותיה על הפלטפורמה כמקור אמין לקבלת ומתן אשראי). היכולת של הפלטפורמה והטכנולוגיה בבסיסה לאפשר פתרונות מימון ואפיקי השקעה אלו, תלויה בהמשך העבודה הסדירה והתקינה של הפלטפורמה. תקלות בפלטפורמה, בין אם כתוצאה מכשל טכנולוגי ובין כתוצאה מטעות אנוש או פעולה במזיד, עלולות לפגוע בעסקי החברה, ובכלל זה בהסתמכות הלקוחות על הפלטפורמה כמקור אמין לקבלת ומתן אשראי.

#### 22.3.7. התחייבות "קרן ההגנה":

ככל שיש כמות הלוואות גדולה בכל מסלול השקעה, ככל שרמת הגבייה היא גבוהה ובהינתן שאחוז משמעותי מהתיק הכולל מובטח בבטוחות כמו משכנתא, אזי ההתחייבות הפוטנציאלית של טריא קהילה לשלם למלווים בגין קרנות ההגנה, אינה משמעותית. בתרחיש קיצון בו הפלטפורמה לא תצליח לפזר את כספי המשקיעים בין ההלוואות השונות לרמה של חשיפה ללווה בודד בהיקף של 0.2% בקרן הגנה 200 או 0.5% בקרן הגנה 500 וגם יהיו קשיים בגביית החובות, עלולה ליצור התחייבות כספית גבוהה של החברה. החברה צופה כי תרחיש זה, קרי, בו הפלטפורמה לא תצליח לאורך זמן ליצור את הפיזור הנדרש בין ההלוואות השונות בצירוף קשיים לאורך זמן בגביית החובות הוא תרחיש קיצון שלא סביר שיתרחש והחברה ערוכה לשינוי אופן והיקף פעילותה ככל והסבירות לתרחיש זה תגדל.



מידת ההשפעה של גורם הסיכון				גורם הסיכון
גבוה	בינוני	נמוך		
		X	האטה כלכלית	סיכונים מאקרו
		X	מצב ביטחוני, מדיני ופוליטי	
	X		אינפלציה וריבית	
	X		שינויי רגולציה	סיכונים ענפיים
		X	זמינות ורציפות עסקית ותפעולית בעת שינוי טכנולוגי	
	X		אי עמידה בכללי ציות ואיסור הלבנת הון	
		X	פגיעה בהמשכיות עסקית	
		X	תחרות	
	X		סיכונים תפעוליים	
	X		סיכון אשראי	
	X		חשיפה למתקפות סייבר	
		X	שלילת או אי חידוש הרישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי	
	X		פגיעה במוניטין	
		X	חיזוי של הביקוש להלוואות אל מול היצע האשראי בפלטפורמה	סיכונים ייחודיים לחברה
	X		פירעון הלוואות וגביית חובות	
		X	פיתוח שירותים ומוצרים חדשים	
X			תקלות מהותיות בפלטפורמה	
		X	התחייבות קרן ההגנה	

הערכת הנהלת החברה בדבר גורמי הסיכון וההערכות דלעיל, ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הפעילות, מבוססת על מידע הקיים בחברה נכון למועד דוח זה. יודגש כי אין באמור בטבלה זו כדי להביע הערכה כלשהי לסיכויי התממשות גורמי הסיכון, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, וכן כי השפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה שהוצגו לעיל.

## פרק 2

### טריא ישראל בע"מ ("החברה")

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

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות הבנות שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

דוח דירקטוריון זה, סוקר את האירועים והשינויים העיקריים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. מובהר כי התיאור בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו לדעת החברה מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי.

#### הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

##### 1. תיאור תמציתי של עסקי החברה

###### 1.1. עסקת המיזוג

ביום 12.6.2022, הושלמה עסקה לפיה מוזגה פעילותה העסקית של טריא פי2פי בע"מ (להלן: "טריא פי2פי") לחברה על דרך של החלפת מניות (ללא מזומן) על פי סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 כך שטריא פי2פי הפכה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "עסקת המיזוג"). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 9.6.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-071776). המידע האמור מובא בדרך של הפניה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל טריא פי2פי על אף שמבחינה משפטית החברה היא הרוכשת של המניות של טריא פי2פי, היות ובעלי השליטה של טריא פי2פי קיבלו לידיהם את השליטה בחברה, נקבע כי טריא פי2פי היא הרוכשת החשבונאית של הפעילות, ולפיכך טופלה העסקה כרכישה במהופך שאינה מהווה צירוף עסקים. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (לרבות מספרי השוואה) משקפים את המשך המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של טריא פי2פי (הרוכשת החשבונאית).

###### 1.2. תחומי פעילות החברה

לפרטים אודות החברה ותחומי פעילותה ראו פרק 1 לדוח זה.

###### 1.3. אופן עריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המצורפים, שהינם דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ערוכים

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 ועל פי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (להלן: "IFRS").

החברה החליטה בהתאם לתקנה 9ג) לתקנות הדוחות שלא לכלול במסגרת הדוחות התקופתיים והרבעוניים מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9ג והתוספת העשירית לתקנות הדוחות מאחר שכל הפעילות מתבצעת בחברות מאוחדות של החברה (בחברות הבנות של טריא פי2פי) (החברה, טריא פי2פי, טריא קהילה פיננסית בע"מ (להלן: "טריא קהילה") וטריא קרדיט בע"מ (להלן: "טריא קרדיט"); ביחד: "הקבוצה"), ולפיכך לא יהיה בדוחות הכספיים הנפרדים כאמור משום תוספת מידע מהותית למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

## 2. עניינים ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

### 2.1. הצעה פרטית חריגה לגוף מקבוצת לאומי

ביום 12.7.2023, חתמה החברה על שורת התחייבויות והתקשרויות עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "בנק לאומי") ועם לאומי פרטנרס בע"מ (להלן: "קבוצת לאומי"). לפרטים, ראו סעיף 2.6 להלן וסעיף 18.3 לפרק 1 לדוח התקופתי.

### 2.2. שינויים במערכת המשפט

לפרטים בדבר השפעת השינויים במערכת המשפט על פעילות החברה, ראו סעיפים 7.7 ו-22 לפרק 1 לדוח התקופתי.

### 2.3. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים של החברה וחברות בנות שלה בתקופת הדוח, ראו באור 16 לדוחות הכספיים.

### 2.4. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על הפעילות העסקית של החברה

לפרטים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") על עסקי החברה ראו סעיף 7.3 לפרק 1 לדוח התקופתי.

### 2.5. השפעות עליות אינפלציה וריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות שהתרחשו ברחבי העולם בשנת 2022 ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית בארץ ובעולם. עם זאת, החל מהרבעון השני של השנה ועד פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", ניכרה התמתנות בסביבת האינפלציה הגבוהה. עליית ריבית בנק ישראל נבלמה בחודש מאי 2023 ועמדה על רמה של 4.75% עד לתום השנה. לאחר תוקפת הדוח, ביום 1 בינואר 2024, בנק ישראל החליט להפחית את הריבית הבסיסית במשק ל-4.5%.

התחזית המאקרו-כלכלית המעודכנת של בנק ישראל מחודש ינואר 2024<sup>1</sup> גובשה בעיצומה של המלחמה, ועל כן מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי-ודאות. התחזית נערכה בהנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושהיא תימשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת. על פי תחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנת 2023 ובשנת 2024 עקב השפעות המלחמה, ומשנת 2025 התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-5%. שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4%. הריבית צפויה לעמוד על 3.75% עד 4% ברבעון הרביעי של שנת 2024. בהתאם לתחזית מעודכנת מחודש אוקטובר 2024, המלחמה תגרע מצמיחת התוצר בשנת 2024 הן בשל פגיעה בצד ההיצע והן בשל פגיעה בצד הביקוש, באופן שהתוצר צפוי לצמוח ב-0.5% בשנת 2024 בהנחה שהלחימה תימשך אל תוך תחילת שנת 2025. עם זאת, לפי תחזית כאמור, בשנת 2025 הצמיחה צפויה לעלות לכדי שיעור של 3.8%. על פי תחזית כאמור, שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי לעמוד על 3.8% ואילו בשנת 2025 הוא צפוי להיות 2.8% והריבית צפויה לעמוד על 4.5% ברבעון השלישי של 2025.

<sup>1</sup> התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2023 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של מדינת ישראל (boi.org.il) התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של מדינת ישראל (boi.org.il)

להערכת הנהלת החברה, להאטה הכלכלית במשק, אשר מושפעת בין היתר מהמלחמה, ולשיעורי האינפלציה והריבית יש השפעה משמעותית על שיעורי הרווחיות של החברה, וזאת לאור מגמת הירידה בהיקף העסקאות בהן החברה מתווכת אשראי ולאור מגמת עודף בקשות המשיכה מהפלטפורמה לעומת הפקדות בפלטפורמה. לצד זאת, נכון למועד הדוח, לשיעורי האינפלציה והריבית יש אמנם השפעה מהותית על שיעור הרווחיות של החברה, אך אין השפעה מהותית על עלויות המימון ועל מרכיבי העלויות המרכזיים של החברה. יצוין שסביבת האינפלציה והריבית הגבוהה משפיעה על תוצאות החברה במספר נושאים שחלקם בעלי השפעה מקוזה כדלקמן:

**השפעה עקיפה:** החל משנת 2022, החל שיעור הריבית במשק לעלות בצורה חדה ורציפה. בשנת 2023, שיעור הריבית הגבוה גרם לירידה בהיקף העסקאות ולעליה בבקשות המשיכה מהפלטפורמה ביחס להפקדות כספים בפלטפורמה. העלייה בריבית יצרה בשוק חלופות חדשות לחיסכון ללא סיכון שלא היו קיימות בסביבת הריבית הנמוכה כפי שהייתה. התחרות בתחום גברה וגרמה לקיטון בהפקדות ולירידה במקורות המימון של הפלטפורמה. כמו כן, עליית הריבית עלולה להשפיע על יכולת המלווים להחזיר את ההלוואה. לצד זאת, העלייה בשיעור האינפלציה גרמה לעיכוב ולהאטה בקצב העסקאות במשק, ובכלל זה גרמה לירידה בהיקף העסקאות שבהן החברה מתווכת אשראי באמצעות הפלטפורמה.

הפער בין בקשות המשיכה לבין סך ההפקדות בפלטפורמה פגע ביכולתה של החברה למצוא מלווים אליהם יועברו ההלוואות כנגד בקשות המשיכה. על מנת להתמודד עם העלייה בבקשות המשיכה והירידה בהיקף העסקאות החדשות בפלטפורמה, גיבשה הנהלת החברה תוכנית התייעלות וצמיחה כמתואר בסעיף 2.6 להלן. מן האמור לעיל, עולה כי להתמתנות האינפלציה ולעצירת העלאות הריבית בתקופת הדוח עשויות להיות השפעות חיוביות על פעילות החברה.

**השפעה ישירה:** להערכת החברה, טריא קרדיט, כנותנת אשראי של הלוואות צמודות פריים, לא חשופה לשינויים באינפלציה. לעומת זאת, הגדלה או הקטנה של שיעור הריבית מובילה לגידול או קיטון בהכנסות הצפויות של החברה בהתאמה, כאשר ככל שהריבית עולה גם הסיכוי לאי עמידה בהחזר ההלוואות עולה. בטריא קהילה לעליית הריבית יש השפעה על התשואה של המשקיעים, שכן חלק מההלוואות בפלטפורמה צמודות לפריים. כאשר תשואת המשקיעים עולה גם הכנסות החברה מעמלות משקיעים עולות. ההלוואות בפלטפורמה אינן צמודות מדד ועל כן אין השפעה ישירה של שינויי האינפלציה על תשואת המשקיעים.

לפרטים נוספים בדבר שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו, ראו סעיף 8 לפרק 1 לדוח התקופתי.

השינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה נובעים ממגמות מקרו-כלכליות, אשר אינן מצויות בשליטת החברה. אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של הגורמים האמורים על שיעורי הריבית והאינפלציה בפרט, ועל מצבה הפיננסי ותוצאות פעילותה ככלל. לפרטים בדבר השפעת העלייה בשיעורי הריבית והאינפלציה על פעילות החברה, ראו סעיפים 7.2, 7.6 ו-22 לפרק 1 לדוח התקופתי.

לפרטים נוספים בדבר השפעת המלחמה על עסקי החברה ראו סעיף 7.3 לפרק 1.

## 2.6. **אימוץ תוכנית התייעלות וצמיחה**

למצבו של השוק בתקופה זו, אשר מושפע, בין היתר, מהמלחמה ומסביבת ריבית ואינפלציה

גבוהים, קיימת השפעה מהותית על ההכנסות והרווחיות של החברה בשנת 2023. סכום בקשות המשיכה<sup>1</sup> מהפלטפורמה וסכום בקשות ההפקדות<sup>2</sup> בפלטפורמה בשנת 2023 הסתכם בכ- 1,675 מיליוני ש"ח ובכ- 310 מיליוני ש"ח, בהתאמה. מתחילת הרבעון הראשון של שנת 2024 ועד למועד הדוח, סכום בקשות המשיכה<sup>1</sup> מהפלטפורמה וסכום בקשות ההפקדות<sup>2</sup> בפלטפורמה הסתכם בכ- 424 מיליוני ש"ח ובכ- 55 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר בקשות משיכה מהפלטפורמה והפקדות בפלטפורמה, ראו סעיף 8 לפרק 1 לדוח התקופתי.

במסגרת פעולות החברה להתאמת הפעילות למצב השוק, ביום 10.5.2023, אישר דירקטוריון החברה עדכון לתוכנית העבודה של החברה לשנת 2023 הכולל צמצום הוצאות ועלויות, ובעיקר הקטנה משמעותית של מצבת כוח האדם, והתאמתן להיקף הפעילות הצפוי, ובמקביל קביעת מתווה עסקי מעודכן לייצוב ולצמיחה עתידית שעיקריו הינם: הגדלת מקורות מימון לפעילות הפלטפורמה, בין היתר על ידי גיוס משקיעים מוסדיים ושיתופי פעולה עם גופים פיננסיים ויצירת מסלולי השקעה לפרק זמן קצוב; וגיוון ההכנסות מפעילויות מחוץ לפלטפורמה (כגון הרחבת פעילות קיימת של אשראי לזמי נדל"ן והשקעה בפלטפורמה של עד כ-30% מתיק האשראי ממקורות עצמיים ובשיתוף פעולה עם גורמים נוספים (בהתאם לחוזר נותני שירותים פיננסיים 2022-344 – השקעת כספים על ידי מפעיל מערכת לתיווך באשראי וצד קשור לו באמצעות המערכת, אשר פורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן: "**רשות שוק ההון**") ביום 12.2.2024)). יצוין כי השפעת יישום תכנית ההתייעלות באה לידי ביטוי במלואה בתוצאות הכספיות של הרבעון הרביעי של השנה ומיושמת במלואה גם לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

בהמשך וכחלק מתכנית הצמיחה של החברה, חתמו החברה ונאוי גרופ בע"מ (להלן - "**נאוי גרופ**") ביום 19 באוגוסט 2024 על מסמך עקרונות בלתי מחייב (להלן - "**מסמך העקרונות**"), במסגרתו מצהירים הצדדים על כוונתם לשתף פעולה במסגרת חברה בשליטה משותפת שתעסוק בהעמדת הלוואות לדיור, מובטחות במשכנתאות, ובליווי קבוצות רכישה, בהתבסס על הניסיון המקצועי הקיים בחברה ועל הטכנולוגיה המתקדמת שברשותה לניהול הלוואות (להלן - "**החברה המשותפת**"). על פי מסמך העקרונות, החברה תחזיק 45% מההחזקות בחברה המשותפת, והיתרה תוחזק על ידי נאוי גרופ (45%) ועל ידי חברה בשליטת יו"ר דירקטוריון נאוי גרופ (10%). בהתאם למסמך העקרונות, כל הפעילות של מי מהצדדים (וחברות קשורות להם) של העמדת הלוואות לדיור מגובות משכנתאות ו/או הלוואות לכל מטרה מגובות במשכנתאות לתקופה העולה על 3 שנים והלוואות לליווי קבוצות רכישה חדשות, תבוצע אך ורק באמצעות החברה המשותפת. כמו כן, על פי התוכנית העסקית ביחס לפעילות החברה המשותפת, ישווקו בעתיד, בין היתר, תיקי הלוואות לגופים מוסדיים, בנקאיים ולשוק ההון.

מימוש מסמך העקרונות כפוף להשלמת בדיקות נאותות ככל שיידרש ולחתימת הצדדים על הסכם מפורט ומחייב ולקבלת אישורים והיתרים רגולטוריים כנדרש על פי דין. בעקבות החתימה על מסמך העקרונות, תגיש החברה המשותפת בקשה לרשות שוק ההון לרישיון נותן אשראי - מורחב לתחום הלוואות לדיור מגובות במשכנתא ולליווי קבוצות רכישה. לפרטים נוספים, ראו באור 10' לדוחות הכספיים וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20.8.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-085110), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>1</sup> בקשות משקיעים למשוך את הכסף מהפלטפורמה שלא כתוצאה מפירעון הלוואה על ידי לווח.  
<sup>2</sup> סך בקשות ההפקדות לפלטפורמה על ידי משקיעים פרטיים ומוסדיים קיימים וחדשים.

בהקשר זה יש לציין גם את הצהרת הכוונות עליה חתמו החברה ובנק לאומי בנוגע להתקשרות במתווה עסקה אשר במסגרתו בנק לאומי יעמיד אשראי לתאגיד בבעלות מלאה של החברה, בקשר עם רכישת תיקי הלוואות של קבוצות רכישה על-ידי התאגיד האמור ממלווי טריא קהילה, ולהמשך פעילותו העתידית של התאגיד האמור למימון קבוצות רכישה, או במתווה דומה. לפרטים נוספים ראו סעיף 18.3.4 לפרק 1 בדוח זה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 11.5.2023 ו-31.5.2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-043405 ו-2023-01-071632, בהתאמה), אשר המידע האמור בהם מובא בדרך של הפניה.

## 7.2. דוח ביקורת ודרישה לתיקון ליקויים מרשות שוק ההון, ביטוח וחשבון

ביום 31 בינואר 2024 התקבלו אצל החברה הנכדה, טריא קהילה, דוח ביקורת ודרישה לתיקון ליקויים בניהול פעילות מערכת תיווך באשראי (להלן ביחד, "הדוח") מרשות שוק ההון.

הדוח מתייחס לביקורת בנושא נזילות, חיתום וניהול סיכונים בטריא קהילה וכולל ממצאים לליקויים אשר אותרו לכאורה במסגרת הביקורת בנוגע לנושאים אלה, וכן בנוגע לתהליכי חיתום האשראי ומערכת התימחור, לאי כיוול מודל דירוג הלווים, פיקוח ובקרה על מערכי שיווק וכן בנוגע לאי עמידה לתקופה מסויימת, בדרישות ההון העצמי המינימלי כפי שנדרש מבעל רישיון למערכת תיווך אשראי.

טריא קהילה נדרשה על ידי רשות שוק ההון לפעול לתיקון הפגמים, ובכלל זה לגבש תוכנית שתאושר מראש על ידי רשות שוק ההון לתיקון הליקויים העולים מהדוח אשר תלווה על ידי מבקר חיצוני (רו"ח) בלתי תלוי שימונה על ידי טריא קהילה ויאושר על ידי רשות שוק ההון, ותכלול לוחות זמנים ואבני דרך ליישומה, התייחסות לליקויים ומתווה פתרון לבקשות ההנזלה והתחייבויות טריא קהילה להעמדת אשראי באמצעות הפלטפורמה.

עוד ניתן לציין כי טריא קהילה, ללא קשר להליך הביקורת, טיפלה בניהול התחייבויות הפלטפורמה מול קבוצות רכישה, והצליחה, תוך זמן קצר יחסית, לצמצם באופן משמעותי את מסגרות האשראי לקבוצות רכישה באמצעות הפלטפורמה. לעניין הכשלים במערכי שיווק אשראי, טענה טריא קהילה שפעילות זו נפסקה כבר בסוף 2022 והיא אינה עובדת עוד עם משווקי אשראי.

כתוצאה מהאמור לעיל, החברה גיבשה, הגישה לרשות שוק ההון ומיישמת תוכנית לתיקון הליקויים העולים מדוח הביקורת.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12.2.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-012799), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

## 8.2. הצגה מחדש בגין עיתוי הכרה בהכנסה מעמלות מקבוצות רכישה

במהלך שנת 2024 החברה ניהלה עם סגל הרשות דיונים בקשר לטיפול החשבונאי בהכרה בהכנסה בדוחותיה הכספיים של החברה מעמלות שנגבו מקבוצות רכישה. במסגרת הדיונים

האמורים התגלעו חילוקי דעות בין הנהלת החברה ורואי החשבון המבקרים שלה לבין סגל הרשות באשר לטיפול הנאות בהכרה בהכנסה כאמור. במהלך הדיונים האמורים, לאחר פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2024 והדוחות הכספיים השנתיים המתוקנים לשנת 2023<sup>1</sup>, החברה הגיעה למסקנה, המקובלת על רואה החשבון המבקר שלה אשר נועץ עם הפירמה הבינלאומית שלו, כי השיטה הנאותה להכרה בהכנסה הינה הכרה בהכנסה החל ממועד חתימת ההסכם לפי שיטת הקו הישר וזאת על פני התקופה הצפויה בה הלקוח יקבל גישה לפלטפורמת תיווך אשראי (להלן: **"הפלטפורמה"** ו**"גישת החברה המעודכנת ביחס להכנסות"**, לפי העניין). במסגרת הדיונים האמורים עם סגל הרשות, עלתה סוגיה נוספת הנוגעת לעלויות שמתהוות לחברה בקשר עם חוזה צפוי, הנדרשות לצורך חתימה על חוזה עם לוויים במסגרת קבוצות רכישה. עלויות אלו כוללות, בין היתר, עלויות בגין מחלקת החיתום, עורכי דין פנימיים וחיצוניים וכן העמסת חלק מעלויות המשולמות לחברה בשליטת בעלי שליטה בחברה – טריא פינטק בע"מ (להלן: **"טריא פינטק"**), בקשר עם השימוש בפלטפורמה. לעמדת החברה, המקובלת על רואה החשבון המבקר שלה אשר נועץ עם הפירמה הבינלאומית שלו, עלויות אלו, ובפרט העלויות הקשורות למחלקת החיתום והעמסת חלק יחסי מעלויות המשולמות לטריא פינטק, מקיימות את התנאים הנדרשים בסעיף 95 ל-IFRS 15 להכרה כנכס מעלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוחות, ולכן החברה נדרשת להוון עלויות אלו. עלויות אלו מופחתות לרווח או הפסד על בסיס שיטתי וזאת לאורך פרק הזמן בו חזוי שלקוחות הפלטפורמה (לוויים) יצרכו את שירותי הגישה לפלטפורמה, והכל באופן עקבי עם שיטת ההכרה בהכנסה לפי גישת החברה המעודכנת ביחס להכנסות כאמור לעיל (להלן: **"עמדת החברה ביחס לטיפול בעלויות"**).

כפי שנמסר לחברה ביום 28 באוגוסט 2024, סגל הרשות החליט לא להתערב בטיפול החשבונאי באשר לגישת החברה המעודכנת ביחס להכנסות, ככל שהחברה תיישמה בדוחותיה הכספיים, אך הודיע כי ימשיך לבחון את עמדת החברה ביחס לטיפול בעלויות. כפועל יוצא, ובתיאום עם סגל הרשות, החברה יישמה את גישת החברה המעודכנת ביחס להכנסות ואת עמדת החברה ביחס לטיפול בעלויות בדוחותיה הכספיים (לרבות על דרך הצגה מחדש)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> במהלך הדיונים האמורים החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות לפיה היא שגתה ביחס לשיטת ההכרה בהכנסה כפי שהייתה נהוגה עד וכולל הדוחות הכספיים לשנת 2023 (להלן: **"הדוחות הכספיים השנתיים המקוריים שפורסמו"**) בקשר עם קבוצות הרכישה, בדבר הכרה במלוא סכום ההכנסה במועד חתימת ההסכם עם קבוצת הרכישה. כפועל יוצא, החברה הציגה מחדש את דוחותיה הכספיים לשנת 2023, ביחס לתקופות הרלוונטיות, בדוח התקופתי המתוקן של החברה כפי שפורסם ביום 17 ביוני 2024 מס' אסמכתא 061284-01-2024 (להלן: **"הדוחות הכספיים השנתיים המתוקנים הראשונים שפורסמו"**) ופרסמה בהתאם את דוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2024, כולל תיקון מספרי ההשוואה לשנת 2023 וליום 31 בדצמבר 2023, בדוח רבעוני כפי שפורסם ביום 31 במאי 2024, מס' אסמכתא 057669-01-2024 (להלן: **"הדוחות הכספיים לרבעון הראשון שפורסמו"**). בדוחות האמורים הכירה החברה בהכנסה לפי היחס בין העלויות שהתהוו לה (לרבות עלויות שהתהוו עובר למועד החתימה על ההסכם עם קבוצת הרכישה) לבין אומדן כלל העלויות הנדרשות לקיום החוזה.

<sup>2</sup> היישום בוצע ביחס לדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2024 בדוח רבעוני כפי שפורסם ביום 30 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא 01-091290 (להלן: **"הדוחות הכספיים לרבעון השני שפורסמו"**), ועל דרך ההצגה מחדש היישום בוצע ביחס לדוחות הכספיים השנתיים המתוקנים הראשונים שפורסמו (כהגדרתם לעיל) בדוח התקופתי המתוקן הנוסף של החברה כפי שפורסם ביום 13 בספטמבר 2024 מס' אסמכתא 01-603149-2024 (להלן: **"הדוחות הכספיים השנתיים המתוקנים הנוספים שפורסמו"**) וביחס לדוחות הכספיים לרבעון הראשון שפורסמו (כהגדרתם לעיל), בדוח רבעוני כפי שפורסם ביום 13 בספטמבר 2024, מס' אסמכתא 01-603150-2024 (להלן: **"הדוחות הכספיים לרבעון הראשון המתוקנים שפורסמו"**), לרבות ביחס למספרי השוואה בדוחות הכספיים האמורים, לפי העניין.



ביום 23 בספטמבר 2024 התקבלה בידי החברה עמדתו הסופית של סגל הרשות לפיה עמדת החברה ביחס לטיפול בעלויות (המקובלת על רואה החשבון המבקר שלה אשר נועץ עם הפירמה הבינלאומית שלו) אינה מהווה, לעמדתו, טיפול חשבונאי נאות ביחס לטיפול בעלויות שמתהוות לחברה בקשר עם חוזה צפוי, הנדרשות לצורך חתימה על חוזה עם לוויים במסגרת קבוצות רכישה. בעקבות המחלוקת בין החברה לבין סגל הרשות ביחס לטיפול החשבונאי הנאות בעלויות האמורות וכפי שנמסר לחברה על ידי סגל הרשות, ביום 15 באוקטובר 2024 התקיימה ישיבת מליאת הרשות, אשר במסגרתה הציג סגל הרשות את עמדתו ואת עמדת החברה ביחס לטיפול בעלויות. מליאת הרשות דחתה את עמדת החברה ביחס לטיפול בעלויות ואימצה את עמדת סגל הרשות כטיפול חשבונאי נאות יחיד אפשרי, לפיה העלויות האמורות צריכות להיזקף מיידית לרווח או הפסד (להלן: **"עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות"**).

כפועל יוצא מהמפורט לעיל, קיבלה החברה ביום 15 באוקטובר 2024 הוראה מהרשות, מכוח סעיף 36(ז)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לפיה על החברה ליישם את עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות בדוחותיה הכספיים של החברה, וכפועל יוצא גם להציג מחדש את הדוחות הכספיים השנתיים המתוקנים הנוספים שפורסמו, את הדוחות הכספיים לרבעון הראשון המתוקנים שפורסמו ואת הדוחות הכספיים לרבעון השני שפורסמו (יחד להלן: **"הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו"**) תוך יישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות (להלן: **"הוראת הרשות"**).

על אף שעמדת החברה נתמכת על ידי רואה החשבון המבקר שלה אשר נועץ עם הפירמה הבינלאומית שלו ומתוך שיקולים שונים ששקלה החברה, לרבות שיקולים כלכליים ומידת ההשפעה של התיקון כאמור על התוצאות הכספיות בדוחות החברה, החברה החליטה שלא לעתור לערכאות שיפוטיות כנגד הוראת הרשות. יצויין כי אין בתיקון האמור כדי להשפיע על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה בתקופת הדוח.

לפיכך, יישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות ועידכון הנתונים הרלוונטיים ביחס לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו (כהגדרתם לעיל) בוצע במסגרת הצגה מחדש של הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו, לרבות במסגרת מספרי ההשוואה לדוחות כספיים אלה, לפי העניין (להלן: **"הדוחות הכספיים המתוקנים"**), הן במסגרת דוחות הכספיים המתוקנים לשנת 2023 המצורפים לדוח זה והן במסגרת הדוחות הכספיים המתוקנים לרבעונים הראשון והשני של שנת 2024 המצורפים לדוחות הביניים לרבעונים הראשון והשני של שנת 2024, המפורסמים בד בבד עם דוח זה.

בהתאם לאמור יובהר, כי בדוח הרבעוני של החברה לרבעון השלישי של שנת 2024 שיפורסם במהלך שנת 2024 יבוצע יישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות לצד גישת החברה המעודכנת ביחס להכנסות (להלן: **"אופן היישום המעודכן"**) גם ביחס למספרי ההשוואה הרבעוניים בגין שנת 2023.

להלן תובא התייחסות לנתונים בדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו (כהגדרתם לעיל, לפי העניין) שהושפעו מיישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות, וכן תיאור התיקון וסכומי ההשפעה והתיקון ביחס לנתונים האמורים, הנובעים מיישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי

<b>כפי שנכלל בדוחות הכספיים (השנתיים) האחרונים שפורסמו</b>	<b>סכום התיקון אלפי ש"ח</b>	<b>סכום בדוחות הכספיים (השנתיים) המתוקנים</b>

ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר) (\*)

12,993	(11,606)	1,387
63,218	(11,606)	51,612
3,535	(3,298)	237
12,125	(3,298)	8,827
(107,832)	(14,904)	(122,736)
28,228	(14,904)	13,324

נכסים בגין חוזים עם לקוחות  
נכסים שוטפים  
נכסים בגין חוזים עם לקוחות לזמן ארוך  
נכסים לא שוטפים  
יתרת הפסד  
סה"כ הון

ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר) (\*)

12,309	(10,261)	2,048
103,805	(10,261)	93,544
9,503	(8,128)	1,375
17,734	(8,128)	9,606
(86,377)	(18,389)	(104,766)
48,976	(18,389)	30,587

נכסים בגין חוזים עם לקוחות  
נכסים שוטפים  
נכסים בגין חוזים עם לקוחות לזמן ארוך  
נכסים לא שוטפים  
יתרת הפסד  
סה"כ הון

ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר) (\*)

(14,461)	(4,972)	(19,433)
(29,970)	(8,727)	(38,697)
(7,177)	(8,727)	(15,904)

יתרת הפסד ליום 1 בינואר 2021  
יתרת הפסד ליום 31 בדצמבר 2021  
סה"כ הון

בדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד

<b>כפי שנכלל בדוחות הכספיים (השנתיים) האחרונים שפורסמו</b>	<b>סכום התיקון אלפי ש"ח</b>	<b>סכום בדוחות הכספיים (השנתיים) המתוקנים</b>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023  
(מבוקר) (\*)

68,211	(3,344)	64,867
15,340	(141)	15,199
96,494	(3,485)	93,009
(29,578)	3,485	(26,093)
(29,578)	3,485	(26,093)
(19,105)	3,485	(15,620)
(21,455)	3,485	(17,970)

עלות השירותים  
הוצאות מכירה ושיווק  
סה"כ הוצאות תפעול  
רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר  
הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר  
הפסד לפני מסים על ההכנסה  
סה"כ רווח (הפסד) כולל

כפי שנכלל בדוחות הכספיים (השנתיים) האחרונים שפורסמו	סכום התיקון אלפי ש"ח	סכום בדוחות הכספיים (השנתיים) המתוקנים
(0.07)	0.01	(0.06)
54,783	9,375	64,158
18,885	287	19,172
86,916	9,662	96,578
(7,250)	(9,662)	(16,912)
(50,045)	(9,662)	(59,707)
(55,689)	(9,662)	(65,351)
(56,407)	(9,662)	(66,069)
(0.11)	(0.02)	(0.13)

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022  
(מבוקר) (\*)

עלות השירותים  
הוצאות מכירה ושיווק  
סה"כ הוצאות תפעול  
הפסד תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר  
הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר  
הפסד לפני מסים על ההכנסה  
סה"כ הפסד כולל  
הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

36,718	3,599	40,317
16,612	156	16,768
68,918	3,755	72,673
(12,562)	(3,755)	(16,317)
(12,562)	(3,755)	(16,317)
(14,109)	(3,755)	(17,864)
(15,509)	(3,755)	(19,264)
(0.04)	(0.01)	(0.05)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021  
(מבוקר) (\*)

עלות השירותים  
הוצאות מכירה ושיווק  
סה"כ הוצאות תפעול  
הפסד תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר  
הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר  
הפסד לפני מסים על ההכנסה  
סה"כ הפסד כולל  
הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

(\*) להשלמת התמונה, ראו להלן הצגת התיקון המצטבר עקב יישום אופן היישום המעודכן, לרבות התיקון המצטבר עקב יישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות, לעומת הנתונים שפורסמו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים המקוריים שפורסמו :

השפעת יישום אופן היישום המעודכן על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לרבות השפעת יישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות

כפי שנכלל בדוחות הכספיים השנתיים המקוריים שפורסמו	סכום התיקון אלפי ש"ח	הצגה בדוחות הכספיים (השנתיים) המתוקנים
---	-------------------------	---

ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

-	(*)1,387	(*)1,387
50,225	(*)1,387	(*)51,612
-	(*)237	(*)237
8,590	(*)237	(*)8,827
-	27,555	27,555

נכסים בגין חוזים עם לקוחות  
נכסים שוטפים  
נכסים בגין חוזים עם לקוחות לזמן ארוך  
נכסים לא שוטפים  
התחייבויות בגין חוזים

הצגה בדוחות הכספיים (השנתיים) המתוקנים	כפ"ש שנכלל בדוחות הכספיים השנתיים המקוריים שפורסמו	סכום התיקון אלפי ש"ח
6,949	(8,325)	15,274
37,525	19,230	18,295
4,572	4,572	-
9,590	4,572	5,018
(*)122,736	(*)22,178	(100,558)
(*)13,324	(*)22,178	35,502

זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות שוטפות  
התחייבויות בגין חוזים לזמן ארוך  
התחייבויות לא שוטפות  
יתרת הפסד  
סה"כ הון

ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

(*)2,048	(*)2,048	-
(*)93,544	(*)2,048	91,496
(*)1,375	(*)1,375	-
(*)9,606	(*)1,375	8,231
28,672	28,672	-
46,977	28,672	18,305
23,916	23,916	-
25,586	23,916	1,670
(*)104,766	(*)49,165	(55,601)
(*)30,587	(*)49,165	79,752

נכסים בגין חוזים עם לקוחות  
נכסים שוטפים  
נכסים בגין חוזים עם לקוחות לזמן ארוך  
נכסים לא שוטפים  
התחייבויות בגין חוזים  
התחייבויות שוטפות  
התחייבויות בגין חוזים לזמן ארוך  
התחייבויות לא שוטפות  
יתרת הפסד  
סה"כ הון

ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

(*)19,433	(*)12,987	(6,446)
(*)38,697	(*)25,670	(13,027)
(*)15,904	(*)25,670	9,766

יתרת הפסד ליום 1 בינואר 2021  
יתרת הפסד ליום 31 בדצמבר 2021  
סה"כ הון

(\*) לרבות עקב יישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות

השפעת יישום אופן היישום המעודכן על הדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד, לרבות השפעת יישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות

כפ"ש שנכלל בדוחות הכספיים השנתיים המקוריים שפורסמו	כפ"ש שנכלל בדוחות הכספיים השנתיים המתוקנים	סכום התיקון אלפי ש"ח
66,916	28,786	38,130
(*)64,867	(*)1,799	63,068
(*)93,009	(*)1,799	91,210
(*)26,093	(*)26,987	(53,080)
(*)26,093	(*)26,987	(53,080)
(*)15,620	(*)26,987	(42,607)
(*)17,970	(*)26,987	(44,957)
(*)0.06	(*)0.09	(0.15)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023  
(מבוקר)

הכנסות  
עלות השירותים  
סה"כ הוצאות תפעול  
רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר  
הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר  
הפסד לפני מסים על ההכנסה  
סה"כ רווח (הפסד) כולל  
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

כפי שנכלל בדוחות הכספיים השנתיים המקוריים שפורסמו		סכום התיקון אלפי ש"ח	סכום בדוחות הכספיים (השנתיים) המתוקנים
(מבוקר)			
הכנסות	103,726	(24,060)	79,666
עלות השירותים	64,723	(*) (565)	(*) 64,158
סה"כ הוצאות תפעול	97,143	(*) (565)	(*) 96,578
רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר	6,583	(*) (23,495)	(*) (16,912)
הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר	(36,212)	(*) (23,495)	(*) (59,707)
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(41,856)	(*) (23,495)	(*) (65,351)
סה"כ הפסד כולל	(42,574)	(*) (23,495)	(*) (66,069)
הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	(0.08)	(*) (0.05)	(*) (0.13)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021			
(מבוקר)			
הכנסות	70,673	(14,317)	56,356
עלות השירותים	41,951	(*) (1,634)	(*) 40,317
סה"כ הוצאות תפעול	74,307	(*) (1,634)	(*) 72,673
הפסד תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר	(3,634)	(*) (12,683)	(*) (16,317)
הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר	(3,634)	(*) (12,683)	(*) (16,317)
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(5,181)	(*) (12,683)	(*) (17,864)
סה"כ הפסד כולל	(6,581)	(*) (12,683)	(*) (19,264)
הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	(0.02)	(*) (0.03)	(*) (0.05)

(\*) לרבות עקב יישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות

הערכות הנהלת החברה הנכללות בסעיף 2 זה לעיל, לרבות הערכות החברה בדבר השפעות עליית האינפלציה ו/או הריבית, התפתחות המלחמה והשלכותיה הכלכליות על מדינת ישראל, ההשפעה העתידית של היקפי בקשות המשיכה, תוכנית העבודה המועדכנת שהחברה צפויה ליישם על פעילות החברה ותוצאותיה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), אשר מבוססות על ניתוחים פנימיים והערכות ואומדנים של החברה, נכון למועד זה, ואשר התממשותם אינה ודאית ועשויה להיות שונה באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים, לרבות שינויים נוספים במגמות בשוק, שאינם בשליטת החברה, ואשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על הערכות החברה האמורות לעיל.

### 3. גילוי בדבר הערכת שווי מהותית מאוד

לדוח זה מצורפת הערכת שווי מהותית מאוד מיום 11.2.2024, בדבר השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים אשר הוענקו לקבוצת לאומי במסגרת ההסכם שנתחם בינה לבין החברה ביום 12.7.2023 (להלן: "הערכת השווי"). לפרטים נוספים אודות ההתקשרות עם קבוצת לאומי והמכשירים הפיננסיים נשוא הערכת השווי, ראו סעיף 18 לפרק 1 לדוח זה. להלן יובאו פרטים אודות הערכת השווי בהתאם לתקנה 8' לתקנות הדוחות:

מאפיין	פירוט
1. זיהוי נושא ההערכה	אומדן שווי הוגן של המכשירים הפיננסיים אשר הוענקו ללאומי
2. עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2023
3. שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	13,132 אלפי ש"ח
4. שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	4,044 אלפי ש"ח
5. זיהוי המעריך ואפיוניו	<p>רו"ח ערן ברקת- שותף מנהל, פולברניס ברקת בן-יהודה.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בעל תואר B.A בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון. בעל רישיון ישראלי לראיית חשבון.</li> <li>• רו"ח ברקת מכהן משנת 2007 כמנהל בכיר בפולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ. ניסיונו הרב כולל מגוון רחב של חוות דעת כלכליות, בלתי תלויות, עבור למעלה מ- 200 חברות ציבוריות ומאות חברות פרטיות, בישראל ובחו"ל, כגון: הערכות שווי חברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים (מוניטין וכד'), מכשירים פיננסיים, נגזרים משובצים ועסקאות מורכבות.</li> <li>• התמחותו וניסיונו של רו"ח ברקת נדרשים ומסייעים בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, גיוס הון, הנפקה לציבור, דיווח כספי בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והתקינה האמריקאית (IFRS; US-GAAP).</li> <li>• רו"ח ברקת עבד מספר שנים בפירמת החשבונאות הבינלאומית Ernst &amp; Young (E&amp;Y) כמנהל בתחום ביקורת, במהלך שימש כמנהל בניהול תיקי ביקורת של חברות ציבוריות מהגדולות והמובילות במשק הישראלי וביצע, בין היתר, בדיקות נאותות בתחום המיזוגים והרכישות.</li> </ul> <p>החברה מתחייבת לשפות את מעריך השווי בקשר עם כל פיצוי, אשר עולה על פי שלוש מגובה שכר הטרחה ששולם ע"י החברה למעריך השווי בגין חוות הדעת, בו יהיה חייב מעריך השווי כלפי צד שלישי ו/או החברה בקשר עם חוות הדעת, לרבות, בכל ההוצאות שתידרשנה עבור ייצוג משפטי לרבות יעוץ וחוות דעת מומחים.</p> <p>אין למעריך השווי כל עניין אישי במניות החברה, בעלי מניותיה או צדדים קשורים לה, כמוגדר בדין או בפסיקה ולא מתקיימת כל תלות או זיקה אליהם או לצדדים קשורים אליה כהגדרתם בחוק.</p>
6. מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	מודל B&S
7. ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	<p>נכס הבסיס – מניית החברה במועד החישוב 0.377 ש"ח</p> <p>מחיר המימוש – 0.53 ש"ח לכל כתב אופציה צמוד למדד המחירים לצרכן מועד הפקיעה – 31.01.2026</p> <p>ריבית חסרת סיכון – 1.21%</p> <p>ממוצע סטיית תקן – 45.36%</p>

#### 4. המצב הכספי

להלן תמצית נתונים על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

הסעיף	31.12.2023	31.12.2022	הסברי החברה
	אלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים (כולל מזומן משועבד)*	24,947	71,819	הקיטון ביחס ליום 31.12.2022 נובע בעיקר מהלוואות שניתנו על ידי טריא קרדיט במסגרת פעילותה כנותנת אשראי וכן, ממימון הפסדי החברה.
הכנסות לקבל וחייבים ויתרות חובה	16,066	19,677	הקיטון ביחס ליום 31.12.2022 נובע מקיטון ביתרת הכנסות לקבל ומנגד בגידול בהלוואות במסגרת אחריות מוצר.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	1,387	2,048	
הלוואות ללקוחות	9,212	-	הגידול ביחס ליום 31.12.2022 נובע מהלוואות שניתנו על ידי טריא קרדיט במסגרת פעילותה כנותנת אשראי שצפויות להיפרע במהלך 12 החודשים הקרובים.
סך נכסים שוטפים	51,612	93,544	
נכסים בגין חוזים עם לקוחות לזמן ארוך	237	1,375	הקיטון ביחס ליום 31.12.2022 נובע מהוצאות שהוכרו בתקופת הדוח.
הלוואות שניתנו לזמן ארוך	3,160	-	הגידול ביחס ליום 31.12.2022 נובע מהלוואות שניתנו על ידי טריא קרדיט במסגרת פעילותה כנותנת אשראי אשר צפויות להיפרע בתקופה של יותר משנה ממועד דוח זה.
פקדון מוגבל	-	1,506	הקיטון ביחס ליום 31.12.2022 נובע משחרור פיקדון לזמן ארוך שהתקבל כחלק מעסקת המיזוג.
נכסי זכות שימוש	1,096	907	הגידול ביחס ליום 31.12.2022 נובע בעקבות מהכרה לראשונה בנכס זכות שימוש בגין הסכם שכירות חדש בעקבות צמצום שטחים.
רכוש קבוע	1,335	903	
מסים נדחים	2,999	4,915	
סך נכסים שאינם שוטפים	8,827	9,606	
סך נכסים	60,439	103,150	
חלות שוטפת בגין הלוואה מתאגיד בנקאי	367	367	הסכום מייצג חלות שוטפת של הלוואה מתאגיד בנקאי בערבות מדינה. לפרטים בדבר ההלוואה, ראו סעיף 8.2 להלן.
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	2,228	2,778	
חלות שוטפת של התחייבויות בגין חכירה	426	602	הקיטון ביחס ליום 31.12.2022 נובע מצמצום שטחי המשרדים של החברה.
התחייבויות בגין חוזים	27,555	28,672	הקיטון ביחס ליום 31.12.2022 נובע מהכנסות שהוכרו בתקופת הדוח.
זכאים ויתרות זכות	6,949	14,558	השינוי ביחס ליום 31.12.2022 נובע מגידול בהפרשה בגין החזרת חלק מסכום העמלה שקיבלה החברה ומנגד קיטון ביתרות הוצאות לשלם, ביתרת חברת אחות, התחייבויות לעובדים ובמוסדות.
התחייבויות שוטפות	37,525	46,977	
התחייבויות בגין חוזים לזמן ארוך	4,572	23,916	הקיטון ביחס ליום 31.12.2022 נובע מהכנסות שהוכרו בתקופת הדוח.
התחייבות בגין אופציה	4,044	-	הגידול ביחס ליום 31.12.2022 נובע מההתחייבות בגין האופציה לקבוצת לאומי מוצגת בשווי הוגן אשר נמדד על פי הערכת שווי במודל B&S שנעשתה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. הערכת השווי צורפה לדוחות הכספיים. ראו באור 13(ה) לדוחות הכספיים.
הלוואה מתאגיד בנקאי	312	718	הסעיף מייצג הלוואה מתאגיד בנקאי בערבות מדינה. הקיטון נובע מתשלומים בגין פרעון הלוואה.
זכאים לזמן ארוך	-	350	הקיטון נובע מסיום הטיפול המשפטי בפיקדון לזמן ארוך שהתקבל במסגרת עסקת המיזוג ושחרור כספי הפקדון.
התחייבויות בגין חכירה	662	602	הגידול ביחס ליום 31.12.2022 נובע כתוצאה מחתימה על הסכם שכירות חדש בעקבות צמצום שטחים.
סך התחייבויות	9,590	25,586	

הסעיף	31.12.2023	31.12.2022	הסברי החברה
	אלפי ש"ח		
שאינן שוטפות			
סך הון	13,324	30,587	הקיטון ביחס ליום 31.12.2022 נובע מההפסד בשנת הדוח.
סך התחייבויות והון	60,439	103,150	

\* יצוין כי מסכום יתרת המזומן ושווי המזומן - סך של כ- 6,074 אלפי ש"ח וסך של כ- 40,463 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו-2023 בהתאמה, הינו מתחום מתן האשראי.

## 5. תוצאות הפעילות

להלן נתוני רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים 2021, 2022 ו-2023:

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	הסעיף
הקיטון לעומת שנת 2022 נובע מירידה בפעילות תיווך האשראי.	56,356	79,666	66,916	הכנסות*
הגידול לעומת שנת 2022 נובע מעלויות שהונו בשנת 2022 והוכרו בשנת 2023, הוצאות בגין האופציות שהוענקו לקבוצת לאומי בסך של כ-14 מיליון ש"ח, מגידול בהוצאות בגין אחריות מוצר ומגידול בהפרשה להפסדי אשראי צפויים, אשר קוזז בחלקו על ידי קיטון בעלויות שירותים מחברה אחות, ייעוץ מקצועי וצמצום הוצאות מול קבלני משנה.	40,317	64,158	64,867	עלות השירותים
ההוצאות בשנה הנוכחית הן בגין פיתוחים טכנולוגיים שהחברה פיתחה בתקופה זו באופן עצמאי.	-	-	911	הוצאות מחקר ופיתוח
עיקר הקיטון לעומת שנת 2022 נובע בעיקר מצמצום בפעילות מכירה ושיווק ומירידה בהוצאות שחר.	16,768	19,172	15,199	הוצאות מכירה ושיווק
עיקר הקיטון לעומת אשתקד, נובע מצמצום עלויות כוח אדם בעקבות תכנית ההתייעלות של החברה.	13,906	12,941	12,228	הוצאות הנהלה וכלליות
הסעיף בשנת 2023 מייצג רווח מגריעת נכסי זכות שימוש של הסכם השכירות הישן, הסעיף בשנת 2022 מייצג הוצאות בקשר עם עסקת המיזוג אשר הושלמה ביום 12.6.2022.	1,682	307	(196)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
	72,673	96,578	93,009	סה"כ הוצאות תפעול*
	(16,317)	(16,912)	(26,093)	הפסד תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר
הסעיף בשנת 2022 מייצג הוצאות רישום למסחר ברכישה במהופך כחלק מעסקת המיזוג.	-	42,795	-	הוצאות רישום למסחר ברכישה במהופך
	(16,317)	(59,707)	(26,093)	הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר
המעבר מהוצאות מימון בשנת 2022 להכנסות מימון בשנת 2023 נובע בעיקר מרישום הכנסות מימון בעקבות שחרור התחייבות בגין אופציות שהוענקו לקבוצת לאומי וכן מפרעון הלוואה בפיגור בשנת 2022 כאמור בבאור 16ג' (1) לדוחות הכספיים.	1,547	5,644	(10,473)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
	(17,864)	(65,351)	(15,620)	הפסד לפני מסים
הגידול בשנת 2023 נובע מקיטון בנכס מס בטריא פיזי בעקבות ירידה בצפי לניצול הפסדים מועברים.	1,400	718	2,350	מסים על ההכנסה
	(19,264)	(66,069)	(17,970)	הפסד
	(19,264)	(66,069)	(17,970)	סה"כ הפסד כולל



\*מתוך סך ההכנסות לעיל כ-3,166 אלפי ש"ח וכ-360 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו-2023 בהתאמה ומתוך סך ההוצאות התפעוליות, כ-1,049 אלפי ש"ח וכ-278 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו-2023 בהתאמה, הינם בגין תחום מתן האשראי.

נתוני רווח והפסד לרבעון הרביעי לשנת 2023, לעומת הרבעון השלישי לשנת 2023 (באלפי ש"ח):

הסעיף	לשלושה חודשים שנתיים ביום 31.12.2023	לשלושה חודשים שנתיים ביום 30.09.2023	הסברי החברה
הכנסות	16,206	15,051	
עלות השירותים	6,560	23,896	עיקר הקיטון מול הרבעון הקודם נובע מהוצאות בגין האופציות שהוענקו ברבעון הקודם לבנק לאומי בסך של כ-14.2 מיליון ש"ח, קיטון בעלויות שירותים מחברה אחות, בעלויות ייעוץ מקצועי, צמצום הוצאות מול קבלני משנה וקיטון בעלויות כוח אדם בעקבות תוכנית ההתייעלות.
הוצאות מכירה ושיווק	2,081	2,842	עיקר הקיטון מול הרבעון הקודם נובע בעיקר מירידה בהוצאות שכר בעקבות תוכנית ההתייעלות.
הוצאות הנהלה וכלליות	2,537	2,874	
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(199)	3	
סה"כ הוצאות תפעול	10,979	29,615	
רווח (הפסד) תפעולי	5,227	(14,564)	
הכנסות מימון, נטו	(9,179)	(1,143)	עיקר הגידול מול הרבעון הקודם נובע בעיקר מרישום הכנסות מימון בעקבות שערך התחייבות בגין אופציות שהוענקו לקבוצת לאומי.
רווח (הפסד) לפני מסים	14,406	(13,421)	
מסים על ההכנסה	171	188	
סה"כ רווח (הפסד) כולל	14,235	(13,609)	

## 6. מדדי ביצוע שאינם על פי כללי ה-IFRS (באלפי ש"ח)

הסעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	הסברי החברה
EBITDA מתואם	(10,533)	(15,932)	עיקר הקיטון לעומת שנת 2022 נובע בעיקר מקיטון בהכנסות.

המידע הכספי ערוך בהתאם לכללי ה-IFRS. עם זאת, החברה עושה שימוש במדד מסוים שאינם בהתאם לכללי ה-IFRS כאינדיקטורים לביצועים, לרבות רווח (הפסד) נקי לפני ריבית נטו, מיסים על הכנסה, פחת, הפחתות, תשלום מבוסס מניות והוצאות אחרות נטו (להלן: "EBITDA מתואם"). החברה סבורה כי מדד ביצוע זה שאינו לפי כללי ה-IFRS מספק מידע משלים שימושי הן להנהלת החברה והן למשקיעים לצורך מדידת הביצועים הפיננסיים של החברה. בנוסף, המדד מאפשר השוואת ביצועים תפעוליים בין תקופות שונות תוך נטרול השפעות חד פעמיות של הכנסות/הוצאות חריגות. ישנם מדדי מפתח הנהוגים לשימוש על ידי גופים בתעשייה כשיטות יעילות למדידת ביצועים, אך אין להם משמעות מוסדרת המוגדרת על ידי ה-IFRS ואינם ניתנים בהכרח להשוואה מול מדדים דומים המוצגים על ידי חברות ציבוריות אחרות. יש לראות במדדים אלו כמדדים משלימים מטבעם ולא כתחליף למידע כספי שנערך בהתאם לכללי ה-IFRS.

להלן התאמה בין ההפסד בהתאם לכללי ה-IFRS לבין ה-EBITDA המתואם (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	
(66,069)	(17,970)	הפסד
718	2,350	בנטרול מסים על ההכנסה
5,644	(10,473)	בנטרול הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(59,707)	(26,093)	הפסד תפעולי
673	812	בנטרול פחת והפחתות
-	707	בנטרול תשלום מבוסס מניות
42,795	-	בנטרול הוצאות רישום למסחר ברכישה במהופך
-	14,237	בנטרול הוצאות רישום אופציה
307	(196)	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות נטו
<b>(15,932)</b>	<b>(10,533)</b>	<b>EBITDA מתואם (*)</b>

(\*) כולל הוצאה לשנים 2022 ו-2023 בסך של כ-572 אלפי ש"ח וכ-1,590 אלפי ש"ח בהתאמה בגין השקעה בהתאמת מערכת CRM לצורכי הקבוצה.

## 7. נזילות

ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-25 מיליון ש"ח לעומת כ-71.8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגורמים לירידה במזומנים ושווי המזומנים הם מתן הלוואות על ידי טריא קרדיט והפסדי החברה.

להערכת החברה, פעילותה השוטפת ויתרות המזומנים, לצד תוכנית ההתייעלות והצמיחה שגיבשה החברה כמפורט בסעיף 2.6 לעיל, יאפשרו לה לממן את פעילותה, לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין ולשפר את תזרימי המזומנים שינבע מפעילות שוטפת.

7.1. ניתוח תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	הסעיף
השימוש במזומנים בשנת 2023 היה בעיקרו לצרכי מתן הלוואות שניתנו על ידי טריא קרדיט במסגרת פעילותה כנותנת אשראי וכן עבור מימון של פעילות החברה.	(6,230)	(46,625)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
השימוש במזומנים בשנת 2023 היה בעיקרו לצורכי רכישת רכוש קבוע ומגד שחרור מזומן ופקדון מוגבל.	492	1,056	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילויות השקעה
הקיטון בשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובע מקבלת מזומנים בשנת 2022, במסגרת רכישה במהופך שהושלמה ב-12.06.2022.	68,526	(957)	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון
	4	(13)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	62,792	(46,539)	סך הגידול/ (קטיון) בתזרימי המזומנים

7.2. ניתוח תוצאות לרבעון הרביעי לשנת 2023 לעומת הרבעון השלישי לשנת 2023:

הסברי החברה	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30.09.2023	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2023	הסעיף
הגידול מול הרבעון הקודם נובע בעיקר מצמצום מבנה העלויות של החברה בעקבות תכנית ההתייעלות וכן מפרעון חלקי של הלוואות שניתנו ללקוחות.	(10,616)	2,804	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
הגידול מול הרבעון הקודם נובע בעיקר משחרור מזומן ופקדון מוגבל.	(148)	1,302	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילות) השקעה
	(208)	(231)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
	(6)	(5)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	(10,978)	3,870	סך הגידול/ (קטון) בתזרימי המזומנים

## 8. מקורות מימון

- 8.1. החברה מממנת את פעילותה מהון עצמי ומהסכומים שהחברה קיבלה במסגרת הרכישה במהופך שהושלמה בחודש יוני 2022.
- 8.2. ביום 25 באוקטובר 2020, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי בערבות מדינה בסך של 1,500 אלפי ש"ח. ההלוואה האמורה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.5%, ופירעונה הינו ב-48 תשלומים שווים החל מחודש אוקטובר 2021. היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בסך של כ-679 אלפי ש"ח, כאשר סך של כ-367 אלפי ש"ח מוצגים בהתחייבויות השוטפות וסך של כ-312 אלפי ש"ח מוצגים בהתחייבויות לזמן ארוך.

## היבטי ממשל תאגידי

### 9. תרומות

דירקטוריון החברה לא קבע מדיניות בנושא מתן תרומות. פניות לחברה ומתן תרומה נשקלות לגופו של עניין על ידי הנהלת החברה. בשנת 2023, ניתנו על ידי הקבוצה תרומות בסך כולל של כ-29 אלפי ש"ח. לא קיימות לחברה התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

### 10. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

- 10.1. דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי לחברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לפי הוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") (כולל מבין הדח"צים), עומד על שניים, שכן לדעת הדירקטוריון המספר המזערי האמור מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה בכל הנוגע לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם, וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, והיקף ומורכבות פעילותה.
- 10.2. למועד דוח זה, מכהנים בחברה ארבעה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה אייל אלחיאני, יוסף טנא, אילה חפץ ותמר בר-נוי - גוטלין. לפרטים בדבר כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע של הדירקטורים האמורים, אשר בהסתמך עליהם רואה אותם החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו, לפי העניין, תקנה 26 לפרק 4 לדוח התקופתי ודוח מיידי של החברה מיום 9 במאי 2024, מסי' אסמכתא 048627-01-2024, המובא בדוח זה על דרך הפניה.

## 11. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

## 12. מבקר פנימי

### 12.1. פרטי המבקר הפנימי

- (1) שם מבקרת הפנים: רו"ח עינב כהן -לוגסי (להלן: "המבקר הפנימי").
  - (2) תאריך תחילת הכהונה: 24.3.2014. כהונתה של המבקר הפנימי הסתיימה ביום 8.5.2024.
  - (3) למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי: המבקר הפנימי עמדה בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"); המבקר הפנימי עמדה בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית; המבקר הפנימי לא החזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה; למבקר הפנימי לא היו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים מכל סוג שהוא עם החברה או עם גוף קשור אליה; מבקרת הפנימי הייתה נותנת שירותים חיצוניים בעצמה ו/או באמצעות עובדי משרדה, אשר שימשו גם כמבקרים פנימיים של חברות בנות של החברה. יובהר, כי לא היה בתפקידים אלו כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקר הפנימי של החברה.
- המבקר הפנימי לא מילאה תפקיד נוסף בחברה. על פי מידע שנמסר לחברה, המבקר הפנימי הינה שותפה במשרד עינב כהן & סלובודיאנסקי ושות' - רואי חשבון. כחלק מביצוע עבודתה העניקה המבקר הפנימי שירותים גם לחברות הבנות במקביל לשירותי ביקורת הפנים אשר מעניק המבקר הפנימי של טריא קהילה.

### המבקר הפנימי של טריא קהילה:

רו"ח אלון פלקסר, משרד פ.א. יעוץ תאגידי בע"מ מקבוצת פלקסר – אהרונר רואי חשבון.

### 12.2. דרך מינוי המבקר הפנימי

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה היום 24.3.2014 לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 25.3.2014 (מספר אסמכתא: 2014-01-022593). מינויה של המבקר הפנימי אושר על ידי הדירקטוריון, בהתחשב בהשכלתה כרואה חשבון, ניסיונה רב השנים בתחום הביקורת הפנימית בחברות ציבוריות.

### 12.3. זהות הממונה על מבקרת הפנים: יו"ר דירקטוריון החברה.

12.4. תוכנית העבודה: ביום 21.12.2022, קבע דירקטוריון החברה, על בסיס המלצת ועדת הביקורת שדנה בהמלצות המבקר הפנימי, את תכנית העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2023. ההצעה לתוכנית ביקורת פנים הוגשה על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת, אשר בחנה את הנושאים המוצעים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה ולאחר מכן החליטה בנושא והעבירה את המלצתה לדירקטוריון החברה, כאשר השיקולים אשר הנחו את ועדת הביקורת הינם, בין היתר, צרכי הביקורת, חשיבות הנושאים לפעילות הנוכחית של הקבוצה, התדירות בה נבחנו הנושאים בעבר והמלצות המבקר הפנימי. במהלך שנת 2023 בוצע סקר סיכונים מקיף בחברה, אשר בעקבותיו עודכנה תוכנית הביקורת על ידי מבקרת הפנים.

תכנית העבודה מותירה למבקר הפנימי שקול דעת לסטות ממנה. תכנית העבודה לביקורת הפנימית הינה ביחס לחברה ולחברות בקבוצה. הביקורת הפנימית בטריא קהילה, מבוצעת על ידי מבקר פנימי נפרד, רואה חשבון אלון פלקסר אשר מדווח לדירקטוריון טריא קהילה. עיקרי

הביקורת מובאים לדיווח ובמידת הצורך לדיון בדירקטוריון טריא ישראל.

המבקר הפנימית מוזמנת לשיבות ועדת הביקורת של החברה.

12.5. היקף העסקה: בהתאם לתנאי ההתקשרות שסוכמו בין החברה לבין המבקר הפנימית,

המבקר הפנימית הועסקה בשנת 2023 בהיקף של כ-300 שעות, מתוכן כ-150 שעות עבודה בחברות הבנות המהותיות של החברה. שכר הטרחה הסתכם לסך של כ-65 אלפי ש"ח. היקף זה נקבע באישור הדירקטוריון לאחר הערכת ועדת הביקורת והמבקר הפנימית בדבר היקף השעות המשקף את רמת ההשקעה הנדרשת לצורך ביצוע תכנית הביקורת, לאור היקף פעילותה של החברה, היכרות של המבקר הפנימית את תהליכי העבודה העיקריים בה והמבנה הארגוני של החברה. בידי ההנהלה האפשרות להרחבת ההיקף בהתאם לנסיבות. כל שעות העבודה הושקעו בחברה עצמה ובחברות מוחזקות שלה. המבקר הפנימי של טריא קהילה הועסק בשנת 2023 בהיקף של כ-200 שעות. שכר הטרחה שלו הסתכם לסך של כ-60 אלפי ש"ח.

12.6. ערכת הביקורת:

לפי הודעת המבקר הפנימית, תוכנית הביקורת נערכת בהתאם לחוק הביקורת הפנימית ועל פי תקנים מקצועיים מקובלים. מאחר שהחברה מדווחת במאוחד, כל הנושאים בתוכנית ביקורת הפנים מתייחסים לכל החברות המוחזקות בשליטתה של החברה. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימית עמדה בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיות של המבקר, כישוריה, ניסיונה, היכרותה עם החברה והאופן בו היא ערכה והגישה את ממצאי הביקורת.

12.7. גישה למידע: למבקר הפנימית ניתנת גישה חופשית למסמכים ולמערכות המידע של החברה,

לרבות נתונים כספיים, והכל לצורך ביצוע תפקידה ובהתאם לאמור בסעיף 9 בחוק הביקורת הפנימית.

12.8. דין וחשבון המבקר הפנימית:

דוחות המבקר הפנימית הוגשו בכתב לוועדת הביקורת ולדירקטוריון החברה. ביחס לתוכנית ביקורת פנים לשנת 2023 הוגשו על ידי המבקר הפנימית שני דוחות אשר נדונו בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בישיבה שהתקיימו בימים 20.3.2023 ו- 4.3.2024. דירקטוריון החברה דן בממצאי הדוחות האמורים ובהמלצות ועדת הביקורת. בנוסף, המבקר הפנימי של טריא קהילה הגיש לוועדת הביקורת ולדירקטוריון החברה שני דוחות אשר נדונו בישיבה שהתקיימה ביום 4.3.2024.

12.9. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימית:

לדעת הדירקטוריון, היקף, אופי ופעילות המבקר הפנימית ותוכנית העבודה של המבקר הפנימית לשנת 2023, היו סבירים בנסיבות העניין, והיה בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

12.10. תגמול:

בתמורה לעבודתה בגין הביקורת הפנימית לשנת 2023, שולם למבקר הפנימית שכר טרחה בסך של כ-65 אלפי ש"ח כאמור בסעיף 12.5 לעיל. לדעת הדירקטוריון, התגמול הינו סביר ולא היה בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי של המבקר הפנימית בבואה לבקר את הקבוצה. לא ניתנו למבקר הפנימית ניירות ערך כחלק מתנאי העסקה.

לאחר תאריך הדוח, ביום 8.5.2024, לאחר שר"ח עינב כהן – לוגסי סיימה בהסכמה את תפקידה כמבקר הפנים של החברה, אישר דירקטוריון החברה על פי המלצת ועדת הביקורת של החברה את

מינויו של עו"ד מיכאל גלינסקי כמבקר הפנימי של החברה וחברות הקבוצה.

פירוט	סעיף
עו"ד מיכאל גלינסקי, שותף במשרד אודיט בקרה וביקורת.	שם
8.5.2024	תאריך תחילת כהונה
המבקר עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: " <b>חוק הביקורת הפנימית</b> ").	עמידה בתנאי החוק
נכון למועד פרסום הדוח, לא ידוע לחברה על החזקות משרד אודיט בקרה וביקורת בעצמו ו/או באמצעות עובדיה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.	החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה
אין.	קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה
המבקר הפנימי אינו עובד של החברה אלא נותן שירותים חיצוני לחברה, שותף במשרד אודיט בקרה וביקורת ואינו ממלא תפקידים אחרים בחברה. כחלק מביצוע עבודתו, מעניק מבקר הפנים שירותים גם לחברות הבנות.	האם המבקר הינו עובד החברה או נותן שירותים חיצוני לחברה
ביום 8.5.2024 מינה דירקטוריון החברה, על פי המלצת ועדת הביקורת, את עו"ד מיכאל גלינסקי כמבקר הפנימי של החברה, לאור השכלתו, כישוריו, ניסיונו הרב בביקורת פנימית ובהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקפה ומורכבות פעילותה.	דרך המינוי
יו"ר דירקטוריון החברה.	זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי
תגמול המבקר הפנימי נקבע כשכר מוסכם מראש לשעת עבודה. בתמורה לעבודתו, תשלם החברה למבקר הפנימי תגמול של 230 ש"ח לשעה. לדעת הדירקטוריון, אין בתגמול המבקר הפנימי בכדי להשפיע או לפגוע בהפעלת שיקול דעתו המקצועי. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה.	תגמול המבקר הפנימי
לדעת הדירקטוריון המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו ניסיונו והכרותו הקודמת עם החברה.	עריכת הביקורת
למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למסמכים ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים, והכל לצורך ביצוע תפקידו ובהתאם לאמור בסעיף 9 בחוק הביקורת הפנימית.	גישה למידע

### 13. רואה החשבון המבקר

ביום 20.4.2023, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה על חידוש כהונת משרד רו"ח קוסט פורר, גבאי את קסירר (ארנסט את יאנג) כרואה החשבון המבקר של החברה, לתקופת כהונה נוספת עד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה.

להלן פירוט שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה לשנים 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

2022	2023	
350	330	שירותי ביקורת ומס
125	-	שירותים אחרים

2022	2023	
475	330	סה"כ

השכר המשולם לרואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לכמות השעות המוערכת בעבודת רואה החשבון המבקר, והובא לאישור דירקטוריון החברה. שכר הטרחה מבוסס על שכר כמקובל בחברות ציבוריות מסוגה של החברה.

#### 14. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2023, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

אייל אלחיאני, דירקטור וממלא  
מקום מנכ"ל

עמוס לוזון, יו"ר דירקטוריון

תאריך: 4 בנובמבר 2024

טריא ישראל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-3	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-60	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

-----



## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של טריא ישראל בע"מ (לשעבר ע. לוזון נדל"ן ופיננסים בע"מ)

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

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

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב:

לאמור בבאור יד' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 ולשלוש השנים שנסתיימו ב-31 בדצמבר, 2023 על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת תיקון הטעות בדוחות הכספיים של החברה בקשר עם אופן ההכרה בהכנסה מעמלות שהתקבלו ועלויות שנוצרו בקשר עם קבוצות רכישה.

כמו כן, מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 16א' בדבר חשיפה להתחייבויות תלויות.

### **ענייני מפתח בביקורת**

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

## הערכת שווי ממכשירים פיננסיים

כמתואר בבאור 16ג'2 (לדוחות הכספיים, השווי ההוגן של האופציה שהוענקה לבנק לאומי ליום 31 בדצמבר, 2023 מסתכמת לכ- 4,044 אלפי ש"ח. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 נרשמו הוצאה מרישום האופציה לראשונה של כ- 14,237 אלפי ש"ח שנכללה בעלות השירותים והכנסה משערוך האופציה ליום 31 בדצמבר 2023 של כ- 10,193 אלפי ש"ח.

בהתבסס על הערכותינו, לאור העובדה כי מדובר בסכומים משמעותיים ביחס לרווח והפסד של החברה ולמאזנה אשר נדרש שיקול דעת משמעותי של הנהלת החברה בהערכתם. לפיכך, נושא זה, יוצג גם כן כעניין מפתח בביקורת כחלק מחוות הדעת שלנו.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בהערכת השווי ממכשירים פיננסיים, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני האופציה.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מערכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- קיום תקשורת ישירה עם הנהלת החברה ועם מערכי השווי מטעמה.
- בדיקת יישום נאות של ההנחות בחישוב השווי ההוגן ובדיקת החישובים של הערכות שווי.
- הערכת נאותות הגילויים הקשורים לאופציה, שיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מערכי השווי.

## הכרה בהכנסה ונכסי חוזה בגין הסכמים עם קבוצות רכישה

כאמור בביאורים 27, 20-ו'2 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023, ההכרה בהכנסה בגין עמלות מלווים במסגרת של קבוצות רכישה לפי שיטת הקו הישר, החל ממועד חתימת ההסכם וזאת על פני התקופה הצפויה בה הלקוח יקבל גישה לפלטפורמה. אומדן תקופת החוזה הצפויה נסמך על הערכות ההנהלה ביחס לתקופת הניצול המלאה של מסגרת האשראי באמצעות הפלטפורמה, עמידה של הלווים בתנאים מתלים, אופציות להארכה וניצול מסגרת האשראי שהועמדה ללווים על ידי הפלטפורמה. כמו כן, החברה מפעילה שיקול דעת בהערכה של השגת חוזים צפויים ובקביעת העלויות המהונות לנכס בגין חוזים צפויים וקביעת מפתחות להקצאה של עלויות משותפות לקבוצת חוזים.

ההכרה בהכנסות מעמלות ונכסי חוזה בגין הסכמים עם קבוצות רכישה הוא נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות ועל שיקול דעת של ההנהלה.

זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת האומדנים הקשורים להכרה בהכנסות מעמלות ונכסי חוזה בגין הסכמים עם קבוצות רכישה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת נאותות האומדנים הקשורים להכרה בהכנסה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות למדיניות ותהליכים בקביעת ההתחייבות להחזר כספי.
- בחינה וניתוח של ניירות העבודה אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לחישוב תקופת החוזה הצפויה עם קבוצות הרכישה, לרבות בחינת עמידת הלווים בתנאים המתלים ו/או אופציות להארכה שנקבעו בהסכם.

- בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי קבלת ראיות ביקורת שכללו דגימת חוזים ובחינת עמידה בקריטריונים של הכרה בהכנסה.
- קיום שיחות עם היועצים המשפטיים של החברה.
- בחינת נאותות הגילויים הכמותיים והאיכותיים הקשורים להכנסות שהוכרו מחוזים עם לקוחות.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
4 בנובמבר 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
(*) 2022	(*) 2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
71,116	24,577	5	<u>נכסים שוטפים</u>
703	370	'ד16	מזומנים ושווי מזומנים
7,411	101	6	מזומן מוגבל
-	9,212	7	הכנסות לקבל
2,048	1,387	7	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
12,266	15,965	8	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
93,544	51,612		חייבים ויתרות חובה
			סה"כ נכסים שוטפים
1,375	237	7	<u>נכסים לא שוטפים</u>
-	3,160	7	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,506	-		הלוואות לזמן ארוך
907	1,096	'ג9	פקדון מוגבל
903	1,335	10	נכסי זכות שימוש
4,915	2,999	'ד15	רכוש קבוע
9,606	8,827		מסים נדחים
103,150	60,439		סה"כ נכסים לא שוטפים
367	367	18	<u>התחייבויות שוטפות</u>
2,778	2,228	11	חלות שוטפת בגין הלוואה מתאגיד בנקאי
602	426	'ד9	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
28,672	27,555		חלות שוטפת של התחייבויות בגין חכירה
14,558	6,949	12	התחייבויות בגין חוזים
46,977	37,525		זכאים ויתרות זכות
23,916	4,572		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
-	4,044	(2)'ג16	התחייבויות בגין חוזים זמן ארוך
718	312	18	התחייבות בגין אופציה
350	-		הלוואה מתאגיד בנקאי
602	662	'ד9	זכאים לזמן ארוך
25,586	9,590		התחייבויות בגין חכירה
			סה"כ התחייבויות לא שוטפות
5,938	5,938	17	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
131,247	131,247		מניות רגילות
-	707		פרמיה על מניות
(1,832)	(1,832)		קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(104,766)	(122,736)		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
30,587	13,324		יתרת הפסד
103,150	60,439		סה"כ הון

(\*) הוצג מחדש ראה באור 2 יד.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

4 בנובמבר 2024			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	עמוס לוזון	אייל אלחיאני	גיא אלחנני
	י"ר דירקטוריון	ממלא מקום מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
(*) 2021	(*) 2022	(*) 2023		
	אלפי ש"ח		באור	
56,356	79,666	66,916	'20	הכנסות
40,317	64,158	64,867	'19	עלות השירותים
-	-	911	'19	הוצאות מחקר ופיתוח
16,768	19,172	15,199	'19	הוצאות מכירה ושיווק
13,906	12,941	12,228	'19	הוצאות הנהלה וכלליות
1,682	307	(196)	'19	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
72,673	96,578	93,009		סה"כ הוצאות תפעול
(16,317)	(16,912)	(26,093)		רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות רישום
-	42,795	-		למסחר
(16,317)	(59,707)	(26,093)		הוצאות רישום למסחר
339	600	10,654	'19	הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר
1,886	6,244	181	'19	הכנסות מימון
(17,864)	(65,351)	(15,620)	'19	הוצאות מימון
1,400	718	2,350	15	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(19,264)	(66,069)	(17,970)		מסים על ההכנסה
				סה"כ הפסד כולל
(0.05)	(0.13)	(0.06)		הפסד למניה (בש"ח) - בסיסי ומדולל

(\*) הוצג מחדש ראה באור 2 יד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון עם בעלי עסקאות שליטה	יתרת הפסד	סה"כ הון
5,938	131,247	-	-	(1,832)	(104,766)	30,587
-	-	-	-	-	(17,970)	(17,970)
-	-	-	-	-	(17,970)	(17,970)
-	-	707	-	-	-	707
5,938	131,247	707	-	(1,832)	(122,736)	13,324
4,218	20,387	20	-	(1,832)	(38,697)	(15,904)
-	-	-	-	-	(66,069)	(66,069)
-	-	-	-	-	(66,069)	(66,069)
-	20	(20)	-	-	-	-
1,720	110,840	-	-	-	-	112,560
5,938	131,247	-	-	(1,832)	(104,766)	30,587
4,218	12,583	20	18	-	(19,433)	(2,594)
-	-	-	-	-	(19,264)	(19,264)
-	-	-	-	-	(19,264)	(19,264)
-	-	-	(18)	(1,832)	-	(1,850)
-	7,804	(6,831)	-	-	-	973
-	-	6,831	-	-	-	6,831
4,218	20,387	20	-	(1,832)	(38,697)	(15,904)

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (\*)

הפסד (\*)

סה"כ הפסד כולל אחר

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 דצמבר 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (\*)

הפסד (\*)

סה"כ הפסד כולל אחר

גריעת כתבי אופציה

רכישה במהופך

יתרה ליום 31 דצמבר 2022

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (\*)

הפסד (\*)

סה"כ הפסד כולל אחר

קרן הון מעסקאות עם צד קשור

מימוש כתבי אופציה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 דצמבר 2021

(\*) הוצג מחדש ראה באור 2'ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
(*) 2021	(*) 2022	(*) 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(19,264)	(66,069)	(17,970)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			הפסד
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
1,109	673	812	פחת והפחתות
1,547	5,644	(10,473)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
6,831	-	707	עלות תשלום מבוסס מניות
-	42,795	-	הוצאות רישום מסחר
-	-	14,237	הוצאות תפעוליות שנרשמו כנגד הנפקת אופציות
1,400	718	2,350	מסים על ההכנסה
-	-	(217)	רווח מגריעת נכסי זכות שימוש
-	-	21	הפסד ממימוש רכוש קבוע
<u>10,887</u>	<u>49,830</u>	<u>7,437</u>	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(6,189)	(735)	7,310	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל
-	(20,160)	(31,877)	הלוואות שניתנו ללקוחות
-	20,160	19,505	גביית הלוואות שניתנו ללקוחות
(1,634)	(565)	1,799	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,218	(2,422)	(5,730)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,807	(28)	(566)	ירידה (עלייה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(386)	5,129	(7,609)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
14,317	24,060	(20,461)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין חוזים
-	-	(350)	ירידה בזכאים לזמן ארוך
(943)	(13,350)	-	ירידה בהתחייבויות אחרות
<u>8,190</u>	<u>12,089</u>	<u>(37,979)</u>	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
-	463	2,948	ריבית שהתקבלה
(1,180)	(1,280)	(171)	ריבית ששולמה
-	1,267	-	מסים שהתקבלו
(3,263)	(2,530)	(890)	מסים ששולמו
<u>(4,443)</u>	<u>(2,080)</u>	<u>1,887</u>	
<u>(4,630)</u>	<u>(6,230)</u>	<u>(46,625)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
(*) 2021	(*) 2022	(*) 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(334)	(481)	(847)
4	10	53
(4,513)	(4,513)	-
-	5,631	-
(50)	(155)	344
-	-	1,506
(4,893)	492	1,056
(92)	(337)	(398)
(494)	(499)	(559)
973	69,362	-
387	68,526	(957)
(4)	4	(13)
(9,140)	62,792	(46,539)
17,464	8,324	71,116
8,324	71,116	24,577
-	(753)	-
-	350	-
-	(42,795)	-
-	112,560	-
-	69,362	-
1,233	360	1,078
-	-	(419)
1,850	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע  
תמורה ממימוש רכוש קבוע  
מתן הלוואות לאחרים  
גביית הלוואות מאחרים  
שינוי במזומן מוגבל, נטו  
פרעון פקדון מוגבל  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות)  
השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון הלוואה מתאגיד בנקאי  
פרעון התחייבות בגין חכירה  
מזומנים שנבעו מרכישה במהופך (א)  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון  
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומניםיתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנהיתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה(א) מזומנים שנבעו מרכישה במהופך

הון חוזר (ללא מזומנים)

זכאים לזמן ארוך

הוצאות רישום למסחר

השפעת העסקה על ההון

מזומנים שנבעו מרכישה במהופך

(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

גריעת נכס זכות שימוש כנגד התחייבות לחכירות

שהופסקו

נכסים והתחייבויות המחוזקים למכירה כנגד יתרה עם

צדדים קשורים

(\*) הוצג מחדש ראה באור 2יד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



א. טריא ישראל בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 24 בדצמבר 1992 כחברה פרטית. החל מיום 12 בינואר 1994, רשומות מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן - "הבורסה"). הכתובת הרשומה של החברה הינה: רחוב המלאכה 15, ראש העין.

ב. ביום 24 בפברואר 2021 נחתם בין החברה לבין טריא פיזי בע"מ (להלן - "טריא פיזי") הסכם לפיו החברה ו-טריא פיזי יבצעו מיזוג, בדרך של החלפת מניות, באופן בו החברה תרכוש מבעלי מניות טריא פיזי, כפי שיהיו במועד השלמת העסקה, את מלוא הונה המונפק והנפרע של טריא פיזי, וזאת כנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לבעלי מניות טריא פיזי - (להלן - "העסקה" או "עסקת המיזוג").

ביום 12 ביוני 2022 (להלן - "מועד ההשלמה"), הושלמה עסקת המיזוג.

בהתאם לעסקת המיזוג, טריא פיזי הפכה להיות חברה בת בבעלות מלאה של החברה, וניירות הערך של החברה אשר הוקצו לבעלי המניות של טריא פיזי, היו כ-73.05% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במועד ההשלמה, כמפורט להלן:

- החברה הקצתה לכל בעלי המניות של טריא פיזי 433,718,182 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, אשר היו לאחר הקצאתן, כ-73.05% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.
- בנוסף, הוענקו לבעלי המניות של טריא פיזי 332,467,531 זכויות למניות נוספות של החברה אשר ניתנות למימוש למניות של החברה, בכפוף לעמידה באבני הדרך שנקבעו במסגרת עסקת המיזוג. המניות שתוקצנה מכוח מימוש זכויות אלו (ככל שתקום זכאות למימושן ותמומשנה) יחד עם המניות שהוקצו בהתאם לאמור לעיל, תהווה 76.79% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (בהתבסס על ניירות הערך הקיימים בהון החברה נכון למועד ההשלמה).

החל ממועד ההשלמה, החברה מחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע וכוח ההצבעה של טריא פיזי.

ג. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל טריא פיזי על אף שמבחינה משפטית החברה היא הרוכשת של מניות טריא פיזי כאמור לעיל, היות ובעלי השליטה בטריו פיזי קיבלו במסגרת עסקת המיזוג מניות המהוות את השליטה בחברה, נקבע כי טריא פיזי היא הרוכשת החשבונאית של הפעילות, ולפיכך טופלה העסקה כרכישה במהופך שאינה מהווה צירוף עסקים. דוחות כספיים מאוחדים אלה (לרבות מספרי השוואה) משקפים את המשך המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של טריא פיזי (הרוכשת החשבונאית).

הגידול בהונה העצמי של החברה בסך של כ-112,560 אלפי ש"ח בשנת 2022, נובע מתמורת הרכישה בסך של כ-110,560 אלפי ש"ח אשר נקבעה בהתאם לשווי מכשירי ההוניים של החברה (הרוכשת המשפטית או הנרכשת החשבונאית) במועד ההשלמה ומסך של כ-2,000 אלפי ש"ח בגין תמורה עבור שירותי בנקאות להשקעות. החברה רשמה הוצאות רישום למסחר בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר בסך של כ-42,795 אלפי ש"ח אשר נבעו מעודף התמורה על ערכם המאזני של הנכסים וההתחייבויות של החברה בסך של כ-40,795 אלפי ש"ח וכן, סך של כ-2,000 אלפי ש"ח בגין תמורה על שירותי בנקאות להשקעות.

הדוחות הכספיים מוצגים כדוחות כספיים של החברה, אך טופלו מבחינה חשבונאית כהמשך הדוחות הכספיים של טריא פיזי, הרוכשת החשבונאית בעסקה, והמידע ההשוואתי שמוצג בדוחות אלה הוא של טריא פיזי, למעט מידע השוואתי לגבי הון המניות ונתוני הרווח למניה, המוצגים בהתאם לנתוני הרוכשת המשפטית. מספרי ההשוואה בדוחות אלו הוצגו מחדש על מנת לשקף את המצב הכספי ותוצאות פעילות של החברה בהתאם לשיטת הרכישה במהופך.

- ד. טריא פי2פי פיתחה ומפעילה פלטפורמת אינטרנט לצורך תיווך בין לווים למלווים (בין עמית לעמית) (להלן - "הפלטפורמה"). התיווך כולל מתן אשראי הניתן באמצעות הפלטפורמה שמחברת בין משקיעים בפלטפורמה בעיקר מקרב הציבור לבין מבקשי אשראי הזקוקים לאשראי, פרטיים או עסקיים. יצוין כי במסגרת פעילות הפלטפורמה מבוצעות (עבור המשתמשים) מגוון רחב של פעולות הנלוות לתיווך האשראי, כגון: חיתום ודירוג האשראי, גביית הלוואות באופן שוטף וניהול תיק אשראי בעבור המלווים (פיזור וניהול סיכון).
- ה. בחודש נובמבר 2018, הקימה טריא פי2פי חברה בת בבעלות מלאה - טריא קהילה פיננסית בע"מ (להלן - "טריא קהילה").
- בחודש דצמבר 2020 אישר דירקטוריון טריא פי2פי את העברת פעילות הפלטפורמה לטריא קהילה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021, בהתאם לסעיף 104א' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], (להלן - "פקודת מס הכנסה"). בחודש דצמבר 2020, הוגשה לרשות המסים בישראל (להלן - "רשות המסים") בקשה לאישור מקדמי. אישור רשות המסים התקבל ביום 1 בפברואר 2021. במסגרת הסכם העברת הפעילות בין החברות, רוב עובדי טריא פי2פי הועברו לטריא קהילה אשר סיפקה שירותי תפעול לטריא פי2פי במודל של  $Cost+15\%$  עד למועד קבלת רישיון מורחב לתיווך אשראי מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן - "רשות שוק ההון") על ידה. ביום 8 ביוני 2021, קיבלה טריא קהילה רישיון מורחב לתיווך באשראי מרשות שוק ההון. בהתאם לכך, החל מחודש יולי 2021, ההכנסות מפעילות תיווך האשראי בפלטפורמה נרשמות בטריא קהילה וכן כלל ההוצאות הקשורות באופן ישיר לפעילות החלו להירשם גם בטריא קהילה.
- ו. בחודש נובמבר 2018, הקימה טריא פי2פי את טריא פינטק בע"מ (להלן - "טריא פינטק"), חברה בת בבעלות מלאה. במהלך חודש אפריל 2019, העבירה טריא פי2פי את הפעילות הטכנולוגית שלה לטריא פינטק. הפיצול בוצע בהתאם לסעיף 104ג' לפקודת מס הכנסה.
- בחודש אוגוסט 2019, הקימה טריא פינטק חברה בת בבעלות מלאה בבולגריה - טריא פינטק בולגריה (Tarya Fintech Bulgaria OOD) העוסקת במתן שירותי מחקר ופיתוח. במהלך חודש דצמבר 2020, הוחלט בישיבת הדירקטוריון של טריא פי2פי על העברת נכסים לחברה אחת (באותו מועד) טריא פינטק החזקות בע"מ, חברה בשליטת חלק מבעלי השליטה, בהתאם לסעיף 104ב(ו) לפקודת מס הכנסה. בחודש ינואר 2021, העבירה טריא פי2פי את החזקותיה בטריא פינטק לטריא פינטק החזקות בע"מ. טריא פי2פי עמדה במבחן החלוקה והחלוקה טופלה בשיטת העלות מפני שקיימת שליטה זהה בחברה ובטריא פינטק.
- ביום 10 במרץ 2021 טריא פינטק, אשר בינה לבין טריא פי2פי קיים הסכם פיתוח ורישיון לשימוש בטכנולוגיה אשר על בסיסה פועלת הפלטפורמה, התקשרה בהסכם לשיתוף פעולה לפיתוח משותף של מערכת ליבה למערכת המשכנתאות של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "בנק לאומי"), אשר עיקריו כמפורט להלן: פיתוח והתאמת מערכת (ליבה) המשכנתאות של הבנק מתוך מטרה ליצור, בפיתוח משותף, מערך משכנתאות דיגיטלי, מתקדם, חדשני, גמיש ומותאם ללקוח (להלן - "הפיתוח המשותף").
- הסכם הפיתוח הורחב ועודכן לחבילות עבודה שונות אשר עולות לאוויר באופן הדרגתי. בשנת 2023 חלק מחבילות הפיתוח עלו לאוויר וחלק נוסף מחבילות אלו מתוכננות לעלות לאוויר במהלך שנת 2024. תוצרי הפיתוח המשותף יועמדו לשימוש הקבוע של בנק לאומי וטריא פינטק כאשר האחרונה תעביר זכות שימוש זו בתוצרי הפיתוח המשותף לשימושה של טריא פי2פי במסגרת הפעלת הפלטפורמה בישראל.
- ז. בחודש פברואר 2022, הקימה טריא פי2פי חברה בת בבעלות מלאה - טריא קרדיט בע"מ (להלן - "טריא קרדיט"). בחודש יולי 2022, טריא קרדיט קיבלה רישיון למתן אשראי מורחב לתאגידים בסכום שלא יפחת מ-1 מיליון ש"ח בתנאים שנקבעו ברישיון. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פעילות טריא קרדיט אינה מהותית.
- ח. ביום 27 ביוני 2022, שונה שם החברה מ-ע. לוזון נדל"ן ופיננסים בע"מ לשמה הנוכחי.

באור 1: - כללי (המשד)

ט. השפעות אינפלציה והעלאות ריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות בארץ וברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022 ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2023, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. עם זאת, החל מהרבעון השני של שנת 2023 ועד פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", ניכרה התמתנות בסביבת האינפלציה הגבוהה בישראל. נכון למועד הדוח, לעליית שיעורי האינפלציה והריבית ישנה השפעה מהותית על רווחיות החברה ושיעורה. עם זאת, אין להן השפעה מהותית על עלויות המימון ועל מרכיבי העלויות המרכזיים של החברה.

העלייה בשיעור האינפלציה והריבית גרמה לעיכוב והאטה בקצב העסקאות במשק בישראל, ובכלל זה גרמה לירידה בהיקף העסקאות שבהן החברה מתווכת אשראי באמצעות הפלטפורמה. כמו כן, העלייה בשיעור הריבית גרמה לעלייה בהיקף בקשות המשיכה מהפלטפורמה ביחס להפקדות כספים בפלטפורמה. על מנת להתמודד עם העלייה בבקשות המשיכה ועם הירידה בהיקף העסקאות החדשות בפלטפורמה, ביצעה החברה, ביום 10 במאי 2023, עדכון לתוכנית העבודה של החברה לשנת 2023 שכלל צמצום הוצאות ועלויות, ובעיקר הקטנה משמעותית של מצבת כוח האדם, והתאמתן להיקף הפעילות הצפוי, ובמקביל מיישמת החברה מתווה עסקי מעודכן לייצוב ולצמיחה עתידית שעיקריו הינם: הגדלת מקורות מימון לפעילות הפלטפורמה, בין היתר על ידי גיוס משקיעים מוסדיים ושיתופי פעולה עם גופים פיננסיים ויצירת מסלולי השקעה לפרק זמן קצוב וכן על ידי גיוון ההכנסות מפעילויות מחוץ לפלטפורמה (כגון הרחבת פעילות קיימת של אשראי ליזמי נדל"ן, השקעה בפלטפורמה של עד כ-30% מתיק האשראי ממקורות עצמיים ובשיתוף פעולה עם גורמים נוספים (בהתאם לחוזר נוסטרו אשר פורסמה על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון)). לגבי התקשרות בתקופת הדוח עם בנק לאומי, ראו באור 16ג(2).

להערכת החברה, פעילותה השוטפת ויתרות המזומנים, לצד תוכנית ההתייעלות והצמיחה המיושמת כאמור, יאפשרו לה לממן את פעילותה, לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין ולשפר את תזרים המזומנים שינבע מפעילות שוטפת.

י. השפעות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים על מדינת ישראל (לעיל ולהלן - "המלחמה"). במקביל להשפעות ההרסניות על חיי אדם, למלחמה יש השפעות עסקיות כלל משקיות משמעותיות עם השלכות שליליות הולכות וגוברות. השפעות המלחמה ניכרות ובאות לידי ביטוי, בין היתר, בצמצום הפעילות במשק, בירידות שיערים בבורסה, בתנודתיות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות. כמו כן, במהלך שנת 2024 ועד למועד הדוח, חברת הדירוג MOODY'S הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל פעמיים מרמה של 1A (חמישית בגובהה) לרמה של 2A (בדרגה אחת) ובהמשך מ-2A ל-Baa1 (בשתי דרגות) עם תחזית דירוג שלילית ואילו חברת הדירוג S&P הורידה את דירוג האשראי של ישראל פעמיים (כל פעם בדרגה אחת) מרמה של AA- לרמה של A+ ומרמה של A+ לרמה של A עם תחזית דירוג שלילית וחברת הדירוג FITCH הורידה את דירוג האשראי של ישראל מרמה של A+ לרמה של A עם תחזית דירוג שלילית.

נכון למועד זה, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילות החברה. אולם, להערכת החברה, ככל שהמלחמה תימשך הרי שעלויות להיות השפעות ישירות על פעילות העסקית של החברה, וזאת כפי שיפורט להלן:

**תחום תיווך האשראי** – ההאטה הכללית במשק ואי הוודאות בעקבות הלחימה עלולה לפגוע גם במלווים, כך שהמגמה השלילית של עודף בקשות משיכה ביחס להפקדות בפלטפורמה עלולה להתרחב. כאמור, החברה אינה מחויבת להיענות לבקשות המשיכה בחיוב, ובשלב זה לא ניתן להעריך את היקף המגמה האמורה כתוצאה מהמלחמה.

**תחום מתן האשראי** – עיקר החשיפה שנשקפת לפעילות מתן אשראי הינה גידול בהפסדי האשראי, לאור קשיים כלכליים של לוויים ופגיעה אפשרית ביכולת ההחזר שלהם. נכון למועד זה, רוב החוב של הלווים נפרע ללא הפסדי אשראי. יצוין כי תחום מתן האשראי אינו מהותי עבור החברה כך שהחברה מעריכה שלמלחמה לא עלולה להיות השפעה מהותית על תחום זה.

## באור 1: - כללי (המשך)

החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המלחמה והמצב במשק על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר להמשך הלחימה, וכן בקשר להשפעת הגורמים המפורטים לעיל על פעילות החברה, אין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך באופן מדויק (מעבר להערכות הכלליות המפורטות לעיל) את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על פעילותה. עם זאת, במסגרת הפעולות שנקטה החברה לפני פרוץ המלחמה - ביום 10 במאי 2023, דירקטוריון החברה אישר עדכון לתוכנית העבודה של החברה לשנת 2023 (להלן - "תוכנית התייעלות וצמיחה"), כמפורט לעיל. החברה סבורה כי ככל שלמלחמה תהא השפעה מהותית על פעילותה, תוכנית ההתייעלות והצמיחה תסייע בהתמודדות עם ההשלכות הנ"ל.

## באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IFRS"). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות למעט: נכסים והתחייבויות פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נכסי מסים נדחים ונכסים מוחזקים למכירה. החברה בחרה להציג את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה שנה.

ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות של החברה ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ד. הכרה בהכנסה

## 1. מדידת ההכנסות

הכנסות מעמלות תיווך

החברה מפעילה פלטפורמה אינטרנטית המספקת שירותי תיווך בין לווים ללווים (בין עמית לעמית). התיווך מקשר באמצעות הפלטפורמה, באופן ממוכן ואוטומטי, בין משקיעים המעמידים אשראי לבין מבקשי אשראי, פרטיים או עסקיים.

במסגרת פעילות הפלטפורמה, מבוצעות עבור המשתמשים מגוון רחב של פעולות הנלוות לתיווך האשראי, כגון: חיתום ודירוג האשראי של הלווים וניהול תיק אשראי בעבור המלווים (פיזור ההשקעות בתיק וניהול סיכון).

הכנסות החברה נובעות מעמלות תיווך המשולמות על ידי לווים ומשקיעים (מלווים) המשתמשים בפלטפורמה. החברה זיהתה שני סוגי לקוחות עיקריים: לווים, להם מספקת החברה שירותי תיווך בקבלת אשראי, ומשקיעים להם מספקת החברה שירותי תיווך במתן הלוואות וסליקה.

**הכנסות ממשקיעים (ממלווים)** - בהתאם לתנאים החוזיים מול המשקיעים, החברה זכאית לדמי ניהול בשיעור מסוים מהתשואה. ההתקשרות עם משקיעים פרטיים נעשית במועד ביצוע ההשקעה באמצעות הפלטפורמה. החברה גובה מהמשקיעים דמי ניהול מתוך התשואה בתקופה מסוימת על בסיס חודשי. ההכרה בהכנסה נעשית על בסיס צבירה בהתאם לתשואה בתיק של המשקיע במהלך התקופה.

**הכנסות מלווים** - הכנסות מעמלות תיווך בגין לווים פרטיים ועסקיים מוכרות במועד העמדת האשראי ללווים באמצעות הפלטפורמה.

הכנסות בגין עמלות מלווים בקבוצות רכישה מוכרות לאורך זמן. החברה מספקת למלווה גישה רציפה ועל כן מכירה בהכנסה לפי שיטת הקו הישר, החל ממועד חתימת ההסכם וזאת על פני התקופה הצפויה בה הלקוח יקבל גישה לפלטפורמה. בהסכמים מסוימים, ללקוח יש זכות ממשית להאריך את הזכות האמורה לתקופות נוספות. במקרים אילו, החברה מכירה בהכנסה החל ממועד חתימת החוזה ועד למועד החזוי של משיכת מלוא סכום ההלוואה.

ראה ביאור 2(יד) להלן בדבר התאמה מחדש של הכנסות החברה לשנים 2021-2023, בדרך של הצגה מחדש, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת התיקון באמצעות יישומו מאז ומעולם.

הכנסות ממתן אשראי

פעילותה הנוספת של החברה באמצעות החברה הבת – טריא קרדיט הינה מתן אשראי. הכנסות ריבית ועמלות ההקמה מוכרות על בסיס תקופתי בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

הכנסות הכוללות שירותי אחריות

החברה מבטיחה למשקיעים הבטחת פיזור מינימלי של ההלוואות אותם השקיעו דרך הפלטפורמה ובכך רמת החשיפה של התיק להלוואה בודדת מצטמצמת. במקרים בהם הלוואות לא פוזרו בהתאם להתחייבות זו מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות תקן IFRS 9, מכשירים פיננסיים.

בחלק מהחוזים, מספקת החברה שירותי אחריות כשירות נוסף לאחריות המוענקת על ידי החברה לצורך הבטחת פיזור רחבה יותר מהפיזור המינימלי שבמסגרת החוזה הסטנדרטי. במקרים אלו מקצה החברה חלק מהתמורה הכוללת בחוזה עבור שירותי האחריות לפי עלות השירות החזוי בתוספת מרווח סביר ומכירה בהכנסה ממתן השירות על פני תקופת האחריות. לפרטים, ראו באור 8.

2. עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מכירה לסוכנים). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי.

ראה ביאור 2(יד) להלן בדבר התאמה מחדש של הכנסות החברה לשנים 2021-2023, בדרך של הצגה מחדש, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת התיקון באמצעות יישומו מאז ומעולם.

ה. מסים נדחים

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

ו. חכירות

במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא מבצעת הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19, הטבות עובד, ולא כעסקת חכירת משנה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

2. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

%	
33%-25%	ציוד אלקטרוני, מחשבים וציוד היקפי
6%	ריהוט וציוד משרדי
*10%	שיפורים במושכר

\* שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור במושכר. הנהלת החברה צופה שתמשיך להאריך את שהותה במיקומה הנוכחי מעבר לתקופת השכירות הנוכחית ולכן בוחנת להפחית לפי תקופת החיים השימושיים של השיפורים במושכר.

ח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ט. מכשירים פיננסיים

## 1. נכסים פיננסיים

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

החברה אינה מכירה בהלוואות הניתנות מעמית לעמית דרך הפלטפורמה בדוחותיה הכספיים. זאת, הואיל ואינה שולטת בנכסים אלו ואינה חשופה לסיכונים אשראי משמעותיים או סיכונים פיננסיים אחרים הנובעים מנכסים אלו.

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

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

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

לחברה יתרות לקוחות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח; או



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

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

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

החברה מחשיבה אירוע כשל בנכס פיננסי כאשר תשלומים חוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ- 60 יום. אולם קיימים מצבים, בהם החברה מחשיבה אירוע כשל כאשר מתקבל מידע חיצוני או פנימי כי החברה אינה צפויה לקבל את מלוא התשלומים החוזיים.

החברה מחשיבה נכס פיננסי שאינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כנכס פיננסי פגום בעקבות סיכון אשראי, כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

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

י. מדידת שווי הוגן

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

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

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

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

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. לפרטים נוספים ראו באור 13'.

## באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

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

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

## יא. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

## תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. לפרטים נוספים ראו באור 16א'.

## יב. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. לגבי נותני שירותים אחרים, עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירים הוניים שהוענקו. עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן – "תקופת ההבשלה"). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

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

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

יג. שינוי במדיניות חשבונאית – כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

#### 1. תיקון ל- IAS 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

#### 2. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

יד. הצגה מחדש בגין עיתוי הכרה בהכנסה מעמלות מקבוצות רכישה.

במהלך שנת 2024 החברה ניהלה עם סגל הרשות דיונים בקשר לטיפול החשבונאי בהכרה בהכנסה בדוחותיה הכספיים של החברה מעמלות שנגבו מקבוצות רכישה. במסגרת הדיונים האמורים התגלעו חילוקי דעות בין הנהלת החברה ורואי החשבון המבקרים שלה לבין סגל הרשות באשר לטיפול הנאות בהכרה בהכנסה כאמור. במהלך הדיונים האמורים, לאחר פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2024 והדוחות הכספיים השנתיים המתוקנים לשנת 2023, החברה הגיעה למסקנה, המקובלת על רואה החשבון המבקר שלה אשר נועץ עם הפירמה הבינלאומית שלו, כי השיטה הנאותה להכרה בהכנסה הינה הכרה בהכנסה החל ממועד חתימת ההסכם לפי שיטת הקו הישר וזאת על פני התקופה הצפויה בה הלקוח יקבל גישה לפלטפורמת תיווך אשראי (להלן- "הפלטפורמה" ו"גישת החברה המעודכנת ביחס להכנסות", לפי העניין).

במסגרת הדיונים האמורים עם סגל הרשות, עלתה סוגיה נוספת הנוגעת לעלויות שמתהוות לחברה בקשר עם חוזה צפוי, הנדרשות לצורך חתימה על חוזה עם לוויים במסגרת קבוצות רכישה. עלויות אלו כוללות, בין היתר, עלויות בגין מחלקת החיתום, עורכי דין פנימיים וחיצוניים וכן העמסת חלק מעלויות המשולמות לחברה בשליטת בעלי שליטה בחברה – טריא פינטק בע"מ (להלן- "טריא פינטק"), בקשר עם השימוש בפלטפורמה. לעמדת החברה, המקובלת על רואה החשבון המבקר שלה אשר נועץ עם הפירמה הבינלאומית שלו, עלויות אלו, ובפרט העלויות הקשורות למחלקת החיתום והעמסת חלק יחסי מעלויות המשולמות לטריא פינטק, מקיימות את התנאים הנדרשים בסעיף 95 ל-IFRS 15 להכרה ככנס מעלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוחות, ולכן החברה נדרשת להוון עלויות אלו. עלויות אלו מופחתות לרווח או הפסד על בסיס שיטתי וזאת לאורך פרק הזמן בו חזוי שלקוחות הפלטפורמה (לוויים) יצרכו את שירותי הגישה לפלטפורמה, והכל באופן עקבי עם שיטת ההכרה בהכנסה לפי גישת החברה המעודכנת ביחס להכנסות כאמור לעיל (להלן- "עמדת החברה ביחס לטיפול בעלויות").

כפי שנמסר לחברה ביום 28 באוגוסט 2024, סגל הרשות החליט לא להתערב בטיפול החשבונאי באשר לגישת החברה המעודכנת ביחס להכנסות, ככל שהחברה תיישמה בדוחותיה הכספיים, אך הודיע כי ימשיך לבחון את עמדת החברה ביחס לטיפול בעלויות.

כפועל יוצא, ובתיאום עם סגל הרשות, החברה יישמה את גישת החברה המעודכנת ביחס להכנסות ואת עמדת החברה ביחס לטיפול בעלויות בדוחותיה הכספיים (לרבות על דרך הצגה מחדש)

ביום 23 בספטמבר 2024, התקבלה בידי החברה עמדתו הסופית של סגל הרשות לפיה עמדת החברה ביחס לטיפול בעלויות (המקובלת על רואה החשבון המבקר שלה אשר נועץ עם הפירמה הבינלאומית שלו) אינה מהווה, לעמדתו, טיפול חשבונאי נאות ביחס לטיפול בעלויות שמתהוות לחברה בקשר עם חוזה צפוי, הנדרשות לצורך חתימה על חוזה עם לוויים במסגרת קבוצות רכישה. בעקבות המחלוקת בין החברה לבין סגל הרשות ביחס לטיפול החשבונאי הנאות בעלויות האמורות וכפי שנמסר לחברה על ידי סגל הרשות, ביום 15 באוקטובר 2024 התקיימה ישיבת מליאת הרשות, אשר במסגרתה הציג סגל הרשות את עמדתו ואת עמדת החברה ביחס לטיפול בעלויות. מליאת הרשות דחתה את עמדת החברה ביחס לטיפול בעלויות ואימצה את עמדת סגל הרשות כטיפול חשבונאי נאות יחיד אפשרי, לפיה העלויות האמורות צריכות להיזקף מיידית לרווח או הפסד (להלן- "עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות").

כפועל יוצא מהמפורט לעיל, קיבלה החברה ביום 15 באוקטובר 2024 הוראה מהרשות, מכוח סעיף 36(ז2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לפיה על החברה ליישם את עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות בדוחותיה הכספיים של החברה, וכפועל יוצא גם להציג מחדש את הדוחות הכספיים השנתיים המתוקנים הנוספים שפורסמו תוך יישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות (להלן- "הוראת הרשות").

על אף שעמדת החברה נתמכת על ידי רואה החשבון המבקר שלה אשר נועץ עם הפירמה הבינלאומית שלו ומתוך שיקולים שונים ששקלה החברה, לרבות שיקולים כלכליים ומידת ההשפעה של התיקון כאמור על התוצאות הכספיות בדוחות החברה, החברה החליטה שלא לעתור לערכאות שיפוטיות כנגד הוראת הרשות. יצוין כי אין בתיקון האמור כדי להשפיע על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה בתקופת הדוח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן תובא התייחסות לנתונים בדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו וכן לנתונים שבדוחות הכספיים המקוריים שפורסמו (כהגדרתם לעיל, לפי העניין) שהושפעו מיישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות, וכן תיאור התיקון של סכומי ההשפעה והתיקון ביחס לנתונים האמורים, הנובעים מיישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי

סכום בדוחות הכספיים המתוקנים	סכום התיקון אלפי ש"ח	כפי שנכלל בדוחות הכספיים השנתיים המתוקנים שפורסמו ביום 13 בספטמבר 2024

ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר) (\*)

1,387	(11,606)	12,993
51,612	(11,606)	63,218
237	(3,298)	3,535
8,827	(3,298)	12,125
(122,736)	(14,904)	(107,832)
13,324	(14,904)	28,228

נכסים בגין חוזים עם לקוחות  
נכסים שוטפים  
נכסים בגין חוזים עם לקוחות לזמן ארוך  
נכסים לא שוטפים  
יתרת הפסד  
סה"כ הון

ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר) (\*)

2,048	(10,261)	12,309
93,544	(10,261)	103,805
1,375	(8,128)	9,503
9,606	(8,128)	17,734
(104,766)	(18,389)	(86,377)
30,587	(18,389)	48,976

נכסים בגין חוזים עם לקוחות  
נכסים שוטפים  
נכסים בגין חוזים עם לקוחות לזמן ארוך  
נכסים לא שוטפים  
יתרת הפסד  
סה"כ הון

ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר) (\*)

(19,433)	(4,972)	(14,461)
(38,697)	(8,727)	(29,970)
(15,904)	(8,727)	(7,177)

יתרת הפסד ליום 1 בינואר 2021  
יתרת הפסד ליום 31 בדצמבר 2021  
סה"כ הון

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)  
בדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד

סכום בדוחות הכספיים המתוקנים	סכום התיקון אלפי ש"ח	כפי שנכלל בדוחות הכספיים השנתיים המתוקנים שפורסמו ביום 13 בספטמבר 2024
<p>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)  (*)</p>		
64,867	(3,344)	68,211
15,199	(141)	15,340
93,009	(3,485)	96,494
(26,093)	3,485	(29,578)
(26,093)	3,485	(29,578)
(15,620)	3,485	(19,105)
(17,970)	3,485	(21,455)
(0.06)	0.01	(0.07)
<p>עלות השירותים  הוצאות מכירה ושיווק  סה"כ הוצאות תפעול  רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר  הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר  הפסד לפני מסים על ההכנסה  סה"כ רווח (הפסד) כולל  רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</p>		
<p>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)  (*)</p>		
64,158	9,375	54,783
19,172	287	18,885
96,578	9,662	86,916
(16,912)	(9,662)	(7,250)
(59,707)	(9,662)	(50,045)
(65,351)	(9,662)	(55,689)
(66,069)	(9,662)	(56,407)
(0.13)	(0.02)	(0.11)
<p>עלות השירותים  הוצאות מכירה ושיווק  סה"כ הוצאות תפעול  הפסד תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר  הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר  הפסד לפני מסים על ההכנסה  סה"כ הפסד כולל  הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</p>		
<p>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)  (*)</p>		
40,317	3,599	36,718
16,768	156	16,612
72,673	3,755	68,918
(16,317)	(3,755)	(12,562)
(16,317)	(3,755)	(12,562)
(17,864)	(3,755)	(14,109)
(19,264)	(3,755)	(15,509)
(0.05)	(0.01)	(0.04)
<p>עלות השירותים  הוצאות מכירה ושיווק  סה"כ הוצאות תפעול  הפסד תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר  הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר  הפסד לפני מסים על ההכנסה  סה"כ הפסד כולל  הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</p>		

(\*) להשלמת התמונה, ראו להלן הצגת התיקון המצטבר עקב יישום אופן היישום המעודכן, לרבות התיקון המצטבר עקב יישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות, לעומת הנתונים שפורסמו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים המקוריים שפורסמו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

השפעת יישום עמדת החברה המעודכנת לגבי אופן היישום בדוחות המאוחדים על המצב הכספי

כפי שנוכלל בדוחות הכספיים השנתיים המקוריים שפורסמו	סכום התיקון אלפי ש"ח	סכום בדוחות הכספיים (השנתיים) המתוקנים
-	(*)1,387	(*)1,387
50,225	(*)1,387	(*)51,612
-	(*)237	(*)237
8,590	(*)237	(*)8,827
-	27,555	27,555
15,274	(8,325)	6,949
18,295	19,230	37,525
-	4,572	4,572
5,018	4,572	9,590
(100,558)	(*)22,178	(*)122,736
35,502	(*)22,178	(*)13,324
-	(*)2,048	(*)2,048
91,496	(*)2,048	(*)93,544
-	(*)1,375	(*)1,375
8,231	(*)1,375	(*)9,606
-	28,672	28,672
18,305	28,672	46,977
-	23,916	23,916
1,670	23,916	25,586
(55,601)	(*)49,165	(*)104,766
79,752	(*)49,165	(*)30,587
(6,446)	(*)12,987	(*)19,433
(13,027)	(*)25,670	(*)38,697
9,766	(*)25,670	(*)15,904

ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

נכסים בגין חוזים עם לקוחות

נכסים שוטפים

נכסים בגין חוזים עם לקוחות לזמן ארוך

נכסים לא שוטפים

התחייבויות בגין חוזים

זכאים ויתרות זכות

התחייבויות שוטפות

התחייבויות בגין חוזים לזמן ארוך

התחייבויות לא שוטפות

יתרת הפסד

סה"כ הון

ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

נכסים בגין חוזים עם לקוחות

נכסים שוטפים

נכסים בגין חוזים עם לקוחות לזמן ארוך

נכסים לא שוטפים

התחייבויות בגין חוזים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות בגין חוזים לזמן ארוך

התחייבויות לא שוטפות

יתרת הפסד

סה"כ הון

ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

יתרת הפסד ליום 1 בינואר 2021

יתרת הפסד ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ הון

(\*) לרבות עקב יישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

השפעת יישום עמדת החברה המעודכנת לגבי אופן היישום בדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד

כפי שנכלל בדוחות הכספיים השנתיים המקוריים שפורסמו	סכום התיקון אלפי ש"ח	סכום בדוחות הכספיים המתוקנים
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)</u>		
הכנסות	38,130	66,916
עלות השירותים	63,068	(*)64,867
סה"כ הוצאות תפעול	91,210	(*)93,009
רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר	(53,080)	(*)26,987
הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר	(53,080)	(*)26,987
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(42,607)	(*)26,987
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(44,957)	(*)26,987
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	(0.15)	(*)0.09
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)</u>		
הכנסות	103,726	79,666
עלות השירותים	64,723	(*)64,158
סה"כ הוצאות תפעול	97,143	(*)96,578
רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר	6,583	(*)23,495
הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר	(36,212)	(*)23,495
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(41,856)	(*)23,495
סה"כ הפסד כולל	(42,574)	(*)23,495
הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	(0.08)	(*)0.05
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)</u>		
הכנסות	70,673	56,356
עלות השירותים	41,951	(*)40,317
סה"כ הוצאות תפעול	74,307	(*)72,673
הפסד תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר	(3,634)	(*)12,683
הפסד תפעולי לאחר הוצאות רישום למסחר	(3,634)	(*)12,683
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(5,181)	(*)12,683
סה"כ הפסד כולל	(6,581)	(*)12,683
הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	(0.02)	(*)0.03

(\*) לרבות עקב יישום עמדת הרשות ביחס לטיפול בעלויות



באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

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

התיקון העוקב קבע כי:

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

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן - "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן - "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של החברה. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ג. תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים  
ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח  
כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן - "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים  
פיננסיים: גילויים (להלן - "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים  
פיננסיים.  
התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות  
ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת  
תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה  
מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל  
ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.

הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים  
כי צד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים  
הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים  
מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים  
לפי חוזה (CLIs).

גילויים - דרישות גילוי חדשות התווספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם  
תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הונניים  
הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026  
או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם  
רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי.  
ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא  
שימוש בראיה לאחור ("hindsight").

החברה בוחנת את השלכות התיקונים לעיל על דוחותיה הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 4: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

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

א. השיקולים

- קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות  
השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות נקבע בעת ההכרה לראשונה באמצעות  
שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. המודל מתבסס על נתוני מחיר המניה ומחיר  
המימוש ועל הנחות בדבר תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי ודיבידנד צפוי.

- שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה  
החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב  
ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור  
הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה  
לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת  
נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה.

במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור  
הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים  
כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה. החברה נעזרת  
לעיתים במעריך שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית התוספתי.

באור 4: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

## ב. אומדנים והנחות

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

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

### - הערכת הפסדי אשראי חזויים

בכל מועד דיווח, החברה מעריכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה. הישות מודדת את ההפרשה להפסדי האשראי על פי תחזיות. ההשלכות האפשריות הן גידול או קיטון בסכום ההפרשה לירידת ערך שתוכר ברווח או הפסד.

### - נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם.

נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

### - תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

### - זיהוי מחויבויות ביצוע בחוזים עם לקוחות

במועד ההתקשרות בחוזים לתיווך אשראי עם לווים באמצעות הפלטפורמה, החברה בוחנת את השירותים שהובטחו בחוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח שירות שהם מובחנים, או סדרה של שירותים מובחנים שהם זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח. החברה מפעילה שיקול דעת בקביעה האם השירותים שהובטחו ללקוח הם מובחנים. מצד המשקיעים (המלווים), מחויבויות הביצוע של החברה היא מציאת לווים תוך פיזור הסיכון, ביצוע הסליקה והגביה. החברה אינה מקצה את תמורת העסקה למחויבויות ביצוע השונות משום שמדובר בסדרה של שירותים מובחנים זהים בעלי אותו דפוס העברה ללקוח. מצד הלווים, היות והחברה אינה מעמידה את האשראי ללקוחותיה, המחויבות שלה כלפי הלקוח הינה תיווך אשראי, דהיינו קבלת הלקוח לפלטפורמה וגישה למקורות המימון של ציבור המשקיעים. בחוזים עם לווים מחויבות הביצוע מקוימת במועד העמדת האשראי באמצעות הפלטפורמה. בחוזים עם קבוצות רכישה, פעולת התיווך מתרחשת על פני זמן לאורך תקופת ההסכם הצפויה עם הלקוח.

באור 4: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

- קביעת התקדמות קיום מחויבות ביצוע

בעסקאות מול קבוצות הרכישה בוחנת החברה בהסתמך על ניסיון העבר שלה, ובהתאם לתנאים כלכליים קיימים מה היא התקופה הצפויה בה הלקוח יקבל גישה לפלטפורמת תיווך האשראי, ועל פיה מחושבת ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע בקו ישר.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
71,116	18,554
-	6,023
71,116	24,577
71,090	18,550
25	4
1	-
71,116	18,554

מזומנים למשיכה מיידית  
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר

מזומנים למשיכה מיידית:  
בש"ח  
בדולר ארה"ב  
במטבעות אחרים

באור 6: - הכנסות לקבל

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
7,411	101
7,411	101

הכנסות לקבל (1)

(1) יתרה שוטפת בגין עמלות החברה מתיווך אשראי שנגבות תוך זמן קצר לאחר תאריך הדוח.

באור 7: - יתרת לקוחות ויתרות חוזיות

1. יתרת לקוחות במגזר מתן אשראי

א. הרכב

שיעור הריבית האפקטיבית		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2022	2023	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
-	12,709	12.28-17.62
-	209	
-	12,918	
-	(337)	
-	12,581	
הלוואות בריבית פריים בתוספת מרווח (*)		
ריבית לקבל		
סה"כ הלוואות שניתנו ברוטו		
הפרשה להפסדי אשראי		
סה"כ הלוואות שניתנו, נטו		
בניכוי:		
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות		
לזמן ארוך, נטו		
-	9,212	
-	209	
-	3,160	
ריבית לקבל לזמן קצר (**)		
הלוואות לזמן ארוך		

(\*) שיעורי הריבית המוצגים בטבלה כוללים ריבית פריים + מרווח, לפי שיעור הפריים נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שהינו 6.25%.  
 (\*\*) ריבית לקבל זמן קצר מוצגת במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה.

ב. הפרשה להפסדי אשראי:

1. הפסדי אשראי – לגבי מדיניות ההפרשה ראו באור 4ב'

ליום 31 בדצמבר 2023		
הלוואות בהערת אזהרה	שעבוד ראשון	סה"כ
%		
1.37	2.85	
אלפי ש"ח		
337	23	314
12,918	1,692	11,226
שיעור ההפסד הצפוי		
סך ההפרשה להפסד		
ערך בספרים ברוטו		
ליום 31 בדצמבר 2022		
הלוואות בהערת אזהרה	שעבוד ראשון	סה"כ
%		
-	-	-
אלפי ש"ח		
-	-	-
-	-	-
שיעור ההפסד הצפוי		
סך ההפרשה להפסד		
ערך בספרים ברוטו		

באור 7: - יתרת לקוחות ויתרות חוזיות (המשך)

2. להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

הלוואות בהערת אזהרה אלפי ש"ח	שעבוד ראשון	סה"כ
-	-	-
23	314	337
23	314	337

ליום 1 בינואר 2023  
גידול בהפרשה במשך התקופה (\*)  
ליום 31 בדצמבר 2023

הלוואות בהערת אזהרה אלפי ש"ח	שעבוד ראשון	סה"כ
-	-	-
-	-	-
-	-	-

ליום 1 בינואר 2022  
גידול בהפרשה במשך התקופה (\*)  
ליום 31 בדצמבר 2022  
(\*) הוצאות הפסדי אשראי נכללות בסעיף עלות השירותים.

3. להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי לפי רמות סיכון:

שלב 1- לא עלה סיכון האשראי או בעל סיכון נמוך	שלב 2- סיכון האשראי עלה משמעותית אלפי ש"ח	סה"כ
-	-	-
23	314	337
23	314	337
1,692	11,226	12,918

יתרת הפרשה ליום 1 בינואר 2023  
הפרשה במשך התקופה  
יתרת הפרשה ליום 31 בדצמבר 2023  
ערך בספרים ברוטו

ג. פרעונות של הלוואות לאחר תאריך הדוח:

שנה 1	שנה 2	שנתיים עד שלוש אלפי ש"ח	סה"כ
9,202	1,218	-	-
-	(*) 609	11,029	-
-	-	1,680	-
209	-	209	-
9,411	1,218	2,289	12,918

שעבוד ראשון  
הלוואות בהערת אזהרה  
ריבית לקבל  
סך הכל

(\*) לאחר תאריך הדוח, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024, בוצע פרעון מוקדם של ההלוואה לבקשת הלווה ובהתאם לתנאי ההלוואה.

כבטוחה להלוואות שנתנה החברה, קיבלה החברה מהלווה ביטחונות. עיקרי הביטחונות שקיבלה החברה הם דירות מגורים וקרקע.

באור 7: - יתרת לקוחות ויתרות חוזיות (המשך)

2. נכסים שהוכרו מהעלויות להשגת חוזה עם לקוח

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(*) 3,423	(*) 1,624	נכסים שהוכרו מעלויות להשגת חוזה
(*) 3,423	(*) 1,624	סה"כ
(*) 2,048	(*) 1,387	מוצג במסגרת נכסים שוטפים
(*) 1,375	(*) 237	מוצג במסגרת נכסים לא שוטפים
(*) 3,423	(*) 1,624	סה"כ
(*) 5,455	(*) 3,375	הפחתה שהוכרה השנה

(\*) הוצג מחדש ראה באור 2'ד'.

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
4,832	5,221	מוסדות ממשלתיים
6,194	9,409	הלוואות במסגרת אחריות מוצר (1)
1,218	1,111	הוצאות מראש
-	209	ריבית לקבל
22	15	חייבים ויתרות חובה אחרים
12,266	15,965	

(1) במסגרת התחייבות החברה למלווים לפיזור מינימלי, כחלק מאחריות המוצר הסטנדרטית, החברה מגנה על המשקיעים מחשיפת יתר להלוואה בודדת מעל שעור של 0.5% מסך תיק המשקיע (או שעור של 0.2% מסך התיק בתוספת עמלה עבור אחריות מורחבת). ככל שקיימת הלוואה שנכנסה לפיזור של יותר מ-60 יום ומשקיע חשוף אליה מעל לפיזור המינימאלי אליו התחייבה החברה, אזי החברה רוכשת את חלק ההלוואה שבפיזור מעל לפיזור אליו התחייבה. לאותן הלוואות שנרכשו, החברה מבצעת ירידת ערך לפי גיל החוב וצוברת ריבית פיגורים ככל שיש גבייה של הלוואות אלה. מדיניות החברה בביצוע ירידת הערך לפי גיל החוב הינה הפחתה של 30% לאחר 60 ימים, 70% לאחר 150 ימים, 90% לאחר 270 ימים ו-100% לאחר 730 ימים.

יתרת ההלוואות, בניכוי ההפרשה לירידת ערך, מוצגת בסעיף חייבים ויתרות חובה בדוח על המצב הכספי ומנגד יתרת ההלוואות שנרכשו מהמלווים בקיזוז סכומים שהופקדו וריביות שנצברו מוצגת בסעיף זכאים ויתרות זכות בדוח על המצב הכספי. ההפרש בין שתי היתרות מייצג את יתרת אחריות המוצר של החברה בנטו ומוצג במסגרת עלות השירותים בדוח רווח והפסד. היתרות מוצגות בזמן הקצר מפני שלאחר הצלחת גביית ההלוואות שבפיזור החברה מחזירה אותן למשקיעי הפלטפורמה ללא קשר למשך חיי ההלוואה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 יתרת תיק האשראי בפלטפורמה הייתה 3,015,503 ו-3,405,983 אלפי ש"ח בהתאמה, כאשר 584,670 ו-705,000 אלפי ש"ח בהתאמה היוו סכומי הלוואות אשר לא פוזרו כאמור לעיל (להלן בסעיף זה - "חשיפה מקסימלית"). מאחר שאחריות המוצר נכנסת לתוקף רק במקרה של פיגור בהלוואה, הרי שבפועל, מסכום החשיפה המקסימלית מומש (קרי, החברה רכשה הלוואות) רק סכום של כ-23,145 ו-11,855 אלפי ש"ח בהתאמה, המהווים כ-4% וכ-1.7%, בהתאמה מסך החשיפה המקסימלית.

## באור 9: - חכירות

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים וכלי רכב אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה.

הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה הנעה בין 2 ל-4 שנים, בעוד הסכמי החכירות של כלי הרכב הינם לתקופה של 3 שנים. חלק מהסכמי החכירה שבהם התקשרה החברה כוללים אופציות הארכה ו/או ביטול.

## א. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
62	37
561	596

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה  
סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

## ב. אופציות הארכה וביטול

לחברה הסכמי חכירה הכוללים הן אופציות הארכה והן אופציות ביטול. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה. החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה וביטול ימומשו.

בנוסף בהסכמי חכירה של כלי רכב, החברה לא כללה במסגרת תקופת החכירה מימוש של אופציות הארכה שכן החברה לא נוהגת לממש אופציות אלו ולחכור את כלי רכב לתקופה אשר עולה על 3 שנים. יתרה מזאת, תקופות החכירה שהינן במסגרת אופציות ביטול החכירה נכללו כחלק מתקופת החכירה כאשר ודאי באופן סביר כי אופציות אלה לא ימומשו.

להלן פירוט בדבר תשלומי החכירה הפוטנציאליים העתידיים (לא מהווים) המיוחסים לתקופות תחת אופציות הארכה או ביטול שלא נלקחו בחשבון במסגרת ההתחייבויות בגין חכירה של החברה:

## ליום 31 בדצמבר 2023:

עד 5 שנים	מעל 5 שנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
199	-

תשלומי חכירה שיחולו בתקופות במסגרת אופציות ביטול שלמועד הדוחות הכספיים החברה צופה כי ודאי באופן סביר שימומשו

## ליום 31 בדצמבר 2022:

עד 5 שנים	מעל 5 שנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
295	-

תשלומי חכירה שיחולו בתקופות במסגרת אופציות ביטול שלמועד הדוחות הכספיים החברה צופה כי ודאי באופן סביר שימומשו



באור 9: - חכירות (המשך)ג. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

מבנים ומקרקעין	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ
2,723	318	3,041
1,078	-	1,078
2,724	-	2,724
1,077	318	1,395
1,956	178	2,134
411	60	471
2,306	-	2,306
61	238	299
1,016	80	1,096

עלות  
יתרה ליום 1 בינואר 2023  
תוספות במשך השנה:  
תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות  
בתקופה  
גריעות במשך השנה:  
חכירות שהופסקו  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023  
פחת שנצבר  
יתרה ליום 1 בינואר 2023  
תוספות במשך השנה:  
פחת והפחתות  
גריעות במשך השנה:  
חכירות שהופסקו  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023  
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

מבנים ומקרקעין	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ
2,481	200	2,681
242	118	360
2,723	318	3,041
1,629	116	1,745
327	62	389
1,956	178	2,134
767	140	907

עלות  
יתרה ליום 1 בינואר 2022  
תוספות במשך השנה:  
תוספות לנכסי זכות שימוש בגין חכירות חדשות  
בתקופה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022  
פחת שנצבר  
יתרה ליום 1 בינואר 2022  
תוספות במשך השנה:  
פחת והפחתות  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022  
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

באור 9: - חכירות (המשך)

ד. התחייבויות בגין חכירות

אלפי ש"ח		<u>יתרה ליום 1 בינואר 2023</u>
1,204		<u>תוספות במשך השנה:</u>
		תוספות להתחייבויות בגין חכירות חדשות בתקופה
1,078		הוצאות ריבית
37		תשלומים בגין חכירה
(596)		<u>גריעות במשך השנה:</u>
(635)		חכירות שהופסקו
1,088		<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>
426		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
662		התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך
1,088		<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>
אלפי ש"ח		<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
1,343		<u>תוספות במשך השנה:</u>
		תוספות להתחייבויות בגין חכירות חדשות בתקופה
360		הוצאות ריבית
62		תשלומים בגין חכירה
(561)		<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>
1,204		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
602		התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך
602		<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>
1,204		

באור 10: רכוש קבוע, נטו

שנת 2023

מחשבים וציוד היקפי	ציוד וריהוט משרדי	ציוד אלקטרוני אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	סה"כ	עלות
1,192	398	364	246	2,200	יתרה ליום 1 בינואר 2023
					תוספות במשך השנה:
83	23	592	149	847	רכישות
(148)	(60)	-	-	(208)	גריעות
1,127	361	956	395	2,839	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
					<u>פחת שנצבר</u>
874	99	283	41	1,297	יתרה ליום 1 בינואר 2023
					תוספות במשך השנה:
176	25	102	38	341	פחת
(113)	(21)	-	-	(134)	גריעות
937	103	385	79	1,504	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
190	258	571	316	1,335	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023</u>

באור 10: רכוש קבוע, נטו (המשך)

שנת 2022

מחשבים וציוד היקפי	ציוד וריהוט משרדי	ציוד אלקטרוני אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	סה"כ
1,047	293	302	99	1,741
166	106	62	147	481
(21)	(1)	-	-	(22)
1,192	398	364	246	2,200
706	81	209	29	1,025
180	18	74	12	284
(12)	-	-	-	(12)
874	99	283	41	1,297
318	299	81	205	903

## עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2022

תוספות במשך השנה:

רכישות

גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

## פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2022

תוספות במשך השנה:

פחת

גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

באור 11: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
2,778	2,228
2,778	2,228

חובות פתוחים (1)

(1) מתוך סכום זה סך של כ-90 אלפי ש"ח ושל כ-206 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 בהתאמה, שייך לצדדים קשורים. ראו גם באור 21.

באור 12: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,428	1,512
2,275	516
3,753	1,560
5,085	3,361
17	-
14,558	6,949

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת (1)

זכאים צדדים קשורים

מוסדות

הוצאות לשלם (2)

אחרים

(1) מתוך סכום זה סך של כ-165 וכ-510 אלפי ש"ח שייך לצדדים קשורים בשנת 2023 ובשנת 2022 בהתאמה.

(2) כולל הפרשה לתביעות בסך 15 אלפי ש"ח ו-15 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה. בנוסף, סך של כ-53 אלפי ש"ח וסך של כ-649 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 בהתאמה, נובע מעסקאות עם צדדים קשורים.

באור 13: - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. ניהול סיכונים פיננסיים1. כללי

פעילות החברה חושפת אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק, סיכונים אשראי וסיכון נזילות. הקבוצה בוחנת בכל תקופה את הסיכונים הפיננסיים ומקבלת החלטות בהתאם. ניהול הסיכונים מתבצע על-ידי הנהלת החברה, אשר מזהה ומעריכה ומגדרת את הסיכונים ככל הניתן. לחברה אין יתרות נכסים והתחייבויות פיננסיים מהותיות הצמודות לבסיס הצמדה כלשהו ולפיכך לא נכלל מידע בגין בסיס הצמדה של יתרות כאמור.

2. גורמי סיכון פיננסיים(א) סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק של החברה בעיקרו סיכון שיעור הריבית וסיכון מטבע. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות, אשראים ופיקדונות.

(ב) סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק.

החשיפה של החברה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר להתחייבות לזמן ארוך של החברה הנושאות ריבית הצמודה לפריים. להערכת החברה החשיפה לשינויים אלו נמוכה. לפרטים נוספים בדבר ההלוואה, ראו באור 18.

(ג) סיכונים אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה כמתווך אשראי (בעיקר מיתרות לקוחות והלוואות במסגרת אחריות מוצר), מהפעילות שלה כנותן אשראי (בעיקר מיתרות הלוואות שניתנו על ידי טריא קרדיט, ללקוחות לזמן קצר והלוואות שניתנו לזמן ארוך), ומהפעילות הפיננסית שלה לרבות מפקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים.

להערכת החברה, במזומנים ושווי מזומנים ובלקוחות חשיפה נמוכה לסיכון אשראי, בהתבסס על דירוג האשראי של הצדדים הנגדיים.

בתחום פעילות מתן אשראי, החברה כנותנת אשראי (באמצעות טריא קרדיט) חשופה לסיכון אשראי שהאשראי שניתן לא ייפרע (קרי: סיכון חדלות הפירעון). על מנת להקטין סיכון זה, טריא קרדיט מנהלת מערך הכולל בחינה וניטור של הסיכון שנועד להבטיח נאותות של ההתמודדות עם סיכון זה. מערך זה מורכב בין היתר, מצוות ניהול סיכונים וועדת אשראי, שפועלים במטרה למזער את סיכון האשראי ולהתאימו לתיאבון הסיכון של טריא קרדיט, כפי שמוגדר במדיניות האשראי של טריא קרדיט.

באור 13: - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

תנועה בהפרשה לירידת ערך בגין השקעות במכשירי חוב:

הפסדי אשראי בין 60 ל- 150 יום	הפסדי אשראי בין 150 ל- 270 יום	הפסדי אשראי בין 270 ל- 730 יום	הפסדי אשראי מעל 730 יום	סה"כ הפסדי אשראי - 12 חודשים
אלפי ש"ח				
126	449	1,732	3,998	6,305
(34)	(246)	1,879	856	2,455
64	470	3,989	764	5,287
(89)	(111)	(913)	(54)	(1,167)
67	562	6,687	5,564	12,880
2,825	2,232	9,571	8,517	23,145
44	84	1,485	3,610	5,223
(25)	576	(413)	410	548
124	447	665	34	1,270
(17)	(658)	(5)	(56)	(736)
126	449	1,732	3,998	6,305
2,119	644	5,094	3,998	11,855

יתרה ליום 1 בינואר 2023  
העברות בין קבוצות מדידה של הפסדי אשראי  
והפרשה במשך השנה ממכשירי חוב קיימים  
הפרשה במשך השנה ממכשירי חוב חדשים  
ביטול בגין חובות שנגבו  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023  
יתרת השקעות במכשירי חוב לפני הפרשה  
לירידת ערך

יתרה ליום 1 בינואר 2022  
העברות בין קבוצות מדידה של הפסדי אשראי  
והפרשה במשך השנה ממכשירי חוב קיימים  
הפרשה במשך השנה ממכשירי חוב חדשים  
ביטול בגין חובות שנגבו  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022  
יתרת השקעות במכשירי חוב לפני הפרשה  
לירידת ערך

החברה אינה מבצעת הפרשה לירידת ערך בגין הלוואות עם בטוחות נדל"ן. טיב הבטוחות הינו משכנתא מדרגה ראשונה. לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 יתרת ההשקעות בהלוואות עם בטוחות נדל"ן היא 8,422 ו-3,350 אלפי ש"ח, בהתאמה.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
71,116	24,577	מזומנים
-	12,581	הלוואות שניתנו (ראו באור 7)
7,411	101	הכנסות לקבל
6,194	9,409	הלוואות במסגרת אחריות מוצר (ראו באור 8)
84,721	46,668	

#### ד) סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. החברה בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים. החברה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות.

באור 13: - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

עודפי מזומנים המוחזקים על ידי החברה, שאינם נדרשים למימון הפעילות כחלק מההון החוזר, מופקדים בחשבונות ער"ש ובפקדונות לזמן קצוב. אפיקי השקעה אלה נבחרים בהתאם לתקופת הפרעון הרצויה או בהתאם למידת הנזילות שלהם כך שלחברה יהיו די יתרות מזומנים, בהתאם לתחזיות האמורות לעיל

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2023

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	סה"כ
		אלפי ש"ח		
405	317	-	-	722
2,228	-	-	-	2,228
6,949	-	-	-	6,949
438	427	332	-	1,197
10,020	744	332	-	11,096

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר 2022

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	סה"כ
		אלפי ש"ח		
458	398	315	-	1,171
2,778	-	-	-	2,778
14,558	-	-	-	14,558
606	582	20	-	1,208
18,400	980	335	-	19,715

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבויות בגין חכירה

## ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של החברה הנמנים על ההון החוזר כוללים מזומנים ושווי מזומנים, מזומן מוגבל, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבות אחרות. היתרות של המכשירים הפיננסיים כאמור בדוחות על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, מהוות קירוב לשווי הוגן.

## ג. מדיניות ניהול הסיכונים

יעדי מדיניות ניהול סיכונים ההון של הקבוצה הינם לשמר את יכולתה להמשיך ולפעול כעסק חי במטרה להעניק לבעלי המניות תשואה על השקעתם, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות ההון.

החברה עשויה לנקוט בצעדים שונים במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה, לרבות הנפקת מניות חדשות וכתבי אופציה בדרך של גיוסי הון לצורך עמידה בפרעון חובות ולצורך המשך פעילותה.

באור 13: - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)ד. סיווג מכשירים פיננסיים

להלן סיווג המכשירים הפיננסיים של החברה לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS9:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,085	679	<u>נכסים והתחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת</u>
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת (1)
		<u>נכסים והתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן</u>
-	4,044	התחייבות בגין אופציה (רמה 3)

(1) לעניין שיעור הריבית האפקטיבית ומועדי הפרעון ראו באור 18.

ה. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן

הערכת השווי בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהינו בעל ניסיון רב וכישורים מקצועיים מסוג זה של הערכות שווי. המכשיר נמדד לפי מודל בלק אנד שולס, מנגנון האנטי דילול הגלום במכשיר נקבע על ידי הכרה שמצריכה מהחברה להניח הנחות מסוימות לגבי נתונים שאינם לצפייה הנכללים במודל. השווי ההוגן מסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

להלן התאמה בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן:

2023	
אלפי ש"ח	
14,237	יתרה ליום 6 בספטמבר 2023
	סך רווח שהוכר:
(10,193)	הכנסות מימון
4,044	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

## באור 14: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לזמן קצר והטבות לאחר סיום העסקה.

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963 (להלן - "חוק פיצויי פיטורין") כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, על פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,050	1,819	1,445

הוצאות בגין תוכניות להפקדה  
מוגדרת

## באור 15: - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021, 2022 ו-2023 הינו 23%.

ב. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2018.

לחברה ולחברות הבנות שלה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ-44,824 אלפי ש"ח.

לא הוכרו נכסי מסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ-38,765 אלפי ש"ח בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.



באור 15: מסים על ההכנסה (המשך)

## ג. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור מס הסטטוטורי, לבין סכום המסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
(*) (17,864)	(*) (65,351)	(*) (15,620)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(*) (4,109)	(*) (15,031)	(*) (3,593)	הטבת מס מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי
1,625	106	3,252	הוצאות שאינן מותרות לניכוי לצרכי מס
-	9,843	-	הוצאות רישום למסחר שאינן מותרות לניכוי לצרכי מס
(*) 2,918	(*) 5,467	(*) (105)	הפסדים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(115)	-	-	יצירת נכס מס לראשונה
600	-	-	מיסים בגין שנים קודמות
515	333	2,796	עדכון מיסים נדחים בגין שנים קודמות
(34)	-	-	אחר
1,400	718	2,350	מסים על ההכנסה

(\*) הוצג מחדש ראה באור 2'ד'.

ד. מסים נדחים  
ההרכב:

דוחות על רווח או הפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוחות על המצב הכספי		
2021	2022	2023	2022	2023	
		אלפי ש"ח			
820	315	3,046	4,439	1,393	נכסי מסים נדחים
157	239	-	3	3	הפסדים מועברים לצורכי מס
(272)	(162)	(1,307)	162	1,469	הפרשה לתביעות
(62)	(90)	177	311	134	הפרשה לאחריות
157	-	-	-	-	הטבות לעובדים
800	302	1,916	-	-	הוצאות מחקר ופיתוח נדחות
					הוצאות מסים נדחים
			4,915	2,999	נכסי מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת נכסים לא שוטפים.

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% (בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש).

באור 15: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
800	302	1,916	מסים נדחים, ראו גם סעיף ד' לעיל
-	416	434	מסים שוטפים
600	-	-	מסים בגין שנים קודמות
1,400	718	2,350	

באור 16: - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים

א. תביעות

להלן פרטים בדבר תביעות מהותיות שאיזה מחברות הקבוצה צד להן:

1. בחודש יוני 2020 הוגשה לבית משפט השלום ברמלה נגד טריא פיזפי תביעה בסך 510 אלפי ש"ח בגין שימוש שלא לפי הסכם בסכומי ביטחון שהתובע הפקיד בפלטפורמה. בחודש יוני 2023 התביעה נסגרה בהסדר פשרה בעקבותיו שילמה טריא פיזפי סך של כ-40 אלפי ש"ח.
2. בחודש ספטמבר 2020 הוגשה נגד טריא פיזפי תביעה בסך 1,000 אלפי ש"ח בגין הפרת הסכם שנחתם בין התובעת לבין לטריא פיזפי בטענה לאובדן הכנסות וחוב בגין כספים שלא הועברו על ידי טריא פיזפי לבקשות מימון שהועברו אליה על ידי התובעת. טריא פיזפי הגישה כתב הגנה במסגרתו דחתה את כל טענות התובעת וכי בהתאם להוראות ההסכם בין הצדדים טריא פיזפי אינה מחויבת לאשר כל הלוואה והדבר נתון לשיקול דעתה הבלעדי. בהמלצת בית המשפט הצדדים פנו לגישור, הליך הגישור לא צלח וההליכים ממשיכים במסגרת ההליך בבית המשפט. במקביל, טריא פיזפי הגישה תביעה כנגד התובעת על סך של כ-278 אלפי ש"ח. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
3. בחודש נובמבר 2020, הוגשה נגד טריא פיזפי תביעה בסך 797 אלפי ש"ח בטענה כי טריא פיזפי עשתה יד אחת עם נתבעים בתביעה אחרת שאותם ייצג התובע וזאת על מנת שלא יקבל את שכר טרחתו. טריא פיזפי לא קיבלה שירותים משפטיים מהתובע והתובע אינו טוען זאת בכתב התביעה. בהתאם לכך טריא פיזפי הגישה בקשה לסילוק התביעה על הסף. בחודש דצמבר 2023, נדחתה התביעה כנגד טריא פיזפי והתיק נסגר.
4. ביום 20 ביוני 2021 הוגשה לבית המשפט המחוזי בקשה לאישור תביעה ייצוגית נגד טריא פיזפי בסך של 86 מיליוני ש"ח בטענה שטריא פיזפי פעלה בניגוד לדין כלפי לקוחותיה המלווים, כאשר, כביכול, הטעתה אותם, בין היתר בקשר לנזילות השקעותיהם וכן באשר למשך הזמן הנדרש להשקעת כספי המשקיעים. בית המשפט המליץ לצדדים לקיים הידברות או גישור. בהתאם, הצדדים ניהלו מגעים בנוגע לזהות המגשר וחלקו של כל צד בעלויות ההליך. ביום 27 באוקטובר 2022, הודיעו המבקשים באופן חד צדדי כי לא עלה בידי הצדדים להגיע להסכמה וביקשו לקבוע מועדים לשמיעת הבקשה. ביום 31 באוקטובר 2022, הוגשה תשובת טריא פיזפי להודעה. בהמלצת בית המשפט, הגיעו הצדדים להסכמה בדבר נשיאה בעלות הגישור והסכימו על זהות המגשרים. נערכה ישיבת גישור ראשונה בתיק ובהמשך הגישו המבקשים בקשה להוספת ראיה – תצהיר של משקיע נוסף בטריא, המתייחס לקשיי הנזילות אותם חווים המשקיעים במועד זה. ביום 10 במאי 2023 הוגשה תשובה מטעם החברה, המתנגדת למבוקש.

באור 16: - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ביום 18 במאי 2023 ניתנה החלטה, המתירה את צירוף הראיה החדשה. בהתאם, בוטלו דיוני ההוכחות שנקבעו בתיק, וניתנה לטריא פיצוי האפשרות להגיש ראיות נוספות, לרבות חוות דעת מתוקנת, מטעמה. כן הוחלט באותו מועד, כי לאור פרישתו של השופט הדן בתיק, התיק יועבר לטיפול מותב אחר. ביום 16 באוגוסט 2023 הגישה טריא פיצוי בקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה מיום 18 במאי 2023 וביום 29 באוגוסט 2023 הגישה טריא פיצוי בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון על ההחלטה מיום 18 במאי 2023. ביום 5 בספטמבר 2023, התקבלה החלטת בית המשפט לפיה יינתן עיכוב ביצוע ארעי עד לקיום הדיון הקבוע בתיק. ביום 21 בינואר 2024 ניתנה החלטת בית המשפט העליון, בה נדחתה רשות הערעור. ביום 5 במרץ 2024, הגישה טריא פיצוי את תגובתה לתצהיר הנוסף. ביום 18 במרץ 2024, נערך דיון קדם משפט ראשון בפני המותב החדש, בסופו נקבע התיק לדיוני הוכחות ליום 4 במרץ 2025, וליום 10 במרץ 2025. כן נקבע כי על כל צד להגיש עד ליום 1 באפריל 2024, הערכה בנוגע לפרקי הזמן הדרושים לשם חקירת המצהירים. בהתאם להערכות שהוגשו על ידי הצדדים כאמור, ביום 14 באפריל 2024, ניתנה החלטה בה הקציב בית המשפט זמני חקירות לעדים ונקבע יום חקירות נוסף ליום 11 במרץ 2025, למקרה הצורך. ביום 19 באפריל 2024, הגישו המבקשים בקשה לזימון עד נוסף. ביום 14 ביולי 2024, הגישה טריא פיצוי את תשובתה לבקשה לזימון עד. ביום 15 באוגוסט 2024, ניתנה החלטה הדוחה את הבקשה לזימון עד.

להערכת יועציה המשפטית של החברה, מדובר עדיין בשלב מוקדם, לאחר שהתקיים דיון ראשון בפני המותב החדש, אשר לא עסק במהות העילה, אך הועלתה סברה על ידי בית המשפט לפיה בכלל לא נגרם נזק לחברי הקבוצה בשל היעדר הנזילות וכי ניתן יהיה לבחון זאת באמצעות מינוי מומחה מוסכם. התיק נקבע לדיוני הוכחות למרץ 2025. בשים לב לאמור, להערכת יועציה המשפטית של החברה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה בשלב זה.

5. בחודש יוני 2021 הוגשה תביעה נגד טריא פיצוי, על סך של כ-1,112 אלפי ש"ח בטענה שכחלק משיתוף הפעולה בין התובעת לבין טריא פיצוי הופקדו כספים ככרית ביטחון למקרי פיגורים בהלוואות, וכי טריא פיצוי עושה שימוש שלא כדין בכספים אלה. כמו כן, נטען שטריא פיצוי אינה מספקת כנדרש דוחות תקופתיים לתובעת. יצוין, כי טריא פיצוי ביטלה את הסכם שיתוף הפעולה עם התובעת בשל סכסוך ביניהם. ביום 25 בספטמבר 2024, הסכימו הצדדים להסדר דיוני לפיו תוענק לבית המשפט הסמכות להכריע בתביעה לפי סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד – 1984, באופן שבית המשפט יוסמך לפסוק לזכות התובעת סכום שלא יפחת מ-40 אלפי ש"ח ולא יעלה על 220 אלפי ש"ח. בהתאם להסדר, הצדדים יגישו את סיכומיהם על בסיס כתבי הטענות והתצהירים, ללא חקירות עדים, ולאחר מכן יפסוק בית המשפט בתביעה. על התובעת להגיש סיכומיה.

6. בחודש דצמבר 2022 הוגשה תביעה בסך של 2,500 אלפי ש"ח כנגד טריא קהילה. מדובר בתביעה ובבקשה לאישורה כייצוגית, בגין נזק מצטבר שנגרם כביכול לחברי הקבוצה הנטענת על ידי המבקש כתוצאה מדיווח שגוי לכאורה למאגר נתוני אשראי. המבקש מעריך כי לכל חבר קבוצה נגרם נזק ממוני של 75,000 ש"ח וכן נזק נוסף בגין לשון הרע ופגיעה בפרטיות. בחודש מאי 2023, טריא קהילה הגישה תשובה לבקשה לאישור. ביום 20 במרץ 2024, התקיים דיון מקדמי ראשון בבקשה לאישור. בהתאם להחלטה, המבקש רשאי להגיש בקשה לגילוי מסמכים מטעמו בתוך 10 ימים. ביום 31 במרץ 2024, הגיש המבקש בקשה לגילוי מסמכים. תשובת טריא קהילה הוגשה ביום 2 ביוני 2024, ובאותו יום אף הוגשה הודעה מטעם טריא קהילה לפיה היא מקבלת את הצעת בית המשפט ומסכימה להציג בדיון את מספר המקרים בהם דווח למאגר דיווח שגוי בגין חודש יוני 2021. בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 3 ביוני 2024, נקבע דיון נוסף בתיק ליום 18 בדצמבר 2024. לדעת יועציה המשפטית של החברה, בשלב מוקדם זה, טרם ניתן להעריך את הסיכון בתובענה.

7. בחודש ספטמבר 2023 הוגשה נגד החברה ונגד דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובטריא פיצוי ערב המיזוג, שחלקם בעלי שליטה בחברה ונגד מעריך השווי שעל בסיס הערכות שווי שערך לטריא פיצוי בוצע המיזוג, תובענה ייצוגית ובקשה לאישור תובענה כייצוגית (להלן - "התובענה"). במסגרת התובענה מעלים התובעים טענות בנוגע לתקינות הערכת השווי ששימשה בסיס למיזוג בין ע.לוזון נדל"ן ופיננסים בע"מ לבין טריא פיצוי שבוצע ביוני 2022, ולהסתרת מידע מהותי מבעלי המניות שהצביעו באסיפה הכללית לאישור המיזוג האמור.

באור 16: - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

סכום התביעה המוערך על ידי התובעים הוא מעל 2.5 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הוגשו בקשות לסילוק בקשת האישור על הסף הן מטעם החברה ונושאי המשרה בה, והן מטעם נושאי המשרה בטריא פי2פי והן מטעם מעריך השווי. ביום 8 בספטמבר 2024 הגישו המבקשות בקשה לתיקון בקשת האישור הכוללת התייחסות לדו"ח המידי שפרסמה החברה ביום 29 במאי 2024, וביום 28 באוגוסט 2024, ולהצגה מחדש של הדו"ח הכספי של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024. החברה תשיב לבקשה לתיקון בקשת האישור עד ליום 31 באוקטובר 2024. בשלב מוקדם זה של ההליך טרם ניתן להעריך את סיכויי.

8. בחודש מאי 2023 הוגשה תביעה בסך של כ- 854 אלפי ש"ח כנגד טריא פי2פי בגין הפרת הסכם הלוואה. לאחר תאריך הדוח בחודש מאי 2024, התביעה נסגרה בהסדר פשרה בעקבותיו שילמה טריא פי2פי סך של כ-60 אלפי ש"ח.

9. לאחר תאריך הדוח, ביום 27 במאי 2024, התקבל במשרדי החברה כתב תביעה בצירוף בקשה לאישור תובענה ייצוגית, אשר הוגש לבית המשפט המחוזי במחוז מרכז (להלן בבאור זה - "התביעה"), כנגד החברה, טריא פי2פי (להלן בבאור זה - "החברה הבת"), טריא קהילה פיננסית (להלן בבאור זה - "החברה הנכדה") וכנגד נושאי משרה בחברה (בהווה ובעבר) (להלן יחד - "הנתבעים").

עיקרה של הבקשה הוא טענה כי החברה, החברה הבת והחברה הנכדה גייסו כספי השקעות ממשקיעים שלא על דרך פרסומו של תשקיף, ובכך הפרו את החובה המוטלת עליהן מכוח סעיף 15 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מכאן, לפי המבקש, התקשרויות המשקיעים בהסכמי ההשקעה באמצעות הפלטפורמה (המנוהלת על-ידי החברה הנכדה) הינן בגדר התקשרויות בחוזים בלתי חוקיים. בית המשפט התבקש להורות לנתבעים להשיב למשקיעים את ההשקעה שביצעו באמצעות הפלטפורמה, בניכוי הסכומים שנפרעו לפני הגשת התביעה, או לפצותם בגין מלוא הנזקים שנגרמו להם לכאורה בגין העמדת הלוואות אלו. פיצוי זה הוערך על-ידי המבקש בסך שמעל 2.5 מיליון ש"ח.

להערכת יועציה המשפטיים של החברה, בשלב מוקדם זה טרם ניתן להעריך את סיכויי הבקשה.

10. לאחר תאריך הדוח, בחודש אפריל 2024 הוגשה תביעה כנגד חברה נכדה של החברה, טריא קהילה, על ידי קבוצת רכישה, למתן סעדים הצהרתיים וכן לסעד כספי להשבת סכום של כ- 5.1 מיליון ש"ח מתוך עמלה ששולמה לחברה הנכדה. הצדדים הסכימו להסדר דיוני על פיו התביעה תוכרע במתווה של פסק דין על דרך הפשרה לפי סעיף 79א לחוק בתי המשפט. לאחר תאריך הדוח, ביום 21 ביולי 2024, ניתן פסק דין. בתביעה האמורה אשר קבע כי בנוסף לתשלום שאינו שנוי במחלוקת בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח אשר כבר שולם על-ידי קבוצת הרכישה לחברה הנכדה, בגין עמלה, נדרשה קבוצת הרכישה לשלם סכום נוסף של 0.5 מיליון ש"ח בלבד בגין חלק המימון שלא הועמד בפועל והיתרה לא תיגבה מקבוצת הרכישה, ללא צו להוצאות.

11. לאחר תאריך הדוח, ביום 12 באוגוסט 2024 נמסרה לטריא פי2פי (להלן בבאור זה - "החברה הבת"), בקשה לאישור תובענה ייצוגית בצירוף כתב תביעה, אשר הוגשו לבית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן בבאור זה - "התביעה").

עיקרה של התביעה הוא בטענה כי מערכת לתיווך אשראי בין מלווים לבין לווים של החברה הבת פעלה בניגוד לדין ובניגוד להתחייבויותיה ללווים תוך גביית יתר שלא כדין, אי השבה או השבה חלקית ללווים של סכומים שנגבו ביתר וכן הטעיית הלווים בעניין גובה ותנאי ההלוואות. לפי הבקשה, בית המשפט התבקש להורות על פיצוי והשבת סכומים לתובעים על ידי החברה הבת בגין נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו להם עקב התנהלותה של החברה הבת, שהוערכו על ידי התובעים בסך של עשרות מיליוני ש"ח לפחות, וכן לתת צו הצהרתי בדבר כך שהחברה הבת אינה נוהגת כדין וצו עשה למניעת הפרות עתידיות דומות.

להערכת יועציה המשפטיים של החברה הבת, בשלב מוקדם זה טרם ניתן להעריך את סיכויי הבקשה.

12. החברה הנכדה, טריא קהילה מתווכת באמצעות הפלטפורמה אשראי לקבוצות רכישה בשלבים שונים של פרויקט בניה מרכישת הקרקע ועד סיום הבנייה, בסכומים ובמועדים שונים בכפוף להתקיימותם של תנאים שנקבעו לצורך כך. על פי ההסכם עם קבוצות

באור 16: - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

הרכישה גובה טריא קהילה עמלה בגין חלקה בתיווך ובבדיקות המבוצעות על ידה כחלק מהעמדת המימון (תיווך, חיתום, בטחונות וכו'). הפסקת העמדת אשראי לקבוצות הרכישה במהלכו של פרויקט, כתוצאה מהמשך המגמה של עודף בקשות משיכה מהפלטפורמה וירידה בהפקדות, יוצרת לטריא קהילה חשיפה לשיפוי בגין נזקים שעלולים להיגרם לחברי הקבוצה בגין אי-העמדת מימון באמצעות הפלטפורמה ולהחזרת חלק מסכום העמלה שקיבלה (בשיעור יחסי לגובה האשראי שלא הועמד). לחברה הפרשות נאותות בהקשר זה.

ב. ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה

טריא קהילה העמידה ערבות בנקאית בסך 102 אלפי ש"ח למקס איט פיננסים בע"מ (לשעבר לאומי קארד) בגין האפשרות לבצע סליקה בפלטפורמה.

ג. התקשרויות

1. במהלך החודשים אוקטובר 2019 עד ינואר 2020, ניתנה הלוואה ללווה במספר פעימות באמצעות הפלטפורמה בסך כולל של 26,251 אלפי ש"ח, מתוך סכום זה 16,724 אלפי ש"ח ניתנו במהלך שנת 2019, ו-9,527 אלפי ש"ח ניתנו במהלך שנת 2020 (להלן – "ההלוואה בפיגור"). ההלוואה בפיגור נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.5% ואמורה להיות מוחזרת בתשלומים חודשיים עד חודש ינואר 2025. הריבית האפקטיבית הינה 5.71% לשנה.

מכיוון שההלוואה בפיגור לא הוחזרה למלווים החל מחודש פברואר 2020 ובשל חוסר הוודאות לגבי היקף נכסי הלווה, ההסתברות לגבייה בהליכים משפטיים שנפתחו נגד הלווה והחברות שבבעלותו שבה לטריא פי2פי מעמד כנושה מובטח, ולמרות שטריא פי2פי הינה מתווך אשראי בלבד ולא צד לעסקאות בין הלווים למלווים, דירקטוריון טריא פי2פי אישר כי היא תממן את החזר ההלוואה למשך 6 חודשים החל מפברואר 2020 ועד יולי 2020, וזאת מתוך רצון לשמור על מוניטין והמעמד של טריא פי2פי בלבד. ההחלטה אינה נובעת מאחריות טריא פי2פי להחזרי ההלוואות ע"י הלווים ואינה מספקת אחריות שכזו בעסקאות האשראי שאותה היא מתווכת.

ביום 9 באוגוסט 2020, כחלק מהסדרת הטיפול בהלוואה בפיגור, נחתם הסכם בין טריא פי2פי לבין צד שלישי שאינו קשור אליה, המחזיק ברישיון נותן אשראי מורחב (להלן – "צד ג'") כמפורט להלן. יתרת קרן ההלוואה ליום חתימת ההסכם עם צד ג' עמדה על סך של כ-23,548 אלפי ש"ח.

על פי ההסכם, צד ג' מחויב להעביר למלווים, כל חודש, חלק מסכום החזר החודשי, לפי המדרגות הקבועות בהסכם, וטריא פי2פי מחויבת להשלים את יתרת החזר החודשי למלווים. החלוקה הבסיסית של הסכום על פי ההסכם הינה בשיעור של 75% (תשלומי צד ג') ו-25% (תשלומי טריא פי2פי). בהתאם להסכם, צד ג' רוכש ברכישה מלאה, ללא זכות חזרה, את אותו חלק של הלוואת הלווה, ומתחייב לשלם בגינו את התשלומים למלווים.

כמו כן, סוכם כי ככל שבעבור 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם, שיעור הגבייה מגובה סכום החבות בסך 23,548 אלפי ש"ח יהיה בשיעור בין 40% ל-55% (גבייה בין כ-9,500 אלפי ש"ח לבין כ-13,000 אלפי ש"ח), החלוקה בין הצדדים תעמוד על שיעור של 65% (תשלומי צד ג') ו-35% (תשלומי טריא פי2פי) וככל ששיעור הגבייה יהיה נמוך מ-40%, החלוקה בין הצדדים תעמוד על שיעור של 25% תשלומי צד ג' ו-75% תשלומי טריא פי2פי. ככל שהחלוקה בין הצדדים תשתנה כתוצאה מבחינה זו – יתייחסו ליתרה ששולמה בעודף על ידי צד ג', כהחזר הלוואה לטריא פי2פי (ראו להלן הלוואה שהעמידה החברה לצד ג' בסך 5,000 אלפי ש"ח). בנוסף, התחייב צד ג' להפקיד בפלטפורמה סכום של 5,000 אלפי ש"ח להבטחת התשלומים האחרונים של החוב למלווים.

באור 16: - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

טריא פיזפי העמידה לצד ג' הלוואה בסך של כ-5,000 אלפי ש"ח ובנוסף התחייבה להעמיד בכל חודש הלוואה נוספת של עד כ-400 אלפי ש"ח (להלן – "הלוואות טריא פיזפי") בהתאם לצרכי צד ג' למימון פרעון החוב למלווים. הלוואה לצד ג' נושאת ריבית שנתית בהתאם לשיעור הקבוע בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 העמידה טריא פיזפי לצד ג' הלוואות בסך כולל של כ-11,393 אלפי ש"ח בגינם נצברה ריבית בסך כולל של כ-291 אלפי ש"ח.

הלוואות טריא פיזפי היא נכס פיננסי, בהתאם להגדרת נכס פיננסי ב-32 IAS, **נכסים פיננסיים: הצגה**, שכן היא מהווה זכות חוזית לקבל מצד ג' מזומן. הזכות לקבלת כספים מצד ג' נוצרה בעקבות ההלוואות שהועמדו ושיועמדו בעתיד לצד ג', אשר הלוואות טריא מהווה אחד ממקורות הפרעון של זכות זו, כפי שתואר לעיל.

נכס פיננסי זה נמדד על ידי החברה בעלות מופחתת, שכן התנאים החוזיים בו הם רק לתשלומי קרן וריבית, ובהתאם למודל העסקי של החברה ביחס לנכס, אשר הוא להחזיק בו על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ממנו. בהתאם, נכס פיננסי זה כפוף לבדיקת ירידת ערך, בשל האפשרות להכרה בהפסדי אשראי חוזיים, בהתאם להוראות IFRS 9. בשנים 2020 ו-2021 לא בוצעה הפרשה לירידת ערך מפני שלהערכת החברה כל ההלוואה שהעמידה לצד ג' תוחזר וזאת על בסיס צפי התקבולים העתידי של הגביה מההלוואה בפיגור ומפעילות עתידית משותפת לחברה ולצד ג'.

בתמורה לכך שצד ג' רוכשת את ההלוואות בפיגור התחייבה טריא פיזפי לשלם לצד ג' תמורה בסך של כ-1,500 אלפי ש"ח אשר ישולמו ב-36 תשלומים שווים החל מ-30 באוגוסט 2020. הסכום המהווה בסך של כ-1,374 אלפי ש"ח הוכר הוצאה בסעיף הוצאות אחרות בשנת 2020.

ההסכם מול צד ג' קובע כי חלוקת תשלום החוב למלווים בגין ההלוואה בפיגור תבוצע בשיעור של 75% (חלק צד ג') ו-25% (חלק טריא פיזפי). בהתאם, החברה הכירה בהוצאה בגין חלקה (25%) בחוב זה בסך של כ-5,896 אלפי ש"ח בסעיף הוצאות אחרות בשנת 2020. בהתאם למכתב של יועציה המשפטיים של החברה המטפלים בהליכי הגביה בתיק, הצפי הוא כי עקב תוחלת שיעור הגביה הצפוי חלוקת תשלום החוב למלווים צפויה לעמוד על שיעור של 25% חלק צד ג' ו-75% לטריא פיזפי. בהתאם, החברה נדרשת לשקף מראש כי הצפי הוא כי חלק טריא פיזפי בהלוואה יהיה 75%, משכך גדלה ההתחייבות הפיננסית בשיעור של 50% נוספים והכירה בהפסד אשראי לנכס הפיננסי בהתאם. לאור האמור לעיל החברה רשמה הוצאה נוספת בסך של כ-11,715 אלפי ש"ח במסגרת סעיף הוצאות אחרות בשנת 2020.

במהלך השנים 2021 ו-2022 טריא פיזפי פרעה את ההלוואה בהתאם לתנאיה המקוריים תוך הכרה של הוצאות מימון בגין קידום ההיוון בסך של כ-2,025 אלפי ש"ח וכ-1,758 אלפי ש"ח בשנים 2021 ו-2022 בהתאמה. במהלך חודש דצמבר 2022, טריא פיזפי בחרה לבצע פרעון מוקדם ומלא של יתרת ההלוואה באותו מועד. בעקבות פרעון מוקדם זה, בשנת 2022 החברה רשמה הוצאות מימון נוספות חד פעמיות בסך של כ-4,051 אלפי ש"ח. בעקבות הפרעון המוקדם ליום 31 בדצמבר 2022, לא קיימת יתרה בסעיף הלוואה לצד ג' (ראה ביאור 8 לעיל)

באור 16: - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

2. התקשרות עם בנק לאומי

ביום 12 ביולי 2023, חתמה החברה על מספר התחייבויות והתקשרויות עם בנק לאומי לישראל בע"מ ועם לאומי פרטנרס בע"מ (להלן - "קבוצת לאומי"). ההתחייבויות וההתקשרויות עם קבוצת לאומי, אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתכנסה ביום 6 בספטמבר 2023. ההתחייבויות וההתקשרויות כוללות:

- א. הענקה של 74,214,773 אופציות ללאומי פרטנרס בע"מ (להלן - "לאומי"), חברה פרטית בשליטתה של בנק לאומי. הניתנות למימוש לעד 74,214,773 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב המהוות עד 20% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומסך זכויות ההצבעה בחברה בפועל לאחר הקצאת האופציות. לאחר אישור ההתקשרויות עם קבוצת לאומי, החברה ביצעה איחוד הון המניות ביחס של 2:1 (כך שכל שתי מניות יהפכו למניה אחת). האופציות יבשילו בכפוף לעמידה בתנאי ביצוע של הבנק אשר כולל העמדת מימון ללפחות שלוש קבוצות רכישה שקיבלו מימון עד כה מהפלטפורמה. ברבעון השלישי החברה רשמה הוצאות בגין האופציות שהוענקו לבנק לאומי בסך של כ- 14,237 אלפי ש"ח שנרשמו בעלות השירותים.
- ב. יצוין כי במקביל לחתימת החברה על ההתקשרויות כאמור לעיל, חתמו בעלי השליטה בחברה על הסכם בו התחייבו כלפי לאומי לתמוך, עם מימוש האופציות, כולן או חלקן, במינוי דירקטור שיוצע על-ידי לאומי. ההתחייבות כאמור תחול ככל וכל עוד לאומי תחזיק לפחות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.
- ג. במקביל לחתימה על ההתחייבויות וההתקשרויות, מר אייל אלחיאני, ממלא מקום מנכ"ל החברה, חתם על כתב התחייבות אשר במסגרתו העניק ללאומי זכות הצטרפות במקרים מסוימים של מכירת מניותיו בחברה או למכירת ניירות ערך המינים למניות של החברה שיוחזקו על ידיו לצד ג' (למעט מכירה בבורסה).

ד. שעבודים

לחברה קיימים שלושה פקדונות משועבדים. שני פקדונות שועבדו לבנק בסכומים של 77 אלפי ש"ח ו-177 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022: 75 אלפי ש"ח ו-171 אלפי ש"ח) בגין הלוואה בערבות מדינה ושימוש בכרטיס אשראי, בהתאמה, ופקדון בסך 116 אלפי ש"ח בגין שירותי סליקה (ליום 31 בדצמבר 2022: 55 אלפי ש"ח).

באור 17: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר				מניות רגילות ללא ערך נקוב
2022		2023		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות				
593,718,182	1,500,000,000	(*) 296,859,091	(*) 750,000,000	

(\*) ביום 10 בספטמבר 2023 ביצעה החברה איחוד הון ביחס של 2:1 באופן בו: כל שתי מניות רגילות ללא ערך נקוב בהונה הרשום ובהונה המונפק והנפרע של החברה, תהפוכנה למניה רגילה אחת; וכל הזכויות למניות הלא רשומות למסחר של החברה יותאמו באופן דומה, כך שכל שתי זכויות למניות יאוחדו לזכות למניה אחת של החברה, הניתנת למימוש למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה.

ב. מניות רגילות

כל מניה רגילה מזכה בקול הצבעה אחד. בעלי המניות הרגילות זכאים גם לקבל דיבידנד כאשר סכומים לחלוקה קיימים כחוק, וכאשר החלוקה מוכרזת על ידי הדירקטוריון.

באור 17: - הון (המשד)

ג. תנועה במהלך השנה

1. להלן טבלה הכוללת את השינויים במספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022		2023		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
-	-	-	-	אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	0.62	92,026,305	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
-	-	-	-	אופציות למניות שחולטו במהלך השנה
-	-	-	-	אופציות למניות שמומשו במהלך השנה
-	-	0.62	92,026,305	אופציות למניות לסוף השנה
-	-	1.00	2,226,434	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

השווי ההוגן של האופציות שהוענקו במהלך שנת 2023 נקבע ל- 5,792 אלפי ש"ח.

2. בחודש פברואר 2021, חתמו מנכ"ל טריא פיזי ועובדת טריא פיזי על ויתור מלא ומוחלט לאופציות אשר הוענקו להם על ידי טריא קהילה לרכישת מניות בטריא קהילה. בחודש פברואר 2021 העניקה טריא פיזי למנכ"ל החברה ולעובדת טריא פיזי 444 ו-150 כתבי אופציה, בהתאמה, לרכישת מניות של טריא פיזי. כל כתב אופציה ניתן היה למימוש מידי למניה רגילה של טריא פיזי בתמורה ל- 1,088 ש"ח. במועד זה מומשו כל כתבי האופציה ל- 594 מניות רגילות של טריא פיזי. סך ההוצאה שנרשמה בטריא פיזי בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בגין מימוש האופציות הינה כ-4,855 אלפי ש"ח.

3. בחודש מרץ 2021, חתם סמנכ"ל בטריא קהילה על ויתור מלא ומוחלט לאופציות אשר הוענקו לו בטריא קהילה לרכישת מניות בטריא קהילה. בחודש מרץ 2021, העניקה טריא פיזי לסמנכ"ל בטריא קהילה 300 כתבי אופציה לרכישת מניות של טריא פיזי. כל כתב אופציה ניתן היה למימוש מידי למניה רגילה של טריא פיזי בתמורה ל- 1,088 ש"ח. כתבי האופציה מומשו ל- 300 מניות רגילות של טריא פיזי. סך ההוצאה שנרשמה בטריא פיזי בסעיף הוצאות מכירה ושיווק בגין מימוש כתבי האופציה הינה כ-1,976 אלפי ש"ח.

4. בחודש אפריל 2023, הוענקו ליועץ של החברה, 5,937,156 (2,968,578 לאחר איחוד הון) אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש לעד 5,937,156 (2,968,578 לאחר איחוד הון) מניות רגילות של החברה. מחיר המימוש במועד ההענקה של כל אופציה הינו 0.5 ש"ח (1 ש"ח לאחר איחוד הון). מחיר המימוש מתואם במלואו לחלוקת דיבידנדים, מניות הטבה והנפקת זכויות הענקת האופציות נעשתה על-פי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה. כמות השווה ל-56.26% מכמות כתבי האופציה תבשיל באופן מידי במועד ההקצאה וכמות השווה ל-43.75% מכמות כתבי האופציה תבשיל ב-7 מנות שוות בכמות המהווה 6.25% מסך כתבי האופציה המוקצים בתום כל רבעון, כאשר הרבעון הראשון ימנה החל מיום 1 במרץ 2023.

אם לא יתקיימו תנאי ההבשלה יחולטו האופציות. משך החיים החוזי של האופציות, במידה והבשילו, הינו 6 שנים ממועד ההענקה.



באור 17: - הון (המשך)

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות במועד ההענקה בהתאם למודל בלק אנד שולס לתמחור אופציות לגבי התוכנית הנ"ל:

-	תשואת הדיבידנד בגין המניה (%)
37.09	תנודתיות צפויה במחירי המניה (%)
3.76	שיעור ריבית חסרת סיכון (%)
6	משך החיים החזוי של האופציות (שנים)
0.5	מחיר המניה במועד החישוב (ש"ח)
-	דיבידנדים צפויים

בהתאם לנתונים לעיל, השווי ההוגן של האופציות נקבע ל-755 אלפי ש"ח למועד ההענקה. בשנת 2023 הוצאה שנרשמה בגין האופציות הינה כ-692 אלפי ש"ח.

#### 5. תשלום מבוסס מניות

בחוודש דצמבר 2023, הוענקו לשישה נושאי משרה ועובדים 14,842,954 אופציות, לא סחירות, הניתנות למימוש ל-14,842,954 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. מחיר המימוש לכל כתב אופציה הוא 1 ש"ח. מחיר המימוש לא צמוד למדד ו/או מטבע כלשהו וכפוף להתאמות כמפורט במתאר. בחודש ינואר 2024 אישרה הבורסה לניירות ערך בתל אביב את הקצאת האופציות.

האופציות יבשילו במשך תקופה של 4 שנים, החל ממועד ההענקה, כאשר המנה הראשונה בכמות המהווה 25% מסך האופציות שיוקצו לניצע, תהיה ניתנת למימוש בתום שנה ממועד ההקצאה בפועל. יתר האופציות יבשילו ב-12 מנות שוות בכמות המהווה 6.25% מסך האופציות שיוקצו לניצע בתום כל רבעון קלנדרי רלוונטי על פני 3 שנים מתום שנה ממועד ההקצאה של האופציה.

תקופת המימוש של האופציות תסתיים בתום 3 שנים ממועד ההבשלה של כל מנה.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות במועד ההענקה בהתאם למודל בלק אנד שולס לתמחור אופציות לגבי התוכנית הנ"ל:

-	תשואת הדיבידנד בגין המניה (%)
40.01	תנודתיות צפויה במחירי המניה (%)
3.74	שיעור ריבית חסרת סיכון (%)
7	משך החיים החזוי של האופציות (שנים)
0.41	מחיר המניה במועד החישוב (ש"ח)
-	דיבידנדים צפויים

בהתאם לנתונים לעיל, השווי ההוגן של האופציות נקבע ל-992 אלפי ש"ח למועד ההענקה. בשנת 2023 הוצאה שנרשמה בגין האופציות הינה כ-16 אלפי ש"ח.

באור 18: - הלוואה מתאגיד בנקאי

ביום 25 באוקטובר 2020 (להלן - "מועד העמדת הלוואה"), חתמה טריא פ"פ על הסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי בערבות מדינה. על פי הסכם זה טריא פ"פ קיבלה במועד העמדת הלוואה, הלוואה בסך של 1,500 אלפי ש"ח (להלן - "ההלוואה"). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בגובה פריים + 1.5%. פרעון ההלוואה הינו ב-48 תשלומים שווים החל מחודש אוקטובר 2021. ההלוואה נמדדה בשווי הוגן ליום העמדת הלוואה תוך שימוש בריבית אפקטיבית בשיעור של 2.05%.

באור 19: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

## א. עלות השירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
4,150	5,849	1,694
18,675	25,516	11,143
11,054	20,232	16,257
-	-	5
-	-	337
(670)	(659)	7,904
-	-	14,237
416	393	545
6,272	7,968	5,603
2,054	5,424	5,343
(*) (1,634)	(*) (565)	(*) 1,799
(*) 40,317	(*) 64,158	(*) 64,867

קבלני משנה  
עלות שירותים מטריא פינטק (\*\*)  
שכר עבודה, משכורות ונלוות  
תשלום מבוסס מניות  
הפסדי אשראי  
אחריות מוצר  
הוצאות בגין אופציה  
פחת והפחתות  
ייעוץ מקצועי  
אחרות  
שינויים ביתרת נכסי חוזים

(\*) הוצג מחדש ראה באור 2 יד'.  
(\*\*) ראו באור 3'ג21.

## ב. הוצאות מחקר ופיתוח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	-	911
-	-	911

קבלני משנה והוצאות אחרות

## ג. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
9,274	10,225	10,816
3,661	4,468	2,140
1,976	-	692
98	40	55
275	655	199
1,484	3,784	1,297
(*) 16,768	(*) 19,172	(*) 15,199

קבלני משנה  
שכר עבודה, משכורות ונלוות  
תשלום מבוסס מניות  
פחת והפחתות  
ייעוץ מקצועי  
אחרות

(\*) הוצג מחדש ראה באור 2 יד'.

באור 19: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

## ד. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
4,579	5,907	5,632	ייעוץ מקצועי
3,344	5,904	5,479	שכר עבודה, משכורות ונלוות
4,855	-	11	תשלום מבוסס מניות
595	240	212	פחת והפחתות
533	890	894	אחרות
13,906	12,941	12,228	

## ה. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
353	17	-	משפטיות
-	-	(217)	רווח מגריעת נכסי זכות שימוש
(1)	(2)	21	הפסד (רווח) הון מגריעת רכוש קבוע
1,330	292	-	הוצאות מיזוג
1,682	307	(196)	

## ו. הכנסות והוצאות מימון

## הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
1,758	2,025	-	ריבית התחייבות פיננסית (ראו באור 16ג')
-	4,051	-	הפסד מפדיון מוקדם של התחייבות
79	62	37	פיננסית (ראו ביאור 16ג')
13	11	24	הוצאות מימון בגין חכירות
31	45	54	הפרשי שער
5	50	66	עמלות בנקים
1,886	6,244	181	אחרות

באור 19: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
-	-	10,193	שערוך התחייבות בגין אופציה
227	339	-	ריבית – הלוואה לאחרים
112	51	-	ריבית – צדדים קשורים
	120	461	הכנסות ריבית מפקדונות
-	90	-	אחרות
339	600	10,654	

באור 20: - מגזרי פעילותא. כללי

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

מגזר תיווך אשראי - פעילות תיווך האשראי מבוצעת על ידי הפלטפורמה לצורך תיווך בין לווים למשקיעים (מלווים) (בין עמית לעמית). התיווך כולל מתן אשראי הניתן באמצעות הפלטפורמה שמחברת בין משקיעים בפלטפורמה בעיקר מקרב הציבור לבין מבקשי אשראי הזקוקים לאשראי, פרטיים או עסקיים.

מגזר מתן אשראי - פעילות מתן האשראי נועדה לתת מענה משלים לפעילות הקיימת היום בפלטפורמה ולהציע מוצרים משלימים ללקוחות הקיימים והפוטנציאליים של החברה. החברה מעניקה אשראי לתאגידים בסכום שלא יפחת ממיליון שקלים בהתאם לרישיון מתן אשראי מורחב שקיבלה.

ביצועי המגזרים רווח (הפסד) מגזרי מוערכים בהתבסס על רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות רישום למסחר כמוצג בדוחות הכספיים.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחדים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

הוצאות תפעוליות לא מיוחסות הינן הוצאות תפעוליות אשר לא ניתן ליחס ישירות למגזר וכוללות בין היתר הוצאות כגון, הוצאות מחקר ופיתוח, וחלק מהוצאות הנהלה וכלליות שלא ניתן ליחס באופן סביר.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי המגזר שלא כוללים מסים נדחים, הלוואות לחברות כלולות ונגזרים פיננסיים מאחר שנכסים אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את התחייבויות המגזר שלא כוללים מסים נדחים, התחייבויות מסים שוטפים, הלוואות ונגזרים פיננסיים מאחר שהתחייבויות אלה מנוהלות על בסיס קבוצתי.

באור 20: - מגזרי פעילות (המשך)

## ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

## שנת 2023

סך הכל	התאמות	מתן אשראי	תיווך אשראי
	אלפי ש"ח		
66,916	-	3,166	63,750
(*) (9,164)	2,717	2,117	(*) (13,998)
16,929			
-			
(10,473)			
(*) (15,620)			
(*) 47,369	-	18,655	(*) 28,714
13,070			
(*) 60,439			
38,629	-	42	38,587
8,486			
47,115			

הכנסות  
תוצאות המגזר  
התאמות לרווח  
הוצאות תפעוליות לא מיוחסות  
הוצאות רישום למסחר  
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
הפסד לפני מסים על ההכנסה  
נכסי המגזר  
נכסים שלא הוקצו  
סך הנכסים  
התחייבויות המגזר  
התחייבויות שלא הוקצו  
סך ההתחייבויות

(\*) הוצג מחדש ראה באור 2'ד'.

## שנת 2022

סך הכל	התאמות	מתן אשראי	תיווך אשראי
	אלפי ש"ח		
79,666	-	360	79,306
(*) (16,112)	561	82	(*) (16,755)
800			
42,795			
5,644			
(*) (65,351)			
(*) 74,276	-	40,463	(*) 33,813
28,874			
(*) 103,150			
63,748	-	93	63,655
8,815			
72,563			

הכנסות  
תוצאות המגזר  
התאמות לרווח  
הוצאות תפעוליות לא מיוחסות  
הוצאות רישום למסחר  
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
הפסד לפני מסים על ההכנסה  
נכסי המגזר  
נכסים שלא הוקצו  
סך הנכסים  
התחייבויות המגזר  
התחייבויות שלא הוקצו  
סך ההתחייבויות

(\*) הוצג מחדש ראה באור 2'ד'.

באור 20: - מגזרי פעילות (המשך)

## שנת 2021

סך הכל	התאמות	מתן אשראי	תיווך אשראי
	אלפי ש"ח		
56,356	-	-	56,356
(*) (14,635)	625	-	(*) (15,260)
1,682			
1,547			
(*) (17,864)			
(*) 23,550	-	-	(*) 23,550
23,593			
(*) 47,143			
36,781	-	-	36,781
26,260			
63,041			

הכנסות  
תוצאות המגזר  
התאמות לרווח  
הוצאות תפעוליות לא מיוחסות  
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
הפסד לפני מסים על ההכנסה  
נכסי המגזר  
נכסים שלא הוקצו  
סך הנכסים  
התחייבויות המגזר  
התחייבויות שלא הוקצו  
סך ההתחייבויות

(\*) הוצג מחדש ראה באור 2'ד.

## ג. מידע גאוגרפי

הכנסות המדווחות בדוחות הכספיים הופקו במדינת המושב של החברה (ישראל).

## ד. להלן הרכב ההכנסות של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
43,448	64,104	48,115	עמלות מפעילות אשראי - לווים
12,908	15,202	15,635	עמלות מפעילות אשראי - מלווים
-	360	3,166	הכנסות ממתן אשראי
56,356	79,666	66,916	

באור 21: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

"בעל עניין" - כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.  
 "צד קשור" - כהגדרת מונח זה ב-24 IAS, גילויים בהקשר לצד קשור.  
 אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key Management Personnel) הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב-24 IAS כוללים את חברי ההנהלה הבכירה והדירקטוריון.

## א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר		
2022	2023	
	אלפי ש"ח	
206	90	התחייבות לספקים ונותני שירותים
1,236	734	יתרת זכאים ויתרות זכות

באור 21: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
4,851	7,510	3,326	תגמולים לעובדי החברה או נותני שירותים לחברה
3,350	-	8	תשלום מבוסס מניות
18,675	25,516	11,143	עלות שירותים מטריא פינטק
561	390	-	דמי ניהול מטריא פינטק

ההטבות ניתנו בשנים 2023, 2022 ו-2021 ל- 11, 11 ו-9 צדדים קשורים בהתאמה.

ג. פירוט הסכמים עם צדדים קשורים

1. על פי הסכם בין טריא פי2פי לבין טריא פינטק, יועצת רגולטורית (המכהנת כדירקטורית בחברה) מעמידה לחברה בתוקף ממועד השלמת עסקת המיזוג שירותי ייעוץ רגולציה בהיקף של 80% משרה בתמורה לתשלום תשלום חודשי על ידי טריא פי2פי לטריא פינטק של 75 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. כמו כן, זכאית היועצת הרגולטורית למענק כאמור בהסכם (ובכפוף למדיניות התגמול). ההסכם הינו לתקופה של 3 שנים ממועד השלמת עסקת המיזוג וכל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה של 90 יום מראש ובכתב. בחודש נובמבר 2023 עודכן התשלום החודשי לסך של כ- 45 אלפי ש"ח.

2. על פי הסכם בין החברה וטריא פי2פי לבין דירקטור בחברה (להלן - "הדירקטור") וחברה בשליטתו (להלן - "חברת הניהול") משמש הדירקטור כיועץ פיתוח עסקי ומספק שירותים של סיוע בהכנה ויישום תוכניות כלכליות, ליווי בנושאי ממשל תאגידי ובקרה פנימית (זאת בנוסף על כהונתו (ללא שכר) בדירקטוריון החברה) (להלן - "הסכם השירותים"). חברת הניהול והדירקטור מעמידים את השירותים בהיקף של 70% משרה ובתמורה חברת הניהול זכאית לתמורה חודשית בסך של 30 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד חשבונית (המשולמת ע"י טריא פי2פי). חברת הניהול ו/או הדירקטור אינם זכאים לתשלומים נוספים, למעט החזר הוצאות כנהוג בנהלי טריא פי2פי ומחשב נייד אשר יהיה בבעלות טריא פי2פי. הסכם השירותים הינו לתקופה של שלוש שנים ממועד השלמת עסקת המיזוג. כל אחד מהחברה והדירקטור רשאי לסיים את הסכם השירותים בהודעה של 30 ימים מראש. לאחר מועד הדוח, ביום 17 ביוני 2024, סיים הדירקטור את תפקידו בחברה ובחברות הקשורות.

3. ביום 22 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בכפוף להשלמת עסקת המיזוג) את התקשרות טריא פי2פי עם טריא פינטק (אשר פיתחה ומתחזקת את הפלטפורמה) בהסכם רישיון ושירותים מיום 25.2.2021 (להלן - "הסכם הרישיון"). במסגרת הוראות הסכם הרישיון נקבע אופן התמחור עבור השימוש ברישיון ועבור שירותי פיתוח ותחזוקה כאשר גובה תמורה זו תלוי בהיקף העבודה בפועל של טריא פינטק עבור טריא פי2פי וכן נקבעה התמורה לטריא פינטק בעבור שירותי אחסון, פיתוח, ניהול סיכונים ויעוץ שתעניק לחברה, בהתאם לתנאי השוק.

התמורה - על רקע העובדה שטריא פי2פי נדרשת לשימוש בכוח אדם לשם תמיכה בתהליכים שוטפים שהפלטפורמה טרם תומכת בהם באופן אוטומטי, הסכימו הצדדים כי במהלך השנים 2021 - 2023 טריא פי2פי פטורה מתשלום רכיב התמורה המיוחס לרישיון כאשר החל משנת 2024 טריא פי2פי תהיה חייבת בתשלום תמורה בגין שירותים כאמור כמפורט בהסכם הרישיון.

באור 21: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

החל משנת 2024 ועד לתום תקופת ההסכם, סך התמורה בגין הרישיון תחושב כתשלום חודשי השווה לשיעור של 3.8% (בתוספת מע"מ) מסך העמלות שגבתה טריא פיזי מהמשתמשים בפלטפורמה (קרי, המשקיעים בפלטפורמה והלווים באמצעות הפלטפורמה) במהלך החודש הקלנדרי אשר קדם לחודש בו מבוצע התשלום. התשלום יבוצע עד ה- 10 לכל חודש קלנדרי. בכל מקרה בו טריא פינטק תעמיד איזה מהשירותים לעיל לצד ג' בישראל בתמורה נמוכה לזו המפורטת לעיל, התמורה תותאם כלפי מטה בהתאם. כמו כן, התמורה לשירותי הפיתוח, תמיכה ותחזוקה, שירותי ניהול סיכונים, שירותי ייעוץ בתחום הרגולציה ושירותי אחסון שיועמדו על ידי פינטק לטריא פיזי, תחושב כתשלום חודשי השווה לשיעור המשרה בפועל של כל אחד מעובדי פינטק לטריא פיזי בחודש קלנדרי רלוונטי על פי עלות ההעסקה של העובד הרלוונטי בתוספת 10% לעובד בישראל (קרי:  $cost + 10\%$  עבור עובד בישראל) ובתוספת 15% לעובד מחוץ לישראל קרי:  $cost + 15\%$  עבור עובד מחוץ לישראל).

התמורה בגין שירותי הפיתוח שיועמדו על ידי טריא פינטק לטריא פיזי בהתאם למנגנון הקבוע לעיל לא תעלה, בכל שנה קלנדרי, על סכום בשיעור של 40% מתוך סך הכנסות פעילות תיווך האשראי בשנה הקלנדריה הקודמת כפי שירשמו בדוח הכספי המבוקר של החברה ובכל מקרה לא יותר מ-200 מיליון ש"ח במשך תקופה של חמש שנים ממועד השלמת עסקת המיזוג.

תקופת הסכם הרישיון - הסכם הרישיון הינו לתקופה של 10 שנים ממועד חתימתו, כאשר לטריא פיזי הזכות להודיע על ביטולו בכל עת ומכל סיבה שהיא וללא הודעה מוקדמת. לטריא פינטק זכות להודיע על ביטולו רק לאחר 5 שנים ממועד חתימתו, בהודעה מוקדמת של 12 חודשים. עם ביטול ההסכם או סיומו, טריא פיזי תהיה זכאית לקבל מטריא פינטק את קוד המקור, ללא תמורה, לעשות שימוש ולפתח בעצמה את המערכת או חלקים ממנה וזאת ללא חיוב בדמי רישיון.

תחולת הרישיון - טריא פינטק תעניק לחברה זכות/רישיון שימוש (License) בלתי הדיר, ניתן להעברה או למתן רישיונות משנה לחברות בשליטת טריא פיזי בלבד, מוגבל לגבולות מדינת ישראל ולשימוש טריא פיזי להפעלת הפלטפורמה בעצמה או באמצעות חברות אחרות בשליטתה לצורך מתן הלוואות, פתרונות מימון והשקעות באמצעות הפלטפורמה ו/או חלקים ממנה, ובהתאם לקבוע בהסכם הרישיון במפורש, בטכנולוגיה (להלן - "הרישיון" או "רישיון השימוש"). הרישיון יוענק בתמורה ובתנאים הקבועים בהסכם הרישיון ובכפוף להוראותיו. במסגרת הרישיון יכללו הטכנולוגיה וכן כל פיתוח או שיפור שלה שיפותח על ידי טריא פינטק ביוזמתה עבור צדדים שלישיים במהלך תקופת הסכם הרישיון, וטריא פינטק תעביר כל פיתוח עתידי כאמור לפיזי ללא עלות בגין הפיתוח. הרישיון הינו אישי ומוגבל לפעילות טריא פיזי בישראל. טריא פיזי תהיה רשאית להעניק רישיונות משנה לשימוש בטכנולוגיה בישראל לצדדים שלישיים במסגרת הרישיון שניתן לה למוצרים של טריא פינטק הקיימים נכון למועד חתימת הסכם הרישיון ובכפוף לתנאיו. לצורך שימוש ברישיון תהיה רשאית טריא פיזי או מי מטעמה לפתח ולתחזק את הטכנולוגיה בעצמה, לרבות עריכת שינויים, שיפורים, יצירות נגזרות ופיתוחים נוספים בטכנולוגיה, ללא צורך באישור נוסף מטריא פינטק.

עלות השירותים כוללת בתוכה עלות עבור רישיון, פיתוח ותחזוקה בהתאם לאמור בהסכם הרישיון, בסך של כ-11,143 אלפי ש"ח וכ-25,516 אלפי ש"ח בשנים 2022 ו-2023, בהתאמה.



באור 21: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

4. ביום 22 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בכפוף להשלמת עסקת המיזוג) את ההסכם מיום 25 בפברואר 2021 בין טריא פי2פי לבין טריא פינטק, לפיו תמורת דמי ניהול חודשיים בסך של 43.5 ש"ח העמידה טריא פי2פי לטריא פינטק שירותי הנהלת חשבונות וגזברות, חשבות שכר, אדמיניסטרציה ומזכירות ושירותי משאבי אנוש (להלן בסעיף זה - "**הסכם שירותי הניהול**").
- ביום 2 באוגוסט 2022, הודיעה טריא פינטק לטריא פי2פי על סיום ההתקשרות בהסכם שירותי הניהול בתוקף 60 ימים ממועד ההודעה, ולפיכך הסכם שירותי הניהול הסתיים ביום 1 באוקטובר 2022.
5. ביום 8 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה, עדכון של הסכם הרישיון כך שיקבע כי כל זכויות הקניין, לרבות כל זכויות קניין רוחני, בפיתוחים טכנולוגיים של טריא פינטק במספר מוצרים שונים יוקנו לטריא פי2פי ללא תמורה, כאשר לטריא פינטק תוקנה זכות שימוש בפיתוחים הספציפיים מחוץ לישראל ללא עלות.
6. ביום 25 ביוני 2023, הודיע מנכ"ל החברה, מר שחף ארליך, כי ברצונו לסיים את כהונתו בחברה. החברה ומר ארליך סיכמו כי כהונתו תסתיים ביום 31 באוגוסט 2023 וכי ממועד זה מר ארליך ימשיך להעמיד לחברה שירותים כיועץ חיצוני לתקופה, בהיקף ובתמורה כפי שיוסכם בין הצדדים. דירקטוריון החברה אישר ביום 25 ביוני 2023, את מינויו של מר אייל אלחיאני כממלא מקום מנכ"ל החברה בתוקף החל מיום 1 בספטמבר 2023 ועד לאיתור ולמינוי מנכ"ל קבוע לחברה, וזאת בכפוף לסיום כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה. על פי הסכם השירותים הקיים עמו, התמורה החודשית אשר משלמת החברה הינו כ- 88 אלפי ש"ח (עודכן בחודש יוני 2023 לכ- 79 אלפי ש"ח). כמו כן, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר עמוס לוזון כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 1 בספטמבר 2023. לא קיים הסכם שירותים עם יו"ר הדירקטוריון והוא אינו זכאי לתגמול כלשהו.
7. ביום 6 בספטמבר 2023, הודיע סמנכ"ל הכספים בחברה, מר עודד מירון כי ברצונות לסיים את כהונתו בחברה. החברה והסמנכ"ל סיכמו כי כהונתו תסתיים ביום 7 באוקטובר 2023. ביום 23 באוקטובר 2023 הודיעה החברה על מינוי סמנכ"ל כספים חדש, מר גיא אלחנני אשר החל את כהונתו בתאריך 25 באוקטובר 2023.

#### ד. השקעות בפלטפורמה

החברה מאפשרת לעובדיה ובני משפחותיהם להשקיע בפלטפורמה כמלווים. ההשקעה מותרת לכלל עובדי החברה בתנאים זהים. תנאי ההשקעה הם בכפוף לכך שהמשקיע ייבחר באחד מהעדפות ההשקעה האוטומטיות הקיימות בפלטפורמה, כפי שקיימות לכלל משקיעי הפלטפורמה, קרי מדובר על השקעות במהלך העסקים הרגיל למעט הטבה של 50% בגובה העמלה. לעובדי החברה ובני משפחותיהם אסור להיות לוויים בפלטפורמה.

באור 22: - אירועים לאחר תאריך הדוח

א. ביום 31 בינואר 2024 התקבלו אצל חברה נכדה, טריא קהילה, דוח ביקורת ודרישה לתיקון ליקויים בניהול פעילות מערכת תיווך באשראי (להלן - "הדוח") מרשות שוק ההון, הביטוח והחסכון (להלן - "רשות שוק ההון").

הדוח מתייחס לביקורת בנושא נזילות, חיתום וניהול סיכונים בטריא קהילה וכולל ממצאים לליקויים אשר אותרו לכאורה במסגרת הביקורת בנוגע לנושאים אלה, וכן בנוגע לתהליכי חיתום האשראי ומערכת התמחור, לאי כיוול מודל דירוג הלווים, פיקוח ובקרה על מערכי שיווק וכן בנוגע לאי עמידה לתקופה מסוימת, בדרישות ההון העצמי המינימלי כפי שנדרש מבעל רישיון למערכת תיווך אשראי. טריא קהילה נדרשה על ידי רשות שוק ההון לפעול לתיקון הפגמים, ובכלל זה לגבש תוכנית שתאשר מראש על ידי רשות שוק ההון לתיקון הליקויים העולים מהדוח אשר תלווה על ידי מבקר חיצוני (רואה חשבון) בלתי תלוי שימונה על ידי טריא קהילה ויאשר על ידי רשות שוק ההון, ותכלול לוחות זמנים ואבני דרך ליישומה, התייחסות לליקויים ומתווה פתרון לבקשות ההנזלה והתחייבויות טריא קהילה להעמדת אשראי באמצעות הפלטפורמה.

ניתן לציין כי טריא קהילה, ללא קשר להליך הביקורת, טיפלה בניהול התחייבויות הפלטפורמה מול קבוצות רכישה, והצליחה, תוך זמן קצר יחסית, לצמצם באופן משמעותי את מסגרות האשראי לקבוצות רכישה באמצעות הפלטפורמה. לעניין הכשלים במערכי שיווק אשראי, יצוין כי פעילות זו נפסקה כבר בסוף 2022 וכי טריא קהילה אינה עובדת עוד עם משווקי אשראי. כתוצאה מהאמור לעיל, החברה גיבשה, הגישה לרשות שוק ההון ומיישמת תוכנית לתיקון הליקויים העולים לכאורה מדוח הביקורת.

ב. חוזר נותני שירותים פיננסיים 10-2023 - השקעת כספים על ידי מפעיל מערכת לתיווך באשראי וצד קשור לו באמצעות המערכת (להלן - "החוזר" או "חוזר הנוסטר") בחודש פברואר 2024, פרסמה רשות שוק ההון את הנוסח הסופי של חוזר הנוסטר, אשר נועד להסדיר את אופן פעילותה של מערכת לתיווך באשראי כמתווכת באשראי הניתן ממקורותיה או ממקורות צד הקשור אליה, ללווים, וזאת תוך הפחתה של ניגוד עניינים אפשרי בתהליך מתן ההלוואות ותפעולן, ובהתאם להוראות סעיף 138 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן - "החוק"), אשר אוסר על מערכת לתיווך באשראי לעסוק במתן אשראי אלא באישור מאת המפקח ובהתאם לתנאי האישור.

ככלל, תפקידה של מערכת לתיווך באשראי, הוא לתווך בין מלווים ללווים לשם ביצוע עסקאות למתן אשראי ותפעולן של עסקאות כאמור. בפעילות מערכות לתיווך באשראי ייתכנו מצבים שבהם הביקוש להלוואות מצד הלווים, שונה מהיצע הכספים שמשקיעים המלווים ולהיפך, דבר שמקשה על המערכות לתפקד באופן יעיל. קשיים אלו מתחדדים בתנאים של משבר כלכלי בו היצע האשראי החדש עלול לפחות וכפועל יוצא, ייתכן ויעורר גם קושי נוסף לפזר את סכום ההלוואה בין מלווים רבים, באופן שיצמצם את הסיכון למלווה הבודד.

לאור אתגרים אלו, פרסמה רשות שוק ההון את הנוסח הסופי של החוזר אשר נועד כאמור לאפשר לחברה, בתנאים המוגדרים בו, להעמיד אשראי הניתן ממקורותיה או ממקורות צד הקשור אליה, ובדרך זו, לאפשר לחברה לקיים קו אשראי יציב, לאזן בצורה טובה יותר את הפערים בין ההיצע ובין הביקוש לאשראי באמצעות המערכת וכן לאפשר להנזיל את כספי ההשקעה של המלווים על ידי רכישת ההלוואות שהועמדו על ידם באמצעות המערכת.

פתיחת האפשרות להעמדה של כספי נוסטרו עשויה להגביר את התחרות בתחום האשראי, בכך שהיא מרחיבה את היקף המקורות לאשראי, מגדילה את פוטנציאל ההתרחבות של מפעילי מערכות לתיווך באשראי כגורמים בעלי השפעה תחרותית חיובית בשוק האשראי, ומקילה על אפשרות מיסוד של שיתוף פעולה של המפעיל עם גורמים פיננסיים נוספים (כגון גופים מוסדיים) המבקשים להלוות כספים באמצעות המערכת.

על מנת לשמור על מאפייני המערכת כמי שעיקר עיסוקה הוא תיווך באשראי ועל מנת שלא לפגוע באפשרות של משקיעים פרטיים להעמיד אשראי באמצעות המערכת, נקבעה בחוזר מגבלת רף עליון להיקף האפשרות לעשיית שימוש בכספי נוסטרו באמצעות המערכת בשיעור של עד 30% מסך צבר האשראי של מפעיל המערכת. החברה נערכת ליישום ההוראות החוזר.

באור 22: - אירועים לאחר תאריך הדוח (המשך)

- ג. לאחר תאריך הדוח, ביום 8 במאי 2024, הבשילו האופציות שהוקצו לגוף מקבוצת בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "לאומי" ו-"בנק לאומי", בהתאמה), וזאת לאחר שבנק לאומי אישר לחברה בכתב כי לגבי שלוש קבוצות רכישה אושרו מסגרות אשראי וכן בוצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרת אשראי שהעמיד בנק לאומי לקבוצות. בהתאם וכפוף לתנאי האופציות, לאומי רשאי לממש את האופציה בתוך 24 חודשים ממועד ההבשלה.
- ד. לאחר תאריך הדוח, ביום 19 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה לחתום על מסמך עקרונות בלתי מחייב עם נאוי גרופ בע"מ (להלן - "נאוי גרופ") (להלן - "מסמך העקרונות"), במסגרתו מצהירים הצדדים על כוונתם לשתף פעולה במסגרת חברה בשליטה משותפת שתעסוק בהעמדת הלוואות לדיור, מובטחות במשכנתאות, ובליווי קבוצות רכישה, בהתבסס על הניסיון המקצועי הקיים בחברה ועל הטכנולוגיה המתקדמת שברשותה לניהול הלוואות (להלן - "החברה המשותפת"). על פי מסמך העקרונות, החברה תחזיק 45% מההחזקות בחברה המשותפת, והיתרה תוחזק על ידי נאוי גרופ (45%) ועל ידי חברה בשליטת יו"ר דירקטוריון נאוי גרופ (10%). בהתאם למסמך העקרונות, כל הפעילות של מי מהצדדים (וחברות קשורות להם) של העמדת הלוואות לדיור מגובות משכנתאות ו/או הלוואות לכל מטרה מגובות במשכנתאות לתקופה העולה על 3 שנים והלוואות לליווי קבוצות רכישה חדשות, תבוצע אך ורק באמצעות החברה המשותפת. כמו כן, על פי התוכנית העסקית ביחס לפעילות החברה המשותפת (להלן - "התוכנית העסקית"), ישווקו בעתיד, בין היתר, תיקי ההלוואות לגופים מוסדיים, בנקאיים ולשוק ההון. על פי מסמך העקרונות, הצדדים צפויים לקבוע בהסכם המפורט, שליטה משותפת ומנגנון ניהול משותף, לפיו, בין היתר, נאוי גרופ תעמיד לחברה המשותפת הלוואות בעלים נושאות ריבית, בסכום של עד 120 מיליון ש"ח, אשר תהווה חוב נחות, וזאת בהתאם לצורך ולגיוס החוב הבכיר לחברה המשותפת, ותפעל להשגת מסגרות אשראי לחברה המשותפת מתאגידים בנקאיים כחוב בכיר בהתאם לתוכנית העסקית, ואילו החברה תספק לחברה המשותפת שירותי ניהול הפעילות השוטפת, ובכלל זה תפעול באמצעות הטכנולוגיה הקיימת בחברה לניהול ההלוואות, לרבות שיווק ההלוואות, החיתום, ניהול ההלוואות וגבייתן, וכן הטיפול הכספי והמשפטי, בתמורה לתשלום העלויות המבוססות על התוכנית העסקית.
- מימוש מסמך העקרונות כפוף להשלמת בדיקות נאותות ככל שיידרש ולחתימת הצדדים על הסכם מפורט ומחייב ולקבלת אישורים והיתרים רגולטוריים כנדרש על פי דין.
- בעקבות החתימה על מסמך העקרונות, תגיש החברה המשותפת בקשה לרשות שוק ההון ל'רישיון נותן אשראי - מורחב' לתחום הלוואות לדיור מגובות במשכנתא ולליווי קבוצות רכישה.
- ההסכם המפורט צפוי לכלול, בין היתר, הסכם תפעול ותמורה בין חברתי, וכן הסכם בעלי מניות בין הצדדים, זאת לצד קביעת מסגרות אשראי ומנגנוני העמדת צרכי הון נוספים.

-----

**פרק 4**  
**פרטים נוספים על התאגיד**

**פרטים כלליים**

**שם החברה :** טריא ישראל בע"מ  
**מספר החברה ברשם החברות :** 520040965  
**כתובת :** רחוב המלאכה 15, ראש העין 4809136  
**טלפון :** 03-9107272  
**פקסימיליה :** 03-9107270  
**דואר אלקטרוני :** [support@tarya.co.il](mailto:support@tarya.co.il)  
**תאריך המאזן :** 31.12.2023  
**תאריך הדוח :** 4.11.2024

**תקנה 8א: תיאור עסקי התאגיד**

תיאור עסקי התאגיד מצורף כפרק 1 לדוח תקופתי זה.

**תקנה 9: דוחות כספיים**

הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה, מלווים בחוות דעת רואה החשבון המבקר, מצורפים כפרק 3 לדוח תקופתי זה.

**תקנה 9ג: דוח כספי נפרד של החברה**

החברה אינה נדרשת לצרף דוח כספי נפרד.

**תקנה 9ד: דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של התאגיד המדווח והחברות המאוחדות בדוחותיו הכספיים**

ראו דיווח מיידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון (טופס ת-126) המוגש בסמוך לאחר פרסום דוח זה. המידע האמור מובא בדרך של הפניה.

**תקנה 10: דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד מצורף כפרק 2 לדוח תקופתי זה.

**תקנה 10א: תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (באלפי ש"ח)**

2023					
סה"כ	רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון	
66,916	16,206	15,051	18,294	17,365	הכנסות
64,867	6,560	23,896	17,100	17,311	עלות השירותים
911	-	-	355	556	הוצאות מחקר ופיתוח
15,199	2,081	2,842	3,856	6,420	הוצאות מכירה ושיווק
12,228	2,537	2,874	3,200	3,617	הוצאות הנהלה וכלליות
(196)	(199)	3	-	-	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
93,009	10,979	29,615	24,511	27,904	סה"כ הוצאות תפעול
(26,093)	5,227	(14,564)	(6,217)	(10,539)	רווח (הפסד) תפעולי
(10,473)	(9,179)	(1,143)	(53)	(98)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(15,620)	14,406	(13,421)	(6,164)	(10,441)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
2,350	171	188	(324)	2,315	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(17,970)	14,235	(13,609)	(5,840)	(12,756)	רווח (הפסד)

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת וחברות קשורות ליום 31.12.2023**

שם החברה				סוג נייר הערך	מספר ניירות הערך	סה"כ ע.נ.	שער המניה או נייר הערך בבורסה	שיעור החזקה בהון, בכח ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	הלוואות (אלפי ש"ח)			
יתרה	מועד פירעון	ריבית**	הצמדה									
טריא פי2פי בע"מ	מניה רגילה	32,989	329.89	--	100%	3,500	28.12.24	2.9%	-			
						4,000	24.10.27	2.9%	-			
						23,000	23.07.28	2.9%	-			
						15,000	9.08.28	2.9%	-			
טריא קהילה פיננסית בע"מ*	מניה רגילה	112,369	1,123.69	--	100%	8,000	26.2.24	2.9%	-			
טריא קרדיט בע"מ*	מניה רגילה	100	1	--	100%	11,700	11.9.24	2.9%	-			

\*טריא קהילה פיננסית בע"מ (להלן: "טריא קהילה") וטריא קרדיט בע"מ (להלן: "טריא קרדיט") הן חברות בנות בבעלות מלאה (100%) של טריא פי2פי בע"מ (להלן: "טריא פי2פי") אשר הינה חברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה.  
 \*\* ריבית בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

## **תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדוח (באלפי ש"ח)**

ביום 23.7.2023 וביום 9.8.2023 טריא פי2פי השקיעה בטריא קהילה פיננסית סך של 23 מיליון ש"ח וסך של 15 מיליון ש"ח בהתאמה כנגד שטר הון מטריא קהילה פיננסית.

## **תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות התאגיד מהן בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד) לתקופת הדוח	רווח (הפסד) כולל אחר	סך הרווח (ההפסד) הכולל לתקופת הדוח	דיבידנד		דמי ניהול		הכנסות (הוצאות) ריבית	
				עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח
טריא פי2פי	17,968	17,968	17,968	-	-	-	-	744	454
טריא קהילה	11,698	11,698	11,698	-	-	-	-	325	67
טריא קרדיט	1,112	1,112	1,112	-	-	-	-	797	120

## **תקנה 14: רשימת הלוואות**

לפרטים בדבר יתרת ההלוואות בפעילות מתן האשראי ראו באור 7 בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים בדבר יתרת ההלוואות בפעילות הפלטפורמה, ראו סעיף 8.1.3 בפרק 1

## **תקנה 20: מסחר בבורסה**

בתקופת הדוח לא נרשמו ניירות ערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

למיטב ידיעת החברה, לא חלה הפסקת מסחר בבורסה במניות החברה, למעט הפסקות סחר קצובות עקב פרסום דוחות כספיים ו/או דיווחים מיוחדים.

## תקנה 21:

## תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן יפורטו התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה שבשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בחברה בשליטתה; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה; (ג) לבעלי עניין בחברה על ידי החברה או חברה שבשליטתה (סכומי התגמול יובאו להלן במונחי עלות לחברה, באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר (הוצ' רכב)	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד בדילול מלא ליום 31.12.23	היקף משרה	תפקיד	שם
1,019	-	-	-	27	-	992	-	-	-	-	11.06%	100%	ממלא מקום מנכ"ל ודירקטור	אייל אלחיאני <sup>(1)</sup>
834	-	-	-	-	-	-	834	-	-	-	0.9%	100%	מנכ"ל לשעבר	שחף ארליך <sup>(2)</sup>
815	-	-	-	-	-	815	-	-	-	-	10.87%	80%	דירקטורית ויועצת רגולציה	ורדה לוסטהויז
666	-	-	-	-	-	-	-	-	-	666	-	100%	סמנכ"ל כספים לשעבר	עודד מירון <sup>(3)</sup>
695	-	-	-	43	-	-	-	-	-	652	-	100%	סמנכ"ל צמיחה לשעבר	אופיר פוקס <sup>(4)</sup>

- (1) מר אלחיאני סיים את כהונתו כיו"ר הדירקטוריון ביום 1.9.2023, והחל ממועד זה מכהן כממלא מקום המנכ"ל.  
(2) מר ארליך סיים את כהונתו כמנכ"ל ביום 31.8.2023 והחל מתאריך 1.9.2023 ועד לתאריך 31.12.2023 העמיד שירותי יעוץ לחברה.  
(3) מר מירון סיים את כהונתו כסמנכ"ל כספים של החברה ביום 7.10.2023.  
(4) מר פוקס סיים את כהונתו כסמנכ"ל צמיחה של החברה ביום 30.9.2023.

## תוספות והבהרות לעניין ההתקשרות עם נושאי המשרה ובעלי העניין דלעיל :

### תנאי כהונתו של ממלא מקום המנכ"ל מר אייל אלחיאני

תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל אלחיאני כיו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף של 80% משרה הוסדרו באמצעות הסכם שירותים שנחתם בין החברה לבין מר אלחיאני, והם החלו החל ממועד אישור המיזוג ביום 12.6.2022 (להלן: "**הסכם השירותים**"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13.6.2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-072868).

תנאי כהונתו והעסקתו של מר אלחיאני כיו"ר הדירקטוריון אושרו על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 22.5.2022 ותוארו בהודעה בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שפורסמה ביום 16.5.2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-059401).

עם הודעת מנכ"ל החברה היוצא, מר שחף ארליך, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה וכחלק מהפעולות הננקטות על ידי החברה לשם ייצובה ולשם חיזוק השדרה הניהולית שלה, דירקטוריון החברה אישר ביום 25.6.2023 את מינויו של מר אייל אלחיאני כממלא מקום מנכ"ל בתוקף החל מיום 1.9.2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26.6.2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-059290).

תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל אלחיאני כממלא מקום מנכ"ל החברה אושרו על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 6.9.2023 ותוארו בהודעה בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שפורסמה ביום 31.8.2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-082993).

כממלא מקום מנכ"ל החברה בהיקף של 100% משרה, לא חל שינוי בשכרו של מר אלחיאני והוא זכאי לתנאי העסקה זהים לאלו שלהם היה זכאי כיו"ר הדירקטוריון (בהיקף משרה של 80%). מר אלחיאני ישמש כממלא מקום מנכ"ל החברה החל מיום 1.9.2023 לתקופה של שלוש שנים, או עד למינוי מנכ"ל קבוע לחברה, לפי המוקדם. על אף האמור, יצוין כי כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את הסכם השירותים באמצעות הודעה מראש בת 90 ימים.

בגין כהונתו כממלא מקום מנכ"ל החברה מר אלחיאני זכאי לשכר בעלות שנתית כמפורט בטבלה לעיל ולהחזר הוצאות (לרבות הוצאות רכב צמוד).

על פי מדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות ביום 22.5.2022 (אסמכתא 2022-01-059392), כממלא מקום מנכ"ל החברה, מר אלחיאני עשוי להיות זכאי למענק שנתי בשיעור שלא יעלה על 70% מסך עלות התגמול, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, כפי שיהיו מעת לעת ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי כל דין, לרבות אישור האסיפה הכללית, ככל שיידרש.

### תנאי כהונתו של המנכ"ל לשעבר מר שחף ארליך

על פי הסכם בין החברה וטריא פי2פי לבין מר שחף ארליך, מר ארליך העמיד לחברה שירותי ניהול כמנכ"ל החברה וחברות הקבוצה בהיקף של משרה מלאה בתמורה לתשלום חודשי בעלות מעביד כוללת של 86,000 ש"ח בתוספת מע"מ. כן זכאי מר ארליך למענק כאמור בהסכם (ובכפוף למדיניות התגמול). לפרטים נוספים ראו דו"ח העסקה ודיווח מיידי מיום 22.5.2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-062101).

בתאריך 31.8.2023 חדל מר ארליך לכהן כמנכ"ל החברה ומיום 1.9.2023 ועד ליום 31.12.2023 העמיד לחברה שירותי ייעוץ בעלות חודשית 43 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26.6.2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-059296).



### הסכם שירותים דירקטור ויועצת רגולציה – גב' ורדה לוטהוויז

על פי הסכם בין טריא פי2פי לבין טריא פינטק בע"מ (להלן: "טריא פינטק"), גב' ורדה לוטהוויז מעמידה לחברה בתוקף ממועד השלמת עסקת המיזוג שירותי ייעוץ רגולציה בהיקף של 80% משרה בתמורה לתשלום חודשי על ידי טריא פי2פי לטריא פינטק של סך של 75,000 ש"ח בתוספת מע"מ. כן זכאית גב' לוטהוויז למענק כאמור בהסכם (ובכפוף למדיניות התגמול). ההסכם הינו לתקופה של 3 שנים ממועד השלמת עסקת המיזוג וכל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה של 90 יום מראש ובכתב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16.5.2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-059401) (להלן: "דוח העסקה") ודיווח מיידי מיום 22.5.2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-062101). בחודש נובמבר 2023 עודכן התשלום החודשי לסך של כ-45 אלפי ש"ח.

גב' לוטהוויז אינה זכאית לגמול דירקטורים.

### תנאי כהונתו של סמנכ"ל הכספים לשעבר מר עודד מירון

כהונתו והעסקתו של מר עודד מירון כסמנכ"ל הכספים של החברה החלו החל ממועד אישור המיזוג ביום 12.6.2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13.6.2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-072619).

על פי הסכם בין טריא פי2פי לבין מר עודד מירון, מר מירון זכאי למשכורת חודשית בסך של 45 אלפי ש"ח, למענק כאמור בהסכם (ובכפוף למדיניות התגמול), ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, החזר הוצאות נסיעה וזכויות סוציאליות. ההסכם הינו לתקופה של 3 שנים ממועד השלמת עסקת המיזוג וכל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה של 30 יום מראש ובכתב.

ביום 7 באוקטובר 2023 מר מירון סיים את כהונתו בחברה כסמנכ"ל הכספים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.9.2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-084676). ביום 23 באוקטובר 2023 הודיעה החברה על מינוי סמנכ"ל כספים חדש, מר גיא אלחנני אשר החל את כהונתו ביום 25.10.2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23.10.2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-097003).

### תנאי כהונתו של סמנכ"ל הצמיחה לשעבר מר אופיר פוקס

כהונתו והעסקתו של מר אופיר פוקס כסמנכ"ל הצמיחה של החברה החלו החל ממועד אישור המיזוג ביום 12.6.2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13.6.2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-072616).

על פי הסכם בין טריא קהילה לבין מר אופיר פוקס, מר פוקס זכאי למשכורת חודשית בסך של 50 אלפי ש"ח, למענק כאמור בהסכם (ובכפוף למדיניות התגמול), ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, החזר הוצאות נסיעה וזכויות סוציאליות. ההסכם הינו לתקופה של 3 שנים ממועד השלמת עסקת המיזוג וכל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה של 30 יום מראש ובכתב. בתאריך 31.8.2023 חדל מר פוקס לכהן כסמנכ"ל הצמיחה של החברה.

### מדיניות תגמול

ביום 22.5.2022, אישרה אסיפה מיוחדת של בעלי מניות החברה מדיניות תגמול מעודכנת ביחס לנושאי המשרה (בכפוף להשלמת עסקת המיזוג) בנוסח שצורף כנספח ז' לדוח העסקה (להלן: "מדיניות התגמול").

על פי מדיניות התגמול, נושאי משרה בחברה יהיו זכאים לגמול המורכב מ- (1) רכיב קבוע, הכולל שני תתי רכיבים: משכורת בסיס ותנאים נלווים; ו- (2) רכיב משתנה אשר עשוי להינתן באחד משני אופנים או שניהם יחד: בONUS שנתי או בONUS מיוחד, או תגמול על בסיס טווח ארוך.

נקבע כי רכיב התגמול המשתנה לא יעלה על 70% מסך עלות התגמול ליו"ר ולמנכ"ל החברה ו-60% מסך עלות התגמול לנושאי המשרה האחרים.

#### משכורת בסיס ותנאים נלווים

נושאי משרה יהיו זכאים למשכורת בסיס לפי קריטריונים שנקבעו וכפוף לתקרות על פי מדיניות התגמול ולתנאים נלווים והחזר הוצאות.

#### בONUSים שנתיים

לא יוענקו בONUSים שנתיים לנושאי משרה בחברה אלא אם החברה תעמוד ב-70% מהיעדים הפיננסיים אשר נקבעו בתקציב השנתי ביחס לחברה או לנושא המשרה הרלוונטי, כפי שאושרו על-ידי ועדת התגמול או הדירקטוריון לאותה שנה. הגעה ל-70% מהיעד תזכה בעד 70% מהבONUS, הגעה ל-100% מהיעד תזכה ב-100% מהבONUS, כאשר בין 70% ל-100% - יערך חישוב לינארי. החברה רשאית לשלם מקדמה רבעונית על חשבון הבONUS השנתי לפי דוחות רבעוניים, אך תערוך התחשבות סופית לפי הדוחות השנתיים.

#### מנכ"ל החברה

א. הבONUS השנתי של מנכ"ל החברה ייקבע על בסיס קריטריון של עמידה ביעדים פיננסיים (70% מתקרת הבONUS הפוטנציאלית) וכן אפשרות לקבלת בONUS לפי שיקול דעת (30% מתקרת הבONUS הפוטנציאלית). רכיב היעדים הפיננסיים יקבע על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון לגבי המדדים שלהלן ובמשקלות באחוזים מהמשקל הכולל: (1) רווח לפני מס – רווח לפני מס על פי הדוח השנתי המבוקר של החברה - 30%; (2) סכום הלוואות שנתי שניתן בפלטפורמה - 10%; ו- (3) הכנסות - 60%.

ב. בONUS לפי שיקול דעת - החברה תהיה רשאית להעניק בONUS לפי שיקול דעת מדי שנת כספים, בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתחשב בתרומתו של היו"ר לחברה בשנה הרלוונטית וזאת בהתאם לקריטריונים, יעדים ו/או מטרות כפי שייקבעו על ידי ועדת התגמול בתחילת שנת הכספים וביניהם למשל: תרומה לחברה, הרחבת פעילות/רכישות, סילוק נכסים, מימון, רישום למסחר בבורסה ותרומה כללית לתפעול החיובי של החברה.

### נושאי משרה אחרים

הבונוסים השנתיים של נושאי משרה אחרים בחברה ייקבעו על בסיס קריטריון של עמידה ביעדים פיננסיים (60% מפוטנציאל הבונוס המקסימלי) וכן אפשרות לקבלת בונוס לפי שקול דעת (40% מפוטנציאל הבונוס המקסימלי).

א. רכיב היעדים הפיננסיים יקבע על ידי הדירקטוריון וועדת התגמול לגבי המדדים שלהלן ובמשקלות באחוזים מהמשקל הכולל: (1) רווח לפני מס – רווח לפני מס על פי הדוח השנתי המבוקר של החברה - 30% ; (2) סכום הלוואות שנתי שניתן בפלטפורמה - 10% ; ו- (3) הכנסות – 60%.

ב. בונוס לפי שקול דעת – החברה תהיה רשאית להעניק בונוס לפי שקול דעת מדי שנת כספים, בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתחשב בתרומתו של נושא המשרה לחברה בשנה הרלוונטית.

### תגמול ארוך טווח

א. החברה רשאית לפי שיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון להעניק תגמול ארוך טווח לנושאי המשרה בחברה<sup>1</sup>. התגמול לא ייכלל בחישוב פיצויי פיטורין/סיום העסקה של נושאי המשרה לצורך קיום הדרישות לקביעת תשלום חד פעמי לפיצויים ו/או חלף הודעה מוקדמת. יחד עם זאת, ניתן להאיץ את תשלום התגמול ארוך הטווח שנצבר ולפדותו בעת סיום העסקה על פי מנגנון שנקבע.

ב. אופציות - תקופת ההבשלה של אופציות, לא תפחת משלוש שנים, ושנה למנה הראשונה. תנאי ההענקה יקבעו, בין השאר, את מחיר מימוש האופציה, לפי העניין, מועד פקיעת האופציה ותנאי הענקה נוספים אשר עשויים לכלול הוראות האצה שיחולו במקרים מתאימים, לרבות שינוי בשליטה בחברה, סיום העסקה בשל נסיבות מיוחדות, כגון נכות או מוות, באופן יחסי המשקף תמריץ ראוי בנסיבות העניין.

מחיר המימוש של כתבי אופציה למניה ייקבע על ידי הדירקטוריון במועד ההענקה ולא יפחת ממחיר הסגירה הממוצע של מניית החברה במהלך 30 ימי המסחר בסמוך לפני מועד ההענקה, או לפי כל קביעה אחרת של מחיר השוק של המניה הנדרשת על פי הדין, או כללי הבורסה החלים.

משך חיי אופציות שתוענקה במסגרת תכנית תגמול הונית, כפי שתאושר על ידי דירקטוריון החברה, לא יעלה על שלוש שנים ממועד ההבשלה.

ג. שווי ההטבה ההונית השנתית במועד ההענקה לנושא משרה לא תעלה על שווין של 12 משכורות בסיס חודשיות של כל אחד מנושאי המשרה. ההטבה ההונית השנתית תחושב ע"י חלוקת שווי ההטבה במועד ההענקה באופן ליניארי על פני תקופת ההבשלה, כך שלכל שנה ייוחס חלק מן ההטבה, כאמור.

לפרטים נוספים ראו דוח העסקה ודיווח מידי מיום 22.5.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-062101). המידע האמור מובא בדרך של הפניה.

---

<sup>1</sup> תגמול ארוך טווח יכול לכלול אופציות, מניות חסומות, או כל זכות הונית מסוג דומה.

תקנה 21(א)(3): תגמול לבעלי עניין

אין בחברה בעלי עניין המקבלים תגמולים שאינם מפורטים לעיל, למעט התגמולים שמקבלים הדירקטורים בחברה, כמפורט להלן:

במהלך תקופת הדוח הדירקטוריות החיצוניות והדירקטור הבלתי תלוי (ה"ה תמר בר-נוי גוטלין, דלית ויכסלבאום ויוסף טנא, בהתאמה) היו זכאים בגין כהונתם לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכום המזערי בהתאם לדרגת החברה כפי שתהא מעת לעת, על פי התוספת השנייה והתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000. יתר הדירקטורים בחברה אינם זכאים לגמול בכובעם כדירקטורים.

בתקופת הדוח, שילמה החברה לדירקטורים חיצוניים ולדירקטור בלתי תלוי גמול והוצאות הנלוות אליו, שאינו חורג מהסכום שאושר, בסכום כולל של כ-139 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים, לרבות הסדרי הביטוח, השיפוי והפטור לנושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו תקנה 22 ותקנה 29א להלן.

מר מרדכי קרת, המכהן כדירקטור בחברה (ללא שכר), משמש גם כיועץ פיתוח עסקי בחברה ומספק שירותים של סיוע בהכנה ויישום של תוכניות כלכליות ליווי בנושאי ממשל תאגידי ובקרה פנימית. לפרטים נוספים בדבר הסכם השירותים של החברה עימו, ראו תקנה 22 להלן.

החל מיום 12.6.2022 (מועד השלמת עסקת המיזוג) ונכון למועד דוח זה, בעלי השליטה בחברה הינם: ה"ה אייל אלחיאני, אסף שלוש, ורדה לוסטהוויז, פייר יוסף בסניאנו (באמצעות חברת יוניברסל קפיטל החזקות בע"מ), אלי גבראל וקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "קבוצת לוזון") אשר התקשרו בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים המשפטית ביניהם בקשר עם שליטתם המשותפת בחברה. לפירוט ההחזקה של בעלי השליטה בחברה בהון המניות המונפק וכוח ההצבעה של החברה ראו תקנה 24 להלן.

## תקנה 22:

## עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל שליטה בחברה או שלבעל שליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה או חברה בת שלה התקשרה בה בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

**עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")**

## א. עסקת המיזוג

ביום 24.2.2021 התקשרו טריא פי2פי, בעלי מניותיה והחברה (בשמה הקודם: ע. לוזון נדל"ן ופיננסים בע"מ) בהסכם מותנה (אשר תוקן מעת לעת) למיזוג עם החברה על דרך של החלפת מניות (להלן: "עסקת המיזוג" או "הסכם המיזוג").

על פי הסכם המיזוג, הצדדים הסכימו לפעול למיזוגה של טריא פי2פי ופעילותה העסקית לחברה על דרך של החלפת מניות בלבד (ללא מזומן) על פי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], כך שבמועד השלמת עסקת המיזוג וכנגד העברת 100% מהונה המונפק והנפרע של טריא פי2פי בדילול מלא, תקצה החברה לבעלי המניות של טריא פי2פי מניות רגילות בדרך של הקצאה פרטית חריגה בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית בחברה רשומה), התש"ס-2000.

נקבע כי לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית, יחזיקו בעלי המניות בטריא פי2פי עד – 433,718,182 מניות רגילות של החברה, אשר תהווה במועד השלמת עסקת המיזוג, 73.05% מהונה המונפק והנפרע של החברה וזאת, כנגד הכנסת פעילות טריא. בנוסף, יוענקו לבעלי המניות של טריא פי2פי ו-332,467,531 זכויות למניות של החברה, אשר בכפוף לעמידה באבני הדרך שנקבעו, תהיינה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, אשר לאחר הקצאתן ובהנחה של מימושן תהווה יחד עם המניות האמורות לעיל, בדילול מלא 76.79% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה<sup>2</sup>.

ביום 12.6.2022 הושלמה עסקת המיזוג לפיה מוזגה פעילותה העסקית של טריא פי2פי לחברה על דרך של החלפת מניות (ללא מזומן) על פי סעיף 103 לפקודת מס

<sup>2</sup> על בסיס ההון המונפק והנפרע של החברה במועד השלמת עסקת המיזוג.

הכנסה [נוסח חדש], התשכ"ה-1961 (לעיל ולהלן: "מועד השלמת עסקת המיזוג"), כך שטריא פיזי הפכה להיות חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 16.5.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-059401), מיום 22.5.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-062101) ומיום 9.6.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-071776). המידע האמור מובא בדרך של הפניה.

#### ב. הסכם רישיון ושירותים טריא פיזי - טריא פינטק

ביום 22.05.2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בכפוף להשלמת עסקת המיזוג) את התקשרות טריא פיזי עם טריא פינטק (אשר פיתחה ומתחזקת את הפלטפורמה) בהסכם רישיון ושירותים מיום 25.2.2021 (להלן: "הסכם הרישיון").

במסגרת הוראות הסכם הרישיון נקבע אופן התמחור עבור השימוש ברישיון ועבור שירותי פיתוח ותחזוקה כאשר גובה תמורה זו תלוי בהיקף העבודה בפועל של טריא פינטק עבור טריא פיזי וכן נקבעה התמורה לטריא פינטק בעבור שירותי אחסון, פיתוח, ניהול סיכונים ויעוץ שתעניק לחברה, בהתאם לתנאי השוק.

תמורה - על רקע העובדה שטריא פיזי נדרשת לשימוש בכח אדם לשם תמיכה בתהליכים שוטפים שהפלטפורמה טרם תומכת בהם באופן אוטומטי, הסכימו הצדדים כי במהלך השנים 2021 - 2023 טריא פיזי פטורה מתשלום רכיב התמורה המיוחס לרישיון, כאשר החל משנת 2024 טריא פיזי תהיה חייבת בתשלום תמורה בגין שירותים כאמור כמפורט בהסכם הרישיון.

החל משנת 2024 ועד לתום תקופת ההסכם, סך התמורה בגין הרישיון תחושב כתשלום חודשי השווה לשיעור של 3.8% (בתוספת מע"מ) מסך העמלות שגבתה טריא פיזי מהמשתמשים בפלטפורמה (קרי, המשקיעים בפלטפורמה והלווים באמצעות הפלטפורמה) במהלך החודש הקלנדרי אשר קדם לחודש בו מבוצע התשלום. התשלום יבוצע עד ה-10 לכל חודש קלנדרי. בכל מקרה בו טריא פינטק תעמיד איזה מהשירותים לעיל לצד ג' בישראל בתמורה נמוכה לזו המפורטת לעיל, התמורה תותאם כלפי מטה בהתאם.

כמו כן, התמורה לשירותי הפיתוח, תמיכה ותחזוקה, שירותי ניהול סיכונים, שירותי ייעוץ בתחום הרגולציה ושירותי אחסון שיועמדו על ידי טריא פינטק לטריא פיזי, תחושב כתשלום חודשי השווה לשיעור המשרה בפועל של כל אחד מעובדי טריא פינטק לטריא פיזי בחודש קלנדרי רלוונטי על פי עלות ההעסקה של העובד הרלוונטי בתוספת 10% לעובד בישראל (קרי:  $cost + 10\%$  עבור עובד בישראל) ובתוספת 15% לעובד מחוץ לישראל (קרי:  $cost + 15\%$  עבור עובד מחוץ לישראל). התמורה בגין שירותי הפיתוח שיועמדו על ידי טריא פינטק לטריא פיזי בהתאם למנגנון הקבוע לעיל לא תעלה, בכל שנה קלנדרי, על סכום בשיעור של 40% מתוך סך הכנסות פעילות תיווך האשראי בשנה הקלנדרי הקודמת כפי שירשמו בדוח הכספי המבוקר של החברה ובכל מקרה לא יותר מ-200 מיליון ש"ח במשך תקופה של 5 שנים ממועד השלמת עסקת המיזוג.

תקופת הסכם הרישיון - הסכם הרישיון הינו לתקופה של 10 שנים ממועד חתימתו, כאשר לטריא פי2פי הזכות להודיע על ביטולו בכל עת ומכל סיבה שהיא וללא הודעה מוקדמת. לטריא פינטק זכות להודיע על ביטולו רק לאחר 5 שנים ממועד חתימתו, בהודעה מוקדמת של 12 חודשים. עם ביטול הסכם הרישיון או סיומו, טריא פי2פי תהיה זכאית לקבל מטריא פינטק את קוד המקור, ללא תמורה, לעשות שימוש ולפתח בעצמה את המערכת או חלקים ממנה וזאת ללא חיוב בדמי רישיון.

תחולת הרישיון – טריא פינטק תעניק לטריא פי2פי זכות/רישיון שימוש (License) בלתי הדיר, ניתן להעברה או למתן רישיונות משנה לחברות בשליטת טריא פי2פי בלבד, מוגבל לגבולות מדינת ישראל ולשימוש טריא פי2פי להפעלת הפלטפורמה בעצמה או באמצעות חברות אחרות בשליטתה לצורך מתן הלוואות, פתרונות מימון והשקעות באמצעות הפלטפורמה ו/או חלקים ממנה, ובהתאם לקבוע בהסכם הרישיון במפורש, בטכנולוגיה (להלן: "הרישיון" או "רישיון השימוש"). הרישיון יוענק בתמורה ובתנאים הקבועים בהסכם הרישיון ובכפוף להוראותיו. במסגרת הרישיון יכללו הטכנולוגיה וכן כל פיתוח או שיפור שלה שיפותח על ידי טריא פינטק ביוזמתה עבור צדדים שלישיים במהלך תקופת הסכם הרישיון, וטריא פינטק תעביר כל פיתוח עתידי כאמור לטריא פי2פי ללא עלות בגין הפיתוח. הרישיון הינו אישי ומוגבל לפעילות טריא פי2פי בישראל. טריא פי2פי תהיה רשאית להעניק רישיונות משנה לשימוש בטכנולוגיה בישראל לצדדים שלישיים במסגרת הרישיון שניתן לה למוצרים של טריא פינטק הקיימים נכון למועד חתימת הסכם הרישיון ובכפוף לתנאיו.

לצורך שימוש ברישיון תהיה רשאית טריא פי2פי או מי מטעמה לפתח ולתחזק את הטכנולוגיה בעצמה, לרבות עריכת שינויים, שיפורים, יצירות נגזרות ופיתוחים נוספים בטכנולוגיה, ללא צורך באישור נוסף מטריא פינטק.

בלעדיות – במהלך תקופת הסכם הרישיון בלבד, הרישיון המוענק לטריא פי2פי יהיה בלעדי בישראל לשימוש בפלטפורמה, לצורך הפעלת הפלטפורמה, כולה או חלקה<sup>3</sup>.

לפרטים נוספים אודות הסכם הרישיון ראו דו"ח העסקה. המידע האמור מובא בדרך של הפניה.

ג. התקשרות בפוליסות ביטוח, שיפוי ופטור לנושאי משרה  
לפרטים בדבר הסדרי הביטוח, השיפוי והפטור לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה, לרבות בעלי השליטה, ראו תקנה 29א להלן.

## **עסקאות שאינן מנויות בסעיף 4(270) לחוק החברות שאינן עסקאות זניחות**

א. הסכם רישיון – עדכון  
ביום 8.3.2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום

<sup>3</sup> יובהר כי לא תחול על טריא פינטק מגבלה או מניעה מלפתח, עבור צדדים שלישיים, למעט גופי פי2פי (על פי רישיון למתן שירותים מקוונים לתווך באשראי), מוצרים חדשים שלא קיימים בפלטפורמה במועד חתימת הסכם הרישיון. בנוסף, ועל אף האמור לעיל, טריא פינטק תהיה רשאית לפתח מערכת ניהול הלוואות לגופים שאינם מסחריים, אשר עושים שימוש במערכת לצרכים פנימיים בלבד ושלא למטרה עסקית או מסחרית כלשהי. עוד הוסכם כי בתום תקופת הסכם הרישיון תפקע הבלעדיות האמורה. הבלעדיות היא בישראל בלבד ואין בהסכם הרישיון כדי להגביל את טריא פינטק מלעשות כל שימוש בטכנולוגיה מחוץ לישראל.

22.1.2023, עדכון של הסכם הרישיון כך שיקבע כי כל זכויות הקניין, לרבות כל זכויות קניין רוחני, בפיתוחים טכנולוגיים של טריא פינטק במוצרים הספציפיים הבאים ו/או באיזה חלק מהם: (1) מוצר אולטימייט<sup>4</sup>; (2) מוצר Pool<sup>5</sup>; ו-(3) מוצר המאפשר למשקיע לבנות מסלול השקעה ספציפי על פי העדפותיו (להלן ביחד: "הפיתוחים הספציפיים") יוקנו באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר לטריא פינטק, ללא תמורה, והיא תהיה בעלת מלוא זכויות הבעלות והקניין הרוחני בפיתוחים הספציפיים (להלן: "בעלות בפיתוחים הספציפיים"), כאשר לטריא פינטק תוקנה ע"י טריא פינטק זכות/רישיון שימוש בלתי הדיר ובלתי מוגבל לשימוש בפיתוחים הספציפיים מחוץ לישראל.

מתן בעלות בפיתוחים הספציפיים על ידי טריא פינטק כאמור הינו ללא תשלום תמורה כלשהי על ידי החברה ו/או טריא פינטק.

עדכון הסכם הרישיון כאמור לעיל אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8.3.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-020863). המידע האמור מובא בדרך של הפניה.

#### ב. גמול דירקטורים

ביום 25.7.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 21.7.2022, מתן גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום המזערי בהתאם לדרגת החברה כפי שתהא מעת לעת, על פי התוספת השנייה והתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 לדירקטור יוסף טנא (דירקטור בלתי תלוי) בתוקף ממועד מינויו כדירקטור בחברה (קרי: מיום 12.6.2022).

גמול כאמור הינו זהה לגמול ההשתתפות והגמול השנתי המשולמים לדירקטורים החיצוניים בחברה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26.7.2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-078162). המידע האמור מובא בדרך של הפניה.

#### ג. הסכם שירותים דירקטור – מרדכי קרת

על פי הסכם בין החברה וטריא פינטק לבין מרדכי קרת (להלן: "מר קרת") וחברה בשליטת מר קרת (להלן בסעיף זה: "חברת הניהול"), המכהן כדירקטור בחברה, מר קרת משמש כיועץ פיתוח עסקי ומספק שירותים של סיוע בהכנה ויישום תוכניות כלכליות, ליווי בנושאי ממשל תאגידי ובקרה פנימית (זאת בנוסף על כהונתו (ללא שכר) של מר קרת בדירקטוריון החברה) (להלן בסעיף זה: "הסכם השירותים").

חברת הניהול ומר קרת התחייבו להעמיד את השירותים בהיקף של 70% משרה

<sup>4</sup> מוצר הנועד לצמצם את סיכון האשראי למשקיעים בדרך של הבטחת פירעון האשראי שהועמד על ידם.  
<sup>5</sup> מוצר הנועד לפיזור יומי רחב ואחיד (בדומה לקרן) בין המשקיעים בפלטפורמה ביום מסוים.



ותמורה לתמורה חודשית בסך של 30 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (המשולמת ע"י טריא פי2פי). חברת הניהול ו/או מר קרת אינם זכאים לתשלומים נוספים, למעט החזר הוצאות כנהוג בנהלי טריא פי2פי ומחשב נייד אשר יהיה בבעלות טריא פי2פי. הסכם השירותים הינו לתקופה של שלוש שנים ממועד השלמת עסקת המיזוג. כל אחד מהחברה ומר קרת רשאי לסיים את הסכם השירותים בהודעה של 30 ימים מראש. לאחר תוקפת הדוח, ביום 17 ביוני 2024, סיים מר קרת לכהן בכל תפקידיו בחברה ובחברות הקבוצה. לפרטים נוספים ראו דוח העסקה.

לפרטים בדבר התקשרויות נוספות ראו תקנה 29א להלן.

### **עסקאות זניחות**

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ביום 7.7.2022 נוהל עסקאות זניחות מעודכן. בכלל זה נקבעו קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

במסגרת זו נקבע כי עסקה של החברה עם בעל עניין בה, תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים: (1) היא איננה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות); (2) השפעתה על הפרמטר הכספי הרלוונטי הינה בשיעור של פחות משני אחוזים (2%) או פחות מ-100,000 ש"ח, לפי הגבוה מבניהם; (3) העסקה אינה משמעותית לחברה, גם מבחינה איכותית.

בכל עסקת בעל עניין העומדת לבחינת רף הזניחות - יערך מבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים הצפויים של העסקה לבין הנתונים הכספיים הרלוונטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה (על בסיס מאוחד) למועד העסקה או במקרה בו מדובר בעסקה שעניינה השקעת כספים בפלטפורמה<sup>6</sup> - לבין ההיקף הכספי של סך יתרת תיק האשראי בפלטפורמה במועד אישור העסקה.

כל עסקה כאמור עם בעל עניין תבחן בפני עצמה. על אף האמור, עסקאות נפרדות המהוות חלק מאותה התקשרות או עסקאות מתמשכות במסגרת אותה התקשרות, תבחנה כעסקה אחת על בסיס שנתי.

מדי שנה תסקור ועדת הביקורת של החברה את אופן יישום הוראות נוהל זה על ידי החברה. דירקטוריון החברה רשאי, מעת לעת ועל פי שקול דעתו, לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים לעיל.

---

<sup>6</sup> ובלבד שהשקעה בפלטפורמה במסגרת עסקת בעל עניין תועמד במסלול אוטומטי מובנה הקיים בפלטפורמה ולא במסלול מותאם בכל אופן שהוא.

בתקופת הדוח לא היו עסקאות כאמור, למעט: (1) השקעה של כספים ע"י טריא פינטק בפלטפורמה (כמלווה) בהיקף של עד 5 מיליון ש"ח באחד או יותר מהמסלולים המובנים הקיימים בפלטפורמה; (2) השקעה של כספים בפלטפורמה על ידי פרימוטק גרופ בע"מ (חברה בשליטת מר אלי גבריאלי מבעלי השליטה בחברה), בעצמה ו/או באמצעות חברה/חברות בשליטתה, בהיקף של עד 8 מיליון ש"ח באחד או יותר מהמסלולים המובנים הקיימים בפלטפורמה; (3) התקשרות בהסכם שכירות משרדי החברה עם אפא מוצרי מתכת בע"מ, במקביל להתקשרות טריא פינטק בהסכם שכירות דומה.

#### **תקנה 24:**

#### **החזקות בעלי עניין**

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ליום 31.12.2023, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 7.1.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-002506), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### **תקנה 24א:**

#### **הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים**

נכון למועד דוח זה:

- א. ההון הרשום של החברה מורכב מ-750,000,000 מניות רגילות.
- ב. הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 296,859,091 מניות רגילות.
- ג. ניירות ערך המירים של החברה: 166,233,765 זכויות, לא רשומות, הניתנות למימוש למניות רגילות.
- ד. אופציות למניות: 2,968,578 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש עד ל-2,968,578 מניות רגילות.
- ה. אופציות למניות: 74,214,773 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש עד ל-74,214,773 מניות רגילות.
- ו. אופציות למניות: 14,842,954 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש עד ל-14,842,954 מניות רגילות.

#### **תקנה 24ב:**

#### **מרשם בעלי המניות**

שם המחזיק	מס' זיהוי	סוג המניות	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	מניות רגילות	296,859,082
יהודה בר לב	064837123	מניות רגילות	5
משה קרמר	059761759	מניות רגילות	0.5
מירית כבירי	031816770	מניות רגילות	0.5

שם המחזיק	מס' זיהוי	סוג המניות	כמות המניות
אברהם כבירי	06667752	מניות רגילות	0.5
מאיר כבירי	0666776	מניות רגילות	0.5
תמר כבירי	9406547	מניות רגילות	0.5
יובל כבירי	024330532	מניות רגילות	0.5
ארז כבירי	022008585	מניות רגילות	0.5
סה"כ	--	--	296,859,091

**תקנה 25א:** **מען רשום**

כתובת : רחוב המלאכה 15, ראש העין.  
כתובת דואר אלקטרוני : support@tarya.co.il  
מספר טלפון : 03-9107272  
מספר פקס : 03-9107270

**תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד**

שם:	אייל אלחיאני	ורדה לוטהוויז	מרדכי קרת
מספר זיהוי:	027417989	054010301	054759915
תאריך לידה:	8.9.1974	31.7.1956	7.5.1957
מען להמצאת כתבי בית-דין:	רחוב הארגמן 30, תל מונד.	רחוב החלוץ 36, ירושלים.	שדרות דוד המלך 53, תל אביב.
נתינות:	ישראלית.	ישראלית.	ישראלית.
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא.	לא.	ועדת מאזן.
האם דירקטור חיצוני, דירקטור חיצוני מומחה או דירקטור בלתי תלוי:	לא.	לא.	לא.
האם הוא עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	כן – יו"ר דירקטוריון החברה עד ליום 1.9.2023. ממלא מקום מנכ"ל החברה מיום 1.9.2023. דירקטור בחברה, כן מכהן כיו"ר דירקטוריון טריא פינטק ומכהן כדירקטור בחברות הקבוצה כמפורט להלן.	כן - יועצת רגולציה של החברה. כן משמשת כיועצת משפטית בטריא פינטק ומכהנת כדירקטורית בחברות הקבוצה כמפורט להלן.	כן - דירקטור בטריא פינטק ובטריא פינטק החזקות בע"מ (חברת האם של טריא פינטק).
תאריך תחילת הכהונה:	12.6.2022	12.6.2022	12.6.2022 (*)
השכלה:	תואר בוגר בהנדסת מערכות תקשורת, אוניברסיטת בן גוריון.	תואר בוגר במשפטים, האוניברסיטה העברית.	תואר בוגר בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך (ישראל).
התעסקות ב- 5 השנים האחרונות:	מנכ"ל טריא פינצי בשנים 2014 - 2019.	יועצת משפטית וממונה על הרגולציה בטריא פינצי בשנים 2014 - 2021. יועצת לנושאי רגולציה בטריא פינצי החל משנת 2021 ואילך.	מנכ"ל ובעלים קרת ניהול והחזקות בע"מ החל משנת 2003 ואילך. יועץ בטריא פינצי החל משנת 2014 ואילך.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור:	אפ4רג בע"מ, טריא פינטק החזקות בע"מ, טריא פינטק, טריא קרדיט, טריא קהילה וטריא הום בע"מ.	טריא פינטק החזקות בע"מ, טריא פינטק, טריא קרדיט, טריא הום בע"מ וטריא קהילה.	טריא פינטק החזקות בע"מ, טריא פינטק, טריא הום בע"מ, טריא קרדיט, טריא קהילה פיננסית, קרת ניהול והחזקות בע"מ ושירליעד אחזקות בע"מ.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא.	לא.	לא.
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן.	לא.	כן.

שם:	אלי גבריאל	פייר יוסף בסנאינו	עמוס לוזון
מספר זיהוי:	056509839	332442383	057799959
תאריך לידה:	5.9.1960	3.10.1954	16.9.1962
מען להמצאת כתבי בית-דין:	רחוב אשל 116, עומר.	רחוב גלי תכלת 38, הרצליה.	רחוב זרובבל 6, פתח-תקווה.
נתינות:	ישראלית.	ישראלית.	ישראלית.
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא.	לא.	לא.
האם דירקטור חיצוני, דירקטור חיצוני מומחה או דירקטור בלתי תלוי:	לא.	לא.	לא.
האם הוא עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	לא.	כן - דירקטור בטריא פינטק.	כן – יו"ר הדירקטוריון מיום 1.9.2023. מעניק שירותי ניהול לקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ מבעלי השליטה בחברה.
תאריך תחילת הכהונה:	12.6.2022	12.6.2022 (**)	6.12.2017
השכלה:	אין.	תיכונית.	אין.
התעסקות ב- 5 השנים האחרונות:	מנכ"ל ובעלים קליר כימיקלים בע"מ החל משנת 1985 ואילך.	דירקטור בסיבוס סודקסו החל משנת 2016 ואילך. דירקטור בחברת קומו החדשה בע"מ החל משנת 2020 ואילך.	יו"ר דירקטוריון החברה. בעל השליטה בקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ("קבוצת לוזון") החל מינואר 2016. דירקטור/מנכ"ל/יו"ר דירקטוריון קבוצת לוזון; מנכ"ל/יו"ר דירקטוריון ע.לוזון נדל"ן ופיננסים בע"מ (עד יוני 2022); יו"ר דירקטוריון לוזון רונסון; מנכ"ל ובעלים ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור:	אין.	סודקסו פאס ישראל בע"מ, קומו החדשה בע"מ, סוויט אין בע"מ, טריא פינטק וטריא פינטק החזקות בע"מ.	קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ וחברות מוחזקות שלה: Lozun N.V., Ronson Rous GBS חפזי וקירוי (1997) בע"מ, אינובייט בע"מ, שיראור סחר ישיר בע"מ, אלומיי לוזון תשתיות אנרגיה בע"מ (לשעבר: א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ), Ronson Development SE, לוזון רונסון נכסים בע"מ, לוזון רונסון נדל"ן בע"מ, מילדן יזום והשקעות בע"מ, א. דורי יזום בע"מ, ע. לוזון נכסים

שם:	אלי גבריאל	פייר יוסף בסנאינו	עמוס לוזון
			והשקעות בע"מ וחברות פרטיות נוספות.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא.	לא.	לא.
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	לא.	לא.	לא.

שם:	יוסף טנא	תמר בר-נוי גוטלין	דלית ויכסלבאום
מספר זיהוי:	053581575	022268718	027860881
תאריך לידה:	17.10.1955	28.12.1965	12.7.1970
מען להמצאת כתבי בית-דין:	רחוב התות 6, רמות השבים.	אריאל שרון 8, גבעתיים.	רחוב השדות 12, רמת השרון.
נתינות:	ישראלית ופולנית.	ישראלית.	ישראלית.
חברות בוועדות דירקטוריות:	ועדת ביקורת, ועדת מאזן וועדת תגמול.	ועדת ביקורת, ועדת מאזן וועדת תגמול.	ועדת ביקורת, ועדת מאזן וועדת תגמול.
האם דירקטור חיצוני, דירקטור חיצוני מומחה או דירקטור בלתי תלוי:	כן - דירקטור בלתי תלוי.	כן - דירקטורית חיצונית.	כן - דירקטורית חיצונית.
האם הוא עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	לא.	לא.	לא.
תאריך תחילת הכהונה:	12.06.2022	16.3.2022	10.4.2019 (*)
השכלה:	תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב. תואר מוסמך במנהל עסקים (MBA) - התמחות בחשבונאות ומימון, אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון.	תואר בוגר במדעי הטבע, האוניברסיטה הפתוחה. תואר מוסמך במנהל עסקים - התמחות במימון, אוניברסיטת תל אביב.	תואר בוגר בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב.
התעסקות ב- 5 השנים האחרונות:	דירקטור בחברות ציבוריות משנת 2003. יועץ פיננסי באיתמר מדיקל בע"מ החל משנת 2017 ועד שנת 2023.	יועץ אסטרטגי עסקי, גיוס משקיעים ומנטורינג לחברות החל משנת 2019 ואילך. סמנכ"לית אשראי בלאומי קארד בע"מ (כיום מקס איט פיננסים) ומנכ"לית חברת לאומי קארד אשראים בע"מ בשנים 2013 - 2018.	מנהלת תקשורת תאגידית וקשרי משקיעים במגדל חברה לביטוח בע"מ מאוקטובר 2019 ואילך. סמנכ"לית שיווק בקרן הגשמה בע"מ החל מפברואר 2018 ועד מרץ 2019.
תאגידים אחרים בהם מכהן	אודיוקודס בע"מ, או.פי.סי אנרגיה בע"מ,	ספארק אי.אל בע"מ (חל"צ מקבוצת עוגן	שיח מדיקל גרופ בע"מ, גבאי מניבים ופיתוח

שם:	יוסף טנא	תמר בר-נוי גוטלין	דלית ויכסלבאום
כדירקטור:	מאינד סי.טי.אי. בע"מ, ספיר קורפ בע"מ, אלקטריאון וירלס בע"מ, אורג'נסיס בע"מ (חברה פרטית), קיורקל טכנולוגיות בע"מ (חברה פרטית) וטנבאום נכסים בע"מ (חברה פרטית ללא פעילות עסקית).	והסוכנות).	בע"מ ותמיס גי.אר.אי.אנ. בע"מ.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא.	לא.	לא.
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן.	כן.	לא.

(\*) לאחר תאריך הדוח, ביום 17.6.2024, מר מרדכי קרת סיים את כהונתו כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 17.6.2024 (אסמכתא מספר 2024-01-061620)

(\*\*) לאחר תאריך הדוח, ביום 17.6.2024, מר פייר יוסף בסנאינו סיים את כהונתו כדירקטורית בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 17.6.2024 (אסמכתא מספר 2024-01-061623)

(\*\*\*) לאחר תאריך הדוח, ביום 28.4.2024, הודיעה הגברת דלית ויכסלבאום, על רצונה לסיים את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה ביום 1.6.2024, וזאת מסיבות אישיות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30.4.2024 (אסמכתא מספר 2024-01-045621)

לאחר תאריך הדוח, ביום 17.6.2024, מונתה גברת אילה חפץ לדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 17.6.2024 (אסמכתא מספר 2024-01-061611)

## **תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד**

שם נושא המשרה:	עינב כהן	גיא אלחנני	לילך קובוס	אבי גולדין
מספר זיהוי:	033454869	0255473802	027917285	066445347
תאריך לידה:	7.11.1976	1.10.1973	6.8.1971	23.7.1984
תאריך תחילת כהונה:	24.3.2014	25.10.2023	1.5.2023	12.6.2022
התפקיד שממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מבקרת פנימית.	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברות הקבוצה - טריא קהילה, טריא קרדיט וטריא פי2פי.	יועצת משפטית, סמנכ"ל בחברה ובחברות הקבוצה - טריא קהילה, טריא קרדיט וטריא פי2פי.	מנהל כספים בחברה ובחברות הקבוצה - טריא קהילה, טריא קרדיט וטריא פי2פי.

שם נושא המשרה:	עינב כהן	גיא אלחנני	לילך קובוס	אבי גולדין
<p>האם הינו בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד</p> <p>השכלתו וניסיונו העסקי ב- 5 השנים האחרונות:</p>	<p>לא.</p> <p>תואר בוגר בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית.</p> <p>תואר בוגר במשפטים, הקריה האקדמית אונו.</p> <p>שותפה במשרד רו"ח עינב כהן, סלובודיאנסקי ושות'. רו"ח החל מיוני 2009 ואילך.</p>	<p>לא.</p> <p>תואר בוגר בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית. תואר מוסמך במנהל עסקים האוניברסיטה העברית.</p> <p>יועץ כספי לחברות הייטק משנת 2022 עד 2023.</p> <p>סמנכ"ל כספים סירין טכנולוגיות מתקדמות בע"מ משנת 2017 עד 2022.</p>	<p>לא</p> <p>תואר בוגר במשפטים, המכללה למינהל</p> <p>מנהלת תחום ויועצת משפטית בקבוצת כלל ביטוח ופיננסים.</p>	<p>לא.</p> <p>תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון.</p> <p>עוזר חשב באזורים - חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ משנת 2013 ועד מאי 2020.</p> <p>חשב בנקסטאייג' בע"מ מחודש מאי 2020 ועד אפריל 2021.</p> <p>חשב בטריא פיזפי החל מאפריל 2021.</p> <p>מנהל כספים בטריא החל מאפריל 2023.</p>



**תקנה 26:**

**מספר מורשי החתימה העצמאיים שנקבעו בידי התאגיד**

נכון למועד דוח זה, בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

**תקנה 27:**

**רואה החשבון של התאגיד**

משרד רואי חשבון ארנסט אנד יאנג - קוסט פורר גבאי את קסירר, רחוב מנחם בגין 144, תל אביב.

**תקנה 28:**

**שינוי בתזכיר או בתקנון התאגדות של החברה**

ביום 6.9.2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות תיקון בתקנה 12 לתקנון החברה בנושא הון המניות הרשום של החברה. מועד כניסת השינוי לתוקף חל ביום 10.09.2023. לנוסח תקנון ההתאגדות המעודכן של החברה ראו דיווח מידי מיום 10.9.2023 (מספר אסמ"ת: 2023-01-085297), ודיווח מידי בדבר זימון האסיפה מיום 31.8.2023 (מספר אסמ"ת: 2023-01-082993). המידע האמור מובא בדרך של הפניה.

**תקנה 29(א):**

**המלצות והחלטות הדירקטורים**

א. חלוקת דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות: אין.

ב. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה

ביום 6.9.2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה איחוד הון ביחס של 1:2 באופן בו: כל 2 מניות רגילות ללא ע.נ. בהונה הרשום ובהונה המונפק והנפרע של החברה, תהפוכנה למניה רגילה אחת; וכל הזכויות למניות הלא רשומות למסחר של החברה יותאמו באופן דומה, כך שכל 2 זכויות למניות יאוחדו לזכות למניה אחת של החברה, הניתנת למימוש למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה. ההחלטה נכנסה לתוקף ביום 10.9.2023.

ג. שינוי תקנון החברה

ראו תקנה 28 לעיל.

ד. פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות: אין.

ה. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל עניין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה-בת שלו: אין.

**תקנה 29(ב):**

**החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים**

במהלך תקופת הדוח לא נתקבלו החלטות אסיפה שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים.

**תקנה 29(ג):**

**החלטות אסיפה כללית מיוחדת**

ביום 6.9.2023 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה, במסגרתה התקבלו, בין היתר, ההחלטות הבאות:

- א. אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל אלחיאני כממלא מקום מנכ"ל החברה.
- ב. אישור התחייבויות והתקשרויות החברה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ולאומי פרטנרס בע"מ ואיחוד הון מניות.

ראו דיווח מיידי מיום 6.9.2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-084679)

**תקנה 29א:**

**החלטות החברה**

**א. אישור מתן התחייבות לפטור ולשיפוי**

ביום 22.05.2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בכפוף להשלמת עסקת המיזוג) מתן כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי המשרה שיכהנו בחברה במועד השלמת עסקת המיזוג, לרבות נושאי משרה שיהיו בעלי שליטה בחברה, בנוסחים שצורפו כנספחים ח' ו-ט' לדוח העסקה. המידע האמור מובא בדרך של הפניה.

**ב. ביטוח אחריות נושאי משרה**

(1) ביום 22.05.2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות של החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, על בסיס הגשת תביעה, אשר תכלול גם את הדירקטורים ונושאי המשרה אשר יכהנו בחברה במועד השלמת עסקת המיזוג ושל חברות בנות ו/או נכדות של החברה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה, המכהנים ו/או יכהנו בחברה מעת לעת, בתנאים המפורטים להלן, באופן שתהווה גם החלטה לאישור ההתקשרות כ"עסקת מסגרת", כהגדרתה בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, באופן שהחברה תהיה רשאית מדי שנה ובסה"כ לתקופה מצטברת של 3 שנים, החל ממועד השלמת עסקת המיזוג, ובכפוף לאישור ועדת התגמול לכך בכל שנה, להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח או להתקשר בפוליסה חדשה עם אותו המבטח או עם מבטח אחר, בישראל או בחו"ל, בגבולות אחריות בסך של עד 10 מיליון דולר ובלבד שגובה הפרמיה השנתית וההשתתפות העצמית, יהיו בתנאי שוק ובהתאם למדיניות התגמול של החברה<sup>7</sup>.

פוליסת הביטוח עשויה לכלול כיסוי לתביעות אזרחיות שתוגשנה כנגד החברה שעניינן הפרת חוקי ניירות ערך בקשר עם ניירות הערך של החברה הנסחרים בבורסה. במקרה כאמור יקבעו סדרי תשלום תגמולי ביטוח לפיהם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי פוליסה קודמת לזכות החברה.

**פוליסת Run-off (2)**

---

<sup>7</sup> לפרטים בדבר אישור הדירקטוריון להתקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ראה דיווח מיידי מיום 1.7.2024 (מספר אסמכתא 2024-01-067326)

ביום 22.05.2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות של החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run-off בגין אירועים שאירעו מיום 16.7.2017 ועד למועד השלמת עסקת המיזוג, לתקופה של 7 שנים ממועד השלמת עסקת המיזוג. פוליסת הביטוח כאמור, תכלול את הדירקטורים ונושאי המשרה שיהיו בחברה עובר למועד השלמת עסקת המיזוג (אף אם כהונתם של הדירקטורים ונושאי המשרה המבוטחים תסתיים או הסתיימה לפני מועד השלמת עסקת המיזוג), וזאת בגין אירועים שאירעו ממועד מינויים (אך לא לפני יום 6.12.2017) ועד למועד השלמת עסקת המיזוג, אשר תיכנס לתוקפה החל ממועד השלמת עסקת המיזוג ותהא תקפה למשך 7 שנים, בתנאים ובהיקפים שלא יפחתו מהתנאים הבאים: במסגרת הפוליסה הכיסוי הביטוחי לא יפחת מ-10 מיליון דולר ארה"ב למקרה, ההשתתפות העצמית לא תעלה על 75 אלפי דולר ארה"ב בתביעה כנגד החברה ולא תעלה על 200 אלפי דולר בקשר לתביעת ניירות ערך והפרמיה לא תעלה על סך של 150 אלפי דולר ארה"ב.

לפרטים בדבר החלטות נוספות ראו תקנה 22 לעיל.

טריא ישראל בע"מ	4.11.2024	תאריך

## הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9 ב(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970

אני אייל אלחיאני, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של טריא ישראל בע"מ (להלן – "החברה") לשנת 2023 (להלן : "הדוחות") ;

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם ;

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

4 בנובמבר 2024

תאריך

אייל אלחיאני, ממלא מקום מנכ"ל

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 9 ב(ד)2 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל – 1970

אני גיא אלחנני, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של טריא ישראל בע"מ (להלן – "החברה") לשנת 2023 (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 והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם;

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

4 בנובמבר 2024

תאריך

גיא אלחנני, סמנכ"ל כספים