



# אופל בלאנס Opal Balance

## אופל בלאנס השקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

### תוכן עניינים:

- חלק א' – תיאור עסקי החברה.
- חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה.
- חלק ג' – דוחות כספיים מאוחדים (מבוקרים) ליום 31 בדצמבר 2025.
- חלק ד' – פרטים נוספים על התאגיד.
- חלק ה' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות מנהלים.

תאריך המאזן: 31 בדצמבר, 2025

תאריך הדוח: 18 במרץ, 2026

## תוכן עניינים:

- חלק א' – תיאור עסקי החברה.
- חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה.
- חלק ג' – דוחות כספיים מאוחדים (מבוקרים) ליום 31 בדצמבר 2025.
- חלק ד' – פרטים נוספים על התאגיד.
- חלק ה' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות מנהלים.

## תוכן עניינים

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

## חלק א' - תיאור עסקי החברה

### 1. הגדרות ומקרא

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

- "אופל חולון" - אופל בלאנס חולון בע"מ, חברה בת של החברה;
- "אופל 2006" - אופל בלאנס (2006) בע"מ, חברה בת של החברה; באמצעות מבוצעת פעילות הסניפים אשדוד, באר שבע, חיפה, נתבות וירושלים.
- "DOI" - א. דורון אחזקות מימון והשקעות בע"מ, חברה בת של החברה (החברה מחזיקה ב-70% מהון המניות המונפק והנפרע של DOI בדילול מלא כאשר 30% מהונה המונפק והנפרע מוחזק על ידי מר אורן דורון, המכהן כמנכ"ל החברה). DOI מחזיקה בשתי חברות בנות בבעלות ושליטה מלאה - א. דורון מימון והשקעות בע"מ ו- די. או. איי קפיטל בע"מ. DOI עוסקת בהעמדת אשראי כנגד בטוחת נדל"ן.
- "דולר" - דולר ארה"ב;
- "דו"ח הצעת מדף" ו"שטר הנאמנות" - דו"ח הצעת מדף, לרבות שטר הנאמנות שצורף אליו, שפרסמה החברה ביום 29 באפריל 2025 (אסמכתא 030249-01-2025)
- "הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
- "הדוח התקופתי" או "דוח זה" - דוח זה של החברה מיום 18 במרץ 2026.
- "דוחות כספיים שנתיים" או "הדוחות הכספיים" - דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בחלק ג' לדוח זה;
- "החברה" - אופל בלאנס השקעות בע"מ;
- "הקבוצה" או "קבוצת אופל" או "חברות הקבוצה" - החברה וחברות הבת;
- "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999;
- "חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים" - חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), תשע"ו-2016;
- "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
- "פקודת השטרות" או "הפקודה" - פקודת השטרות [נוסח חדש], תשי"ז-1957;
- "רשות שוק ההון" - רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון;
- "תקנות הדוחות" - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;

## חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

### 2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

#### 2.1. כללי

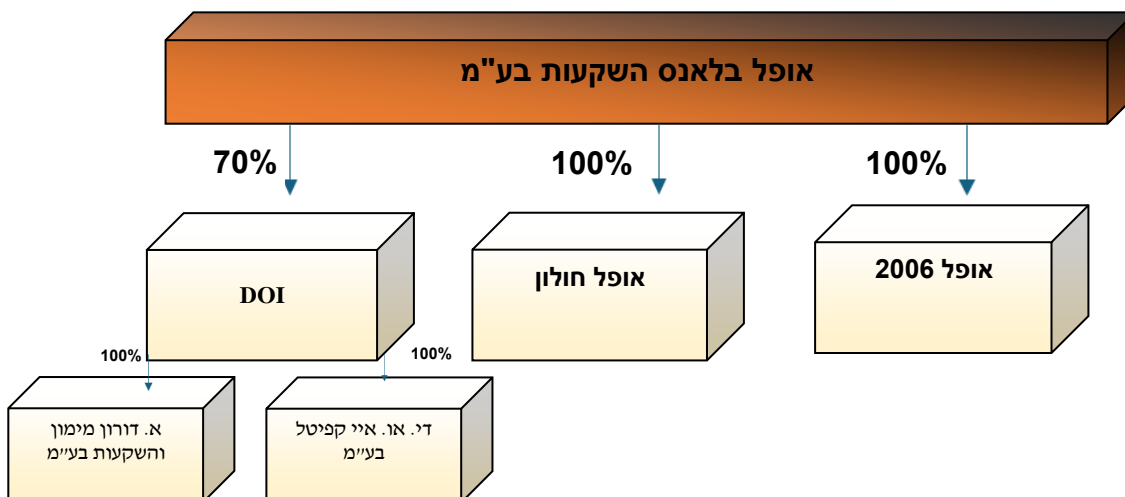
2.1.1. החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 19 בספטמבר 2005, בהתאם להוראות חוק החברות תחת השם "מילומור סחר ותקשורת בע"מ". ביום 19 באוגוסט 2008 אושרה על ידי רשם החברות החלפת שם החברה לשם – "גלובליקום-טרייד בע"מ" וביום 18 באוגוסט 2013 אושרה על ידי רשם החברות החלפת שם החברה מ-"גלובליקום-טרייד בע"מ" ל"אופל בלאנס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

2.1.2. ביום 29 בנובמבר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 30 בנובמבר 2023 (מספרי אסמכתא 2023-01-108274 ו-2023-01-108472). ביום 20 בנובמבר 2025 הודיעה החברה, כי רשות ניירות ערך החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף עד ליום 29 בנובמבר 2026 (מספר אסמכתא 2025-01-089964).

2.1.3. קבוצת אופל מעניקה ללקוחותיה מגוון שירותי מימון בדגש על מימון כנגד ממסרים דחויים ומתן שירותים פיננסיים נלווים בעיקר לעסקים קטנים ובינוניים, והעמדת אשראי כנגד בטוחות נדל"ן. פעילות הקבוצה מתבצעת בפריסה גיאוגרפית רחבה באמצעות סניפים הפזורים ברחבי הארץ וזאת במשך כ- 30 שנה. נכון למועד הדוח, לחברה שישה (6) סניפים הממוקמים בערים אשדוד, חולון, חיפה, באר שבע, נתיבות וירושלים. בתקופת הדוח השלימה החברה את רכישת חברת DOI העוסקת באשראי כנגדת בטוחות נדל"ן. לפרטים ראו סעיף 0 להלן.

#### 2.2. מבנה אחזקות של הקבוצה

להלן מבנה האחזקות (הפעילות) של החברה נכון למועד הדוח:



#### 2.3. רכישת חברת DOI העוסקת בהעמדת אשראי כנגד בטוחות נדל"ן

2.3.1. ביום 5 באוקטובר 2025, הושלמה עסקת רכישת השליטה בחברת DOI (א. דורון אחזקות מימון והשקעות בע"מ), העוסקת במתן הלוואות מגובות נדל"ן מהמוכר, רו"ח אורן דורון. במסגרת העסקה, רכשה החברה 70% מהון המניות המונפק והנפרע (בדילול מלא) של DOI בתמורה כוללת של כ-6.3 מיליון ש"ח. בנוסף, נחתם הסכם מימון לפיו תעמיד החברה ל-DOI מסגרת אשראי כוללת של עד 75 מיליון ש"ח, המיועדת לפירעון התחייבויות קיימות (בסך של כ-65 מיליון ש"ח), שחרור ערבויות ובטחונות של המוכר (בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח) ומימון פעילותה השוטפת של DOI. ביום 25.9.2025 התקבל היתר שליטה בחברות הבנות של DOI, אשר הינן בעלות רישיון מתן שירותים פיננסיים, מרשות שוק ההון. כמו כן, נחתם הסכם ניהול עם אורן דורון, שממשיך לכהן כמנכ"ל DOI, ובוצעו צעדים נוספים להתאמת פעילותה למסגרת העבודה של החברה. לפרטים נוספים אודות העסקה, ראו דיווחים מיידיים מהימים 23.4.2025, 27.4.2025, דוח רבעון ראשון, אשר פורסם ביום 22.5.2025, דיווחים מיידיים מהימים 30.6.2025, 28.9.2025, 5.10.2025 (אסמכתאות: 2025-01-028707; 2025-01-029642; 2025-01-036459; 2025-01-046637; 2025-01-072047; 2025-01-074047; בהתאמה), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

### 3. תחומי הפעילות

לקבוצה שני תחומי פעילות כמפורט להלן<sup>1</sup>:

- 3.1.1. **תחום ניכיון ממ"ד** - מימון כנגד ממסרים דחויים מסחריים ועצמאיים (ניכיון ממסרים דחויים מסחריים והעמדת הלוואות סולו כנגד בטוחות ובאמצעות ממסרים עצמאיים) (להלן: "**תחום ניכיון ממ"ד**" או "**ממ"ד**"). נכון לשנת 2025, הכנסות הקבוצה מתחום פעילות זה, עומדות על כ-91.5% מסך הכנסות הקבוצה במאוחד למועד כאמור.
- 3.1.2. **תחום המשכנתאות** - העמדת הלוואות המאופיינות לטווח ארוך יותר ללקוחות עסקיים ולקוחות פרטיים כנגד שעבוד נכס נדל"ן כבטוחה להחזר ההלוואה, באמצעות אופל 2006 ואופל חולון ו-DO<sup>2</sup> (להלן: "**תחום המשכנתאות**"). נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת תיק הלקוחות בתחום המשכנתאות עומדת על סך של כ-94 מיליון ש"ח. יתרה זו כוללת גם את תיק הלקוחות של חברת הבת שאוחדה לראשונה ברבעון הרביעי של שנת 2025, אשר עמד על כ-62 מיליון. סך הכנסות החברה בתחום המשכנתאות מהווה כ-8.5% מסך הכנסות הקבוצה במאוחד נכון ליום 31 בדצמבר 2025.
- 3.1.3. בנוסף לשירותי ניכיון ממ"ד ומשכנתאות, מעמידה הקבוצה ללקוחותיה שירותים פיננסיים נוספים ובכלל זה, בין היתר, שירותי המרת מט"ח (לרבות העברת כספים לחו"ל לעסקים) נכון לשנת 2025 הכנסות הקבוצה מפעילות זו אינו מהותי לחברה.

#### 4. **השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות**

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

#### 5. **חלוקת דיבידנדים**

##### 5.1. **מדיניות חלוקת דיבידנד**

- 5.1.1. ביום 20 ביוני 2013 אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד. המדיניות תוקנה ביום 14 במרץ 2024, ולפיה בכפוף להוראות כל דין ולהתניות פיננסיות שבהן תתקשר החברה, מעת לעת, ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות, בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, החברה תחלק מדי רבעון דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור של עד 50% מהרווח הנקי של החברה, בגין הרבעון שהסתיים, ובלבד ששיעור הדיבידנד הכולל שתחלק החברה במהלך שנה קלנדרית אחת לא יעלה על שיעור של 50% מהרווח הנקי של החברה, בגין אותה שנה קלנדרית (הבדיקה תיערך מדי שנה במועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה).
- 5.1.2. יובהר, כי האמור לעיל מהווה הצהרת מדיניות בלבד והחלוקה בפועל מותנית בהחלטה ספציפית שתתקבל על ידי דירקטוריון החברה בהתאם לכל דין. יישום מדיניות הדיבידנד כאמור כפוף להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה, לעמוד, מעת לעת, בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי של החברה, פעילויות החברה, יתרות המזומנים של החברה, תוכניותיה ומצבה מעת לעת. כן, יישום מדיניות הדיבידנד כפוף להוראות כל דין לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.
- דירקטוריון החברה יהא רשאי, בכל עת, לשנות את מדיניות הדיבידנד כאמור לעיל או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל. אין במדיניות כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו לחלוקת דיבידנד, לרבות לעניין מועדי תשלום ו/או שיעורו.

- 5.1.3. ביום 26 בינואר 2026 אישר דירקטוריון החברה, באופן חד פעמי וללא שינוי של מדיניות חלוקת דיבידנד של החברה, ביצוע חלוקת דיבידנד בסך 5 מיליון ש"ח שביחד עם החלוקה שבוצעה בנובמבר, עולה על 50% מרווחי החברה ברבעון 3, זאת לאחר שבחן את מבחני החלוקה, וקיבל את אישור התאגידים הבנקאיים לחלוקה כאמור.

##### 5.2. **להלן פרטים בדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים שהוכרזו החל מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום הדוח:**

מועד ההחלטה	המועד הקובע	תאריך חלוקה	סכום הדיבידנד שחולק (בש"ח)	דיבידנד למניה (בש"ח)
14.3.2024	25.3.2024	2.4.2024	5,188,000	0.0495957
15.5.2024	27.5.2024	5.6.2024	3,000,000	0.0286791

1 החל מהרבעון השלישי לשנת 2022, החלה הקבוצה לדווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי על תוצאות פעילות ניכיון ממ"ד ופעילות המשכנתאות בנפרד, חלף בחינת הפעילות של כל סניף מסניפי הקבוצה בנפרד.  
2 החל מיום השלמת העסקה לרכישת חברת DOI ביום 5.10.2025.

מועד ההחלטה	המועד הקובע	תאריך חלוקה	סכום הדיבידנד שחולק (בש"ח)	דיבידנד למניה (בש"ח)
18.8.2024	29.8.2024	8.9.2024	3,600,000	0.0344149
18.11.2024	26.11.2024	4.12.2024	3,950,000	0.037760
29.12.2024	6.1.2025	13.1.2025	5,000,000	0.047798
12.3.2025	20.3.2025	30.3.2025	4,850,000	0.046364
22.5.2025	3.6.2025	10.6.2025	4,300,000	0.041106
13.8.2025	21.8.2025	20.8.2025	5,300,000	0.0506664
13.11.2025	23.11.2025	30.11.2025	5,300,000	0.0506664
26.1.2026	03.02.2026	11.02.2026	5,000,000	0.0477985
18.3.2026	26.3.26	6.4.26	5,050,000	0.0482765
<b>סה"כ</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>50,538,000</b>	<b>---</b>

### 5.3 יתרת העודפים

יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה כמשמעותם בחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדים על סך של כ-140,223 אלפי ש"ח. יצוין, כי לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 18 במרץ 2026 החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד בסך 5,050 אלפי ש"ח.

### 5.4 מגבלות על חלוקת דיבידנד

5.4.1 לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד החלות על החברה ו/או החברות הבנות, במסגרת התחייבויותיהן כלפי תאגידים בנקאיים המעמידים להן מסגרות אשראי, ראו סעיף 20.3 להלן.

5.4.2 לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד, אשר מקורם בתנאי שטר נאמנות אג"ח (סדרה ד') ראו סעיף 8.7 לדוח הדירקטוריון.

## חלק שני – מידע אחר

### 6. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים ואחרים לגבי הפעילות של הקבוצה לשנים 2023 עד 2025 (באלפי ש"ח):

לשנת 2025					
סה"כ	התאמות (**)	אחרים	משכנתאות	ניכיון ממ"ד	
101,944		123	8,510	93,311	סה"כ הכנסות
101,944		123	8,510	93,311	הכנסות מחיצונים
25,410	(4,992)	4,728	759	24,915	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
21,490	(7,581)	-	4,265	24,806	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
2,388	-	(165)	1,487	1,066	הכנסות (עלויות) אחרות, שאינן מיוחסות לתחום הפעילות, נטו
52,656	12,573	(4,440)	1,999	42,524	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלי השליטה בחברה
606,295	37,097	0	94,179	475,019	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
365,027	8,566	-	94,981	261,480	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

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

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

(\*\*) בגין פעולות בין תחומי הפעילות.

(\*\*\*) סווג מחדש.

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

## 7. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

### 7.1 מצב המלחמה בישראל

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בין מדינת ישראל לבין ארגוני טרור ברצועת עזה. למועד אישור הדוחות הכספיים ולמיטב ידיעת החברה, בשנת הדוח, למלחמה לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה.

ביום 13 ביוני 2025 מדינת ישראל החלה במבצע "עם כלביא" במטרה לנטרל איומים איראניים על מדינת ישראל ותושביה. במסגרת המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית. למבצע לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה.

ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם לסיום המלחמה בין ישראל לחמאס. ההסכם נכנס לתוקפו ביום 10 באוקטובר 2025, כולל שחרור כל החטופים הישראליים, הפסקת לחימה, ונסיגה ישראלית לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע צבאי רחב היקף של מדינת ישראל, בשיתוף ארצות הברית, נגד איראן, מבצע "שאגת הארי". בעקבות המבצע הוכרז מצב מיוחד בעורף והמשק פועל במתכונת חירום. החברה מוגדרת כעסק חיוני וממשיכה לספק שירות ללקוחותיה, בכפוף למגבלות החלות במשק.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המבצע מצוי בשלבי התפתחות, והחברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות והשלכותיהן האפשריות על המשק בכלל ועל פעילותה בפרט. ככל והמבצע יימשך, אי הוודאות הנובעת ממנו עלולה להשפיע על פעילות החברה, לרבות על היקפי הביקוש לאשראי, מצבם הפיננסי של לקוחותיה ושל מושכי השיקים, בשים דגש על יכולת פירעונם, וכן על רמת סיכוני האשראי בתיק האשראי של החברה. בשלב זה, אין בידי החברה אפשרות לאמוד באופן מהימן את היקף ההשפעות הכוללות האפשריות של המבצע, ככל שיהיו, על פעילותה העסקית.

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

יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות השוררת בנוגע לשיעור הריבית, מגמת ההתייקרויות והמצב הביטחוני כאמור וכן בנוגע להשפעת הגורמים האמורים, בין היתר, על פעילותם העסקית של החברה, היקף הביקוש לאשראי חוץ בנקאי, השינויים הצפויים ברמת הסיכון של לקוחותיה וכיו"ב. החברה מביאה בחשבון מקדמי אי וודאות (לרבות מקדמי מקרו כלכלה) בחישוב ההפרשה הכללית להפסדי אשראי חזויים.

להערכת החברה, בשלב זה לא ניתן לאמוד באופן מהימן את היקף ההשפעות האפשריות של המבצע על הפעילות העסקית של החברה לרבות השפעה אפשרית על רמת הסיכון בתיק האשראי.

**הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של המצב הכלכלי ביטחוני בישראל על תיק האשראי של החברה ותוצאותיה הכספיות הן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד זה. הערכות אלה עלולות להשתנות, לרבות באופן מהותי, וזאת כתוצאה, בין היתר, מהמשך הפגיעה במשק הישראלי כתוצאה מהלחימה או החמרה במצב הכלכלי כאמור, מהרעה במצב הכלכלי העולמי, מצמצום ו/או שינוי תמהיל תיק האשראי של החברה, מפגיעה ביכולת הגביה של החברה, מיכולתה של החברה להשית את עלויות הריבית על לקוחותיה וכן בשל התממשות גורם מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 לדוח זה.**

## 7.2. המצב הכלכלי בישראל

בשנים האחרונות, הכלכלה העולמית חוותה טלטלה משמעותית, החל ממשבר הקורונה, מלחמת רוסיה-אוקראינה והתפתחות משבר כלכלי, שהתבטא בעיקרו בעליית שיעור הריבית במשק הישראלי ובעולם בכלל ובאינפלציה גבוהה, מגמה שהתמתנה בשנות 2024-2025. בשנים עשר החודשים האחרונים (דצמבר 2025 לעומת דצמבר 2024) מדד המחירים לצרכן עלה ב-2.6%,<sup>3</sup> לעומת עלייה של 3.2% בשנת 2024, כאשר בחודש דצמבר 2025 מדד המחירים לצרכן נותר על כנו בהשוואה לחודש נובמבר 2025. שיעור האינפלציה נותר יציב ועומד על 2% נכון לפרסום הדוח. עם זאת, עדיין קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה למשל: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, מגבלות היצע מתמשכות, תנודתיות בשקל, וההתפתחויות הפיסקליות.

על רקע המלחמה ופריצת יעד האינפלציה שהוגדר על ידי בנק ישראל, במהלך שנת 2025 נקטה הוועדה המוניטרית במדיניות המתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד שמירה על יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית כך, מתחילת ינואר 2025 ועד ליום 24 בנובמבר 2025 עמדה הריבית על רמה של 4.5%,<sup>4</sup> כאשר ב-24 בנובמבר 2025 הודיע בנק ישראל על הורדת הריבית לרמה של 4.25%.<sup>5</sup> ביום 5 בינואר 2026 הוחלט על הורדת ריבית ל-4%, כאשר בהחלטתה האחרונה מיום 23 בפברואר 2026, הותירה הוועדה את הריבית על רמה של 4%.<sup>6</sup> בהתאם להודעות נגיד בנק ישראל, תוואי הריבית העתידי ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה (1%-3%), המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, קצב הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית המרחיבה. על פי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל, נכון למועד פרסום הדוח, הריבית צפויה לעמוד על 3.75% בממוצע ברבעון השלישי של 2026.<sup>7</sup>

למלחמה השלכות גם על שער החליפין של השקל, אשר חווה תנודתיות רבה מאז פרוץ המלחמה, ובהתאמה בנק ישראל התערב בשווקים על בסיס הכרזותיו. נכון למועד פרסום דוח זה, שער הדולר עומד על כ-3.13 ש"ח. להערכת החברה, לשינוי שער השקל ביחס לדולר, ככל שיתרחש, לא תהיה השפעה מהותית על פעילות החברה, שכן מרבית פעילותה הינה בשקלים.

בהתאם לדוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל, במהלך שנת 2023 ועד לפרוץ המלחמה שוק העבודה בישראל שהה בסביבת תעסוקה מלאה. בפרוץ המלחמה, עלה בחדות שיעור האבטלה הרחבה.<sup>8</sup> עם זאת, בשנת 2025 חל שיפור משמעותי במצב התעסוקה. בחודש ינואר 2025 שיעור האבטלה הרחבה המשיך לרדת ועמד על 2.8%.<sup>9</sup> בחודש

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

4 בנק ישראל, הודעת ריבית מיום 1 בינואר 2024.

5 בנק ישראל, הודעת ריבית מיום 24 בנובמבר 2025. [/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/24-11-25](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/24-11-25)

6 בנק ישראל, הודעת ריבית מיום 23 בפברואר 2026. [/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/23-2-26](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/23-2-26)

7 התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026 [/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a)

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

9 בנק ישראל, הודעת ריבית מיום 24 בפברואר 2025.

ספטמבר 2025 הגיע שיעור התעסוקה, ל-78.4%. על פי תחזית בנק ישראל (אשר פורסמה טרם מלחמת "שאגת הארי"), בשנים 2026 ו-2027 שיעור האבטלה צפוי לעמוד בממוצע על 10.3.4%

## דירוג

במהלך שנת 2025 ותחילת שנת 2026, פעלו שלוש סוכנויות הדירוג המרכזיות תחת השפעת האירועים הגיאופוליטיים והשלכותיהם הכלכליים. נכון להיום, תמונת המצב והעדכונים האחרונים הם כדלקמן:

- **Moody's**: ב-30 בינואר 2026, אשררה הסוכנות את הדירוג ברמה של **Baa1** אך העלתה את אופק הדירוג מ"שילילי" ל-"יציב". החלטה זו נבעה מהערכת הסוכנות כי המשק הישראלי מפגין עמידות גבוהה וכי הסיכונים הגיאופוליטיים התאזנו יחסית לאחר הסכמי הפסקת האש<sup>11</sup>.
- **Standard & Poor's (S&P)**: ב-7 בנובמבר 2025, אשררה הסוכנות את הדירוג ברמה של **A** ושינתה את האופק מ"שילילי" ל-"יציב". הסוכנות ציינה כי דה-אסקלציה צבאית צפויה להפחית את הלחץ על הקופה הציבורית ולתמוך בהתאוששות הצמיחה<sup>12</sup>.
- **Fitch**: ב-16 באוקטובר 2025, במסגרת סקירה תקופתית, אישרה הסוכנות את הדירוג ברמה של **A** (לאחר הורדה מ **A+** - מוקדם יותר באותה שנה) והותירה את האופק ברמה של שלילי, בשל הצורך בבחינת התכנסות הגירעון בתקציב 2026<sup>13</sup>.

ביום 11 במרץ 2026, פרסם הכלכלן הראשי במשרד האוצר עדכון לתחזית המאקרו כלכלית בעקבות מלחמת "שאגת הארי". לפי העדכון, המבוסס על הערכה כי המלחמה תמשך מספר שבועות בודדים, תחזית הצמיחה לשנת 2026 עודכנה כלפי מטה ב-0.5 נקודות אחוז, מ-5.2% ל-4.7%, ותחזית סך ההכנסות עודכנה כלפי מעלה מ-575.3 מיליארד ש"ח ל-586.3 מיליארד ש"ח<sup>14</sup>.

על פי תחזית בנק ישראל המעודכנת מינואר 2026, אומדן הגירעון התקציבי לשנת 2025 עמד על כ-5.2% מהתוצר<sup>15</sup>. בשנת 2026 התחזית צפויה לעמוד על 3.2% ובשנת 2027 היא צפויה לנוע בטווח של 4%-3.5% ככל שלא יבוצעו התאמות פיסקליות נוספות. חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית שלה בחודש ינואר 2026<sup>16</sup>. על פי תחזית זו, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.8% בשנת 2025 (עדכון קל כלפי מטה לעומת תחזיות קודמות בשל המשך השפעות הלחימה בתחילת השנה) ובשיעור של 5.2% בשנת 2026, עם חזרת המשק למסלול התאוששות מואץ.

פעילות החברה מושפעת ממצב הכלכלה בישראל כך שהרעה במצב הכלכלי במדינת ישראל ובמדדים המרכזיים של כלכלת ישראל משפיעים באופן טבעי גם על מצב האשראי החוץ בנקאי באופן ישיר וכן באופן עקיף (למשל: השפעה על מצב שוק הנדל"ן בישראל, מצבם הכלכלי של לקוחות החברה וכיו"ב). שינויים לטובה או לרעה במצב המשק בישראל יכולים להשפיע בהתאמה גם על תוצאותיה העסקיות והכספיות של החברה, בין היתר, בשל השפעת מצב המשק בישראל על עלויות מימון וגמישות וגיוון במקורות המימון של החברה, היקף הביקוש לאשראי חוץ בנקאי, צמצום בהיקף הפעילות העסקית של החברה, מצבם הכלכלי והפיננסי של לקוחות החברה והמושכים והשפעות על יכולת ההחזר ושיעור החזרות, עלייה בשיעור אירועי חדלות פירעון וכיו"ב, וכן השפעה על מקדם אי הוודאות במודל

10 התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026.

<https://www.boi.org.il/media/5ejhgz5w/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026.pdf>

11 [https://www.gov.il/BlobFolder/news/press\\_31012026/he/PressReleases\\_files\\_Rating\\_Action-Moodys-Ratings-changes-11-Israelis-30Jan2026-PR\\_518117.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/news/press_31012026/he/PressReleases_files_Rating_Action-Moodys-Ratings-changes-11-Israelis-30Jan2026-PR_518117.pdf)

12 <https://www.spglobal.com/ratings/en/regulatory/article/-/view/sourceId/101654490>

13 <https://www.fitchratings.com/entity/israel-80442223>

14 [https://www.gov.il/he/pages/press\\_10032026](https://www.gov.il/he/pages/press_10032026)

15 בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026" מיום 5 בינואר 2026

16 <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026>

ההפרשה הכללית להפסדי אשראי הכולל את השפעות השינויים של גורמים מקרו כלכליים ואת השפעות מלחמת חרבות ברזל המתבססות על תחזית בנק ישראל. לפרטים נוספים אודות מקדם אי הוודאות במודל ההפרשה הכללית, ראו ביאור צב' לדוחות הכספיים.

### 7.3 השפעות הריבית והאינפלציה על החברה

לגובה הריבית במשק יש השפעה על תוצאותיה הכספיות של החברה, שכן הכנסותיה מתבססות בעיקר על המרווח הנוצר בין עלות האשראי אותו היא מגייסת לצורך פעילותה, לבין התמורה המתקבלת מלקוחותיה. ככל שהריבית במשק גבוהה יותר, כך עלות עלויות המימון של החברה ואין וודאות כי ביכולתה של החברה להתאים באופן מלא את גובה הריבית בגין האשראי שהחברה מעמידה ללקוחותיה. בנוסף, לשינויים בגובה הריבית והאינפלציה ישנן השפעות עקיפות על תוצאותיה הכספיות של החברה הנובעות מהשפעות מאקרו על מצב הכלכלה בישראל ובכלל זה הן עשויות, בין היתר, להוביל למיתון, השפעה על היקף הביקוש לאשראי, עלייה ברמת סיכון האשראי של לקוחות החברה וכיו"ב.

החברה בוחנת את ההשפעה של האינפלציה ושיעורי הריבית כמפורט לעיל על פעילותה העסקית. החברה עוקבת אחר מאפייני תיק הלקוחות שלה והשפעות השינויים בגובה הריבית והאינפלציה. במסגרת זו, החברה נוקטת בצעדים שונים לצורך צמצום, ככל שניתן, השפעות ישירות ועקיפות על תוצאותיה הכספיות של החברה וזאת בדרך של שמירה על המרווח הפיננסי, ניטור קפדני של שינויים אפשריים ברמת הסיכון של לקוחות. כך, בעת בחינת עסקאות להעמדת אשראי ללקוחות חדשים אשר ממשככים להגיע לפתחה של החברה וכן בעת בחינת תנאי והיקפי העמדת האשראי ללקוחות קיימים, החברה פועלת לטיוב תיק האשראי שלה וזאת, בין היתר, באמצעות, יישום הליכי חיתום קפדניים והגדלת פיזור מושכי השיקים.

עיקר מקורות המימון של החברה בתקופת הדוח הם אשראי מהמערכת הבנקאית ואג"ח שהונפקו על ידי החברה, כאשר האשראי הבנקאי כולו צמוד למנגנון הפריים<sup>17</sup>. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה אשראי בנקאי צמוד למנגנון ריבית הפריים בסך של כ-269 מיליון ש"ח (כאשר ההיקף הממוצע של האשראי הבנקאי לתקופה של שנה אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 עמד על כ-210 מיליון ש"ח), וכן סדרת אג"ח בהיקף של כ-83 מיליון ש"ח (אשר למועד הדוח עומדת על 74,664 אלפי ש"ח ע.נ.). תיק האשראי, נטו, של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עמד על כ-569 מיליון ש"ח (כאשר ההיקף הממוצע של תיק האשראי של החברה לתקופת הדוח עמד על כ-466 מיליון ש"ח). עיקר תיק האשראי של החברה בתחום ניכיון ממ"ד מועמד ללקוחותיה בריבית קבועה. גם בתחום המשכנתאות, מרבית ההלוואות ניתנות ללקוחות בריבית קבועה, כאשר 85% מתיק המשכנתאות נושא ריבית קבועה (צמודה ולא צמודה) והיתרה נושאת ריבית משתנה.

**יושם אל לב כי הערכת החברה בדבר השפעת שיעור הריבית והאינפלציה והתמודדותה עימן, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכה זו מבוססת, בין היתר, על תחזיות בנק ישראל לשיעורי הריבית והאינפלציה הצפויים ועל ניתוח פנימי של החברה בנוגע להשפעות אפשריות על הוצאות המימון, הביקוש לאשראי, סיכון האשראי של הלקוחות ועמידה באמות מידה פיננסיות. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה. לאור ההיתכנות שתחזיות בנק ישראל לא תתממשנה, קיים חוסר וודאות בקשר לשיעור שינוי הריבית והאינפלציה כאמור וכן בקשר להשפעת הגורמים האמורים, בין היתר, על פעילותם העסקית של לקוחות החברה, היקף הביקוש לאשראי חוץ בנקאי, השינויים הצפויים ברמת הסיכון של לקוחות החברה וכיו"ב. כפועל יוצא, אין ביכולתה של החברה להעריך במדויק את מלוא היקפן וטיבן של השפעות עתידיות, במיוחד אם שיעורי הריבית והאינפלציה יתפתחו באופן שונה מהתחזיות.**

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

17 כמפורט להלן, סדרת אג"ח (סדרה ד') נושאת ריבית קבועה.

7.3.2. **תחום המשכנתאות** - החברה מעניקה ללקוחותיה, אשר ביניהם לווים פרטיים, חברות, יזמים וקבלנים, הלוואות לטווח בינוני, המובטחות בשעבוד נכסי נדל"ן. החברה חשופה לסיכון הנובע מפערי התאמה בין תקופות ההלוואה, עלויות הריבית ומסגרות האשראי הזמינות לה למימון פעילות המשכנתאות, לבין תקופות ההלוואה הארוכות יותר והריביות שהיא מציעה ללקוחותיה במקרים מסוימים בתחום זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, תיק האשראי נטו של החברה בתחום המשכנתאות הסתכם בכ-94 מיליון ש"ח. מתוכו, 91% הן הלוואות לטווח קצר-בינוני (שנה עד ארבע שנים), והיתרה הן הלוואות לטווח בינוני-ארוך (חמש עד עשרים שנה). מקורות המימון כוללים הון עצמי, אגרות חוב, אשראי מאחרים ומימון בנקאי (מסגרת אשראי מנוצלת בסך כ-269 מיליון ש"ח), הצמוד למנגנון ריבית הפריים.

יודגש, כי בתקופה שבה הריבית והאינפלציה גבוהות יחסית, החברה מתמקדת בעיקר בהעמדת הלוואות ללקוחותיה לתקופות של עד ארבע (4) שנים, על מנת למזער את הסיכון האמור לעיל בשל מאפייני מסגרות האשראי הבנקאי של החברה. בדרך זו החברה מצמצמת סיכונים אלו. עוד יצוין כי על פי ניסיון החברה בתחום פעילות זה, הלוואות לתקופות ארוכות יותר נפרעות לרוב בפירעון מוקדם לאחר כשבע שנים בממוצע. יש לציין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ממוצע התקופה בתיק ההלוואות בתחום המשכנתאות עומד על כ-3.2 שנים.

לפרטים בדבר פילוח תיק האשראי בתחום פעילות המשכנתאות לפי זמני פירעון, ראו סעיף 10.2.5 להלן.

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

לפרטים בדבר מבחני רגישות בדבר השפעת שינוי שיעור הריבית על תוצאותיה הכספיות של החברה, ראו ביאור ה'14 לדוחות כספיים של החברה.

לפרטים נוספים בדבר גורמי סיכון הנוגעים לשינויים בשיעורי הריבית, ראו סעיף 27.1.2 להלן, וביאור ה'14ה(2) לדוחות כספיים של החברה.

#### 7.4. שוק הדיור-השפעה על שוק המשכנתאות

7.5. לשינויים במצב הבטחוני ונתוני המאקרו, בדגש על הריבית, הייתה השפעה על מצב שוק הדיוק טרם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, לעומת התייצבות הדרגתית של השוק במהלך שנת 2025 ובתחילת 2026, עם המעבר ללחימה בעצימות נמוכה והסדרים בצפון. זאת ועוד, למלחמה הייתה השפעה עקיפה ומשמעותית על היצע הדיור בשל המחסור בידיים עובדות.

7.6. על פי סקירת הכלכלן הראשי במשרד האוצר לחודש דצמבר 2025<sup>18</sup>, בשנת 2025 נרכשו 84,879 דירות חדשות ויד שניה, ירידה של 11% בהשוואה לשנת 2024. זאת תוך פערים משמעותיים בין פלח השוק של דירות יד שניה לזה של הדירות החדשות, בפרט אלו שנמכרו בשוק החופשי. כך, בעוד שמכירות יד שניה נותרו ללא שינוי משמעותי, מכירות הקבלנים ירדו בשיעור של 25% ומכירות הקבלנים בשוק החופשי בלבד ירדו בשיעור של 34%, לאחר הזינוק שנרשם במכירות אלו בשנת 2024, על רקע מבצעי המימון של הקבלנים.

לפרטים אודות חשיפת החברה לענף הנדל"ן בתחום פעילות ניכיון ממ"ד ובתחום פעילות המשכנתאות, ראו סעיפים 10.1.1 ו-10.2.1 להלן, בהתאמה וביאור ג.14(1) לדוחות הכספיים.

**הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של שינויים בשיעורי הריבית ומצב שוק הנדל"ן בישראל על תיק האשראי של החברה ועל תוצאותיה הכספיות, וכן הערכות החברה בדבר יכולתה להמשיך לעדכן בעתיד את שיעור הריביות ללקוחותיה ולפעול לצמצום ההשפעות על תוצאותיה הכספיות לרבות, בין היתר, בדרך של צמצום כשלי גביה ופרעון, הן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות החברה נכון למועד זה. הערכות החברה עלולות להשתנות, לרבות באופן מהותי, וזאת בין היתר כתוצאה משינויים מאקרו כלכליים במדינת ישראל ובעולם אשר עלולים להשפיע על פעילותה, על היקף תיק האשראי שלה ועל האיתנות הפיננסית של לקוחותיה באופן שישפיע על הפרשות להפסדי אשראי של החברה. כמו כן, הערכות החברה עלולות להשתנות כתוצאה מהתממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 לדוח זה.**

#### 7.7. השפעת חקיקה על פעילות הקבוצה

<sup>18</sup> [https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-122025/he/reviews-and-publishes\\_review-real-estate-122025.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/review-real-estate-122025/he/reviews-and-publishes_review-real-estate-122025.pdf)

תחומי הפעילות של החברה כפופים להוראות רגולטוריות משמעותיות ובכלל זה, בין היתר, לחובות רישוי. לפרטים אודות החקיקה החלה על הקבוצה נכון למועד הדוח, ראו סעיף 22 להלן.

## חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

### 8. מידע כללי על תחום הפעילות

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

#### 8.1 תחום פעילות ניכיון ממ"ד

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

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

הבדיקות שעורכות חברות הבת מתבצעות באופנים שונים לרבות שימוש במאגרי מידע חיצוניים, ושימוש במאגרי מידע הנמצאים בבעלותן של חברות הבת עצמן, הכולל מידע היסטורי אשר מתועד אצלן אודות לקוחות ו/או מושכים. מידע זה מסייע לחברה בקבלת החלטות חיתום איכותיות בדגש על סיכונים הלבנת הון. בדרך זו חברות הבת ממזערות את הסיכון הנובע מעצם העמדת מימון ללקוח בגובה של 100% מערך השיקים.<sup>19</sup> במקרים שבהם חברות הבת נתקלות בקושי לגבות את השיקים שהועברו או הוסבו להן ולא עולה בידן להגיע להסדר עם החייב, מפעילות חברות הבת את יועציהן המשפטיים החיצוניים לשם ביצוע פעולות גביה, לרבות הליכי הוצאה לפועל והליכים משפטיים נוספים.

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

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

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

בנוסף, במסגרת תחום פעילות ניכיון ממ"ד, החברה מעמידה ללקוחותיה הלוואות כנגד בטחונות מסוגים שונים (לרבות רכבים ונכסי נדל"ן) לטווח קצר יחסית (לרוב לפרק זמן של 12-24 חודשים, עם אפשרות לחידוש).

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

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

במסגרת הרחבת פעילותה של החברה בתחום ניכיון ממ"ד, הודיעה החברה ביום 30 בספטמבר 2025 על זכייתה, יחד עם חברת אפ קפיטל פיננסיים בע"מ (חברה אשר הינה בבעלות שניים מבעלי השליטה בחברה) ("אפ קפיטל"), במכרז להקדמת תשלומים לספקים של רשויות מקומיות בהיקף של עד 40 מיליון ש"ח. במסגרת זו, החברה תשמש כגורם המממן, אשר יאפשר לספקי הרשויות להקדים את התשלום המגיע להם מהרשות, והחברה תהיה זכאית להיפרע מהרשות במועד התשלום המקורי. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 30.9.2025 (אסמכתא 073228-01-2025) המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה. נכון למועד זה אין ביכולת החברה להעריך מה היקף האשראי שיועמד מכח המכרז בפועל, אם יועמד. העמדת האשראי תלויה, בין היתר, בהתקשרות החברה ואפ קפיטל בהסכמים מול הרשויות המקומיות באופן ישיר, בהחלטת ספקי הרשויות להקדים את התשלום תוך תשלום עמלה בשיעור שיקבע לגביהם, ולבחינת אופל כי אין מניעה מבחינתה מלהעמיד את האשראי.

**הערכות החברה אודות העמדת האשראי יחד עם אפ קפיטל, לרבות בדבר חתימה על הסכמים מחייבים עם הרשויות המקומיות והיקפי נטילת האשראי בפועל על ידי ספקי הרשויות הללו, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על ניסיונם של מנהלי החברה והדיווחים שנמסרים לה מאפ קפיטל. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ואשר אין בידי החברה לצפותם באופן מלא, כגון קשיים בהתקשרויות בהסכמים מחייבים, ביקוש מוגבל של ספקים לשירותי הקדמת תשלום וקשיי גביה מהרשויות המקומיות.**

הכנסות הקבוצה מתחום פעילות ניכיון הממ"ד בשנת 2025 עלו בכ- 25% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעיקר עקב גידול בהיקפי העסקאות ניכיון ממסרים דחויים. מגמה זו משקפת גידול בביקוש לאשראי קצר טווח מצד לקוחות הקבוצה וכן את המשך חיזוק מעמדה של הקבוצה בתחום זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עמד תיק הלקוחות של החברה בתחום פעילות זה על סך של כ-475 מיליון ש"ח בנטו, המשקף גידול של כ-35% לעומת תיק הלקוחות בתחום זה ליום 31 בדצמבר 2024. ביחס לרבעון הקודם חל גידול בתיק הלקוחות של החברה בשיעור של כ-20%, תיק הלקוחות הממוצע לשנת 2025, בתחום פעילות זה עמד על כ-414 מיליון ש"ח לעומת תיק הלקוחות ממוצע בסך של כ-304 מיליון ש"ח בשנת 2024.

## 8.2 תחום פעילות משכנתאות (מימון נגד בטוחות שאינן ממסרים דחויים)

תחום מימון כנגד בטוחה שאינה ממסרים דחויים (המכונה ככלל פעילות משכנתאות) הוא רחב מאוד, וכולל, בין היתר, הלוואות משכנתא לכל מטרה, מימון פרויקטים ביזום ובניה, השקעות בהקמת פרויקטים מסוג תמ"א ועוד.

החברה פועלת בתחום זה למעלה מעשור (לרבות באמצעות חברות הבת<sup>20</sup>) ומעמידה ללקוחותיה (לקוחות עסקיים, לקוחות פרטיים, יזמי וקבלני נדל"ן), מימון לטווח בינוני-ארוך כנגד שעבוד נכס נדל"ן כבטוחה להחזר ההלוואה (משכנתאות). פעילות החברה בתחום זה מיועדת ללקוחות אשר מחפשים מגוון פתרונות פיננסיים לקבלת אשראי לכל מטרה (שאינו בהכרח לצורך רכישת נדל"ן) כנגד משכון קרקע, דירה או נכס נדל"ן אחר שכבר נמצא בבעלותם, או לחלופין מימון לדרג היזמי והמבצע של פרויקט נדל"ן, חלף מימון בנקאי או במשלים לו. יובהר כי נכון למועד דוח זה, הלוואות הניתנות כנגד קבלת ממסרים דחויים המגובות בנכסי נדל"ן, אשר רובן הינן הלוואות ליזמים וקבלנים

20 ראה סעיף 2.1 לעיל בדבר רכישת חברת DOI והעמדת מימון לפעילותה בתחום המשכנתאות.

המתמחים בפיתוח נדל"ן לצורך מכירתו, ואגב כך נדרשים לאשראי, ואינן כלולות בתחום פעילות משכנתאות, אלא בתחום ניכיון הממ"דים.

כ-91% (המהווים כ-85 מיליון ש"ח) מסך תיק האשראי של החברה בתחום המשכנתאות נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הן הלוואות שהחברה העמידה ללקוחותיה לתקופות של שנה (1) עד ארבע (4) שנים, כאשר יתרת תיק האשראי כ-9% (המהווים כ-9 מיליון ש"ח) הן הלוואות שהעמידה החברה ללקוחותיה לתקופות של בין חמש (5) לעשרים (20) שנה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 כ-90% מההלוואות שהחברה מעמידה ללקוחותיה בתחום המשכנתאות הן הלוואות בלון והיתר הלוואות שפיצר. בנוסף, כ-15% מההלוואות בתחום פעילות זה מועמדות בריבית משתנה (צמודה לפריים), וכ-32% מההלוואות נושאות ריבית קבועה צמודת מדד והיתרה נושאת ריבית קבועה שאינה צמודה למדד.

במסגרת התקשרותה של החברה בעסקאות מימון מסוג זה, החברה בוחנת את העסקה, בין היתר, בהיבטים משפטיים וכלכליים, הן ביחס למצבו הפיננסי של הלקוח וכישר הפרעון שלו והן ביחס לאיכות נכס הנדל"ן ובכלל זה, בין היתר, סטאטוס הזכויות המשפטיות בנכס ושווי הנכס לצרכי מימוש בהתאם לחו"ד שמאית לפי תקן 19 של מועצת שמאי המקרקעין בישראל לבטוחות נדל"ן. שיעור המימון שמעמידה החברה ללקוחות בשעבוד ראשון עומד לרוב על כ-65% מערך הנכס המשועבד ברוטו<sup>21</sup>. בנוסף, לרוב החברה דורשת גם ערבויות אישיות של הלווה וכן ממסרים דחויים עצמיים לפי הענין. במהלך 2025 חלה עליה בהיקף הפעילות בתחום בעיקר לאור רכישת DOI אשר תרמה לגידול בתיק ההלוואות, בהיקף של כ-62 מיליון ש"ח.

בנוסף לאמור לעיל, לחברה פעילות בהיקפים זניחים בתחום המרת מט"ח והעברת כספים לחו"ל ליצואנים ויבואנים.

עיקר מקורות המימון של החברה נובעים ממסגרות אשראי שמעמידים תאגידיים בנקאיים ואג"ח (סדרה ד') שהונפקו על ידי החברה. לפרטים בדבר מגבלות ואילוצים מיוחדים החלים על תחומי הפעילות במסגרת התחייבויותיהן כלפי תאגידיים בנקאיים המעמידים לחברה או לחברות הבנות מסגרות אשראי, ראו סעיף 20.320.3 להלן. לפרטים בדבר מגבלות, אשר מקורם בתנאי שטר נאמנות אג"ח (סדרה ד') ראו חלק ה' לדוח הדירקטוריון.

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

## 9. מוצרים ושירותים

### 9.1. ניכיון ממ"ד

למידע על שירותי ניכיון הממ"ד שהחברה מעניקה, ראו סעיף 8.1 לעיל. הביקוש לשירותי ניכיון ממ"ד במערכת השירותים הפיננסיים, המקבילה לשירותים הבנקאיים, על ידי גוף פיננסי מפקח, הינו יציב, כאשר להערכת החברה, אחת הסיבות לעלייה זו היא כי בעלי העסקים מקבלים פתרונות פיננסיים במקומות שבהם המערכת הבנקאית אינה עונה על צרכיהם המימוניים מסיבות שונות, ביניהן: העדר בטחונות תואמים לאופי פעילותם, ניצול של מלוא האובליגו שהועמד לרשותם בבנק, משבר פיננסי שחוו בעבר ופגע באיתנותם הפיננסית, עובדה שלרוב תמנע מהם לקבל שירות במערכת הבנקאית וכד'. סיבות אלו אינן מגבילות לקוחות אלו בקבלת שירות בחברה משום שהחברה בוחנת בעיקר את איכות מושך הממסר לצורך חיתום העסקה וכן מאחר שהיא מעניקה, על פי רוב, שירות ללקוח ללא צורך בביטחונות נוספים מעבר לחתימת ערבותו האישית של הלקוח על הממסר אותו הוא מבקש לנכות.

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

### 9.2. תחום המשכנתאות

למידע על השירותים בתחום המשכנתאות ראו סעיף 8.2 לעיל.

את פעילות המשכנתאות מבצעות כיום שלוש חברות בת בקבוצה. בהלוואות מסוג זה החברה בודקת את מצבו הכלכלי של הלווה איתנותו הפיננסית וכישר ההחזר שלו, וכן את מצבו המשפטי של נכס הנדל"ן, שהלווה מבקש להעמיד כבטוחה להחזר חובו.

21 בנוסף לאמור לעיל, יובהר כי DOI והחברות הבנות הנוספות מעמידות מעת לעת אשראי מגובה בטוחות נדל"ן בשעבוד שני, והכל בהתאם לנהלי החיתום הפיננסיים בקבוצה.

כאמור לעיל, בתקופת הדוח השלימה החברה רכישת חברת DOI שפועלת בתחום המשכנתאות ושילבה את פעולותיה בתוך פעילות החברה, כאשר DOI נותרה לעבוד תחת אותה הנהלה ובאותו מיקום גאוגרפי. אין לחברה קבוצות מוצרים בכל אחד מתחומי פעילותה.

## 10. לקוחות

### 10.1 תחום פעילות ניכיון ממ"ד

נכון למועד זה, לקבוצה כ-4,140 לקוחות פעילים באופן שוטף, קרי: ביצעו פעולה אחת לפחות בשנה האחרונה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד. כ-86% מלקוחות החברה בתחום זה הינם עוסקים ותאגידיים ואילו כ-14% מלקוחות החברה בתחום זה הם יחידים.

לקבוצה חשיפה מהותית לממ"דים שנמסרו עלידי מקבלי שירות הפועלים בענף הנדל"ן, המהווים כ-61% מתיק הלקוחות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. בנוסף, מלוא פעילות חטיבת המשכנתאות של הקבוצה משויכת אף היא לענף הנדל"ן. במסגרת חשיפתה לענף זה, מבצעת החברה אבחנה בין מספר תתי ענפים ובכלל זה יזמים, קבלני ביצוע, מסגרים, טייחים, רצפים, נגרים, חשמלאים, אינסטלטורים, קבלני קונסטרוקציה, פלדה ותשתיות. ההיכרות המעמיקה של החברה עם ענפים אלה בהתחשב בפעילות רבת השנים בתחום, זהות הגורמים הפועלים בהם וחוסנם הכלכלי, נותנים אינדיקציה לחברה האם להתקשר בעסקה המופנית אליה, אם לאו. בנוסף, מאחר שלקוחות החברה בתחום פעילות זה הם האוחזים בממסר, לרוב קיים דמיון בין ענפי הפעילות של לקוחות החברה לבין ענפי הפעילות של מושכי הממסרים.

כמפורט בסעיף 8.1 לעיל, החברה זכתה, לצד אפי-קפיטל במכרז להקדמת תשלומים לספקים של רשויות מקומיות. לפרטים נוספים ראו לעיל, וכן דיווח החברה מיום 30.9.2025 (אסמכתא 2025-01-073228) המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה. חשיפת החברה לספקי הרשויות המקומיות ולרשויות עצמן מאפשרת לה לגוון את תיק הלקוחות שלה, ככל ואכן תפעל בתחום זה, וזאת כאשר למיטב ידיעתה סיכון הגביה מרשויות מקומיות הינו נמוך.

#### 10.1.1 פילוח לקוחות ומושכים לפי ענפי פעילות:

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

ענף הפעילות	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024
נדל"ן	54%	44%
שירותים ומסחר	7%	7%
תשתיות	10%	9%
הובלה ולוגיסטיקה	7%	3%
אנרגיה, כימיקלים ודלק	1%	6%
קמעונאות, ייבוא והפצה	5%	5%
תעשייה	4%	6%
מזון	2%	4%
רכבים	3%	4%
חקלאות וגינון	2%	1%
תקשורת	1%	1%
אחר	4%	10%

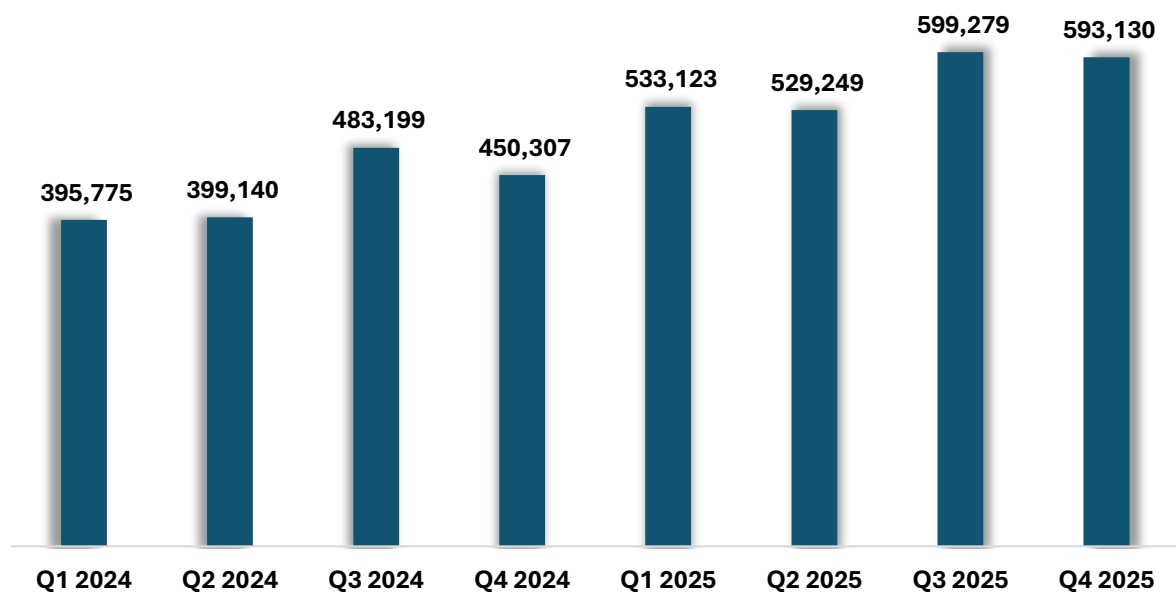
להלן התפלגות יתרות מושכים, מיתרת לקוחות והמחאה לגביה ברוטו, לפי ענף פעילות - שיעור מסך תיק הלקוחות בתחום הפעילות

ענף הפעילות	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024
נדל"ן	51%	45%
שירותים ומסחר	11%	11%
תשתיות	8%	7%
הובלה ולוגיסטיקה	6%	7%
אנרגיה, כימיקלים ודלק	0%	2%
קמעונאות, ייבוא והפצה	5%	5%
תעשייה	4%	4%
מזון	2%	2%
רכבים	1%	1%
חקלאות וגינון	2%	3%
תקשורת	1%	1%
אחר	9%	12%

ערך ממוצע (במאוחד) בשנת 2025 עמד על כ- 35 אלפי ש"ח וערך ממוצע (במאוחד) בשנת 2024 עמד על כ-29 אלפי ש"ח. על כן, לחברה אין תלות בלקוח או במושך בודד או במספר מצומצם של לקוחות או מושכים אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות החברה.

לפרטים בדבר חשיפת החברה לענף הנדל"ן, ראו ביאור ג.16 (1) לדוחות הכספיים.

10.1.2 פירוט ההתפתחות הרבעונית בהיקף סך עסקאות ניכיון ממוצע בחברה בשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):



10.1.3 פירוט תיק לקוחות ומושכים (המחאות לפרעון)

לחברה מקורות מגוונים של מושכים ושל לקוחות, וכן סדרי גודל משתנים של היקפי עסקאות ניכיון ממוצע והלוואות אשר יוצרים פיזור נרחב וגיוון, מחזקים את תיק הלקוחות של החברה ומקטינים את סיכון חדלות הפירעון. יתרת הלקוחות והמחאות נטו בתחום פעילות ניכיון ממוצע (כולל הלוואות), עמדה על 475,019 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ו-352,108 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

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

לקוח	שנת 2024		שנת 2025	
	שיעור הכנסות החברה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד	הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור הכנסות החברה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד	הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)
לקוח 1	1.30%	970	1.04%	970
לקוח 2	1.16%	866	0.99%	921
לקוח 3	1.15%	860	0.87%	812
לקוח 4	0.89%	663	0.86%	805
לקוח 5	0.78%	582	0.86%	801
לקוח 6	0.64%	473	0.77%	723
לקוח 7	0.63%	470	0.70%	651
לקוח 8	0.61%	453	0.64%	599
לקוח 9	0.60%	444	0.61%	572
לקוח 10	0.57%	422	0.55%	512

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

מושך	שנת 2024		שנת 2025	
	שיעור הכנסות החברה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד	הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור הכנסות החברה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד	הכנסות לתקופה (באלפי ש"ח)
מושך 1	1.16%	865	1.21%	1,128
מושך 2	0.72%	539	0.72%	671
מושך 3	0.60%	444	0.57%	534
מושך 4	0.58%	430	0.53%	491
מושך 5	0.52%	391	0.50%	466
מושך 6	0.45%	337	0.47%	434
מושך 7	0.45%	337	0.43%	401
מושך 8	0.41%	308	0.40%	369
מושך 9	0.40%	297	0.39%	369
מושך 10	0.37%	279	0.36%	341

10.1.4. פילוח לפי זמני פירעון - ימי פירעון בתיק הלקוחות בשנים 2024 ו-2025:

ימים לפרעון	שנת 2025		שנת 2024	
	אחוז נפרע מיתרת התיק	אחוז מצטבר מיתרת התיק	אחוז נפרע מיתרת התיק	אחוז מצטבר מיתרת התיק
0-30	34%	34%	37%	37%
31-60	26%	60%	28%	64%
61-90	11%	71%	10%	74%
91-120	5%	76%	5%	79%
121-180	5%	81%	6%	84%
181-360	11%	92%	7%	92%
361 ומעלה	4%	96%	3%	95%
חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי	4%	100%	5%	100%

מהאמור לעיל ניתן לראות כי חלק הארי משיעור הממ"דים נפרע בפרק זמן של עד 90 ימים ואילו היקף הממסרים שמועד פירעונם עולה על 180 ימים נמוך משמעותית ביחס לתיק הלקוחות. החברה מקפידה ככלל על מח"מ קצר בתיק ניכיון הממסרים ופועלת לאיזון בין מתן מענה לצורכי הלקוחות לבין צמצום החשיפה לסיכונים הכרוכים במח"מ ארוך.

כאשר החברה מעמידה הלוואה אחרת, שאינה ניכיון ממ"ד, הלוואה המובטחת בצ'קים עצמיים ו/או בטוחות כגון שעבוד רכב ו/או נכס נדל"ן מהלווים, לרוב יחס ה-LTV יעמוד על 75%-65%.

#### 10.1.5 . ותק לקוחות - לקוחות חוזרים

ענף המסחר בממ"ד בכלל ובקרב לקוחות החברה בפרט, מאופיין ברמת נאמנות לקוחות גבוהה יחסית. החברה מרחיבה את מאגר לקוחותיה מדי שנה ומנגד, מצליחה אף לשמר לקוחות קבועים. רוב לקוחות החברה הם בעלי ותק של מעל שנה, דבר המעיד, להערכת החברה, על שביעות רצון של הלקוחות החוזרים.

#### 10.1.6 . דוח גיול לקוחות

לפרטים ראו ביאור 16.ג.5) לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

#### 10.1.7 . אופן ההתקשרות עם לקוחות בתחום ניכיון ממ"ד

##### 10.1.7.1 . כללי

החברה מתמחה בניכיון ממסרים סחירים שמקבלים לקוחות החברה מלקוחותיהם, לרוב, החברה מעמידה מימון של עד 100% מסכום השטר (בניכוי עמלה), ללא בטחונות מלבד ערבות אישית של מקבל השירות.

גיוס הלקוחות נעשה בעיקר באמצעות מוניטין והמלצות של לקוחות קיימים ומזדמנים, ולעיתים גם באמצעות מושכי שיקים שנחשפים לשירות ומפנים לקוחות נוספים; בנוסף נעשה שימוש בפרסום במדיות שונות.

הלקוח משלם עמלה שסוכמה מראש, והתמורה בעבור עסקת הניכיון משולמת לרוב בהעברה בנקאית ולעיתים בהמחאה, מט"ח או מזומן לפי צרכי הלקוח ובכפוף לדין ולנהלי החברה.

##### 10.1.7.2 . בחינת תנאי עסקה, ערבויות ובטחונות

החברה מפעילה נוהל (עודכן לאחרונה בנוב' 2025) למתן שירותי אשראי ושירותים בנכס פיננסי ליחידים ותאגידים, הכולל עמידה בדרישות איסור הלבנת הון ומימון טרור, ושיקולי חיתום וציות לדין. בעת פניה לאחד מסניפי החברה מתבצעת בדיקה ראשונית של הלקוח ועמידתו בקריטריונים לשם בחינת סיכון הלבנת ההון וסיכון האשראי שלו; לאחר מכן נבחנים הממסרים והמסמכים לצורך היתכנות העסקה, עמידה בדיון ואיתנות כותב השיק, כולל פעולות לוודוא אחיזה כשורה. לאחר אישור העסקה מקבל השירות מוקם כלקוח במערכות, מבוצע תהליך KYC ונחתמים המסמכים הנדרשים עפ"י הדין ונהלי החברה.

לצמצום סיכון גבייה נדרשות ערבויות אישיות מאת הלקוח (בתאגיד – מאת בעל השליטה). ככלל לא נדרשות בטוחות נוספות, למעט בעסקאות המגובות בצ'קים עצמיים, ואשר בהן לרוב נדרשות בטוחות, שרישום שעבודים כדין בגינת מבוצע באמצעות עו"ד לפני העברת התשלום; חריגים ללא בטוחה מותנים באישור מנכ"ל ובהתאם לנהלים.

### 10.1.7.3. מדיניות ניהול סיכונים אשראי בתחום פעילות ניכיון ממ"ד<sup>23</sup>

מדיניות הקבוצה לניהול סיכונים אשראי נשענת על פיזור רחב של לוויים ומושכים בתיק הניכיון, בחינת הסטאטוס המשפטי של הלקוחות, ניטור ועדכון שוטפים של חשיפות ותסמינים שליליים, והתאמה לשינויים במשק ולסיכונים שוק, וחשיפה לריבית. בענפים בסיכון גבוה לפי צווי איסור הלבנת הון (כגון יהלומים, כוח אדם ואנרגיה) מבוצעות בקרות מוגברות אחת לשנה.

דירקטוריון החברה קבע מגבלות חשיפה: עד 3.5% מתיק הסניף ללקוח/מושך יחיד (אלא באישור מנכ"ל), עד 2.5% מתיק הקבוצה במאוחד ללקוח/מושך יחיד במצטבר בכל הסניפים (אלא באישור ועדת האשראי), ומעל 5% - באישור דירקטוריון החברה.

תהליך ניהול הסיכונים מיושם באמצעות מדרג הרשאות חתימה, נוהלי ציות ואיסור הלבנת הון ומימון טרור, ונוהל מימון כנגד בטוחות. קביעת שווי הבטוחה מגובה בשמאות/הערכה לפי תקן 19 כאמור לעיל, כאשר לרוב החברה פועלת בתנאי LTV של 50%-70% (לפי סוג הבטוחה, עם אפשרות לחריגה באישור מנכ"ל החברות). תהליך ניהול הסיכונים כולל בחינה מחדש של סיכונים ההלוואה בהארכת מועדי פרעון, וכן תהליך סדור לרישום שעבודים ומסמכים נלווים המלווה על ידי עורכי דין חיצוניים המתמחים בתחום. לרוב החברה מעבירה ללווה את הכספים לאחר אישור עורכי הדין או קבלת אסמכתא אחרת להשלמת רישום השעבודים (חריגים לכלל זה הינם באישור מנכ"ל חברות הבת). בנוסף, לקבוצה נוהל ייעודי לאשראי צרכני לפי חוק אשראי הוגן ובהתאם להוראות רשות שוק ההון לניהול אשראי צרכני, לשם בחינת תמחור ההלוואות הצרכניות ותקינות הסכמי ההתקשרות בהן.

לשם פיקוח ובקרה על יישום הנהלים לעיל וניהול הסיכונים שלאורם, מתקיימים דיונים תקופתיים (לפחות רבעוניים) בדירקטוריון ובהנהלה, ומיושמות בקרות רב-שכבתיות לפי הגדרות התפקידים בנהלים, בדרגי הביצוע השונים: נציגי שירות, מנהלי סניפים, ניהול סיכונים, קצינת ציות, מנכ"ל, ועדות ודירקטוריון. בכלל זה מיושמת בקרה יומית על כשלי אשראי וכן נמסרים דוחות יומיים להנהלה.

### 10.1.7.4. גבייה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד

החברה מצויה בקשר שוטף ורציף עם לקוחותיה לצורך מעקב ובקרה אחר פירעון ההתחייבויות. במקרה של אי עמידה בהתחייבויות לפי הסכם הניכיון או ההלוואה, פועלת החברה בשלב ראשון לגיבוש הסדר חוב עם הלקוח ו/או מושך השיק, תוך בחינת יכולת החזר והבטוחות הקיימות. ככל שלא מושג הסדר לשיעור רצונה, נוקטת החברה בהליכים משפטיים לשם מימוש זכויותיה.

הכרה בהפסדי אשראי מתבצעת בהתאם להוראות IFRS 9, על בסיס מודל הפסדי אשראי צפויים (ECL) שבמסגרתו מחולק תיק האשראי לקבוצות לפי רמות סיכון באופן צופה פני עתיד. החברה אומדת את ההפסד הצפוי בהתבסס על ניסיון העבר, נתונים היסטוריים, מידע עדכני ותחזיות מאקרו-כלכליות רלוונטיות. בנוסף, החברה מחזיקה הפרשה כללית לכל החובות מרגע היווצרותם בהתאם לניסיון העבר ומידע צופה פני עתיד. החברה מכירה בהפרשה כללית בגין כלל החשיפות ממועד היווצרותן (שלב 1), ומבצעת מעבר לשלבים מתקדמים (שלב 2 ושלב 3) במקרה של עלייה משמעותית בסיכון האשראי או במקרה של כשל אשראי בפועל, בהתאם לקריטריונים שנקבעו במדיניותה החשבונאית.

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

שיעור הפסדי אשראי חזויים מסך עסקאות הממ"ד שנוכו בקבוצה בשנים 2025 ו-2024 עמד על כ-0.02% וכ-0.1%, בהתאמה.

### 10.1.7.5. לקוחות ומושכים מהותיים בתחום הממ"ד

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

לחברה אין לקוח או מושך בתחום הניכיון אשר הכנסותיה ממנו מהוות יותר מ-10% מסך כלל הכנסותיה במאוחד. כמו כן, לחברה אין תלות בלקוח או במושך בודד או במספר מצומצם של לקוחות או מושכים אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

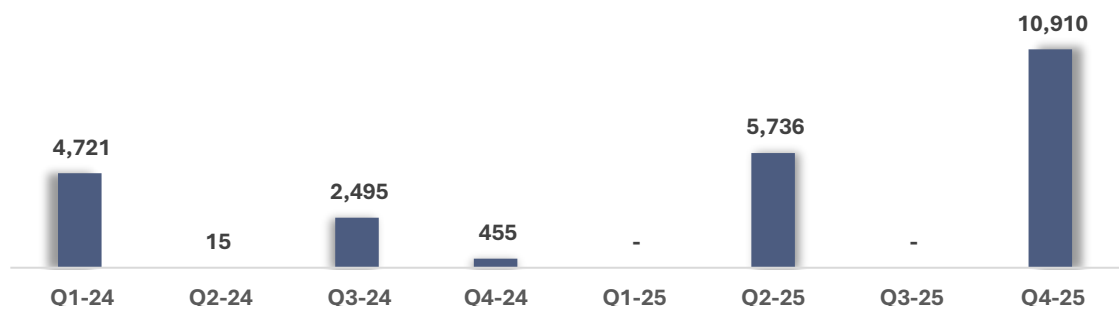
## 10.2 תחום המשכנתאות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, היקף תיק האשראי בתחום פעילות המשכנתאות הינו כ-94,179 אלפי ש"ח לעומת 49,025 בשנת 2024. ההיקף הכספי הממוצע להלוואה בשנת 2025 ובשנת 2024 עמד על כ-1,241 אלפי ש"ח וכ-1,450 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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

יצוין כי מלוא פעילות המשכנתאות של הקבוצה משויכת לענף הנדל"ן, ובהתאם לכך, כלל תיק המשכנתאות מסווג לענף זה.

### 10.2.2 פירוט ההתפתחות הרבעונית בהיקף סך העסקאות בתחום המשכנתאות בשנים 2024 עד 2025:



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

לקוח	שנת 2024		שנת 2025	
	שיעור הכנסות החברה בתחום פעילות המשכנתאות (באלפי ש"ח)	מכלל הכנסות לתקופה	שיעור הכנסות החברה בתחום פעילות המשכנתאות (באלפי ש"ח)	מכלל הכנסות לתקופה
לקוח 1	9.79%	879	16.06%	1,367
לקוח 2	6.56%	589	8.80%	749
לקוח 3	5.60%	503	7.47%	636
לקוח 4	4.69%	421	7.43%	632
לקוח 5	4.57%	411	7.42%	631
לקוח 6	3.62%	325	5.83%	496
לקוח 7	3.49%	314	5.64%	480
לקוח 8	3.30%	296	5.51%	469
לקוח 9	3.10%	278	5.32%	453
לקוח 10	3.09%	277	5.22%	444

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

לקוח	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024
לקוח 1	6.6%	14%
לקוח 2	5.4%	10%
לקוח 3	5.0%	9%
לקוח 4	4.8%	6%
לקוח 5	3.6%	5%
לקוח 6	3.3%	5%
לקוח 7	3.2%	5%
לקוח 8	2.8%	5%
לקוח 9	2.7%	4%
לקוח 10	2.7%	3%

10.2.5. פילוח לפי זמני פירעון בתחום פעילות המשכנתאות

להלן זמני פרעון בתיק הלקוחות (בעסקאות משכנתאות בלבד) לשנים 2024 ו- 2025 :

שנים לפירעון	שנת 2025		שנת 2024	
	אחוז מיתרת התיק נפרע	אחוז מיתרת התיק מצטבר	אחוז מיתרת התיק נפרע	אחוז מיתרת התיק מצטבר
עד שנה	25%	25%	25%	25%
שנה עד שנתיים	20%	45%	20%	45%
שנתיים עד ארבע	4%	49%	4%	49%
מעל ארבע שנים	5%	54%	11%	60%
חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי	46%	100%	40%	100%

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מח"מ תיק הלקוחות של החברה עומד על כ-3.2 שנים, לעומת כ-3.5 שנים ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון במח"מ נובע בעיקר מפירעון הלוואות ארוכות טווח במהלך השנה, וכן מהתקמדות בהעמדת הלוואות לתקופות קצרות יותר, ובעיקר עד לתקופה של ארבע שנים. שילוב גורמים אלה הביא להקטנה מתונה של משך החיים הממוצע של התיק.

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

לשנה שנסתיימה ביום	LTV גבוה מ-60%	LTV נמוך מ-60%	היקף הלוואות ברוטו (באלפי ש"ח)
31.12.2024	6,753	45,325	52,078
31.12.2025	22,135	72,044	94,179

10.2.7.1 . כללי

החברה מעניקה הלוואות לטווח בינוני-ארוך ללקוחות עסקיים (לרבות קבלנים ויזמים בתחום הנדל"ן) ופרטיים כנגד שעבוד נכס נדל"ן מדרגה ראשונה ומדרגה שניה כבטוחה להחזר ההלוואה.

גיוס לווים מבוצע באמצעות צדדים שלישיים (כולל יועצי משכנתאות), המלצות, הפניית לקוחות קיימים של הקבוצה, ללא התניית שירות בשירות, וכן תוך פרסום באמצעי מדיה שונים, והכל בכפוף להוראות הדין ותוך נקיטת גישה אחראית, הוגנת ושקופה כלפי הלווים.

נכון ליום 31 לדצמבר 2025, כ-90% מההלוואות שהחברה העמידה ללקוחותיה בתחום המשכנתאות הן הלוואות בלון והיתר הלוואות שפיצר. ההלוואות כאמור הן כ-15% מההלוואות נושאות ריבית משתנה (הצמדה לפריים) כ-32% נושאות ריבית קבועה צמודת מדד וכ-53% נושאות ריבית קבועה שאינה צמודת מדד.

10.2.7.2 . מדיניות ניהול סיכונים אשראי- תחום המשכנתאות

כאמור, פעילות המשכנתאות של החברה מתבצעת בשלוש חברות הבת – אופל חולון, אופל 2006 ו-DOI. באופל 2006 ובאופל חולון פעילות זו מבוססת על תהליך ניהול הסיכונים שפורט לעיל בענין בטוחות וחשיפה ללווה בודד וההלוואות שניתנות על ידן בתחום זה נבחנות על ידי ועדות אשראי פנימיות, ובמידת הצורך מובאות גם לאישור ועדת אשראי שמונתה ע"י הדירקטוריון בהתאם למדיניות החשיפה ללקוח בודד, כפי שפורטה לעיל. הלוואות מגובות נדל"ן שהחברה מעניקה בתחום ניכיון הממ"דים נבחנות ומאושרות בהתאם לנוהלי החיתום והבקרות בתחום, כמתואר לעיל.

ב-DOI מבוססת מדיניות ניהול סיכונים האשראי על קביעת מדרג הרשאות לאישור עסקאות בהתאם לסכומן, באמצעות הפורום שבמסגרתו מאושרת כל הלוואה, קרי, ועדת אשראי פנימית הכוללת את מנכ"ל החברה ועובדים בכירים וועדת אשראי משותפת הכוללת את מנכ"ל החברה וכן מנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של קבוצת אופל בלאנס, שמכהנים כדירקטורים של החברה.

כמו כן, נקבעו מגבלות על החשיפה המקסימלית ללווה במסגרת עסקת אשראי בודדת ובאופן מצטבר, ובנוסף נקבעו מגבלות על תקופות ההלוואות הניתנות ע"י DOI בהתאם לסוגי ההלוואות ושיעור ה-LTV הועמד על עד 65% משווי הבטוחה שהועמדה כנגד מתן ההלוואה, עפ"י חו"ד שמאית שנערכה לפי תקן 19.

בנוסף, נקבעו שיעורי רווחיות מינימליים, וזאת בכפוף להוראות חוק אשראי הוגן וצו הריבית (קביעת שיעור הריבית המקסימלי), תש"ל-1970, לפי הענין.

להלן עיקרי הקווים המנחים להעמדת אשראי, לדירוגו, לתמחורו ההוגן ולמגבלות האשראי הנובעות מהם באופל 2006, באופל חולון וב-DOI:

- א. החברה תפעל בהתאם לכל הוראות הדין החלות על נותן אשראי, כפי שיעודכנו מעת לעת, לרבות המגבלות החלות כל מתן אשראי ללווה יחיד מכוח חוק אשראי הוגן, תשנ"ג-1993 והתקנות שמכוחו, חוק הריבית, תשי"ז-1057 והצווים שנקבעו מכוחו וחוזרי רשות שוק ההון.
- ב. החברה תעמיד אשראי ליחידים, לעוסקים מורשים ולתאגידים, לצרכים פרטיים ועסקיים באמצעות שני סוגי הלוואות: (1) הלוואות גישור כנגד שעבוד נכס נדל"ן במשכנתא מדרגה ראשונה/שניה - במסלולי בלון (חלקי/מלא) או החזר חודשי (שפיצר); (2) הלוואות כנגד שעבוד זכויות בנדל"ן - במסלולי בלון או שפיצר.
- ג. החברה תוודא, כי ללווה מקורות פירעון סבירים וריאליים בכל אחד מסוגי ההלוואות הנ"ל, והיתכנות לעמידה בתשלומים, לרבות אך לא רק בתשלומים החודשיים, לפי הענין.
- ד. החברה תשקף ללווה את הליך נטילת האשראי ותסביר לו את משמעותו.
- ה. דירוג האשראי של הלווה יקבע על בסיס מספר פרמטרים שהעיקריים ביניהם הינם (1) מהות ואיכות הנכס שמשמש לבטוחה (לרבות, שווי, מידת סחירות, רגישותו להתפתחויות כלכליות ומצבו המשפטי); (2) יכולת ההחזר של הלווה, הערבים ובעלי הבטוחות (לרבות, בחינת מקורות החזר, מצבת נכסים והתחייבויות, היסטוריית אשראי, יושר ויושרה ועוד); (3) שיעור המימון הנדרש, שיבחן ביחס לשווי הנכס, ליכולת החזר של הלווה ולמטרת ההלוואה.

ו. כל הלוואה תאושר על ידי ועדת האשראי הרלוונטית, בהתאם לסמכויותיה של כל ועדה ולמדרג ההרשאות הרלוונטי שנקבע ע"י דירקטוריון החברה. כל ועדה תתחשב בכלל הפרמטרים הקבועים בנהליה ובכפוף להוראות הדין.

באופל 2006 או אופל חולון, נדרש אישור שני מנכ"לים של חברות הבת לביצוע עסקה ב-DOI, תהליך האישור הינו מדורג, כאשר עד לסך שנקבע בנהלים הפנימיים האישור ינתן על ידי ועדת אשראי בראשות מנכ"ל DOI, ומעבר אליו ידרש אישור וועדה המורכבת מהדירקטורים של DOI.

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

ח. כל תהליך מתן ההלוואות ילווה ע"י עו"ד חיצוני, אשר יבחן את מצבו המשפטי של הנכס שיועמד כבטוחה וכן יטפל במסמכי ההלוואה ורישום הבטוחות. לפי מסמך המדיניות של DOI שיעור LTV יהיה עד 65%, וחריגה תאושר ע"י ועדת האשראי המורחבת. בכל מקרה – לדעתי אין צורך לחזור בסעיף זה על נושא השמאות וה-LTV.

#### ט. בקרות:

ועדות האשראי שמונתה בהתאם למדיניות החברה בנושא מתן משכנתאות, כוללות אצל אופל 2006 ואופל חולון את מנכ"ל הקבוצה, מנכ"ל אופל חולון ומר דוד נחשון, דנה בכל עסקה לגופה, ובהתאם להסכם המייסדים של חברת המשכנתאות, נדרש אישור של מנכ"ל הקבוצה ומנכ"ל אופל חולון לביצועה. ועדות האשראי ב-DOI כוללות את הדירקטורים של החברה, בהתאם למדרג ההרשאות שנקבע בהתאם למדיניות החברה.

דיווח אודות סטאטוס כל ההלוואות באופל 2006 ובאופל חולון מועבר למנכ"ל הקבוצה ולמנכ"ל הכספים מידי רבעון. בנוסף, כל הליך העמדת ההלוואות – מרגע אישור ע"י ועדות האשראי ועד להעברת התשלום ללווה, מלווה ע"י עו"ד המתמחה בתחום, אשר מטפל בהכנת ההסכמים וברישומים הנדרשים במרשמים הרלוונטיים טרם העמדת ההלוואה ללווה. ככלל, לא מועברים כספים ללווה ללא קבלת הנחיות ברורות מעוה"ד.

החברה מקבלת הערכת שווי (תקן שמאות 19), לנכס הנדל"ן המשמש כבטוחה להלוואה ומעניקה הלוואה בהתאם למקדם ביטחון הנגזר משווי הנכס (LTV).

באופל 2006 ובאופל חולון, מנכ"ל הקבוצה, מנכ"ל אופל חולון ומר דוד נחשון, וחברי הדירקטוריון ב-DOI, שהם כאמור גם חברי ועדות האשראי בתחום המשכנתאות, הם האחראים על יישום המדיניות והנוהל של החברה בנושא ניהול אשראי למשכנתאות, כפי שפורט לעיל.

דירקטוריון החברה מפקח על יישום המדיניות בנושא מתן משכנתאות, בין היתר, באמצעות קבלת דיווחים רבעוניים במסגרת הדיונים בדוחות הכספיים של חברות הקבוצה, לרבות דיווחים בדבר על חובות בעייתיים, כשלי אשראי, חריגות ממגבלות ויעדים, חריגות מהמדיניות, הליכי גביה חיצוניים ואירועים חריגים מהותיים בעלי השפעה מהותית, ככל שישנם.

#### 10.2.7.3 גבייה

לחברה מדיניות ונוהל לגביית חובות בתחום המשכנתאות, המבוססת על עקרונות של שמירה על הוגנות כלפי הלווים ועשיית כל מאמץ סביר כדי להימנע מהליך משפטי, תוך שמירת ערוץ תקשורת ישיר עם הלווה. במקרה של פיגור בפירעון האשראי שולחת החברה הודעה ללווה סמוך למועד היווצרות החוב. ככלל, במהלך תקופה של 3 החודשים הראשונים ממועד היווצרות הפיגור בתשלום החוב, מאמצי הגבייה מבוצעים ע"י עובדי החברה, במטרה להגיע להסדר עם הלווה. ככל שהלווה אינו מסדיר את החוב, החוב מועבר לטיפול משפטי של אחד ממשרדי עורכי הדין המטפלים בתביעות מסוג זה עבור החברה במיקור חוץ. ככל שהלווה מביע רצונו להגיע להסדר עם החברה, יוקפא במידת האפשר הליך הגביה ע"י משרד עוה"ד החיצוני בניסיון להגיע להסדר עם הלווה. השימוש בשירותי מיקור חוץ לצרכי גבייה נעשה תוך מעקב של החברה אחר סטאטוס החובות.

#### 10.2.8 לקוחות ומושכים מהותיים

לחברה אין לקוח בתחום המשכנתאות אשר הכנסותיה ממנו מהוות יותר מ-10% מסך כלל הכנסותיה במאוחד. כמו כן, לחברה אין תלות בלקוח או מושך בודד או במספר מצומצם של לקוחות או מושכים אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

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

## חלק רביעי – מידע ברמת הקבוצה בכללותה

### 11. שיווק והפצה

לפרטים בדבר דרכי השיווק וההפצה בתחום ניכיון ממ"ד ובתחום המשכנתאות, ראו סעיפים 10.1, 10.1.7.1 ו- 10.2.7.1 לעיל, בהתאמה.

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

הוצאות מכירה ושיווק של הקבוצה הסתכמו בשנת 2025 בכ- 2,018 אלפי ש"ח ובשנת 2024 בכ- 1,851 אלפי ש"ח. בין השנים לא חל שינוי מהותי בהיקף הוצאות המכירה והשיווק.

### 12. תחרות

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

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

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

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

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

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

באשר להיבט הזמינות, לחברה פריסה גאוגרפית באמצעות 6 סניפים הממוקמים בערים: אשדוד, חולון, באר שבע, חיפה, נתיבות וירושלים ולכך נוספו משרדי DOI בתל אביב.

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

החברה מנהלת קופת מזומנים, המאפשרת לאותם הלקוחות המבקשים זאת, לקבל את התמורה במזומן, על מנת לחסוך את ההמתנה הנוספת בסניף הבנק. והכל בכפוף להוראות הדין ונהלי החברה לתשלום במזומן

### 12.1 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

#### 12.1.1 פריסה גיאוגרפית וזמינות השירות - גורם הצלחה קריטי בתחום פעילות ניכיון הממ"ד

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

#### 12.1.2 הון עצמי ויכולת גיוס הון זר

ככלל, חברה הפועלת בתחום האשראי החוץ בנקאי, נדרשת להון עצמי ויכולת לגייס הון ו/או אשראי בהיקפים משמעותיים המשמשים כמקורותיה של החברה לצורך פעילותה וכן כתנאי הכרחי לגידול בהיקפי פעילותה. מה שמחייב הבעת אמון גבוהה מצד המערכת הבנקאית ואו המוסדיים

### 12.1.3. ניהול סיכונים, מומחיות וניסיון

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

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

תחום הפעילות מתאפיין במערכות יחסים מתמשכות בין הלקוח לבין נותן השרות, וברמת נאמנות גבוהה של לקוחות לנותני השירותים. נאמנות זו יכול ותגבר גם על קבלת תנאים טובים יותר לביצוע עסקה על ידי חברה אחרת. היכרות אישית, מוניטין ושם טוב מבססים, למיטב הבנת החברה, נאמנות זו של הלקוחות. החברה פועלת בתחום הממסרים זה שנים ארוכות, וזוכה להבעת אמון בשוק, בקרב גורמי הרגולציה הפעילים בתחום ובקרב הבנקים והגופים המממנים, ונתפסת כחברה אמينة ומקצועית הנהנית ממגוון לקוחות ומושכים. יצוין, כי מנכ"ל החברה לוקח חלק פעיל בדיוני ועדות הכנסת בעת גיבוש אסדרות רלוונטיות לתחום. מוניטין החברה מאפשר לה לברור את לקוחותיה באופן שבו סיכון כשל הפירעון ממוזער וכן ביכולתה להרחיב את מעגל הלקוחות וההכנסות. מנכ"ל החברה חבר ועד בלשכת המסחר באיגוד חברות האשראי המובילות במשק.

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

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

#### 12.2.1. חסמי כניסה

להלן חסמי כניסה מרכזיים בענף האשראי החוץ בנקאי:

12.2.1.1. **רישיון** - בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים, לא יוכל אדם לעסוק במתן שירות בנכס פיננסי או במתן אשראי אלא אם בידו רישיון למתן שירות בנכס פיננסי או רישיון למתן אשראי, לפי העניין, ובהתאם לתנאי הרישיון. לצורך קבלת רישיון (בסיסי או מורחב, לפי העניין) על מבקש הרישיון לעמוד בדרישות שונות מצד הרגולטור בקשר עם הון עצמי מינימלי, מסירת מידע אודות מקור ההון העצמי ועסקים אחרים של בעלי עניין וכן לגבי ניסיונם והשכלתם של נושאי המשרה בו. לפי פרסומים באתר שוק ההון, ביטוח וחסכון, כיום רשומים במאגרי רשות שוק ההון כ-2,000 בעלי רישיון לעסוק במתן אשראי, כאשר רק לכ-230 מתוכם יש רישיון מורחב.<sup>24</sup>

12.2.1.2. **הון ראשוני (Working Capital)** - כחלק מזמינות השרות, חברה המעוניינת לפעול בתחום האשראי ו/או מתן שירותים פיננסיים נדרשת להון עצמי ראשוני רב (נזילות) ויכולת גיוס הון חיצוני מעת לעת. ללא הון עצמי ראשוני

24 אתר שוק ההון, ביטוח וחסכון [https://www.gov.il/he/departments/capital\\_market\\_authority/govil-landing-page](https://www.gov.il/he/departments/capital_market_authority/govil-landing-page)

ו/או אפשרויות קבלת מימון ברמת נזילות גבוהה לא תוכל חברה לפעול בתחומים אלה. הון ראשוני הוא גם אחד מבין התנאים לקבלת רישיון למתן אשראי בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים וכן תנאי לקבלת מימון ואשראי בנקאי ומוסדי.

12.2.1.3. **מאגר מידע** - לשם צמצום סיכונים הלבנת הון וסיכונים האשראי בביצוע עסקאות ניכיון ובתחום המשכנתאות, נדרשות החברות העוסקות בתחום לבצע הליך חיתום איכותי שנשען, בנוסף לכך אדם מיומן ובעל ניסיון, על מידע היסטורי שנצבר אודות לקוחות ומושכים שונים.

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

## 12.2.2. **חסמי יציאה**

12.2.2.1. **חסם היציאה העיקרי** בתחום פעילות ניכיון ממ"ד הוא סיום גביית הממ"דים אשר נתקבלו מלקוחות. יחד עם זאת, חסם יציאה זה אינו מהותי להערכת החברה שכן רוב ההתקשרויות של החברה עם לקוחותיה הן בטווח ממוצע של כשלושה חודשים כאשר שיעורן של ההתקשרויות לתקופה של שנה, מסך תיק הלקוחות בפעילות הממ"ד עומד על כ-4%. חסם היציאה בתחום המשכנתאות הוא עמידה בהתחייבויות ללקוחות בהתאם לתנאי ההסכם עימם אשר, בדרך כלל, כולל תקופה ארוכה יחסית בטווח הנע בין שנה ל-20 שנה, כאשר הטווח הממוצע של כלל ההלוואות בתחום המשכנתאות נכון למועד הדוח, עומד על כ-3.2 שנים.

12.2.2.2. בנוסף, ככל שחברה פועלת בתחום פעילות ניכיון ממ"ד ובתחום המשכנתאות תוך שימוש בהון זר, היא תידרש לעמוד בהתחייבויותיה כלפי המלווים טרם סיום פעילותה. במהלך שנת 2025 ונכון למועד הדוח, האשראי המועמד לחברה על ידי תאגידים בנקאיים הוא אשראי לזמן קצר (ובתחום המשכנתאות אשראי לתקופה של 12 חודשים, מתחדש לתקופה של עד שלוש שנים). לפרטים אודות הלוואות ומסגרות אשראי שהועמדו לחברה ראו סעיף 20.3 להלן. כמו כן, בשנת 2025 החברה הנפיקה אג"ח לציבור. לפרטים ראו חלק ה' לדוח הדירקטוריון.

## 12.3. **תחליפים לפעילות החברה**

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

## 13. **עונתיות**

תחום ניכיון ממ"ד איננו מאופיין בעונתיות המשפיעה על היקף פעילות החברה בצורה ניכרת. עם זאת, בסמוך לחגים ומועדים ניכרת התעוררות בחילופי הסחורות והשירותים במשק. מעסיקים וספקים נוהגים לשלם בטרם כניסת החגים לקבלני המשנה ולנותני השירותים שלהם את חובם ולפיכך בתקופה זו ניכר גידול בהיקף המסחר בממ"ד. כמו כן, סמוך ליום ה-10 בכל חודש וליום ה-15 בכל חודש, נדרשים בעלי עסקים לתזרים על מנת לשלם משכורות ועל מנת לשלם מע"מ, בהתאמה, לפיכך מועדים אלו מאופיינים בפעילות מוגברת.

תחום המשכנתאות אינו מאופיין בעונתיות.

## 14. **רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים**

### 14.1. **נדל"ן להשקעה**

לחברה שלושה נכסי נדל"ן להשקעה, מהם שניים מסווגים כנדל"ן להשקעה ואחד נוסף נמכר לאחר תאריך הדוח. הנכסים מניבים לחברה הכנסות מדמי שכירות בסכומים שאינם מהותיים לפעילותה. הנכס שסווג כמוחזק למכירה נמכר לאחר תאריך מאזן לפרטים נוספים, ראו ביאורים 9-10 לדוחות הכספיים.

### 14.2. **משרדי החברה**

כאמור לעיל לחברה סניפים בפריסה ארצית. יצוין, כי חברות הבת מתקשרות מעת לעת בהסכמי שכירות סטנדרטיים עבור הפעלת סניפיהן, בתנאים סטנדרטיים ובתמורה לדמי שכירות שאינם מהותיים עבור החברה. לפרטים נוספים בדבר חכירות של החברה, ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים.

משרדה הראשי של החברה ממוקם באשדוד ומושכר על פי הסכם בין אופל 2006 לבין חלק מבעלי השליטה בחברה. ביום 11 באוגוסט 2025 אישרה ועדת הביקורת של החברה וכן ביום 13 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה הארכה של הסכם השכירות עד חודש מאי 2026, וזאת לקראת מעבר של משרדי החברה לבניין אחר אשר בנייתו

הסתיימה וכעת עובר עבודות שיפוץ. הבניין בבעלות צד ג' שאינו קשור לבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות הסכם השכירות והארכתו ראו פירוט בדבר עסקאות בעלי שליטה בפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח זה.

### 15. נכסים לא מוחשיים

לחברה מספר סימני מסחר בעיקר על לוגואים וסלוגנים אשר יצרה וכן פיתוחים טכנולוגיים במערכות תוכנה המשמשות אותה בפעילותה העסקית. במסגרת זו פיתחה החברה מערכת ייעודית לניהול הלוואות וקשרי לקוחות (CRM) הכוללת גם פורטל לקוחות דיגיטלי. המערכת מהווה נדבך מרכזי בתשתית התפעולית והניהולית של הקבוצה. למידע נוסף בדבר הנכס הבלתי מוחשי שנוצר מהשקעה בפיתוח מערכת זו ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

### 16. הון אנושי

#### 16.1. להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



במהלך שנת 2025 החברה רכשה חברת משכנתאות וצירפה את ההון האנושי של DOI כחלק מעובדי הקבוצה. לפרטים אודות רכישת DOI ראו סעיף 0 לעיל.

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

תפקיד	מספר עובדים	
	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
<b>עובדי מטה</b>		
מנכ"ל *	1	1
כספים	6	6
מחלקת משפטית	2	2
משאבי אנוש	1	2
צוות	1	1
ניהול סיכונים	1	1
שיווק	3	3
<b>עובדים בתחום פעילות ניכיון ממ"ד</b>		
מנהלי סניפים*	5	5
תפעול ומזכירות	4	5
נציגי שירות	25	25

תפקיד	מספר עובדים		
	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	סמוך למועד פרסום הדוח
סליקת אשראי	0	1	0
<b>עובדים בתחום פעילות משכנתאות</b>			
מנכ"ל	1	1	1
כספים	2	1	2
יועץ משפטי	0	1	1
תפעול	0	1	1
<b>סך הכל</b>	<b>53</b>	<b>55</b>	<b>54</b>

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

לפרטים אודות הסכמי ניהול והעסקה של נושאי משרה, בעלי שליטה וקרוביהם ראו חלק ד' - דוח פרטים נוספים.

### 16.3 התקשרויות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה

עובדי הקבוצה מועסקים על פי הסכמים אישיים, שאינם מוגבלים בזמן, כאשר שני הצדדים יכולים להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת, אשר נעה בין פרק הזמן המוגדר על פי חוק ועד לתקופה של 6 חודשים. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, מכוסות על ידי תשלומים לקרנות פנסיה, קופות פיצויים ויצירת התחייבויות במאזן למלוא יתרת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים. לפרטים נוספים ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים.

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

#### 16.3.1 מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה

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

#### 16.3.2 תלות באנשי מפתח

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

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

#### תכנית הדרכות

דירקטוריון החברה מאשר מדי שנה תכנית הדרכות שנתית לעובדים, אשר מוצגת בפניו ע"י קצינת הציות ויועמ"ש החברה. התכנית כוללת הכשרות מרוכזות בנושאים שונים, כגון, אכיפה מנהלית, אבטחת מידע והגנת פרטיות, ניהול

סיכונים, ציות לרבות הצגת רגולציה חדשה ונהלים חדשים וחיידוד נהלים קיימים, קוד אתי, מניעת הונאות ומעילות ועוד (פירוט להלן). ההדרכות מועברות לכלל העובדים ובמידת הצורך לקבוצות ייעודיות של עובדים, בהתאם לתפקידם.

ההדרכות מבוצעות בחלקן ע"י ספקי מיקור החוץ של החברה וע"י קצינת הציות ויועמ"ש החברה, לפי הענין. בנוסף, מעת לעת מבוצעות הדרכות באמצעות לומדות, לכלל העובדים וכן לעובדים חדשים.

אחת לשנה לפחות מבוצעת הדרכה לחברי הדירקטוריון ונושאי המשרה בנוגע לאכיפה מנהלית בדיני ניירות ערך ע"י עו"ד חיצונית המספקת שירותים לחברה בתחום זה.

## **17. ספקים**

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

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לחברה תלות בטווח הקצר בשני תאגידים בנקאיים (תאגיד בנקאי א' ותאגיד בנקאי ב'), ובמקרה שבו אחד או שני התאגידים הבנקאיים כאמור יחליטו לסיים התקשרותם עם החברה, להערכת החברה היא תוכל להתקשר עם גורמים מממנים נוספים בטווח קצר כאשר בתקופה זו תיתכן השפעה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה הכספיות. לפירוט בדבר תנאי ההתקשרות של הקבוצה עם תאגידים בנקאיים אלו ראו סעיף 20.3 להלן.

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

סך התשלומים ששילמה החברה ליישות בשנים 2025, 2024 ו-2023 הם כ-180 אלפי ש"ח, כ-207 אלפי ש"ח וכ-161 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר טווח הזמן שיידרש לה להתקשר עם גורמים מממנים חלופיים ו/או עם ספק חלופי למערכת הליבה של החברה, הן מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה רק בשליטת החברה. המידע האמור מבוסס על הערכותיה של החברה נכון למועד דוח זה והיכרותה עם החלופות הקיימות בשוק, אך אין כל וודאות כי תוכניות אלו יתממשו לרבות, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בשליטת החברה, שינויי מאקרו, שינויים במערך הספקים, הקשחת התנאים על ידי גורמים מממנים וכיו"ב וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 להלן.**

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

## **18. הון חוזר**

לפרטים בדבר הון חוזר, ראו פרק 4 בדוח הדירקטוריון.

## **19. השקעות**

לפרטים בדבר רכישת DOI ראה סעיף 8.14 לדוח הדירקטוריון.

## **20. מימון**

20.1. כללי

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד דוח זה, מממנת החברה את פעילותה בעיקר באמצעות הונה העצמי, מסדרת אגרות החוב שהחברה הנפיקה וכן באמצעות אשראי אשר מועמד לה על ידי תאגידים בנקאים ומאחרים (להלן: **"מקורות המימון"**).

במהלך תקופת הדוח עדכנה הקבוצה את התקשרותה עם תאגידים בנקאיים, באופן שבו, בין היתר, גדל היקף מסגרות האשראי אשר הועמדו לחברה בהתאם להתקשרויות כאמור מכ-527 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לכ-707 מיליוני ש"ח נכון למועד הסמוך למועד הדוח (שכולל 130 מיליון ש"ח מסגרות מחייבות ו-577 מיליון ש"ח מסגרות לא מחייבות).

הקבוצה צורכת אשראי כתלות בתוכניות העסקיות שלה, בביקוש הלקוחות לשירותיה, ביתרות המזומנים בתקופות ובזמינות למתן שירותים ללקוחות אלו. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

ביום 23 בינואר 2025 הסכימו התאגיד הבנקאי ה' והחברה על הגדלת מסגרת האשראי המחייבת של החברה בסכום של 8 מיליון ש"ח נוספים למסגרת שעמדה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 על סך של 22 מיליון ש"ח.

ביום 3 בפברואר 2025 החברה חתמה על הגדלת מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי ה' לטווח קצר (עד שנה) מסך של 22 מיליון ש"ח לסך כולל של 30 מיליון ש"ח. יתר התנאים המפורטים בדוח השנתי ביחס למסגרות האשראי ללא שינוי. לפרטים ראו סעיף 20.3.1.2 להלן.

ביום 4 במאי 2025 ביצעה החברה הנפקה של אגרות חובה (סדרה ד') בהיקף של כ-83 מיליוני ש"ח ובריבית נקובה של 5.5% שנתי במח"מ 2.67 שנים. חברת הדירוג מידרוג קבעה דירוג A3.il באופן שלילי לאגרות חוב (סדרה ד') שהונפקו. לפרטים ראה דיווחים מהימים 6 באפריל 2025, 20 באפריל 2025, 21 באפריל 2025, 24 באפריל 2025, 27 באפריל 2025; 28 באפריל 2025; 29 באפריל 2025; 4 במאי 2025 (אסמכתאות: 2025-01-025112; 2025-01-025166; 2025-01-027882; 2025-01-028344; 2025-01-029212; 2025-01-029456; 2025-01-029812; 2025-01-030137; 2025-01-030146; 2025-01-030249; 2025-01-030579; 2025-01-030835; 2025-01-030896), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה, וכן חלק ה' בדוח דירקטוריון.

ביולי 2025 הודיעה החברה על הרחבת ועדכון תנאי אשראי מול תאגידים בנקאיים א' ו-ה', לרבות אודות אישור עקרוני והבשלת תנאים לחתימה על מסגרת לא מחייבת בהיקף 120 מיליון ש"ח לאופל בלאנס (2006) בע"מ מאת תאגיד בנקאי ה', ועל הרחבת מסגרת בסך 60 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי א' והכל כמפורט בדיווח מיום 2.7.2025 (אסמכתא 2025-01-047697), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בהמשך לכך דיווחה החברה ביום 6.7.2025 (אסמכתא 2025-01-048802) כי ביום 3.7.2025 נחתמה המסגרת מאת תאגיד בנקאי ה'. לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 6.7.2025 כאמור, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון למועד הדוח, סך מסגרות אשראי (בכתב ובע"פ) לזמן קצר וארוך אשר הועמדו לחברה מתאגידים בנקאיים, עמדו על כ-707 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון למועד הסמוך למועד פרסום דוח זה, החברה ניצלה כ-269 מיליון ש"ח וכ-300 מיליון ש"ח, בהתאמה, מתוך סך המסגרות שהועמדו לה על ידי תאגידים בנקאיים כאשראי לזמן קצר. בנוסף נכון למועד פרסום הדוח ישנה יתרת אג"ח בערך נקוב של כ-75 מיליון ש"ח. לפרטים אודות תנאי האג"ח ראה חלק ה' בדוח הדירקטוריון.

לפרטים בדבר תמהיל תיק האשראי של החברה בתחומי פעילותה, ראו סעיף 6- מקורות מימון בדוח הדירקטוריון.

לפרטים בדבר סיכון הריבית וסיכונים הנזילות ותלות במקורות המימון של החברה בתחומי פעילותה, ראו סעיפים 27.1.2 ו-27.3.1 להלן. בשנת 2025 ועד למועד דוח זה, החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות החלות עליה בגין המימון אותו קיבלה. לפירוט בדבר תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות עליהן התחייבה החברה והכל כמפורט בפרק ה' לדוח הדירקטוריון, ולהלן בהמשך פרק זה.

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

**הערכות החברה בדבר גיוס מקורות מימון נוספים כאמור לעיל, הן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה רק בשליטת החברה. המידע האמור מבוסס על הערכות החברה נכון למועד דוח זה, בשים לב, בין היתר, להיקף פעילותה של החברה ומסגרות האשראי העומדות לרשותה, אך אין כל**

וודאות כי הערכות אלו יתממשו לרבות, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בשליטת החברה, דוגמת שינויים מאקרו כלכליים, עליית הריבית, הקשחת תנאי המימון וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן.

20.2. פירוט אודות שיעורי הריבית בקשר עם הלוואות הקבוצה

להלן פירוט אודות שיעור הריבית הממוצע והאפקטיבי לשנים 2024 ו-2025 בקשר עם הלוואות הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר 2025		
שיעור ריבית משוקלת ושיעור ריבית אפקטיבית	יתרת סכום (באלפי ש"ח)	
<b>מקורות בנקאיים</b>		
פריים פלוס 0.28%	269,132	הלוואות לזמן קצר
---	---	הלוואות לזמן ארוך
<b>מקורות חוץ-בנקאיים (מלווים פרטיים)</b>		
8.9%	1,858	הלוואות לזמן קצר (**)
---	---	הלוואות לזמן ארוך
		<b>סה"כ התחייבויות פיננסיות</b>

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

יצוין, כי בנוסף למימון הרשום לעיל, לחברות הבנות ערבויות בנקאיות בסך כולל של כ-280 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויותיהן בקשר עם הסכמי השכירות של סניפיהן.

(\*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על 5.75% (ליום 31 בדצמבר 2024 6%).

(\*\*) ליום 31 בדצמבר 2025 במסגרת האיחוד לראשונה של חברת א.דורון, כללה אשראי מאחרים בסך של כ-1,858 אלפי ש"ח אשר מוצג במסגרת ההתחייבויות השוטפות. לאחר תאריך המאזן, נפרעו מלוא הלוואות כאמור.

תאגיד בנקאי ב'- החברה, אופל 2006 ואופל חולון					
התחייבויות מהותיות נוספות	טווח ריבית	יתרה למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה ליום (באלפי ש"ח)	31.12.25 (כולל לשלם)	סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה
<p>א. <b>בטוחות</b> - שעבוד צף ושעבוד קבוע על מסמכים, שטרות וממסרים וניירות ערך אשר יופקדו על ידי החברות הבנות בחשבון הבנק וכן על הזכויות לקבלת כספים ו/או חובות לקוחות המגיעים או שיגיעו לחברות הבנות מדי פעם בפעם מאת חייבים שמסרו להן שיקים ו/או שטרות שהופקדו ו/או יופקדו בבנק.</p> <p>ב. <b>חלוקה</b> - כל פעולה בחברה המהווה "חלוקה" עפ"י הדין – תתאפשר ותתבצע בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי כפי שיופיעו בדוחות הכספיים על בסיס מאוחד.</p> <p>ג. <b>שינוי שליטה</b> - החברות הבנות תהיינה בבעלות של 100% על ידי החברה וכל שינוי יהא כפוף לקבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.</p> <p>ד. <b>מיזוג</b> - החברות הבנות התחייבו שלא לבצע או להתחייב לבצע מיזוג או פיצול מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש.</p> <p>ה. <b>התחייבות כלפי צדדים שלישיים</b> - החברות הבנות התחייבו להודיע לבנק, זמן סביר מראש, על כל כוונה להתחייב כלפי צד שלישי (לרבות אך לא רק במסגרת הנפקה), בהתחייבות שיש או שעלול להיות בה כדי להגביל את זכותן של החברות הבנות ליצור לטובת הבנק בטוחות אשר דרושות/עשויות להיות דרושות לצורך הבטחת התחייבות החברות הבנות לבנק. בנוסף, החברות הבנות התחייבו להודיע לבנק, זמן סביר מראש, על כל כוונה לקבל על עצמן, כלפי צד שלישי (לרבות אך לא רק במסגרת הנפקה), התחייבות בדבר אמות מידה פיננסיות שהפרתן תקנה לאותו צד שלישי עילה להעמדה לפירעון מיידי.</p> <p>ו. <b>תחום פעילות</b> - החברות הבנות התחייבו כי לא יחול שינוי מהותי בפעילותן העסקית וכן כי הפעילות העסקית כאמור לא תוסט לפעילויות בתחומי סיכון חדשים (לרבות פעילות בחו"ל), ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.</p> <p>ז. <b>נחיתות</b> - החברות הבנות התחייבו שלא לשלם לבעלי השליטה ו/או בני משפחותיהם ו/או תאגידיים בשליטתם, במישרין ובעקיפין סכומים כלשהם מתוך או על חשבון שטרי הון אשר הוצאו לטובתם על ידי החברה או חברות הבנות ו/או הלוואות אשר העמידו לחברה או לחברות הבנות, לרבות תשלומי קרן, ריבית, עמלות והוצאות שונות (להלן: "ההלוואות"),</p>	פריים – פריים 0.3%+				50 מיליון ש"ח <sup>25</sup> (לזמן קצר).
			50,000	50,000	

25 יועמד לתקופות קצרות, של עד 12 חודשים. מסגרת האשראי הכללית עומדת על 190 מלש"ח, מתוכם כמפורט לעיל 100 מלש"ח מסגרת מחייבת, ו-90 מלש"ח מסגרת לא מחייבת, המועמדים לחברה לתקופה של 12 חודשים, לצורך מתן הלוואות לכל מטרה מגובות נדל"ן, לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים בממוצע.

תאגיד בנקאי ב' - החברה, אופל 2006 ואופל חולון

התחייבויות מהותיות נוספות	טווח ריבית	יתרה למועד הדוח (באלפי ש"ח) כולל ריבית (לשלם)	יתרה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח) כולל ריבית (לשלם)	סך מסגרת האשראי (בע"פ /או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה
<p>ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב למעט: (1) הלוואות אשר ניתנו על ידי החברה למי מהחברות הבנות ואשר מקורן באגרות חוב אשר הונפקו ו/או יונפקו על ידה; (2) תשלומים בקשר עם הלוואות בסכום קרן מצטבר של עד 4.8 מיליון ש"ח; (3) הלוואות אשר העמידו או תעמדה חברות הקבוצה, אחת לשנייה.</p> <p>ח. <b>עילות העמדה לפירעון מיידי</b> - נקבעו עילות העמדה לפירעון מיידי מקובלות ובכלל זה, בין היתר, הפרת התחייבויות הקבוצה לבנק, אי ביצוע תשלום, הליכי חדלות פירעון, שינוי שליטה, אם נעשתה עסקה עם בעלי שליטה באופן שעשוי להשפיע מהותיות על רווחיות, רכוש או התחייבויות החברה, החברות הבנות, לפי העניין, וכך אם יארע אירוע כלשהו אשר תוצאתו עלולה לזכות כל גורם על פי מסמך כלשהו בזכות להעמדה לפירעון מיידי של התחייבויותיו, גם אם אותו גורם לא ישתמש בזכותו כאמור (cross default).</p> <p>ט. שיעור המימון המצטבר מתאגיד בנקאי ב' בכל עת לא יעלה על 50% מסך המימון מכלל הבנקים המממנים של החברה. החברה תשלם עמלת הקצאת אשראי בגין יתרת מסגרת האשראי המחייבת (100 מיליון ₪) הבלתי מנוצלת.</p>				
<p>א. <b>בטוחות</b> - מסגרת האשראי תועמד לאופל 2006 כנגד יצירת שעבודים קבועים ראשונים בדרגה לטובת הבנק, על זכויות אופל 2006 לקבלת כספים בגין חוזים שנחתמו ו/או ייחתמו מעת לעת בין אופל 2006 ולקוחותיה בקשר להעמדת הלוואות ללקוחות לכל מטרה (שאינן הלוואות המיועדות לרכישה או לחכירה של דירת מגורים, בנייתה, הרחבתה או שיפוצה או לרכישת מגרש לבניית דירת מגורים או לרכישת זכות בדירת מגורים תמורת דמי מפתח או למימון פירעון מוקדם של הלוואה לאחד מאלה, כולה או חלקה) (להלן: "<b>החוזים המשועבדים</b>"). בנוסף, לא ימומנו פרויקטים של תמ"א או התחדשות עירונית או קבוצות רכישה. החברה לא תהא רשאית לשעבד את זכויותיה לקבלת תקבולים בגין החוזים המשועבדים לטובת גורמים מממנים אחרים, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.</p> <p>ב. <b>שיעור המימון</b> - שיעור המימון לכל הלוואה כנגד חוזה משועבד לא יעלה על מי מאלה, לפי הנמוך מביניהם: (1) עד 85% מגובה ההלוואה נשוא אותו חוזה משועבד; (2) עד 85% מגובה כל הלוואות נשוא כל החוזים המשועבדים; (3) עד 65% משווי הנכס המשועבד לטובת אופל 2006 לפי החוזה המשועבד; (4) עד 5 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. בכל מקרה, במסגרת כל חוזה משועבד, מימון שיינתן כנגד לווה בודד לא יעלה על יותר מ- 5 מיליון ש"ח. התנאים המפורטים בס"ק א-ט לעיל, יחולו בשינויים המחויבים גם על אשראי זה.</p>	פריים פריים +0.3%	7,000	6,815	50 מיליון ₪ <sup>26</sup> מסגרת אשראי לזמן קצר (עד 12 חודשים) לצורך העמדת הלוואות לכל מטרה, על ידי אופל 2006, מגובות בנכסי נדל"ן, לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים במוצא

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

ההתחייבות הפיננסית	הרף הנדרש	ערך נכון ליום 31/12/25	האם החברה עומדת בתניה הפיננסית
ההון העצמי המוחשי <sup>27</sup> של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	כ-17 מיליון ש"ח	כן
הון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	לא יפחת מ-20% מסך המאזן <sup>28</sup> המאוחד או מסך של 45 מיליון ש"ח, הגבוה מבניהם	כ-226 מיליון ש"ח	כן
יחס החוב להון עצמי מוחשי <sup>29</sup> בהתאם לדוחות מאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	1.5	כן
שיקים מופקדים	הסכום הכולל לא יפחת מ-125% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראים.	153%	כן
מושך בודד	א. לא יופקדו בחשבון שיקים של מושך בודד בסך אשר יעלה על 4% מסך השיקים המופקדים על ידי החברות הבנות;	3.82%	כן
	ב. סך השיקים של מושך בודד מסך השיקים שבידי החברות הבנות, לא יעלה על 5%. הנ"ל ייבחנו ביחס לקבוצת אופל במאוחד	1.6%	כן

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

28 "סך המאזן" - כהגדרתו וערכו בדוחות הכספיים.

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

20.3.1.2. תאגיד בנקאי ה' (למסגרות נוספות לא מחייבות מתאגיד בנקאי ב' ראו סעיף 20.3.2.1 להלן)

תאגיד בנקאי ה'- החברה, אופל 2006 הלוואות ON /CALL אשראי לטווח קצר (עד שנה)					
התחייבויות מהותיות נוספות	טווח ריבית	יתרה למועד (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	יתרה 31.12.25 (ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה	30 <sup>30</sup> מיליון ש"ח (לזמן קצר)
<p>א. <b>בטוחות</b>- שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל השיקים ושטרי החוב אשר יופקדו על ידי אופל 2006 בחשבון הבנק מעת לעת (להלן: "<b>הרכוש המשועבד</b>"), ושעבוד קבוע ממדרגה ראשונה על כל זכויות אופל 2006 כלפי צדדים שלישיים בגין הרכוש המשועבד.</p> <p>ב. <b>שעבוד שלילי</b>- אופל 2006 התחייבה שלא ליצור שעבוד צף על כלל הנכסים והזכויות שיש לה או שיהיו לה בעתיד (להלן: "<b>שעבוד כללי</b>"), לטובת צד שלישי וכן לא להתחייב להעמיד שעבוד צף כאמור, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. יובהר, כי אין באמור כדי להגביל את אופל 2006 מליצור שעבודים קבועים ו/או שוטפים נוספים ספציפיים כלשהם על נכסיה ובלבד שהשעבוד לא יהא שעבוד כללי.</p> <p>ג. <b>תחום פעילות אופל 2006</b>- אופל 2006 התחייבה שלא לבצע, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב: (א) שינוי מהותי בתחום פעילותה; (ב) שינוי בתמהיל הפעילות כך שתחום הפעילות יהפוך למסוכן יותר; (ג) שינוי מהותי בתחום הגיאוגרפי בו פועלת החברה או כניסה לפעילות במדינות עם סיכון גבוה.</p> <p>ד. <b>התחייבויות לצדדים שלישיים</b>- אופל 2006 תודיע לבנק על התחייבויות פיננסיות בהן התחייבה כלפי צד שלישי שהם שונים או נוספים על ההתחייבויות הפיננסיות המתוארות להלן וכן להסכים לכל שינוי או תיקון של ההתחייבויות הפיננסיות כאמור על ידי תאגיד בנקאי ה'.</p> <p>ה. <b>שינוי שליטה ושינוי מבנה</b>- אופל 2006 התחייבה כי כל שינוי מבנה או שינוי שליטה בה יהא כפוף לקבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.</p> <p>ו. <b>נחיתות והלוואות בעלים</b>- אופל 2006 התחייבה שלא להעמיד הלוואות לבעלת המניות בחברה או לבעלי השליטה בה וכן לא לפרוע הלוואות כאמור מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב וזאת בהתרחש אירוע הפרה וכל עוד הוא נמשך. האמור לא יחול על פרעון הלוואות בעלים אשר מקורה בגיוס חוב על ידי החברה, ככל ויגויס חוב כאמור.</p> <p>ז. <b>ערבויות צולבות</b>- נחתמו בין החברה והחברות הבנות לצורך הבטחת התחייבויות לבנק.</p> <p>ח. <b>עילות העמדה לפירעון מיידי</b>- נקבעו עילות העמדה לפירעון מיידי מקובלות ובכלל זה, בין היתר, הפרת התחייבויות הקבוצה לבנק, אי ביצוע תשלום, הליכי חדלות פירעון, שינוי שליטה, שינוי לרעה בשווי בטוחות, וכן אם החברות יידרשו לפרוע איזו מהתחייבויותיהן כלפי נושים אחרים בפירעון מיידי או בפירעון אחר שאיננו בהתאם ללוח הסילוקים המקורי (cross default). יובהר, כי דרישת פירעון כאמור של חוב בודד בסך 1 מיליון ש"ח לא תהווה עילת העמדה לפירעון מיידי ובלבד שהסך המצטבר של החובות שפירעונם נדרש כאמור, לא יעלה על סך של 4 מיליון ש"ח.</p>	פריים- פריים+0.3%		21,745		30 <sup>30</sup> מיליון ש"ח (לזמן קצר)
		30,000			

30 ביום 23 בינואר 2025 הסכימו התאגיד הבנקאי והחברה על הגדלת מסגרת האשראי המחייבת של החברה בסכום של 8 מיליון ש"ח נוספים למסגרת שעמדה על סך של 22 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

תניות פיננסיות- תאגיד בנקאי ה' - החברה, אופל 2006<sup>31</sup>

ההתחייבות הפיננסית	הרף הנדרש	ערך נכון ליום 31/12/25	האם החברה עומדת בתניה הפיננסית
ההון העצמי המוחשי <sup>32</sup> של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	כ- 17 מיליון ש"ח	כן
ההון העצמי המוחשי של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	לא יפחת בכל עת מסך של 45 מיליון ש"ח	כ- 226 מיליון ש"ח	כן
שיעור ההון העצמי המוחשי לסך המאזן המוחשי <sup>33</sup> בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	לא יפחת מ- 20%.	38.3%	כן
יחס החוב הפיננסי <sup>34</sup> להון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	1.5	כן
שיקים מופקדים	היחס בין סך השיקים הדחויים שהופקדו על ידי אופל 2006 בבנק לבין סך החוב הפיננסי לבנק לא יפחת בכל עת מ- 1.25 <sup>35</sup> .	154%	כן
מושך בודד	היחס בין שיקים דחויים שהופקדו על ידי אופל 2006 בבנק ממושך בודד לבין סך השיקים הדחויים שהופקדו על ידה לא יעלה בכל עת על 4% או על סכום של 1,000,000 ש"ח, הגבוה מביניהם.	3.99%	כן

- 31 בכל מקרה בו יסתבר לבנק כי נגרמו ו/או עומדים להיגרם בדוחות הכספיים של החברה שינויים עקב טיפול חשבונאי חדש, הבנק יהא רשאי להודיע לחברה על עדכון התניות הפיננסיות וזאת מתוך כוונה להתאימן לתכלית הכלכלית המקורית.
- 32 "הון עצמי מוחשי" - הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכדו') ובניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמיד התאגיד לגוף בקבוצה הקשורה ואשר לא אוחדו בדוח"ות הכספיים המאוחדים ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי חברת האם (במאוחד) ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (subordination), שנוסחם מקובל על הבנק.
- 33 "מאזן מוחשי" - סך המאזן של החברה האם (במאוחד) בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכדו') ובניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמיד התאגיד לגוף בקבוצה הקשורה ואשר לא אוחדו בדוח"ות הכספיים המאוחדים, ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה האם (במאוחד) ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות (subordination), שנוסחם מקובל על הבנק.
- 34 "החוב הפיננסי" - ביחס לכל מועד אליו מתייחסים בהתאמה - סך כל החובות וההתחייבויות של החברה האם (במאוחד), ישירים ועקיפים (לרבות בגין ערבויות, שעבודים ומשכונות לטובת אחר שאינו גוף בקבוצה הקשורה ובגין כתבי שיפוי מסוג כלשהו שניתנו על ידי החברה האם (במאוחד) להבטחת חובות והתחייבויות מהסוגים כמפורט להלן, שניטלו על ידי אחר שאינו גוף בקבוצה הקשורה: (1) לבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; וכן (2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו, ובכלל זה אג"ח סטרייט (straight bonds), תעודות חוב (notes) ואג"ח להמרה; וכן (3) בגין הלוואות שנתקבלו מגוף בקבוצה הקשורה (למעט הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות, כתבי נחיתות (subordination) שנוסחם הוא לשביעות רצון הבנק) ואשר לא אוחדו בדוח"ות הכספיים המאוחדים וכן (4) בגין הלוואות שנתקבלו מצדדים שלישיים כלשהם או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת ושהם בעלי אופי של נטילת חבות, או שהתוצאה הכלכלית שלהם היא נטילת חבות; וכן (5) בגין סכומים שנתקבלו כתוצאה ממכירה או ניכיון של חובות חייבים (receivables), חשבונות, שטרות או נכסים פיננסיים אחרים, בתנאים המאפשרים חזרה אל המוכר (recourse) (במקרה של אי פרעון במועד של חובות החייבים, החשבונות, השטרות או הנכסים הפיננסיים האחרים האמורים);
- 35 לעניין זה, "חוב פיננסי לבנק" משמעותו - ביחס לכל מועד אליו מתייחסים בהתאמה וככל שרלבנטי - סך כל החובות וההתחייבויות של אופל 2006, ישירים ועקיפים (לרבות בגין ערבויות, שעבודים ומשכונות לטובת אחר ובגין כתבי שיפוי מסוג כלשהו שניתנו על ידי אופל 2006 להבטחת חובות והתחייבויות מהסוגים כאמור, שניטלו על ידי אחר) לבנק.

תאגיד בנקאי א'-החברה, אופל 2006 ואופל חולון - הלוואות ON /CALL אשראי לטווח קצר (עד שנה)				
התחייבויות מהותיות נוספות	טווח ריבית	יתרה בסמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	יתרה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה
<p>א. <b>בטוחות</b> - שעבוד צף ושעבוד קבוע וכן המחאת זכות על דרך השעבוד על מסמכים, שטרות, הסכמי הלקוח בקשר עם קוד מוסד וניירות ערך אשר יופקדו על ידי החברות הבנות בחשבון הבנק וכן על הזכויות לקבלת כספים ו/או חובות לקוחות המגיעים או שיגיעו לחברות הבנות מדי פעם בפעם מאת חייבים שמסרו להן שיקים ו/או שטרות שהופקדו ו/או יופקדו בבנק.</p> <p>ב. בנוסף, בקשר לפעילות הלוואות מגובות בטוחות נדל"ן, כבטוחה יתקבלו שעבוד בדרגה ראשונה או שניה בלבד של נכס מסחרי בישראל או דירת מגורים בישראל (בתנאים מסוימים), כאשר בנוסף נדרשת עמידת הלוות ביחסים פיננסיים כמפורט בטבלת העמידה ביחסים פיננסיים להלן, וקיימות מגבלות מסחריות על תנאי ההלוואות אותן יכולות להעמיד הלוות.</p> <p>ג. <b>חלוקה</b> - כפוף לעמידה בתניות פיננסיות ובהתחייבות החברה והחברה הבנות לבנק וככל שלבנק לא תעמוד עילה לפרעון מיידי, הן תהיינה רשאיות לחלק דיבידנד בכל שנת דיווח שלא יעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. ככל והחברה ו/או החברות הבנות לא תעמודנה בתניות הפיננסיות המפורטות להלן, החברה והחברות הבנות לא תהיינה רשאיות לבצע חלוקה כמשמעות מונח זה בחוק החברות.</p> <p>ד. <b>שינוי שליטה</b> - החברות הבנות תהיינה בשליטת החברה וכן לא תבוצע בחברה פעולה שתוצאתה שינוי שליטה כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.</p> <p>ה. <b>נחיתות והלוואות בעלים</b>-ככל והחברה ו/או החברות הבנות לא תעמודנה בתניות הפיננסיות המפורטות להלן, חל איסור על פרעון ו/או תשלום של כל הלוואה, השקעה, תשלום וכיו"ב לבעלי השליטה בחברה וכן לא יועמדו לבעלי השליטה כאמור הלוואות/תשלומים/דמי ניהול מכל סוג שהוא, ללא קבלת הסכמת הבנק. על אף האמור, יתאפשרו תשלומים לבעלי שליטה במסגרת כהונתם כנושאי משרה, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש, עד לסכום כולל שלא יעלה על 6.5 מיליון ש"ח בשנה.</p> <p>ו. ככל ותהיינה הלוואות בעלים הן תהיינה נחותות לחובות החברה והחברות הבנות לבנק.</p> <p>ז. <b>גיוס חוב</b> - החברה מתחייבת ליידע את הבנק, מראש ובכתב, ככל ותחליט לפעול לגיוס חוב ציבורי במישרין/בעקיפין. במקרה כאמור הבנק יהא רשאי, בהודעה בכתב ומראש (21 ימים), לפעול לצמצום האשראי בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.</p> <p>ח. <b>ערבויות צולבות</b> - נחתמו בין החברה והחברות הבנות לצורך הבטחת התחייבויות לבנק. <b>עילות העמדה לפירעון מיידי</b> - נקבעו עילות העמדה לפירעון מיידי מקובלות ובכלל זה, בין היתר, הפרת התחייבויות הקבוצה לבנק, אי ביצוע תשלום, הליכי חדלות פירעון, חלה הרעה מהותית, לדעת הבנק במצבן הכלכלי או בכושר החזר הכספי של החברה והחברות הבנות הרלוונטיות, וכן אם יתקיים אירוע או תנאי אשר יש בו הפרה על פי תנאי ההתחייבויות של חברות הקבוצה כלפי מממן אחר (crossdefault). בנוסף, השעיה או ביטול של רישיון החברה לפעול מאת רשות שוק ההון או כל היתר/אישור/רישיון אחר שלא תוקנו בתוך 7 ימים יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של האשראים.</p>	<p>(1) פריים - פריים 0.3%+ (2) יקבע במועד העמדת האשראי.</p>	<p>(1) 120,000</p> <p>(2) -</p>	<p>(1) 120,499</p> <p>(2) -</p>	<p>(1) 232 מיליון ש"ח</p> <p>(2) 60 מיליון ש"ח</p>

תניות פיננסיות- תאגיד בנקאי א'-החברה, אופל 2006 ואופל חולון			
ההתחייבות הפיננסית	הרף הנדרש	ערך נכון ליום 31/12/25	האם עומדת התניה הפיננסית
ההון העצמי המוחשי <sup>36</sup> של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה <sup>37</sup> (במידה ולא יתקיים תנאי זה החברה תדאג להמציא לבנק בטוחות נזילות בגובה ההפרש בין ההון העצמי המוחשי הקיים לבין הנדרש על פי תניה זו)	יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	כ-17 מיליון ש"ח	כן
הון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יפחת מ-20% מסך המאזן המוחשי <sup>38</sup> המאוחד או מסך של 45 מיליון ש"ח, הגבוה מביניהם	כ-226 מיליון ש"ח	כן
יחס חוב פיננסי <sup>39</sup> להון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	1.5	כן
שיקים מופקדים	הסכום הכולל לא יפחת מ-125% מיתרת סך התחייבויות החברות הבנות לבנק כאשר 100% לפחות מתוך כלל השיקים (מתוך ה-125%) יהיו שיקים סחירים.	214%	כן
מושך בודד	שיקים של מושך בודד לא יעלו על 4% מסך השיקים המופקדים על ידי מי מהחברות הבנות לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	3.12%	כן

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

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

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

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

תאגיד בנקאי ב'- החברה, אופל 2006 ואופל חולון				
התחייבויות מהותיות נוספות	טווח ריבית	יתרה למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה ליום (באלפי ש"ח)	סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה
		(כולל ריבית לשלם)	(כולל ריבית לשלם)	
ראה לעיל בסעיף 20.3.1.1	פריים - פריים 0.3%+	50,000	37,203	90 מיליון ש"ח <sup>40</sup>

ההתחייבות הפיננסית <sup>42</sup>	הרף הנדרש	ערך נכון ליום 31/12/25	האם החברה עומדת בתניה הפיננסית
ההון העצמי המוחשי <sup>43</sup> של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	17 מיליון ש"ח	כן
הון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יפחת מ- 20% מסך המאזן <sup>44</sup> המאוחד או מסך של 45 מיליון ש"ח, הגבוה מבניהם	כ- 226 מיליון ש"ח	כן
יחס החוב להון עצמי מוחשי <sup>45</sup> בהתאם לדוחות מאוחדים השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	1.5	כן
שיקים מופקדים	הסכום הכולל לא יפחת מ-125% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראים.	153%	כן

40 יועמד לתקופות קצרות, של עד שלושה חודשים.

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

42 ראה לעיל בסעיף 20.3.1.1

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

44 "סך המאזן" - כהגדרתו וערכו בדוחות הכספיים.

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

מושך בודד	ג. לא יופקדו בחשבון שיקים של מושך בודד בסך אשר יעלה על 4% מסך השיקים המופקדים על ידי החברות הבנות;	3.82%	כן
	ד. סך השיקים של מושך בודד מסך השיקים שבידי החברות הבנות, לא יעלה על 5%. הנ"ל ייבחנו ביחס לקבוצת אופל במאוחד	1.6%	כן

20.3.2.2. תאגיד בנקאי ד'

תאגיד בנקאי ד' - החברה, אופל 2006 ואופל חולון הלוואות ON /CALL אשראי לטווח קצר (עד שנה)				
סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה	יתרה 31.12.25 (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	ליום יתרה (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	טווח ריבית	התחייבויות מהותיות נוספות
55 מיליון ש"ח	32,871	40,000	פריים- פריים+0.3%	<p>א. <b>בטוחות</b> - שעבוד צף ושעבוד קבוע על מסמכים, שטרות וניירות ערך אשר יופקדו על ידי החברות הבנות בחשבון הבנק וכן על הזכויות לקבלת כספים ו/או חובות לקוחות המגיעים או שיגיעו לחברות הבנות מדי פעם בפעם מאת חייבים שמסרו להן שיקים ו/או שטרות שהופקדו ו/או יופקדו בבנק.</p> <p>ב. <b>שעבוד שלילי</b> - החברה התחייבה שלא למשכן, לשעבד או להעביר את מניות החברות הבנות המוחזקות על ידה, ללא קבל הסכמת הבנק מראש ובכתב.</p> <p>ג. <b>חלוקה</b> - דיבידנדים שיחולקו על ידי החברה יוגבלו כך שלא יעלו על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה</p> <p>ד. <b>שינוי שליטה</b> - החברות הבנות והחברה התחייבו שלא לבצע כל פעולה במנייתיהן אשר תגרום לשינוי שליטה, מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב.</p> <p>ה. <b>נחיתות והלוואות בעלים</b> - החברות הבנות והחברה התחייבו שלא תיצורנה לבעלי השליטה בחברה או לגוף קשור בטחונות ו/או ערבויות למעט בטחונות או ערבויות שהועמדו על ידי מי מהחברות הבנות או החברה לתאגידים בנקאיים להבטחת התחייבויות מי מהן. כל אחת מהחברות הבנות התחייבו לא תשלם לבעלי המניות או למי מבעלי השליטה או לבן משפחה של מי מהם או תאגיד בשליטתם או לנושא משרה סכום כלשהו על חשבון שטרי הון שתוציא או הלוואות שהועמדו/יועמדו לה על ידי הגורמים כאמור. יחד עם זאת, החברות הבנות תהיינה רשאיות לשלם תשלומים בגין החזר הלוואה וריבית אשר ניתנו ו/או יינתנו בגין הלוואות שהועמדו להן על ידי מי מהגורמים דלעיל בתנאים המצטברים הבאים: (1) ההלוואות הן עסקאות לטובת החברה הבת הלווה, ניתנו במהלך העסקים הרגיל שלה, בתנאי שוק ואין בהן כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיותה, רכושה או התחייבויותיה; (2) סכומן המצטבר של ההלוואות מכל מלווה אינו עולה על סך של 3 מיליון ש"ח ובלבד שהיקפן הכספי של כל ההלוואות לא יעלה על 5% מתוך כלל הלוואות החברה הבת הלווה. תשלומים כאמור וכן תשלומי דמי ניהול, ייעוץ וכיו"ב יתאפשרו כפוף לכך שגם לאחר ביצוע תשלומים כאמור תעמוד חברת הבת הרלוונטית בהתחייבויותיה כלפי הבנק.</p> <p>ו. <b>ערבויות צולבות</b> - נחתמו בין החברה והחברות הבנות לצורך הבטחת התחייבויות לבנק.</p> <p>ז. <b>עילות העמדה לפירעון מיידי</b> - נקבעו עילות העמדה לפירעון מיידי מקובלות ובכלל זה, בין היתר, הפרת התחייבויות הקבוצה לבנק, אי ביצוע תשלום, הליכי חדלות פירעון, שינוי שליטה, שינוי לרעה</p>

**תאגיד בנקאי ד' - החברה, אופל 2006 ואופל חולון הלוואות ON /CALL אשראי לטווח קצר (עד שנה)**

התחייבויות מהותיות נוספות	טווח ריבית	יתרה למועד הדוח (באלפי ש"ח) כולל ריבית (שלם)	יתרה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח) כולל ריבית (שלם)	סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה
בשווי בטוחות, וכן אם יארע אירוע כלשהו אשר תוצאתו עלולה לזכות כל גורם על פי מסמך כלשהו בזכות להעמדה לפירעון מיידי של התחייבויותיו, גם אם אותו גורם לא ישתמש בזכותו כאמור (cross default).				
האשראי יהיה מוגבל לסכום של 5 מיליון ₪ ללווה וכבטוחה החברה תמחה לבנק את זכויותיה בנכסים המשועבדים.	ריבית משתנה או קבועה שתיקבע מעת לעת בהתאם לציטוטי הבנק במועד לקיחת ההלוואה	-	-	20 מיליון ₪ לטווח ארוך (עד חמש שנים), לצורך העמדת הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן.

התניות פיננסיות - תאגיד בנקאי ד' - החברה, אופל 2006 ואופל חולון

ההתחייבות הפיננסית	הרף הנדרש	ערך נכון ליום 31/12/25	האם החברה עומדת בתניה הפיננסית
ההון העצמי המוחשי <sup>46</sup> של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים	יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	כ-17 מיליון ש"ח	כן
יחס הון עצמי מוחשי לסך המאזן המוחשי <sup>47</sup> בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח או 20%, לפי הגבוה.	כ-226 מיליון ש"ח	כן
יחס החוב <sup>48</sup> להון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	1.5	כן
שיקים מופקדים	בחשבון של כל אחת מהחברות הבנות בבנק יהיו בכל עת שטרות של לקוחות אשר מועד פירעון אינו עולה על 6 חודשים, בסכום כולל אשר לא יפחת מ-120% מיתרת האשראים נטו <sup>49</sup> (בניכוי מזומנים בעו"ש).	151%	כן
מושך בודד	מגבלת החשיפה של הבנק למושך בודד לא תחרוג משיעור של 4% מסכום השיקים המופקדים בחשבון של כל אחת מהחברות הבנות או ממיליון ש"ח, לפי הגבוה מביניהם.	3.09%	כן

20.3.2.3. תאגיד בנקאי ה'

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

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

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

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

**תאגיד בנקאי ה' - החברה, אופל 2006**  
**הלוואות ON /CALL אשראי לטווח קצר (עד שנה)**

התחייבויות מהותיות נוספות	טווח ריבית	יתרה למועד הדוח (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	יום (באלפי ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	יתרה 31.12.25 (ש"ח) (כולל ריבית לשלם)	סך מסגרת האשראי (בע"פ /או בכתב) העומדת לטובת הקבוצה
ראה לעיל בסעיף 20.3.1.2	פריים- פריים+0.3%	-	-	-	120 מיליון ש"ח <sup>50</sup> (לזמן קצר)

**תניות פיננסיות- תאגיד בנקאי ה' - החברה, אופל 2006<sup>51</sup>**

ההתחייבות הפיננסית	הרף הנדרש	ערך נכון ליום 31/12/25	האם החברה עומדת בתניה הפיננסית
ההון העצמי המוחשי <sup>52</sup> של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	17 מיליון ש"ח	כן
ההון העצמי המוחשי של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	לא יפחת בכל עת מסך של 45 מיליון ש"ח	כ- 226 מיליון ש"ח	כן
שיעור ההון העצמי המוחשי לסך המאזן המוחשי <sup>53</sup> בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יפחת מ- 20%.	38.3%	כן
יחס החוב הפיננסי <sup>54</sup> להון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	1.5	כן

50 המסגרת תעמוד, ככל ותעמוד, לפי שיקול דעתו של הבנק ביחס לבקשות החברה. זאת, על דרך של הלוואות מתחדשות לתקופה של חודש (כאשר החברה יכולה לבחור שלא לחדשן בהודעה מראש טרם העמדת ההלוואה המחדשת והתאגיד הבנקאי יכול שלא לחדשן בהודעה בת שבעה ימים טרם מועד הפירעון של ההלוואה הקיימת, וזאת לצד זכות החברה לפירעון מוקדם כמקובל) באותם תנאים, כאשר קרן ההלוואה מתחדשת תשמש לפירעון הקרן של ההלוואה הנוכחית, וזאת מבלי לגרוע מן האפשרות ליטול הלוואה נוספת שתעמוד באותם תנאים ובכפוף להיקף המסגרת.

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

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

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

54 "החוב הפיננסי" - ביחס לכל מועד אליו מתייחסים בהתאמה - סך כל החובות וההתחייבויות של החברה האם (במאוחד), ישירים ועקיפים (לרבות בגין ערבויות, שעבודים ומשכונות לטובת אחר שאינו גוף בקבוצה הקשורה ובגין כתבי שיפוי מסוג כלשהו שניתנו על ידי החברה האם (במאוחד) להבטחת חובות והתחייבויות מהסוגים כמפורט להלן, שניטלו על ידי אחר שאינו גוף בקבוצה הקשורה: (1) לבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; וכן (2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו, ובכלל זה אג"ח סטרייט (straight bonds), תעודות חוב (notes) ואג"ח להמרה; וכן (3) בגין הלוואות שנתקבלו מגוף בקבוצה

תניות פיננסיות- תאגיד בנקאי ה' - החברה, אופל 2006<sup>51</sup>

ההתחייבות הפיננסית	הרף הנדרש	ערך נכון ליום 31/12/25	האם החברה עומדת בתניה הפיננסית
שיקים מופקדים	היחס בין סך השיקים הדחויים שהופקדו על ידי אופל 2006 בבנק לבין סך החוב הפיננסי לבנק לא יפחת בכל עת מ- 1.25 <sup>55</sup>	154%	כן
מושך בודד	היחס בין שיקים דחויים שהופקדו על ידי אופל 2006 בבנק ממושך בודד לבין סך השיקים הדחויים שהופקדו על ידה לא יעלה בכל עת על 4% או על סכום של 1,000,000 ש"ח, הגבוה מביניהם.	3.99%	כן

הקשורה (למעט הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות, כתבי נחיתות (subordination) שנוסחם הוא לשביעות רצון הבנק) ואשר לא אוחדו בדוח"ות הכספיים המאוחדים וכן (4) בגין הלוואות שנתקבלו מצדדים שלישיים כלשהם או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת ושהם בעלי אופי של נטילת חבות, או שהתוצאה הכלכלית שלהם היא נטילת חבות; וכן (5) בגין סכומים שנתקבלו כתוצאה ממכירה או ניכיון של חובות חייבים (receivables), חשבונות, שטרות או נכסים פיננסיים אחרים, בתנאים המאפשרים חזרה אל המוכר (recourse) (במקרה של אי פרעון במועד של חובות החייבים, החשבונות, השטרות או הנכסים הפיננסיים האחרים האמורים);

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

20.3.3 . מקורות האשראי הלא בנקאים – תעודות התחייבות

לפירוט ראה חלקה' לדוח הדירקטוריון.

20.3.4 . בטחונות נוספים שהועמדו לטובת קבלת אשראי בנקאי

נכון למועד הדוח לא קיימים שעבודים מהותיים על נכסי החברה וזאת למעט המפורט בסעיף 20.3 לעיל.

20.3.5 . דירוג מנפיק

- בימים 6 באפריל 2025 (אסמכתאות 2025-01-025166 ; 2025-15-025147), 28 באפריל 2024 (2025-01-025166 ; 2025-15-029821 ; 2025-01-029812) וביום 29 באפריל 2024 (אסמכתאות 2025-15-030165 ; 2025-01-030146) חברת מידרוג קבעה דירוג A3.il באופן שלילי לאגרות חוב (סדרה ד') של החברה לקראת ההנפקה של אג"ח (סדרה ד').

20.3.6 . אמות מידה פיננסיות

לתיאור התניות פיננסיות ומגבלות החלות על החברה בקבלת אשראי ראו סעיף 20.3 לעיל.

לתיאור אודות אמות מידה פיננסיות ומגבלות החלות על החברה הכלולות בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראו פרק ה' לדוח הדירקטוריון.

לפרטים בדבר מיסוי, ראו באור 17 בדוחות כספיים המצורפים כחלק ג' לדוח זה.

## 21. ביטוח

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

## 22. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

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

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

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

בין מאפייניו החשובים של שטר, לפי הגדרות הפקודה השונות וסיווגי השטרות בה, יש הבחנה בין שטר שהוא "בר-פירעון לפקודה", אשר הוא שטר שנאמר בו כך, או שלחלופין נאמר בו שהוא "בר-פרעון לאדם מיוחד" ואין בו מלים האוסרות העברתו או המורות על כוונה שלא יהא עביר, ובין שטר שהינו שטר "בר-פירעון למוכ"ז" אשר הוא שטר שנאמר בו כך, או שטר שההיסב היחיד או האחרון שעליו, הוא "היסב על החלק".<sup>56</sup>

הפקודה קובעת מספר אופנים לסיחור בממ"ד:<sup>57</sup> (א) משהועבר שטר מאדם לאדם בדרך העושה את הנעבר לאוחז השטר – השטר מסוחר; (ב) שטר בר-פרעון למוכ"ז – סיחורו במסירה; (ג) שטר בר-פרעון לפקודה – סיחורו בהיסב של האוחז שהוגמר במסירה; ו-ד) האוחז שטר לפקודתו שהעביר את השטר בעד ערך בלא היסב, העברתו נותנת לנעבר אותה זכות קנין בשטר שהיתה לו למעביר, ובנוסף על כך רוכש הנעבר את הזכות לקבל את היסבו של המעביר.

56 סעיף 7 לפקודה. לצד האמור, נקבעו הוראות בקשר עם משיכת והיסב שיק, שגוברות על הוראות אלה והוראות נוספות שנקבעו בפרק זה, בחוק לצמצום השימוש במזומן, ראו בהמשך פרק זה.  
57 ראו סעיף 30 לפקודה – "סיחור מהו".

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

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

פעולת הסבת הממסר, בין שבהיסב על החלק ובין שבהיסב מיוחד<sup>59</sup>, בתוספת מסירתו, יוצרות שתי פעולות קנייניות: (1) הבעלות בממסר כנכס עוברת קניינית לידי הנסב (בעניינינו, החברה כנותן השירות); (2) המסב הופך להיות מחוייב לפירעונו של הממסר, כך שאם החייב בפירעונו של הממסר (המושך) חילל אותו (כלומר נמנע מלפרועו בכל דרך) לנסב תהיה זכות חזרה למסב, וזאת במקביל לזכות שנתרה לו להיפרע מהמושך אשר יהיה מחוייב לפרעון הממסר, גם אם הממסר עבר קניינית מספר ידיים.

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

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

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

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

גופים העוסקים במתן שירותים פיננסיים נדרשים לקבל רישיון בהתאם לסוג פעילותם והיקפה (רישיון מורחב או רישיון בסיסי). חוק הפיקוח מפרט את התנאים הנדרשים לקבלת רישיון הכוללים, בין היתר, דרישה של הון עצמי מינימאלי ובחינת יושרו ויושרתו של מבקש הרישיון לרבות התאמתם של נושאי המשרה, בעלי השליטה ובעלי העניין בתאגיד וכן, הטלת הגבלות שונות על ניהול עסקים המעניקים שירותים פיננסיים שונים, וחובות בקשר עם ניהול אותם עסקים, כדוגמת חובת דיווח לממונה.

58 ראו סעיף 31 לפקודה  
59 ראו סעיפים 32 ו-33 לפקודה.

החברות הבנות בעלות רישיון מורחב למתן אשראי ורישיון מורחב למתן שירותים בנכסים פיננסיים, לכל חברה בת רישיון בנפרד, בהתאם לבקשות שהוגשו על ידי החברות הבנות למפקח על נותני השירותים הפיננסיים (להלן: "הרישיונות"). תוקפם של הרישיונות הנ"ל הינו עד ליום 31 בדצמבר 2026. חברת אופל בלאנס משכנתאות לעסק ולבית בע"מ, אשר הוחזקה בשיעור של 50% על ידי החברה, החזיקה ברישיון למתן אשראי מורחב מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. מטעמים עסקיים החליטה החברה שלא לפעול במסגרת חברה זו ובחודש אפריל 2025 אושר פירוקה מרצון של החברה ע"י רשות התאגידים.

ה"ה דני מזרחי, שחר מזרחי, יהושע מזרחי, מיכאל איתן, עודד איתן ואורן בן יאיר, בעלי השליטה בחברה, מחזיקים בהיתר שליטה מכוח החזקתם לבדם או ביחד עם אחרים באמצעי שליטה בחברה, בהתאם להוראות סעיף 26 לחוק הפיקוח. בנוסף, בעקבות הסכם מיום 29.06.25 לרכישת מניות בחברת א. דורון מימון והשקעות בע"מ, ה"ה האמורים, יחד עם מר אורן דורון (השותף של החברה בחברות בת של החברה הנ"ל: די. או. איי קפיטל בע"מ ו- א. דורון מימון והשקעות בע"מ), מחזיקים בהיתר שליטה בחברות הנ"ל, שהינן בעלות רישיון למתן שירותי אשראי – מורחב מאת רשות שוק ההון שתוקפם עד ליום 31.12.2026.

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

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

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

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

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

ביום 6 במאי 2019 נכנס לתוקף חוזר גילוי בחוזה הלוואה שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון שהוחל בקשר עם הלוואות ללווים כהגדרתם בחוק אשראי הוגן ובמסגרתו נקבעו הוראות בקשר עם פרטים שייכללו ויוצגו ללקוח בעסקת הלוואה ובכלל זה טופס ריכוז פרטים ייעודי לעסקת הלוואה או עסקת מסגרת או לעסקת ניכיון צ'ק או עסקת מסגרת לניכיון צ'ק וטופס משלים שיימסר ללקוח במסגרת עסקה כאמור, וכן הוראות נוספות הנוגעות בגילוי ללקוח במסגרת הסכם הלוואה. החברה פועלת בהתאם להוראות חוזר זה.

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

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

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

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

זיהוי מקוון (טרם התיקון נדרש היה לדווח לממונה על ביצוע זיהוי מקוון, כלומר מדובר במעבר ממתכונת של דיווח למתכונת של הגשת בקשת אי התנגדות). הוראות החוזר המתוקן נכנסו לתוקף במועד פרסומו למעט סעיף 12 שהוראותיו נכנסו לתוקף ביום 24 ביוני 2023.

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

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

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

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

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

#### 22.6. חוזר "שמירת מסמכים"

ביום 21 ביוני 2021 נכנס לתוקף חוזר "שמירת מסמכים", שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון, שעודכן ביום 29 במאי 2022, ואשר במסגרתו מוחלות הוראות בקשר עם היקף, משך התקופה ואופן שמירת מידע לרבות במסמכים כתובים ובמדיות אחרות (וכן באמצעות מערכות ממוחשבות) בהם יחויבו נותני שירותים פיננסיים (וזאת בנוסף על ההוראות הקיימות בנוגע לשמירת מסמכים בהתאם להוראות כל דין). הוראות החוזר קובעות, בין היתר, כי נותן שירותים פיננסיים ישמור ויתעד כל מסמך הקשור לעסקה שביצע למשך שבע שנים ממועד סיום העסקה, לרבות מסמכים דיגיטליים. תיעוד כאמור נועד לאפשר שיחזור של כל עסקה בודדת לצרכי ביקורת ואכיפה פנימיים וחיצוניים.

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

#### 22.7. חוזר "יושר ויושרה"

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

#### 22.8. נוהל מינוי נושא משרה בנותן שירותים פיננסיים

הנוהל קובע הוראות לעניין הגשת בקשה למינוי נושא משרה בנותן שירותים פיננסיים, לרבות המסמכים שיוגשו במסגרת בקשה כאמור, בהתאם לסעיפים 31 ו-32 לחוק הפיקוח.

החברה פועלת בהתאם לנוהל כאמור.

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

ביום 9 בדצמבר 2021 נכנס לתוקפו חוזר "ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים", שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון, שחל על נותן שירותים פיננסיים שעל פעילותו חל צו איסור הלבנת הון. מטרת החוזר היא להנחות את נותני השירותים הפיננסיים באימוץ גישה מבוססת סיכון, על מנת לאפשר לנותן שירותים פיננסיים להתמודד באפקטיביות עם סיכונים הלבנת הון ומימון טרור. זאת, בין

היתר, על ידי גיבוש מדיניות ונהלים לניהול סיכוני הלבנת הון, מינוי אחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון ומימון טרור, הקצאה יעילה של משאבי נותן השירותים הפיננסיים, בהתאם לסיכונים שזוהו, וקביעת נהלים לקיום בקרה שוטפת וליישום תקין ואפקטיבי של הליך הכר את הלקוח.

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

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

בנוסף לכך, החוזר החיל הקלה בדרישה לחתימת מקור של מבקש השירות על הצהרת נהנה ועל הצהרת בעל שליטה בעת ביצוע זיהוי פנים אל פנים בהתאם לסעיף 6 לצו איסור הלבנת הון.

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

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

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

ביום 29 במאי 2022 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון את חוזר "ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים", במסגרתו נקבעו הנחיות בדבר אימוץ הליכי ניהול סיכונים אשר יסייעו לנותני השירותים הפיננסיים להתמודד באפקטיביות עם הסיכונים השונים להם הם חשופים, או עשויים להיות חשופים. זאת, בין היתר, על ידי גיבוש מדיניות ותהליכי עבודה לניהול סיכונים, מינוי מנהל סיכונים, הקצאה של משאבים נאותים לניהול הסיכונים וקביעת שגרות דיווח אשר יגבירו את יכולתם בזיהוי, מדידה, ניטור, ניהול ודיווח על הסיכונים שאליהם הם חשופים או עשויים להיות חשופים. תאריך תחילתו של חוזר זה נקבע ליום 29 בנובמבר 2023, אך בשל מלחמת חרבות ברזל ובמטרה להקל על נותני שירותים פיננסיים נקבע כי מועד כניסת החוזר לתוקפו יחול ביום 29 בפברואר 2024, זאת למעט גופים שפועלים או מבקשים לקבל אישור לפעול כנותני שירות מידע פיננסי כהגדרתם בחוק שירותי מידע פיננסי, שעליהם חל החוזר מיום פרסומו.

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

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

יצוין, כי החברה החלה לפעול להתאמת המדיניות הנהוגה אצלה לעקרונות החוזר האמור עוד בשנת 2023 וטרם כניסתו לתוקף, בשים לב למאפייניה וצרכיה בתחום ניהול הסיכונים, בין היתר, באמצעות שכירת שירותיה של חברה המתמחה במתן שירותי יעוץ לניהול סיכונים, אשר ביצעה עבורה סקר סיכונים ומעניקה לה שירותי ניהול סיכונים ויעוץ שוטף. בהמשך לפעילות זו ובהתאם להוראות החוזר החברה קיבלה את אישור רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון למינויו של מנהל סיכונים המעניק לה שירותים במסגרת חברת הייעוץ הנ"ל ופועל יחד עם בקרית ניהול סיכונים הפועלת כחלק ממערך הציות בחברה ופועלת ליישום המלצות סקר הסיכונים ולביצוע בקורות תפעוליות בחברה. כמו כן, דירקטוריון החברה אישר מדיניות ניהול סיכונים תפעוליים ומדיניות ניהול סיכוני נזילות.

#### 22.11. טיוטת חוזר "שמירת נכס פיננסי"

טיוטת החוזר פורסמה ביום 9 בנובמבר 2023 (טיוטה שניה), והוראותיה יחולו על בעלי רישיון למתן שירות בנכס פיננסי.

טיוטת החוזר קובעת הוראות המגדירות את מסגרת פעילות שמירת נכסי הלקוחות, תוך קביעת תהליך עבודה אשר יתייחס למדיניות נותן השירות בכל הקשור לשמירת הנכסים וניטור האיומים הנוגעים בכך, קביעת נהלי עבודה ובקורות בנושא וכן קביעת חובת אישור אורגנים, פיקוח ובקרה בקשר לכך. הוראות פרטניות נקבעו בחוזר זה גם בכל הקשור בשמירה, רישום ותיעוד של הנכסים, אבטחת מידע, דיווח בקורות אירועים מהותיים, ומסגרת נהלים ובקורות לצורך שימוש במיקור חוץ לפעילות השמירה.

כמו כן, נקבעו הוראות ייעודיות המתייחסות, לראשונה, לשמירה של נכס פיננסי מסוג מטבע וירטואלי וזאת על רקע חדשנות הפעילות והסיכונים הייחודיים הקשורים למקטע פעילות זה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

החוזר פורסם ביום 29 במאי 2022, ונכנס לתוקפו ביום 29 במאי 2023, למעט ביחס לגופים שפועלים או מבקשים לקבל אישור לפעול כנותני שירות מידע פיננסי כהגדרתם בחוק שירותי מידע פיננסי, עליהם יחול החוזר מיום פרסומו. במסגרת החוזר קבעה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון עקרונות להגנה מפני סיכונים סיביר בנותני שירותים פיננסיים שפעילותם העסקית היא עתירת טכנולוגיה ומתבצעת, במלואה או בחלקה, באופן מקוון, והכל כדי להבטיח את קיום התהליכים העסקיים והפעילות התקינה של נותני השירותים הפיננסיים וכן להבטיח שמירה על סודיות, שלמות וזמינות של מערכות המידע ונכסי המידע של נותני השירותים הפיננסיים ושל לקוחותיהם.

החוזר מחיל הוראות בעניין ניהול סיכוני סייבר על נותני שירותים פיננסיים שרמת החשיפה של פעילותם לסיכוני סייבר היא הגבוהה והמשמעותית ביותר. החוזר קובע שמסגרת ניהול סיכוני סייבר תכלול פעולות של מניעה, נטרול, חקירה והתמודדות עם איומי ואירועי סייבר, במטרה לצמצם את השפעתם והנזק הנגרם מהם ללקוחות ולמערכת הפיננסית, בטרם התרחשותם, במהלך ולאחריהם, ומגדיר עקרונות המחייבים כי ניהול סיכוני סייבר יתבצע באופן אפקטיבי, עדכני ושוטף, על בסיס עקרונות ממשל תאגידי נאותים הכוללים, בין השאר, התייחסות לשיטות, לתהליכים ולבקורות, ובאופן המאפשר להתמודד עם איומי סייבר וניהול אירועי סייבר.

בהתאם להוראות החוזר, תחולתו בין השאר על בעל רישיון למתן שירות בנכס פיננסי אשר נותן שירות שבו נשמר ומנוהל נכס פיננסי בחשבון ייעודי המנוהל עבור לקוח מסוים, ואשר מאפשר העברת נכס פיננסי לחשבון אחר. לעניין זה אין נפקא מינה אם מקבל הנכס ומעביר הנכס הם אותו אדם; על גוף שפועל או מבקש לקבל אישור מהמפקח לפעול כנותן שירות מידע פיננסי כהגדרתו בחוק שירותי מידע פיננסי; וכן על כל בעל רישיון למתן שירותים פיננסיים שאינו מנוי לעיל, ואשר מתקיים בו אחד מאלה: (א) הוא שומר באופן מקוון הן את המידע על לקוחותיו וכן את הנכסים הפיננסיים של לקוחותיו; (ב) הוא משמש מקור מידע או משתמש בנתוני אשראי כהגדרתם בחוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 (להלן: "תנאי התחולה"). נכון למועד פרסום דוח זה, החברה אמנם אינה נכנסת תחת תנאי התחולה אולם היא פועלת לאור הוראות החוזר כחלק משאיפתה לעמידה בדרישות ובסטנדרטים הקבועים בחוזר זה ומוכנותה להרחבת פעילותה, אם וככל שיידרש, לרבות באמצעות שכירת שירותי חברת ייעוץ לניהול אבטחת מידע וסייבר, מינוי ממונה אבטחת מידע וסייבר, אימוץ מדיניות ונהלים ועוד.

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

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

ביום 29 בנובמבר 2022 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון את חוזר "הסדרת אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים במסגרת בירור תלונות ציבור" ואת חוזר "טיפול בתלונות הציבור". החוזר הראשון נועד לקבוע את אופן ההתנהלות של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בפניות ציבור, המתבררות באמצעות המפקח על נותני שירותים פיננסיים, והשני, נועדה לקבוע את אופן ההתנהלות של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בתלונות ציבור, המוגשות אליהם ישירות. שני החוזרים כאמור נועדו להעלות את איכות השירות שניתן ללקוחות נותני השירותים הפיננסיים והכל לצורך שמירה והגנה על עניינם, תוך הגברת שקיפות המידע ונגישות המידע ללקוחות. בין היתר, נקבעו בחוזרים דרישות למינוי ממונה פניות ציבור ייעודי ולקביעת מדיניות, אשר במסגרתה יקבעו חובות הדירקטוריון וההנהלה בהקשר לטיפול בתלונות ציבור. החוזר נכנס לתוקף בחודש מאי 2023.

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

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

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

חוק אשראי הוגן נחקק לראשונה בשנת 1993 תחת השם חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות, תשנ"ג-1993, ותוקן לחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993. זאת, בעקבות תיקון מיום 9 באוגוסט 2017 לחוק הלוואות חוץ בנקאיות אשר נכנס לתוקפו המלא החל מיום 9 בנובמבר 2018 (להלן בסעיף זה: "התיקון") וחל בקשר לחוזה שנכרת לאחר תאריך זה כשבמסגרת התיקון התווספה הגדרת המושג "הלוואה", לפיה הלוואה הינה כל עסקת אשראי, לרבות ניכיון שטר ועל כן הוראות חוק אשראי הוגן חלות על תחום פעילות החברה עם תחולת התיקון. מטרת התיקון היתה להסדיר את אופן הפעילות בתחום הלוואות במטרה להגן בעיקר על לווים יחידים אשר

אינם בעלי כוח מיקוח ולהגביר את התחרות בשוק זה בין המערכת הבנקאית למערכת החוץ בנקאית. הוראות חוק אשראי הוגן קובעות, בין היתר, כי בהלוואה ללווים יחידים (שאינם תאגידים) ועוסקים מורשים תחולנה הגבלות על שיעורי הריבית המקסימאליים שאותה ניתן לגבות מהלווה והגבלות על שיעור ריבית הפיגורים שניתן לגבות וכן מטילות חובות גילוי על המלווים וסנקציות מנהליות ופליליות במקרה של הפרת הוראות חוק אשראי הוגן.

#### להלן תמצית הוראותיו של חוק אשראי הוגן

שיעור העלות המירבית של האשראי – שיעור העלות הממשית של האשראי המרבי שניתן לקבוע בחוזה הלוואה ולגבות מלווה הינו 15% בתוספת ריבית בנק ישראל (שעומדת נכון למועד דוח זה על שיעור של כ-4.25%). יודגש כי, במסגרת עלות מירבית זו נכללים כל הסכומים שנדרש הלווה לשלם בקשר עם ההלוואה, מעבר לסכום ההלוואה שקיבל בפועל, בחישוב שנתי. עם זאת, בחישוב האמור לעיל לא נלקחת בחשבון ריבית הפיגורים.

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

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

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

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

החלת חובת גילוי על חוזה הלוואה שעניינו ניכיון שטר כמפורט בסעיף 15(ב)א(1) לחוק אשראי הוגן. בנוסף, חוק אשראי הוגן קובע כי יש למסור ללווה מסמך משלים, טרם ביצוע ניכיון שטר, כמפורט בסעיף 15(ב)א(2) לחוק אשראי הוגן, המכיל פרטים נוספים בקשר לניכיון השטר הפרטני (שמות המלווה והלווה, סכום השטר, כל סכום שינוכה מהשטר, הסכום שקיבל הלווה בפועל, שיעור העלות הממשית של האשראי, שיעור העלות המרבית של האשראי החל לגבי ההלוואה). ככלל, יראו במלווה אשר כלל את כל הפרטים כמפורט בסעיף 15(ב) לחוק אשראי הוגן כאמור, כמי שמילא אחר חובת הגילוי הנדרשת ממנו על פי סעיף 3(ב) לחוק אשראי הוגן.

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

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

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

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

במסגרת חוק הריבית, התשי"ז - 1957 וצו הריבית (קביעת שיעור הריבית המקסימלי), התשי"ל-1970, מכוחו, נקבעה על ידי השר ריבית מקסימלית עבור מילווה "צמוד ערך" בלבד, קרי מלווה אשר הינו צמוד מדד או צמוד לעלית מחירו של כל דבר אחר. בהתאם לצו הריבית העדכני, שיעור הריבית המקסימלי על מלווה צמוד-ערך

עומד על 13%, וריבית הפיגורים על שיעור של 17%. יצויין, כי בהתאם לפסיקה של בית המשפט העליון, רכיב מע"מ נכלל בתוך חישוב שיעור הריבית המקסימלי כאמור. החברה פועלת בהתאם לייעוץ משפטי בכל הנוגע ליישום הוראות כאמור, מקום בו הן רלוונטיות לפעילותה.

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

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

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

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

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

חוק הבנקאות שירות ללקוח החיל במסגרת התיקון לחוק הבנקאות (שירות ללקוח) את סעיף 77 שעיקרו קביעת איסור לחברות סליקה לסרב להתקשר עם מאגד שחל עליו צו איסור הלבנת הון ומימון טרור, או למנוע התקשרות בין מאגד לבין בית עסק, מטעמים בלתי סבירים (ס' 77(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח)). הרציונל בבסיס תיקון החוק היה לאפשר למאגדים לרכז תחתם מספר רב של בתי עסק ומשכך לפעול אל מול חברות הסליקה כגורם עצמאי בעל כוח מיקוח טוב יותר, לעומת בית עסק בודד, אשר עשוי להביא להגברת התחרות והפחתת עמלות הסליקה, תוך ניטור סיכונים של הלבנת הון ומימון טרור.

"מאגד" – תאגיד המרכז חיובים וזיכויים של ספקים המבוצעים באמצעות כרטיסי חיוב, ובלבד שהתאגיד הוא בעל רישיון לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016, שחלים לגבי פעילותו כמאגד צו, שתחילתו לאחר יום התחילה של חוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל (תיקוני חקיקה), התשע"ז-2017, לפי חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000 ולפי חוק המאבק בטרור, התשע"ו-2016" (ס' 77(א) לחוק הבנקאות שירות ללקוח.

נכון להיום החברה אינה עוסקת בפעילות של מאגד סליקה.

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

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

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

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

אופל (2006) ואופל חולון אינן נותנות הלוואות לצורך רכישת דירת מגורים יחידה ועל כן תיקון החוק אינו רלוונטי לפעילותה בשלב זה. עם זאת, חברת DOI נותנת לעיתים הלוואות מסוג זה, ופועלת בהתאם להוראות התיקון.

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

חוק נתוני אשראי, שנכנס לתוקף החל מיום 12 באפריל 2019, קובע הסדר כולל לשיתוף בנתוני אשראי, ובו הוראות לעניין איסוף נתוני אשראי ממקורות המידע הקבועים בחוק ולאפשר לבנק ישראל להקים ולהפעיל מאגר נתוני אשראי, אשר יכלול נתוני אשראי של יחידים ועוסקים. נתוני האשראי נמסרים על ידי מקורות המידע על פי האמור בסעיף 19 לחוק נתוני אשראי. החוק כאמור, מאפשר את העברת נתוני האשראי לגופים פיננסיים שונים בהתאם לעקרונות המפורטים בו. מטרת איסוף הנתונים במאגר מרכזי וההסדר הכולל לשיתוף בנתוני האשראי שייאספו במאגר הינן לתרום להגברת התחרות בשוק האשראי הקמעוני, להרחבת הנגישות של

האשראי, לצמצום האפליה במתן אשראי ולצמצום פערים כלכליים, תוך שמירה על עניינם של הלקוחות ועל פרטיות הלקוחות שהנתונים מתייחסים אליהם ומניעת פגיעה בהם במידה העולה על הנדרש.

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

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

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

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

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

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

בנוסף, ביום 14 במרץ 2018, נכנס לתוקפו צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), תשע"ח-2018 (להלן: "הצו" או "הצו לאיסור הלבנת הון"), אשר הרחיב את החובות החלות על נותני שירותי אשראי לעניין חוק איסור הלבנת הון (שעד לאותו מועד חלו רק בקשר למתן שירותי מטבע מכוח צו איסור הלבנת הון שחל על תחום פעילות זה). הצו הטיל על נותני שירותי אשראי את החובות המקובלות ככלל של צווי איסור הלבנת הון שחלים על מוסדות פיננסיים ובכלל זה חובה לזהות ולאמת את פרטי לקוחותיהם, ולדווח, בהתקיים תנאים מסוימים, על פעולות של אותם הלקוחות. בין יתר החובות קובע הצו את חובת ביצוע "הליך הכרת לקוח" אם הלקוח מקבל אשראי בסכום של מעל 50,000 ש"ח במצטבר בפרק זמן של חצי שנה, חובת זיהוי פנים אל פנים לפני מתן אשראי לראשונה, חובת קיום בקרה שוטפת אחר הפעולות של מקבל השירות ובדיקת פרטי הזיהוי שלו אל מול רשימת ארגוני הטרור ופעילי הטרור המוכרזים. הצו חל על מי שהוא בעל רישיון למתן שירותי אשראי ובכלל זה מתן שירותי ניכיון שיקים ושטרי חוב, ניכיון שוברי אשראי, הלוואות ועוד.

ביום 14 בנובמבר 2021, נכנס לתוקפו תיקון לצו איסור הלבנת הון במסגרת צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור) (תיקון), התשפ"א-2021, שחל גם על מתן שירותי בנק פיננסי, בדומה להוראות שהוחלו בצו, ואולם הוא לא הוביל לשינוי מהותי ביחס להוראות הצו הקודם החלות על החברה.

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

### חובת הדיווח בעת מתן שירות

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

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

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

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

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

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

החברה פועלת בהתאם לתיקון האחרון ועדכנה נהליה בהתאם.

#### 22.23. אחראי חובות תאגיד לפי סעיף 8 לחוק איסור הלבנת הון (להלן: "אחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון")

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

#### 22.24. קריאת הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור (להלן: "רשלא"ה") ורשות שוק ההון וביטוח וחסכון (להלן: "רשות שוק ההון") לסקטור הפיננסי ולציבור בצל מלחמת "חרבות ברזל":

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

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

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

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

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

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

החברה פועלת בהתאם לדרישות החוק.

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

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

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

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

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

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

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

ביום 14 באוגוסט 2024 פורסם תיקון מס' 13 לחוק הגנת הפרטיות שנכנס לתוקף ביום 14 באוגוסט 2025, במסגרתו שונו הגדרות המונחים "מידע", "מידע רגיש" ו"מחזיק" כך שאלו הורחבו והותאמו ל-GDPR, להתפתחויות הטכנולוגיות ולרגולציה הבינלאומית בתחומי הגנת הפרטיות, צומצמה החובה לרישום מאגרי מידע לצד כך שנקבע כי בעלי שליטה במאגר מידע שאינו חב ברישום, אך המכיל מידע בעל רגישות מיוחדת אודות מעל 100,000 בני אדם, יחייב דיווח לרשות אודות פעילות המאגר ושינויים בו, נקבעה חובה למנות ממונה על הגנת הפרטיות וחל שינוי בהיקף החובה למינוי ממונה על אבטחת מידע, הורחבו סמכויות הפיקוח והאכיפה של הרשות להגנת הפרטיות והוחרפו סנקציות מנהליות, פליליות ואזרחיות שניתן להטיל מכוח החוק, הורחבה סמכות הערכאות השיפוטיות לפסוק פיצויים ללא הוכחת נזק ביחס להפרות נוספות הנוגעות להיעדר עמידה בחובת רישום מאגר, היעדר קיום חובת הידוע בעת איסוף מידע, היעדר מתן זכות עיון וכיו"ב ובוטלה תקופת ההתיישנות (בת שנתיים) אשר הייתה קבועה ביחס לעילת תביעה אזרחית לפי חוק הגנת הפרטיות בנוגע לכל מעשה או מחדל אשר נעשו או אירעו מיום כניסת התיקון לתוקף והלאה.

ביום 12 בספטמבר 2024, פורסמה הנחיית הרשות להגנת הפרטיות (מס' 1/2024), שעניינה תפקיד הדירקטוריון בקיום חובות התאגיד לפי חוק הגנת הפרטיות ותקנות מכוחו, במובן זה, שהובהר כי הדירקטוריון נדרש לקבוע מדיניות, להטמיעה ולאוכפה בדבר אופן ביצוע דרישות הדין בהקשר זה, כי חלה חובת קיום דיון בנושאים מסוימים וכי הפרת ההוראות כמפורט לעיל ובכללן, הנחיות הרשות, עלולה לחשוף את התאגיד והאורגנים בו, לסנקציות שונות (ובכלל זה, לעיצומים כספיים בסכומים משמעותיים ולהליכים פליליים).

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

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

#### 22.27. חוק שירותי תשלום, התשע"ט-2019 (להלן: "חוק שירותי תשלום")

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

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

החברה פועלת בהתאם לדרישות החוק.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

על פי הוראות החוק כאמור, כפי שתוקן בצו לצמצום השימוש במזומן (תיקון התוספת הראשונה לחוק), התשפ"ב-2021 (בתוקף מיום 1 באוגוסט 2022), בכל עסקה שערכה עולה על 6 אלפי ש"ח (אם מדובר בעוסק) או 40 אלפי ש"ח (אם מדובר במי שאינו עוסק, למעט ברכישת רכב ממי שאינו עוסק, כאשר לעניין זה הסכום הנו 50 אלפי ש"ח) ייאסר תשלום התמורה במזומן (של חלק או של כל התמורה) שעולה על 6 אלפי ש"ח או 10% ממחיר העסקה, לפי הנמוך. כמו כן, ביום 11 בנובמבר 2021 פורסמו תקנות העבירות המינהליות (קנס מינהלי - צמצום השימוש במזומן), התשפ"ב-2021, במסגרתן נקבעו עבירות מנהליות שמקימות סמכות הטלת עיצום כספי משמעותי בגין אותן עבירות. תקנות אלה נכנסו לתוקף ביום 1 באוגוסט 2022.

ביום 30 בדצמבר 2021 פורסם צו לצמצום השימוש במזומן (הארכת הוראת השעה לעניין שימוש במזומן בעסקאות עם תושבי האזור או תושבי המועצה הפלסטינית), התשפ"ב-2021, לפיו תקופת הוראת השעה שנקבעה בחוק בקשר לעסקאות עם תושבי האזור או תושבי המועצה הפלסטינית הוארכה עד ליום 31 בדצמבר 2022.

לאחר תאריך הדוח, במסגרת "חוק ההסדרים", נידונה בוועדת חוקה הצעה לתיקון חוק זה, לפיה, בין היתר, נותן שרותי אשראי לא יוכל להעמיד את האשראי במזומן, כאשר מדובר בסכום העולה על 6,000 ₪. נכון למועד זה אין כל ודאות כי הצעה כאמור תקודם לחקיקה מחייבת. החברה פועלת אל מול הדרג הפוליטי והפקידותי להגן על עמדתה ולהציע פתרונות חלופיים יעילים.

## 22.30 חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018

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

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

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

#### 22.31. תיקון מס' 228 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]

החל מיום 28 בנובמבר 2019 הוחלה חובה מכוח תיקון מס' 228 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], לצד תקנות מס הכנסה (תקנות לעניין חלפני כספים) (הוראת שעה), תשע"ט-2018, על דיווח לרשות המסים, על ידי מי שחייב ברישיון לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), תשע"ו-2016 (ובפקודה, בעלי רישיון כאמור, הוגדרו כ- "חלפן כספים").

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

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

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

#### 22.32. חוק שירות מידע פיננסי, תשפ"ב-2021 (להלן: "חוק שירות מידע פיננסי")

ביום 14 ביוני 2022 נכנס לתוקפו חוק שירות מידע פיננסי, למעט מספר הוראות חקיקה שתכנסנה לתוקפן בהדרגה, החל מהמועד האמור.

חוק שירותי תשלום נחקק על רקע המלצות הוועדה להגברת התחרותיות בשירותים בנקאיים ופיננסיים נפוצים. חוק זה כאמור, מבוסס על האסדרה האירופית בנושא, בהתאם לעקרונות שנקבעו ב-PSD2.

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

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

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

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

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

ביום 29 במאי 2022 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון "חוזר לנותני שירותי מידע פיננסי". חוזר זה בא על רקע חקיקת חוק שירות מידע פיננסי שקובע כי בעל רישיון למתן שירותי פיקדון ואשראי, בעל רישיון למתן אשראי ובעל רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי יהיו פטורים מקבלת רישיון מאת רשות ניירות ערך כנותן שירות מידע פיננסי, ויוכלו לפעול כנותני שירות מידע פיננסי לאחר קבלת אישור מהמפקח על נותני שירותים פיננסיים מוסדרים (רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון). חוזר זה כולל הוראות לעניין אופן קבלת האישור כאמור, וכן הוראות לעניין פעילות נותן שירותים פיננסיים כנותן שירות מידע פיננסי.

לצד האמור, יצוין, כי בסעיף 4 לחוזר זה, הנוגע ב"שמירת, החזקת וקבלת המידע הפיננסי", נקבעה הוראת תחולה נוספת, לפיה, נותן שירותים פיננסיים ינהג במידע פיננסי שהתקבל אצלו, במסגרת פעולתו כנותן שירות מידע פיננסי או כגוף פיננסי, באופן בו הוא נוהג במידע רגיש, כהגדרתו בחוזר ניהול סיכונים סייבר, ויפעל בהתאם להוראות החלות עליו בעניין ניהול סיכונים סייבר.

ביום 21 בפברואר 2024, פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון תיקון ל"הוראות לנותני שירות מידע פיננסי ונותני שירות ייזום תשלומים", המסדיר את אופן פעילותם של נותני שירותים פיננסיים במסגרת הבנקאות הפתוחה. בחוזר כאמור קבועות הוראות הנוגעות לנותני שירות מידע פיננסי בהתאם לחוק שירות מידע פיננסי. הוראות אלה חלות על בעל רישיון למתן שירותי פיקדון ואשראי, בעל רישיון למתן אשראי ובעל רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי, אשר פועל כנותן שירות מידע פיננסי בהתאם לחוק שירות מידע פיננסי, או מבקש לקבל אישור לפעול כנותן שירות מידע פיננסי.

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

ביום 3 בנובמבר 2024 פורסם צו שירות מידע פיננסי (דחיית מועד תחילתו של החוק לעניין מקור מידע שהוא בעל רישיון למתן אשראי או בעל רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי), התשפ"ה – 2024, במסגרתו נדחה יום תחילתו של חוק שירותי מידע פיננסי לעניין מקורות מידע שהם בעלי רישיון למתן אשראי ובעלי רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי - ליום 14 במאי 2025.

בהתאם לתקנות שירות מידע פיננסי (סייגים לחובת מתן הגישה למידע פיננסי), התשפ"ה – 2025 וכן צו שירות מידע פיננסי (היקף פעילות קטן לעניין מקור מידע שהוא בעל רישיון למתן אשראי, בעל רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי או בעל רישיון למתן שירותי פיקדון ואשראי או גוף מוסדי), התשפ"ה – 2025, נקבע פטור מתחולת החוק לגוף שצבר האשראי שלו נמוך מ- 500 מיליון ואפשרות פניה לקבלת פטור פרטני למאסדר לגוף שצבר האשראי שלו עולה על 500 מיליון ש"ח ואינו עולה על 1.5 מיליארד ₪, וכן נקבע פטור מכוח הוראת שעה עד ליום 28/05/2027 למקור מידע שהוא בעל רישיון למתן אשראי שסך לקוחותיו אינו עולה על 1,000.

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

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

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

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

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

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

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

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

החברה פועלת בהתאם להוראות הדין בתקופת הלחימה.

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

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

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

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

ביום 28 במרץ 2022 פורסם תזכיר חוק איסור הלבנת הון (מתן סמכות פיקוח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על נותני שירותים פיננסיים) (תיקון מס'...), התשפ"ב-2022, במסגרתו הוצע לתקן את חוק איסור הלבנת הון באופן שיקנה לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור סמכות פיקוח מקבילה על נותני שירותים פיננסיים בהיבטי איסור הלבנת הון ומימון טרור, על מנת להבטיח פיקוח הולם על סקטור נותני השירותים הפיננסיים בהתאם לרמת הסיכון, כפי שהוגדר בתזכיר, בפעילותם כאמור. התזכיר נועד לתגבר את הפיקוח על הסקטור של נותני השירותים הפיננסיים ולפיו הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור תבצע פיקוח זה, תוך נקיטת הצעדים הנדרשים על מנת להבטיח חיץ בין המידע המצוי בידי הרשות כגוף מודיעיני לבין התפקיד שמוצע שהרשות תמלא בפיקוח על נותני השירותים הפיננסיים, וזאת על מנת ליצור תאום בין שני הגורמים המפקחים.

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

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

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

שצוינו לעיל עשויים לשנות מהותית את הערכות החברה ביחס להשפעות האפשריות של חוק הפיקוח על היקפי פעילות הקבוצה.

### 23. הסכמים מהותיים

- 23.1. לפרטים אודות ההתקשרות עם מערכת יישות, ראו סעיף 17 לעיל.
- 23.2. החל משנת 2021 החברה קיבלה שירותי איתור ותפעול הלוואות הניתנות במסגרת תחום פעילות המשכנתאות, ממר דוד נחשון ובאמצעות חברת יוניק פאנד 1 בע"מ (להלן: "יוניק"). עבור השירותים שיוניק העניקה היא זכאית לסכום קבוע עבור כל הלוואה פעילה וכן לקבלת 50% מרווחי תחום הפעילות. סך התשלומים ששילמה החברה ליוניק עבור השירותים כאמור בשנים 2023, 2024 ו-2025 הם כ-2,565 אלפי ש"ח, כ-2,218 אלפי ש"ח וכ-1,494 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- 23.3. בתקופת הדוח החברה רכשה את חברת המשכנתאות DOI. לפרטים ראה סעיף 0 לעיל.

### 24. הסכמי שיתוף פעולה

ביום 06.08.2026 נחתם הסכם שיתוף פעולה בין אופל 2006 לבין חברת אפ קפיטל פיננסים בע"מ (חברה קשורה), שלפיו החברה תקבל מאפ קפיטל רישיון לשימוש במערכת תפעולית טכנולוגית לביצוע עסקאות פקטורינג.

מכוח ההסכם הנ"ל, בתקופת הדוח הודיעה החברה על זכייה במכרז להקדמת תשלום ספקים ברשויות מקומיות יחד עם חברת אפ קפיטל פיננסים בע"מ (חברה קשורה). במסגרת המכרז, ובכפוף לחתימת הסכמים מחייבים בין החברה, אפ קפיטל פיננסים בע"מ והרשויות הרלוונטיות, החברה תשמש כגורם מממן ואפ קפיטל פיננסים בע"מ תספק את ההתקשרות התפעולית והטכנולוגית עם הרשויות המקומיות שמומן נחתמו ההסכמים, כך שלפי בחירת הספקים של רשויות אלו- הם יוכלו להקדים את התשלום שאותו הם זכאים לקבל מהרשות המקומית הרלוונטית. ככל שספק יבחר לעשות כך, החברה תממן את הקדמת התשלום האמורה, אשר תבוצע תפעולית באמצעות מערכתיה של אפ קפיטל פיננסים בע"מ, והחברה תהיה הזכאית להיפרע מהרשות המקומית הרלוונטית במועד התשלום. לפרטים נוספים, ראו דיווח החברה מיום 30.9.2025 (אסמכתא 01-073228-2025) המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

### 25. הליכים משפטיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אין הליכים משפטיים מהותיים כנגד החברה.

### 26. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

- 26.1. מקורות מימון - בכוונת החברה להמשיך לגוון את מקורות המימון העומדים לרשותה ולאתר מקורות מימון אטרקטיביים נוספים, במיוחד בגיוס אשראי לטווח ארוך, שיאפשר לחברה להמשיך להגדיל את תיק הלקוחות של החברה בתחומי פעילותה השונים.
- 26.2. המשך טיוב תיק האשראי - על רקע התמשכות מצב הלחימה ואי הוודאות לגבי מצב השוק, וכן על רקע הסביבה הכלכלית והשפעתה על תחומי הפעילות שבהם החברה פועלת, החברה תמשיך לדייק את המודלים שעל פיהם מתבצע החיתום וכפועל יוצא אף תמשיך במגמת טיוב תיק הלקוחות.
- 26.3. החברה שואפת להרחבת תמהיל תיק האשראי - באופן שיכלול עסקאות ניכיון, הלוואות לכל מטרה כנגד בטוחות, וכן הלוואות סולו ללא בטוחות ללקוחות נבחרים בעלי דירוג גבוה, שיעמדו בקריטריונים ספציפיים שתקבע החברה, והלוואות ומשכנתאות לטווח קצר/בינוני. בנוסף, החברה תפעל לפיתוח פעילות הפקטורינג בשיתוף עם חברת אפ קפיטל, באמצעות מערכת תפעול טכנולוגית.
- 26.4. החלפה וחיזוק תשתית טכנולוגית, במקביל לשימוש בפריסה הגיאוגרפית - החברה פועלת להשבחת מערכות טכנולוגיות קיימות וכן לרכישת ופיתוח מערכות טכנולוגיות חדשות, שיאפשרו לה לבצע חיתום איכותי תוך שימוש בחייווי אשראי ובנקאות פתוחה, ואשר יסייעו לה בהגשמת חזונה להרחיב את היצע השירותים והמוצרים שהיא יכולה לתת ללקוחותיה תוך הנגשת השירות מרחוק ושיפור חוויית השירות. כמו כן, החברה תמשיך לבצע בחינה מתמדת של הצורך בהמשך הפיזור הגיאוגרפי המעניק לה יתרון יחסית למתחריה בזיהוי מגמות השוק ובמתן שירות נגיש למקבלי השירות.

הערכות החברה ביחס ליעדיה ולצפי ההתפתחות לשנה הקרובה כמפורט לעיל, הן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה רק בשליטת החברה. המידע האמור מבוסס על כוונות החברה נכון למועד זה אך אין כל ודאות כי תוכניות אלו יתממשו לרבות, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בשליטת החברה, שינויי מאקרו, שינויים רגולטוריים, שינויים כלכליים וכיו"ב בתחום פעילות האשראי החוץ בנקאי בכלל וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 להלן.

## **27. דיון בגורמי סיכון**

להלן גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילותה של החברה:

### **27.1. סיכונים מאקרו כלכליים**

#### **27.1.1. מצב ביטחוני, מדיני, פוליטי וכלכלי בישראל**

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

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

לפרטים אודות השפעות המלחמה על החברה והתמודדות החברה עם סביבת ריבית גבוהה, ראו סעיפים 7.1 ו-7.3 לעיל. נכון למועד הדוח, אין באפשרותה של החברה להעריך את ההסתברות של המשך מצב הלחימה בישראל והשפעתו, אם תהיה, על המשק בישראל, וכפועל יוצא, על תחומי פעילותה של החברה.

#### **27.1.2. סיכון ריבית**

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

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

לפרטים בדבר מדיניות ניהול סיכונים השוק של החברה, ראו סעיף 9 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון.

#### **27.1.3. חשיפה למט"ח**

במסגרת פעילות החברה בתחום המרת המט"ח, קיימת חשיפה לא מהותית הנובעת משינוי שערי מטבע חוץ ביחס לשערי המטבע להמרה אשר נקבעו בין החברה ללקוחותיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שינויים בשערי המטבע לא השפיעו באופן מהותי על רווחיות החברה, כאשר למיטב הבנת החברה, כתוצאה מדרך פעולתה והיקף הפעילות במט"ח לא צפויה להיות לשינוי שערי המט"ח השפעה מהותית על תוצאותיה גם בעתיד.

#### **27.1.4. אינפלציה וחשיפה למדד**

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

**הערכות החברה ביחס להשפעת שינויים בשערי המט"ח, באינפלציה ובמדד על החברה כמפורט לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותן אינה ודאית בשל גורמים אשר אינם בשליטת החברה בלבד, ובכלל זה, שינויי מאקרו, שינויים רגולטוריים, שינויים כלכליים וכיו"ב בתחום פעילות האשראי החוץ בנקאי בכלל וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27להלן.**

## 27.2. סיכונים ענפיים

### 27.2.1. סיכונים תפעוליים - גניבות, מעילות, הונאות ואי סדרים

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

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

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

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

הסיכונים המפורטים לעיל הם חלק אינהרנטי מפעילותה של החברה. לאורך השנים החברה פיתחה תהליכים, מנגנונים ודרכי פעולה שונים להתמודדות עימם ולצמצום הסיכון להתממשותם. ביחס לכל סוגי הסיכונים התפעוליים, דירקטוריון החברה קבע מדיניות ניהול סיכונים לגבי שיעורי חשיפה מקסימליים ללקוח/מושך בודד, כאשר סטיה משיעורים אלה מחייבת קבלת אישור מנכ"ל או ועדת אשראי, לפי העניין. כמו כן, נקבעו מגבלות על ביצוע פעולות העברה של כספים בהתאם למדיניות הרשאות חתימה לפי מדרג מנהלים/סגני מנהלים או עובדים בכירים. מעבר לכך וביחס לסיכון הגניבה, הטיפול במזומנים בחברה נעשה באמצעות גורמים מורשים בלבד בסניפים עצמם והוא מנוטר באופן מתמיד. פעולות כספיות מתועדות במערכות של החברה ומייצרות פעולות הנה"ח, שמבוקרות בקפידה. לכך יש להוסיף את הפעולות שנוקטת החברה להקטנת הסיכון באמצעות כיסויים ביטוחיים עפ"י שיקולי עלות-תועלת. לגבי סיכון ההונאות והמעילות, לחברה מסמך התמודדות עם הונאות ומעילות, אשר במסגרתו קבועים 5 עקרונות בסיסיים לניהול הסיכון להונאות: (א) סביבת בקרה; (ב) הערכת

סיכונים; (ג) פעולות בקרה; (ד) מידע ותקשורת; (ה) פעולות ניטור. בנוסף, החברה מבצעת בקורות ממוכנות ו/או חשבונאיות וידיניות על פעולות לקוחותיה מחד גיסא, ועל פעולות מנהליה ועובדיה בסניפים השונים מאידך גיסא, תוך התאמת תדירות הבקורות והיקפן לתדירות הפעולות ולגובה והיקף החשיפות. יש לציין, כי בחודש דצמבר 2022 הוצגו בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ממצאי סקר סיכוני הונאות ומעילות, שנערך על ידי גורם במשרדו של מבקר הפנים של החברה. במסגרת הסקר לא נמצאו ממצאים מהותיים וצוינו בקורות מגלות ובקורות מפצות שמבצעת החברה בתהליכי העבודה השונים שנבדקו, כך שקיומן מקטין את הסיכון השיורי להצגה שגויה בדוח הכספי. בעקבות הסקר, החברה פעלה בהתאם להמלצות עורכי הסקר לחדד ולהרחיב את מערך הבקרה הקיים לגבי ביצוע תשלומים למקבלי שירות ולגבי הטמעת הקוד האתי בקרב בעלי התפקידים הבכירים בחברה. בין היתר, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נוהל שעניינו אופן הטיפול בצ'קים ובמזומנים הנמצאים בידי החברה והליך ספירת מלאי הצ'קים והמזומנים. במסגרת הנוהל נקבעו הנחיות לענין הפעולות הנדרשות בתחילת ובסיום יום עבודה, הגדרת תפקידים ותחומי אחריות, הגבלת סכומים להחזקת מזומן ולהעברתו, הגבלת גישה לכספות, ביצוע בקורות וביצוע ספירות מלאי של שיקים ומזומנים בסוף כל רבעון. הנוהל מעודכן מעת לעת (לאחרונה בחודש דצמבר 2025). בנוסף, וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו קוד אתי חדש, הכולל את העקרונות הבסיסיים המנחים את מנהלי החברה ועובדיה, לרבות הימנעות מניגודי עניינים, איסור קבלת ומתן מתנות וטובות הנאה, חובת שמירת סודיות והימנעות ממסירת מידע פנים לצד אפשרות להטלת סנקציות משמעותיות בשל הפרת הקוד. דגשים בנוגע לקוד האתי החדש הוצגו בפני דירקטוריון החברה, ומאז פועלת החברה להטמעת הקוד האתי – וכן נהלים נוספים שאושרו כאמור ע"י דירקטוריון החברה - בקרב מנהלים ועובדים באמצעות הדרכות ייעודיות, תקופתיות ובאמצעות הפצת הקוד האתי והנחיות לרענון הנהלים לכלל העובדים והמנהלים מעת לעת. בחודש ינואר 2026 אישר דירקטוריון החברה לאחרונה עדכון נוסף בקוד האתי, אשר במסגרתו הוטמעו חידודים הקשורים בשמירה על סודיות מידע רגיש הנמצא ברשות החברה.

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

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

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

לענין זהות בעלי התפקידים בתאגיד אשר אמונים על ניהול הסיכונים התפעוליים כאמור, בחברה וביתר החברות בקבוצה - מנכ"ל, מנכ"לי חברות בת, סמנכ"ל כספים ומנהלי סניפים אחראים על ניהול סיכונים אלה באופן שוטף. יצוין, כי החברה שעמה התקשרה לצורך קבלת ייעוץ לניהול סיכונים, עדכנה

את סקר הסיכונים שנערך על ידה בחודש ינואר 2024, בתחומי פעילות שונים של החברה, וממצאיו הוצגו בפני דירקטוריון החברה בחודש אוגוסט 2025, בצירוף המלצות המיושמות באופן שוטף, בין היתר באמצעות קביעת מדדי סיכון (KRI) ובקורות מגלות ומונעות. עוד יצוין, כי החברה פועלת בהתאם להוראות חוזר 2022-10-7 "ניהול סיכונים אצל נותני שירותים פיננסיים" של רשות שוק ההון, ולאחרונה התקשרה עם מנהל סיכונים חיצוני, חליפי, המתמחה במתן יעוץ בתחום זה. כמו כן, החברה מעסיקה בקרית ניהול סיכונים הפועלת בהתאם לתכנית עבודה בנושא ניהול סיכונים בחברה, הכוללת בין היתר, תכנית ליישום המלצות סקר הסיכונים הנ"ל, קביעת מדדי סיכון (KRI) וביצוע בקורות מגלות ומונעות בהתאם לתכנית בקורות סדורה, המעודכנת מעת לעת. דירקטוריון החברה אישר מסמך מדיניות ניהול סיכונים כללי ומסמך מדיניות ניהול סיכוני נזילות.

## 27.2.2. סיכון רגולציה, שינויי חקיקה ואי ציות להוראות רגולטוריות

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

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

קצינת הציות של החברה מגישה מדי שנה דוח לדירקטוריון החברה, המסכם את פעילות הציות של החברה.

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

## 27.2.3. סיכון משפטי

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

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

החברה מנהלת את הסיכון המשפטי באמצעות העסקת יועצת משפטית פנימית וקצינת ציות, וכן באמצעות שכירת שירותיהם של מספר משרדי עורכי דין, המתמחים כל אחד בתחומו, ואשר מלווים אותה באופן שוטף (במידת הצורך גם מול הרגולטורים הרלוונטיים), בין היתר בתחומי דיני ני"ע

ותאגידים, רגולציה, דיני עבודה, הסכמי הלוואה מגובי בטוחות, הליכי גביה ממקבלי שירות, התקשרויות מהותיות וכן ליטיגציה.

לחברה תכנית אכיפה בתחום דיני ני"ע, אשר נערכה בהסתמך על סקר ציות. כמו כן, החברה מקבלת עדכוני חקיקה ופסיקה שוטפים לגבי נושאים הקשורים בתחום פעילותה ממשד עו"ד המלווה אותה בנושא רגולציה, וזאת במקביל למעקב שנערך בענין זה בחברה עצמה. בנוסף, לחברה קצינת ציות, אשר יחד עם היועצת המשפטית, פועלות להטמעת עדכונים של הוראות דין קיימות ו/או הוראות דין חדשות בחברה, באמצעות נהלים, הנחיות וקיום הדרכות, במידת הצורך (ר' הרחבה נוספת לענין סיכון זה וההתמודדות איתו בסעיף 27.2.2 המתייחס לסיכון הרגולציה, שינויי חקיקה ואי ציות להוראות רגולטוריות).

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

#### 27.2.4 . סיכוני הלבנת הון

סיכונים אלה כוללים, בין היתר, סיכונים הנוגעים לביצוע עבירת הלבנת הון או סיוע בהלבנת הון וכן סיכונים הנוגעים באי קיום הוראות חוק, צו ומדיניות איסור הלבנת הון של החברה, וזאת מכוח הוראות חוק איסור הלבנת הון, התש"ס – 2000, חוק המאבק בטרור, התשע"ו – 2016, צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירות בנכס פיננסי ונותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור) וכן חוזר ניהול סיכוני הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. סיכונים העיקריים של החברה בהקשר זה עלולים להתממש בעיקר באמצעות כשלים של גורמים פנימיים בחברה וביחס לנושאים הבאים: אי זיהוי כסף שמקורו בעבירה לצורך הלבנתו; אי זיהוי פעילות שמטרתה שימוש בכסף למטרות ביצוע עבירה; אי זיהוי פעולה שמטרתה שימוש בכספים למטרות טרור; אי זיהוי פעילות שמטרתה העלמת מס וכן-אי עמידה בדרישות חוק ורגולציה.

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

ככלל, החברה אימצה מדיניות קפדנית מאוד בהתמודדות עם סיכון זה. בין היתר, קבע הדירקטוריון תקן ייעודי לקצינת ציות ואחראית מילוי חובות איסור הלבנת הון ומימון טרור לצורך טיפול מקיף וכולל בתחום זה ואישר מסמך מדיניות ניהול סיכונים ונהלים ייעודיים ומשלימים בנושא המעודכנים מעת לעת בהתאם לדרישות הרגולציה). בשנת 2021 נערך בחברה סקר סיכונים בתחום של איסור הלבנת הון ומימון טרור על ידי מבקר הפנים. ודירקטוריון החברה דן בממצאים ואישר תכנית עבודה ייעודית לטיפול בסיכונים, שטופלה על ידי מערך הציות. מערך הציות אף ערך במהלך שנת 2025 סקר ציות פנימי לוודא עמידה בהוראות הדין הנ"ל. החברה גם מבצעת איסוף מידע מגורמים חיצוניים ופנימיים, לרבות מהערכות סיכונים לאומיות וטיפולוגיות של ארגון ה-FATF לצורך עדכון הערכת הסיכונים של החברה בתחום, ושימוש בה ככלי תומך החלטה בהקשר של ניתוח סיכונים כמותי. לחברה מערך ניטור ובקרה לצורך מילוי חובותיה בענין זיהוי, בקרה, דיווח וניהול רישומים בהתאם להוראות הדין והיא מקיימת הדרכות לעובדים ומנהלים ומסתייעת בליווי של משרד עו"ד המתמחה בתחום לצורך ניטור חידושים ועדכונים בחקיקה ורגולציה בנושא וכן לצורך קבלת יעוץ שוטף בכל סוגיה הקשורה לתחום על פי הצורך. אחת לרבעון מגישה אחראית מילוי חובות איסור הלבנת הון דוח הכולל סקירה של פעילותה במהלך הרבעון, ומדי שנה מוגש דוח לדירקטוריון, ומתקיים דיון לבחינת האפקטיביות של פעילות החברה בנושא איסור הלבנת הון ומימון טרור בפרט, וציות בכלל.

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

#### 27.2.5 . סיכון אובדן מוניטין

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

#### 27.2.6 . תחרות ענפית

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

#### 27.2.7. מערכות מידע, אבטחת מידע וסייבר

במהלך השנים האחרונות החברה ביצעה וממשיכה לבצע תהליכים של מיפוי המערכות הטכנולוגיות של החברה והערכה מתמדת של מידת החשיפה שלה לאירועי אבטחת מידע ותקריות קיברנטיות וכן של הסיכונים העלולים להיגרם לה כתוצאה מאירועים כאלה. החברה מבצעת מדי כשנה תהליך של ריענון נהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועים כאמור ובמהלך שנת 2025 אף ערכה תרגיל להתמודדות עם אירוע סייבר. יצוין, כי לצורך ביצוע התהליכים הנ"ל וכן לצורך המשך ההתמודדות השוטפת עם ענייני אבטחת מידע והגנה על הפרטיות, לרבות דרישות רגולטוריות קפדניות ומשמעותיות, שלהן כפופה החברה, שוכרת החברה את שירותיה של חברת ייעוץ חיצונית, המתמחה בנושאים אלה. במהלך שנת 2025 נערכה בחברה ביקורת ע"י מבקר הפנים של החברה בנושא ניהול סיכונים אבטחת המידע והסייבר, אשר ממצאיה הוצגו בפני ועדת הביקורת. החברה פועלת ליישום המלצות המבקר, כחלק מהליך מתמיד של היערכות להתמודדות עם הסיכונים בתחום זה.

לקראת כניסתו לתוקף של תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981, שכרה החברה שירותי משרד עו"ד המתמחה בתחום, אשר ערך סקר ציות מקיף בנוגע לעמידת החברה בדרישות החוק והתקנות שהותקנו מכוחו (תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז-2017), וכן בהנחיות הרשות להגנת הפרטיות. ממצאי הסקר, המלצותיו ופירוט הפעולות שהחברה נקטה ליישומן, הוצגו בפני דירקטוריון החברה בחודש אוגוסט 2025, והחברה פועלת להשלמת יישומן. כמו כן, החברה מינתה ממונה הגנת פרטיות.

בחודשים דצמבר 2025 וינואר 2026 נערך בחברה סקר סיכונים אבטחת מידע וסייבר עדכני ע"י גורם חיצוני. ממצאי הסקר והמלצות מבצעיו הוצגו בפני החברה בתחילת חודש פברואר 2026. החברה החלה ביישום המלצות הסקר ותפעל בהתאם לתכנית עבודה סדורה המגובשת עבורה ע"י מבצעי הסקר.

החברה מבצעת, בסיוע יועציה, בחינה מתמדת של סיכונים הסייבר הרלוונטיים לפעילותה תוך גיבוש תכנית עבודה מערכתית הקובעת מתודולוגיה להתמודדות עם סיכונים אלה. בנסיבות אלה ובמיוחד לאור התגברות ההתרעות על ניסיונות גוברים למתקפות סייבר מצד גורמים עוינים למדינה ולגופים הפועלים בה, החברה מעריכה את רמת הסיכון בתחום הסייבר כגבוהה. החברה פועלת להטמעת אמצעים טכנולוגיים וארגוניים המיועדים למנוע את הסיכונים /או לאפשר לחברה להתמודד עימם במינימום פגיעה. בין היתר, נקטה החברה (וממשיכה לנקוט) בצעדים הבאים:

מינוי מנהל אבטחת מידע (CISO) שהוא יועץ חיצוני המתמחה בתחום אבטחת המידע, בקיא בתחומי ומחזיק בהסמכות מקצועיות רלוונטיות; קיום בקרה ופיקוח שוטפים על איכות ניהול הסיכונים תוך חתירה לשיפור ועדכונים ככל שאלה נדרשים; ביצוע זיהוי והערכה של הסיכונים הגלומים בפעילות חדשה מהותית, לרבות בהתקשרות עם ספקי מיקור חוץ בכלל, ועם ספקי מערכות טכנולוגיות חדשות בפרט, והחתמתם על נספחי סודיות ואבטחת מידע מתאימים; הקשחת אמצעי אבטחת המידע הטכנולוגיים של החברה ומעבר למערכות טכנולוגיות המאפשרות הגנה מוגברת וכן התאוששות מאסון, ביצוע סקרי סיכונים ומבחני חדירה למערכות הקבוצה, ביצוע הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע ובמערכות הטכנולוגיות וכן ביצוע תרגילי פתע ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בעת התרחשות אירועי אבטחת מידע.

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

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

בהתאם להחלטת הדירקטוריון, בחודש יוני 2025 רכשה החברה פוליסת ביטוח סייבר, הכוללת, בין היתר, כיסויים לאירועי פריצה, הפסדים עסקיים, אירועי כופרה, שחזור נתונים, תביעות צד ג', עלויות משפטיות, הגנה על מוניטין ועוד. בחירת המבטח והיקף הכיסויים נעשו בהסתמך על חוות דעת יועץ ביטוחי.

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

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

יצוין, כי עלות המשאבים והוצאות החברה בגין מערך ההגנה מפני סיכוני סייבר ואבטחת מידע, הכולל בעיקר, מערכות הגנה, שירותי גיבוי, שירותי ניטור, שירותי יועץ חיצוני, כיסוי ביטוחי וכן עלויות ציוד ואנשי מחשוב, אינה מסתכמת לסכומים מהותיים מבחינת החברה.

#### 27.2.8. סיכון המשכיות עסקית

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

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

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

כמו כן, על מנת לוודא, כי תכנית המשכיות העסקית - לרבות הגיבויים, אכן אפקטיבית וכי החברה אכן ערוכה להתמודדות עם מצבי משבר, מבצעת החברה תרגולים, מפיקה לקחים ופועלת לטיפול בממצאים שעלו בתרגיל, ככל שהתגלו. תרגיל המשכיות עסקית לבחינת התמודדות החברה עם אירוע סייבר נערך בחברה בחודש יולי 2025.

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

#### 27.3. סיכונים ייחודיים לחברה

##### 27.3.1. סיכוני נזילות ותלות במקורות מימון

פעילות החברה ממומנת בנוסף להון העצמי על ידי מקורות מימון חיצוניים ויכולת החברה תלויה במקורות המימון שברשותה. הקטנת מסגרות האשראי של החברה, ביטול מסגרות האשראי, הרעה מהותית בתנאי האשראי המועמד לחברה וכל קושי אחר של החברה בהשגת מקורות מימון יפגעו בהיקפי פעילותה ובתוצאותיה הכספיות. החברה פועלת לגיוון מסגרות האשראי העומדים לרשותה לשם גיוון, הוזלת והגדלת מקורות המימון שלה. בנוסף, שינויים בריבית, שינויים במצב המשק בכלל

והרעה ביחס המשק לתחומי הפעילות של החברה, עשויים להשפיע על יכולתה של החברה לגייס מקורות מימון לצורך פעילותה וכן על יכולתה להציע תנאים אטרקטיביים ללקוחותיה.

נכון למועד הדוח, לקבוצה ארבעה ספקי אשראי שהם תאגידיים בנקאיים הקבוצה נוהגת לשמור על מסגרות פנויות בכל התאגידיים הבנקאיים. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לחברה תלות בטווח הקצר בשני תאגידיים בנקאיים (תאגיד בנקאי א' ותאגיד בנקאי ב', ובמקרה בו אחד או שני התאגידיים הבנקאיים כאמור יחליטו לסיים התקשרותם עם החברה, להערכת החברה היא תוכל להתקשר עם גורמים מממנים נוספים בטווח קצר כאשר בתקופה זו תיתכן השפעה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה הכספיות. לפירוט בדבר תנאי ההתקשרות של הקבוצה עם תאגידיים בנקאיים אלו ראו סעיף 20 לעיל.

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

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

## 27.3.2 . סיכון פירעון וגביה

סיכון פירעון וגביית חובות הוא הסיכון המרכזי אליו חשופה החברה. סיכון הגביה מטיל על החברה עלויות בגין הליך הגביה, ואף פוגע ברווחיותה במקרה שהחוב הופך לחוב אבוד. לשם צמצום סיכונים אלה פועלת החברה בהתאם לנהלי חיתום קפדניים. כמו כן, נוהגת החברה להתעדכן באופן שוטף אודות שינויים, ככל שחלו, באיתנותם הפיננסית של הלקוחות ושל מושכי הממסרים. במקרים שבהם מדובר בלווה או מושך פרטי, חוק נתוני אשראי המסדיר את האופן בו ניתן יהיה לקבל מידע על אמינותו של אדם לעניין עמידתו בהתחייבויות הכספיות שקיבל על עצמו, מאפשר לחברה, בכפוף לקבלת אישור הלווה, לקבל מידע לגבי לווים ומבקשי השירות באופן בו טרם ביצע העסקה, הלווה מציג דוח חיווי אשראי המלמד על מצבו של הלווה (כאשר מדובר בלווה פרטי), המקנה מידע בדבר תביעות, הגבלת חשבונות, שיקים מסורבים, התראות מבנקים וחובות לחברות תשתית. לחברה מאגר מידע שנצבר במשך השנים וכולל באופן מפורט את היסטוריית העסקאות שביצעה מאז הקמתה ומסייע בקבלת החלטות בהליך ביצוע עסקת ניכיון. החברה נעזרת במאגר הלקוחות שלה, ספקים ומקורות מידע עסקיים פומביים על מנת לקבל משובים ואינפורמציה עדכנית אודות איכות מבקשי השירות והמושכים לפני ביצוע עסקאות. כמו כן החברה שומרת על פיזור רחב של לקוחות ומושכים כדי למנוע תלות במי מהם.

החברה גיבשה נוהל טיפול בהליכי גביה המבוצעים בחברה וכן ע"י עורכי דין חיצוניים, ובהתאם לנוהל זה מבצעת מעקב שוטף אחר סטאטוס הליכי הגביה בחברה.

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

## 27.3.3 . תלות באנשי מפתח

דני מזרחי ושחר מזרחי, בכובעם כמנכ"ל החברה וכמנהלי החברות הבנות, לפי העניין, מרכזים את פעילות החברות הבנות ומנהלים אותן במשך כשלושה עשורים. למנהלי החברות הבנות מומחיות וניסיון רב בתחום העיסוק של הקבוצה והכרות עם לקוחותיה וכן מוניטין אשר להערכת החברה מסייע

ותורם לעסקי החברה. פעילות הקבוצה תלויה, בין היתר, בקשרים העסקיים, ניסיונם והמוניטין שצברו הי"ה דני מזרחי ושחר מזרחי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 16.3.2 לעיל.

#### 27.3.4 תלות בספק חיצוני- מערכת הליבה של החברה

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

#### 27.4 סיכונים סביבתיים

##### 27.4.1 ניהול מקיף של סיכון אשראי

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

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

##### 27.4.2 מחויבות לאיכות הסביבה

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

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

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



**אופל בלאנס**  
**Opal Balance**

## **אופל בלאנס השקעות בע"מ**

**חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה  
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025**

**תאריך המאזן: 31 בדצמבר, 2025**  
**תאריך הדוח: 18 במרץ, 2026**

## פרק ב' – דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי החברה כפי שנכלל בחלק א' לדוח התקופתי, אשר דוח דירקטוריון זה מצורף אליו. בדוח זה תהיינה למונחים המופיעים בו הגדרתם כפי שמופיעה בחלק א' לדוח התקופתי, אלא אם נאמר מפורש אחרת.

הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

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

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

החברה היא "תאגיד קטן", כהגדרתו בתקנה 5ג לתקנות הדוחות. נכון למועד דוח זה, החברה אינה מיישמת אף אחת מההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות.

## חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

### תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

#### 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

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

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
<b>נכסים שוטפים:</b>			
<b>מזומנים ושווי מזומנים</b>	10,891	9,854	היתרה מורכבת מיתרות עו"ש בבנקים ובקופות החברה למועד הדוח.
<b>מזומנים מוגבלים בשימוש</b>	1,404	604	המזומנים המוגבלים בשימוש גדלו בתקופת הדוח בסך של 800 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת מהפקדת סכום כאמור בידי נאמן, במסגרת מנגנון העברת התמורה בגין רכישת חברת א. דורון אחזקות מימון והשקעות. לפרטים נוספים בדבר העסקה ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.
<b>לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות</b>	486,359	356,280	הסעיף גדל בשיעור של כ-36.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהתרחבות תיק האשראי של החברה, על רקע עלייה בביקושים לאשראי במהלך השנה, אשר הנהלת החברה מייחסת, בין היתר, להתאוששות בפעילות המשק ולהעמקת פעילותה העסקית של החברה. בנוסף, במסגרת רכישת חברת הבת א. דורון אחזקות מימון והשקעות, נוסף לתיק האשראי של החברה תיק הלוואות לזמן קצר בהיקף של כ-40,872 אלפי ש"ח, אשר תרם לגידול בסעיף בתקופת הדוח. בנטרול השפעת איחוד חברת הבת כאמור, עמד הגידול בתיק האשראי על כ-25% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ומשקף המשך צמיחה בפעילות הליבה של החברה.
<b>חייבים ויתרות חובה</b>	346	565	-
<b>נכסי מיסים שוטפים</b>	-	1,874	הסעיף קטן בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר כתוצאה מקבלת החזרי מס במהלך השנה, אשר הביאו למימוש נכס המס שנרשם בתקופות קודמות.
<b>נכס מוחזק למכירה</b>	1,450	-	במהלך תקופת הדוח סווג נכס מקרקעין באשדוד, אשר היה מסווג קודם לכן כנדל"ן להשקעה, כנכס מוחזק למכירה, בהתאם ל-IFRS 5. הסיווג בוצע לאחר שהתקיימו התנאים הנדרשים לכך, לרבות קבלת החלטה מחייבת למימוש הנכס והיות המכירה צפויה להתבצע בטווח הזמן הקצר. הנכס נמכר לאחר תאריך המאזן. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים.
<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>	500,450	369,177	-

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
<b>נכסים בלתי שוטפים:</b>			
לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות	82,839	44,857	הסעיף כולל בעיקר הלוואות, מסגרות אשראי והמחאות לגבייה לתקופה העולה על שנה, המועמדות ברובן ללקוחות בתחום הניכיון והאשראי העסקי לצורך מימון פרויקטים ופעילויות לטווח העולה על שנה. הסעיף גדל בשיעור של כ-85% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מהעמדת הלוואות לזמן ארוך ללקוחות במהלך תקופת הדוח, כחלק מהרחבת פעילות האשראי של החברה. מתוך הגידול הכולל, סך של כ-21,318 אלפי ש"ח מיוחס לפעילות חברת הבת שנרכשה במהלך השנה. בנטרול השפעת איחוד חברת הבת, הסתכם הגידול בכ-37%, ומשקף המשך התרחבות בפעילות האשראי ארוך הטווח של החברה במהלך תקופת הדוח.
רכוש קבוע	3,080	2,601	הרכוש הקבוע גדל בשיעור של כ-18% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מתוספות שבוצעו במהלך תקופת הדוח, ובכלל זה השקעה של כ-1 מיליון ש"ח בשיפורים במושכר בנכס חדש של החברה, וזאת בניכוי הוצאות פחת שוטפות שנרשמו בתקופה. מתוך יתרת הרכוש הקבוע ליום 31 בדצמבר, 2025, סך של כ-97 אלפי ש"ח מיוחס לרכוש קבוע של חברת הבת שאוחדה לראשונה במהלך השנה.
נכס בלתי מוחשי	1,422	1,945	הסעיף קטן בשיעור של כ-27% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. הקיטון נובע בעיקר מהכרה בירידת ערך בסך של כ-780 אלפי ש"ח, בעקבות בחינה אסטרטגית שביצעה החברה והחלטה על מעבר למערכת חלופית אשר תסופק על ידי ספק אחר. ירידת הערך משקפת את הערכת החברה בדבר אי-מיצוי התועלת הכלכלית העתידית מהמערכת הקיימת. לפרטים נוספים ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.
נדל"ן להשקעה	4,790	6,310	הסעיף קטן בשיעור של כ-24% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. הקיטון נובע בעיקר מסיווג של אחד מנכסי הנדל"ן להשקעה כנכס מוחזק למכירה, בסך של כ-1,450 אלפי ש"ח, בהתאם להוראות IFRS 5. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים.
נכסי זכות שימוש	5,633	3,204	הסעיף גדל בשיעור של כ-76% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. עיקר הגידול נובע מהכרה בנכס זכות שימוש חדש בגין התקשרות בחוזה חכירה באחד מסניפי החברה במהלך תקופת הדוח. הגידול כאמור בנכסי זכות השימוש נרשם במקביל לגידול בהתחייבות החכירה, בניכוי הוצאות פחת שנרשמו בתקופה.
מוניטין	279	-	במהלך תקופת הדיווח הוכר לראשונה מוניטין, הנובע מרכישת חברת הבת א. דורון אחזקות מימון והשקעות, אשר טופלה כצירוף עסקים. לפרטים נוספים בדבר העסקה והקצאת עלות הרכישה ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.
נכסי מסים נדחים	7,802	7,668	הסעיף גדל בשיעור של כ-2% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע, בין היתר, מהכרה בנכסי מסים נדחים בסך של כ-190 אלפי ש"ח במסגרת איחוד לראשונה של חברת הבת א. דורון אחזקות מימון והשקעות במהלך תקופת הדוח. נכסי המסים הנדחים של הקבוצה נובעים בעיקר מהפרשים זמניים בגין הפרשה להפסדי אשראי, אשר יוכר כהוצאה לצורכי מס במועד מימושם בפועל.
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	105,845	66,585	-
סך הכל נכסים	606,295	435,762	-

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
<b>אשראי מתאגידים בנקאיים</b>	269,132	198,871	הסעיף גדל בשיעור של כ-35% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מהרחבת תיק האשראי של החברה במהלך תקופת הדוח, אשר הצריכה הגדלת מקורות המימון הבנקאיים, וכן מפירעון מרבית יתרת סעיף "אשראי מאחרים" של חברת הבת שאוחדה לראשונה במהלך השנה, אשר הוחלפה במימון בנקאי במסגרת התאמת מבנה המימון של הקבוצה.  הגידול כאמור משקף את המשך צמיחת פעילות האשראי של הקבוצה ואת התאמת תמהיל מקורות המימון למדיניותה הפיננסית.
<b>אשראי מאחרים</b>	1,858	-	הסעיף נובע מאיחוד לראשונה של חברת הבת א. דורון אחזקות מימון והשקעות במהלך תקופת הדוח. נכון למועד הדיווח, יתרת האשראי מאחרים נפרעה במלואה, בין היתר כחלק מהתאמת מבנה המימון של הקבוצה.
<b>חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה</b>	1,051	910	הסעיף גדל בשיעור של כ-15% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מהכרה בהתחייבות חכירה חדשה במהלך תקופת הדוח בגין התקשרות בחוזה חכירה נוסף, אשר הביאה לגידול גם בחלק השוטף של התחייבויות החכירה, בהתאם ללוח הסילוקין של ההתחייבות. השינוי משקף את התאמת מבנה ההתחייבויות של החברה להסכמי החכירה הקיימים והחדשים.
<b>ספקים ונותני שירותים</b>	1,816	1,290	הסעיף גדל בשיעור של כ-41% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. עיקר הגידול נובע משינוי בסיווג התחייבות לספק, אשר בשנה הקודמת סווגה בחלקה כהתחייבות לזמן ארוך ובחלקה כהתחייבות לזמן קצר, ואילו ליום 31 בדצמבר, 2025 סווגה במלואה כהתחייבות לזמן קצר. יודגש כי עיקר השינוי בסעיף נובע משינוי סיווגי כאמור, ואינו משקף גידול מהותי בהיקף ההתקשרויות השוטפות של החברה. בנוסף, סך של כ-77 אלפי ש"ח מיוחס לאיחוד לראשונה של חברת הבת במהלך תקופת הדוח.
<b>חלויות שוטפות של אגרות חוב</b>	15,927	-	ליום 31 בדצמבר, 2025 הוצגו חלויות שוטפות של אגרות חוב, המשקפות שני תשלומי קרן חצי-שנתיים הצפויים במהלך השנה העוקבת, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות וללוח הסילוקין של אגרות החוב. הסעיף לא הוצג בתקופה המקבילה אשתקד, שכן הנפקת אגרות החוב בוצעה בתחילת חודש מאי 2025, ולפיכך לא הייתה יתרה רלוונטית ליום 31 בדצמבר, 2024.
<b>התחייבות מיסים שוטפים</b>	2,825	901	הסעיף גדל בשיעור של כ-214% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. מתוך הגידול הכולל, סך של כ-556 אלפי ש"ח מיוחס לאיחוד לראשונה של חברת הבת במהלך תקופת הדוח. יתרת הגידול נובעת בעיקר מעלייה בהכנסה החייבת במס של הקבוצה במהלך השנה, אשר הביאה לגידול בהתחייבות לרשויות המס בגין תקופת הדיווח.

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
<b>זכאים ויתרות זכות</b>	6,516	10,372	הסעיף קטן בשיעור של כ-37% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. השינוי נובע בעיקר מתשלום דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח, אשר הוכר כהתחייבות ליום 31 בדצמבר, 2024 ושולם בפועל בתחילת שנת 2025.  בנוסף, סך של כ-487 אלפי ש"ח מתוך היתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 מיוחס לאיחוד לראשונה של חברת הבת במהלך תקופת הדוח.  הסעיף מורכב בעיקר מיתרות חו"ז עובדים, יתרות מול צדדים קשורים, יתרות מול רשויות מע"מ וזכאים שונים.
<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>	299,125	212,344	-
<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>			
<b>התחייבות בגין חכירה</b>	4,822	2,418	הסעיף גדל בשיעור של כ-99% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מהכרה בהתחייבות חכירה חדשה במהלך תקופת הדוח, בקשר להתקשרות בחוזה חכירה לנכס חדש באחד מסניפי הקבוצה.  הגידול כאמור נרשם במקביל לגידול בנכסי זכות השימוש, בניכוי פירעונות שוטפים והוצאות מימון שנרשמו במהלך התקופה.
<b>אגרות חוב זמן ארוך</b>	56,911	-	ליום 31 בדצמבר, 2025 הוצגו אגרות חוב לזמן ארוך, המשקפות את יתרת הקרן הבלתי מסולקת אשר מועד פירעונה חל מעבר לשנה ממועד הדיווח, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות וללוח הסילוקין של אגרות החוב.  הסעיף לא הוצג בתקופה המקבילה אשתקד, שכן הנפקת אגרות החוב בוצעה בתחילת חודש מאי 2025, ולפיכך לא הייתה יתרה רלוונטית ליום 31 בדצמבר, 2024.
<b>התחייבות בגין תמורה נדחית</b>	759	-	ליום 31 בדצמבר, 2025 הוצגה התחייבות בגין תמורה נדחית, אשר נוצרה במסגרת רכישת חברת הבת במהלך תקופת הדוח. ההתחייבות משקפת רכיב תמורה עתידי בסך נומינלי של 800 אלפי ש"ח, אשר הופקד בנאמנות וישמש להבטחת התחייבויות השיפוי של המוכר כלפי אופל בהתאם להסכם הרכישה.  ההתחייבות נמדדה במועד הרכישה בערכה הנוכחי. הפער בין הערך העתידי לערך הנוכחי יוכר כהוצאות מימון בתקופות הבאות, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.  הסעיף לא הוצג בתקופה המקבילה אשתקד, שכן הוא נובע מעסקת הרכישה שבוצעה במהלך שנת 2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	

התחייבויות שאינן שוטפות:			
התחייבות בגין אופציית PUT	3,328	-	<p>ליום 31 בדצמבר, 2025 הוצגה התחייבות בגין אופציית PUT אשר נרשמה במסגרת רכישת חברת הבת במהלך תקופת הדוח. בהתאם להסכם הרכישה, הוענקו לשני הצדדים אופל ובעלי המניות הנותרים - אופציות Call ו Put-ביחס ל-30% ממניות החברה המוחזקות על ידי בעל המניות, באופן המאפשר לאופל להגיע לאחזקה של 100% מהון המניות של חברת הבת.</p> <p>בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, אופציית ה-PUT מוצגת כהתחייבות פיננסית במועד ההשלמה, לפי שוויה ההוגן במועד זה. בהתאם לכך, חלק המיעוט אינו מוצג בהון כזכויות שאינן מקנות שליטה. ההתחייבות תעודכן ותשוערך מדי תקופה, כאשר השינויים בשוויה ייזקפו לדוח רווח והפסד.</p> <p>הסעיף לא הוצג בתקופה המקבילה אשתקד, שכן הוא נובע מעסקת הרכישה שבוצעה במהלך שנת 2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים.</p>
התחייבויות בגין הטבות עובדים	82	138	<p>הסעיף קטן בשיעור של כ-41% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. עיקר הקיטון נובע משיפור בתשואות נכסי התוכנית, אשר הביא להקטנת ההתחייבות האקטוארית נטו של החברה בגין הטבות לעובדים במהלך תקופת הדוח.</p> <p>לפרטים נוספים ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים.</p>
התחייבויות אחרות	-	284	<p>ליום 31 בדצמבר, 2025 לא הוצגה יתרה בסעיף זה, לעומת יתרה שהוצגה בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע ממיון ההתחייבות מזמן ארוך לזמן קצר.</p> <p>יצוין כי ההתחייבות טרם נפרעה נכון למועד הדיווח, והיא מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות במאזן.</p>
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	65,902	2,840	
סך הכל התחייבויות	365,027	215,184	
הון עצמי	241,268	220,578	<p>ההון העצמי גדל בשיעור של כ-9% לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מרווח כולל שנרשם במהלך תקופת הדוח בסך של כ-40,440 אלפי ש"ח, בניכוי תשלומי דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-19,750 אלפי ש"ח.</p> <p>השינוי כאמור משקף את תרומת תוצאות הפעילות של החברה במהלך השנה, לצד מדיניות חלוקת הרווחים שאושרה על ידי דירקטוריון החברה.</p>
סך הכל התחייבויות והון	606,295	435,762	
הון למאזן	כ-40%	כ-51%	

3. תוצאות פעילות.

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

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2023	2024	2025	
	מבוקר (באלפי ש"ח)			
<b>הכנסות משירותים פיננסיים</b>	92,349	82,997	101,944	<p>בשנת 2025 גדלו ההכנסות משירותים פיננסיים בשיעור של כ-22.8% לעומת שנת 2024. העלייה נובעת בעיקר מהתרחבות תיק האשראי הממוצע של החברה במהלך השנה, אשר הובילה לגידול בהיקף הכנסות המימון.</p> <p>ברבעון הרביעי של שנת 2025 נכללו לראשונה תוצאותיה של חברת הבת א. דורון אחזקות מימון והשקעות, אשר תרמה להכנסות הקבוצה סך של כ-2,718 אלפי ש"ח בתקופה זו בלבד.</p> <p>בנטרול תרומת חברת הבת כאמור, עמד הגידול בהכנסות מהפעילות הקיימת של החברה בשנת 2025 על כ-19.5% לעומת שנת 2024.</p> <p>בשנת 2024 נרשם קיטון של כ-10.1% בהכנסות משירותים פיננסיים לעומת שנת 2023, על רקע השפעת מלחמת "חרבות ברזל", אשר הביאה להאטה בפעילות המשקית ולירידה זמנית בהיקפי העמדת האשראי ובביקושים מצד לקוחות החברה.</p>
<b>הוצאות מימון</b>	(17,128)	(12,658)	(18,083)	<p>בשנת 2025 גדלו הוצאות המימון בשיעור של כ-42.8% לעומת שנת 2024. הגידול נובע בעיקר מהתרחבות היקף פעילות האשראי של החברה במהלך השנה, אשר הביאה לעלייה בהיקף מקורות המימון הנדרשים לצורך מימון התיק הממוצע הגדל.</p> <p>במהלך השנה פעלה החברה להתאמת מבנה ההון ולגיוון מקורות המימון שלה, כך שמקורות המימון בשנת 2025 כללו אשראי מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב והון עצמי. השינוי בתמהיל מקורות המימון בוצע כחלק מניהול פיננסי שוטף, ואינו משקף גידול הנובע מהחלפת מקור מימון אחד באחר, אלא בעיקר מהתרחבות היקף הפעילות.</p> <p>בנוסף, ברבעון הרביעי של שנת 2025 נכללו לראשונה הוצאות מימון בסך של כ-1,400 אלפי ש"ח, המשויכות לפעילות חברת הבת שנרכשה במהלך השנה. בנטרול השפעת חברת הבת, עמד הגידול בהוצאות המימון על כ-31.8% לעומת שנת 2024.</p> <p>בשנת 2024 נרשמה ירידה של כ-26.1% בהוצאות המימון לעומת שנת 2023, בעיקר על רקע צמצום היקף הפעילות והקטנת תיק האשראי במהלך השנה, בעקבות השפעת מלחמת "חרבות ברזל", אשר הביאה לירידה זמנית בצרכי המימון של החברה.</p>
<b>הכנסות משירותים פיננסיים, נטו</b>	75,221	70,339	83,861	-

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2025	2024	2023	
	מבוקר (באלפי ש"ח)			
הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים	(429)	(1,689)	(12,080)	<p>בשנת 2025 קטן היקף ההוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים בשיעור של כ-75% לעומת שנת 2024. בשנת 2024 נרשמה ירידה משמעותית בשיעור של כ-86% לעומת שנת 2023. הקיטון בשתי התקופות נובע ממספר גורמים מצטברים, ובהם:</p> <p>(1) ירידה בשיעור החזרות של ממסרים דחויים המשפיע הן על ההפרשה הספציפית והן על שיעורי הכשל הבסיסיים במודל ההפרשה הכללית;</p> <p>(2) שינוי בהפרשות הספציפיות לאור הפחתת השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות הלקוחות;</p> <p>(3) הצלחה בגביית חובות מלקוחות אשר בגינם הוכרה בעבר הפרשה בשיעור של 100%, כאשר הגבייה בפועל הובילה להכרה בהכנסה; וכן</p> <p>(4) גביות שוטפות בעקבות עמידת לקוחות בהסדרי תשלום, אשר הוגדרו כלקוחות בסיכון אשראי משמעותי (קבוצות ב' ו-ג' כהגדרתן בביאור 3 לדוחות התקופתיים).</p> <p>בנוסף, חל קיטון בשתי התקופות במקדמים המאקרו כלכליים במודל ההפרשה הכללית, בעקבות שינויים חיוביים בתחזיות המאקרו של בנק ישראל אשר השפיעו על שיעור ההפסד הצפוי בהתאם להוראות IFRS 9.</p>
הכנסות משירותים פיננסיים, נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים	83,432	68,650	63,141	-
הוצאות מכירה ושיווק	(2,018)	(1,851)	(3,205)	<p>בשנת 2025 לא חל שינוי מהותי בהוצאות מכירה ושיווק לעומת שנת 2024, והיקפן נותר דומה לרמה שנרשמה בשנה הקודמת. לעומת זאת, בשנת 2024 נרשמה ירידה בהוצאות מכירה ושיווק לעומת שנת 2023, אשר נבעה בעיקר מהפחתה בתקציב השיווק שביצעה החברה בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", כחלק מצעדי התייעלות והתאמת מבנה ההוצאות להיקף הפעילות באותה תקופה.</p>
הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות	(26,370)	(25,011)	(23,937)	<p>הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות כוללות בעיקר דמי ניהול, הוצאות שכר, משפטיות, תוכנות, שירותים מקצועיים ועלויות אחזקת משרד.</p> <p>בשנת 2025 גדלו ההוצאות בשיעור של כ-5% לעומת שנת 2024. הגידול נובע בעיקר מהרחבת מצבת העובדים, עדכוני שכר, עדכון בונוסים למנהלים, וכן מעלייה בדמי הניהול המשולמים למנהלי הקבוצה מקרב בעלי השליטה, בעקבות עדכון הסכמי הניהול אשר נכנס לתוקף בחודש יוני 2024.</p> <p>בנוסף, ברבעון הרביעי של שנת 2025 נכללו לראשונה הוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-900 אלפי ש"ח המשויכות לחברת הבת שנרכשה במהלך השנה. בנטרול השפעת חברת הבת, עמד הגידול בהוצאות על כ-1.8% בלבד לעומת שנת 2024.</p> <p>בשנת 2024 גדלו ההוצאות בשיעור של כ-4% לעומת שנת 2023. הגידול נבע בעיקר מעלייה בדמי הניהול והבונוסים למספר מנהלים, וכן מגידול בהוצאות הפחת, בין היתר בעקבות סגירת סניף והפחתת רכוש קבוע.</p>

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2023	2024	2025	
מבוקר (באלפי ש"ח)				
הוצאות אחרות	(2,623)	(2,259)	(2,695)	<p>הוצאות אחרות כוללות בעיקר הוצאות המיוחסות לחלקה של החברה (50%) ברווחי השותף מפעילות המשכנתאות, הוצאות מימון בגין חכירות, שיערוך נדל"ן להשקעה וכן ירידת ערך של נכס בלתי מוחשי אשר הוכרה החל מהרבעון השני של שנת 2025. לפרטים נוספים בדבר ירידת הערך של הנכס הבלתי מוחשי ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.</p> <p>בשנת 2025 גדלו ההוצאות האחרות בשיעור של כ-16% לעומת שנת 2024. הגידול נובע בעיקר מהכרה בירידת ערך של הנכס הבלתי מוחשי כאמור. מנגד, חלה ירידה בהוצאה בגין חלקה של החברה (50%) וזאת עקב ירידה בהיקף פעילות החטיבה במהלך השנה אשר הביאה לירידה ברווחיות השותף ובהתאם להקטנת ההוצאה שנרשמה בדוחות החברה בגין חלקה בתוצאותיו.</p> <p>בשנת 2024 קטן היקף ההוצאות האחרות בשיעור של כ-16% לעומת שנת 2023, בעיקר על רקע קיטון בהיקף הפעילות של חטיבת המשכנתאות וכן מקיטון בהפסד הון רכוש קבוע.</p>
הכנסות אחרות	235	701	1,026	<p>בשנת 2025 קטן היקף ההכנסות האחרות בשיעור של כ-66.5% לעומת שנת 2024. ההכנסות בשנת 2025 מורכבות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה המצוי בבעלות החברה בלבד.</p> <p>בשנת 2024 כללו ההכנסות האחרות, מעבר לדמי שכירות, גם רווח משערוך נכסי נדל"ן בסך של כ-310 אלפי ש"ח, לעומת הפסד משערוך בסך של כ-70 אלפי ש"ח שנרשם בשנת 2025. בנוסף, בשנת 2024 נרשם מענק חד-פעמי בקשר עם מלחמת "חרבות ברזל", אשר לא נרשם בשנת 2025. רכיבי השערוך והמענק כאמור אינם חלק מהפעילות העסקית השוטפת של החברה, ומשכך הקיטון בשנת 2025 משקף בעיקר היעדרם של רכיבים חד-פעמיים אלו.</p> <p>בהשוואה לשנת 2023, קטן היקף ההכנסות האחרות בשנת 2024 בשיעור של כ-31.7%, בעיקר בשל ירידה בהכנסות משערוך נכסי הנדל"ן בקבוצה וקיטון בהכנסות ממענק חד פעמי.</p>
רווח לפני מסים על הכנסה	52,656	40,230	34,330	-
הוצאות מסים על הכנסה	(12,258)	(9,366)	(7,953)	<p>בשנת 2025 גדלו הוצאות המסים על הכנסה בשיעור של כ-30.9% לעומת שנת 2024, ואילו בשנת 2024 גדלו הוצאות המסים בשיעור של כ-17.8% לעומת שנת 2023. הגידול בשתי התקופות נובע בעיקר מעלייה ברווח לפני מס ובהכנסה החייבת במס של החברה, כתוצאה מהתרחבות היקף פעילותה העסקית.</p> <p>ברבעון הרביעי של שנת 2025 נכללו לראשונה הוצאות מס בסך של כ-505 אלפי ש"ח המשויכות לחברת הבת שנרכשה במהלך השנה. בנטרול השפעת חברת הבת, עמד הגידול בהוצאות המס על כ-25.5% לעומת שנת 2024</p>
רווח לשנה	40,398	30,864	26,377	

3.2. להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2025 (באלפי ש"ח):

שנת 2025	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
101,944	28,803	25,462	25,100	22,579	הכנסות משרותים פיננסים
(18,083)	(5,551)	(4,493)	(4,233)	(3,806)	הוצאות מימון, נטו
83,861	23,252	20,969	20,867	18,773	הכנסות משרותים פיננסים, נטו
(429)	(1,336)	144	1,010	(247)	הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי חזויים
83,432	21,916	21,113	21,877	18,526	הכנסות משרותים פיננסים נטו בניכוי הפסדי אשראי חזויים
(2,018)	(626)	(511)	(499)	(382)	הוצאות מכירה ושיווק
(26,370)	(7,391)	(6,362)	(6,349)	(6,268)	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
(2,623)	(329)	(461)	(1,205)	(628)	הוצאות אחרות
235	48	47	71	69	הכנסות אחרות
52,656	13,618	13,826	13,895	11,317	רווח לפני מסים על הכנסה
(12,258)	(3,222)	(3,217)	(3,186)	(2,633)	הוצאות מסים על הכנסה
40,398	10,396	10,609	10,709	8,684	רווח לתקופה
42	42	-	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
40,440	10,438	10,609	10,709	8,684	רווח כולל לתקופה

4. נזילות

להלן יובאו פרטים בדבר תזרים המזומנים של החברה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר		
	2023	2024	2025
	באלפי ש"ח		
תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) שוטפת	13,387	14,268	(40,849)
תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) להשקעה	(147)	(2,039)	(4,706)

הסבר	ליום 31 בדצמבר			סעיף
	2023	2024	2025	
	באלפי ש"ח			
<p>שנת 2025 הציגה החברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון, לעומת תזרים שלילי בשנים 2024 ו-2023.</p> <p>השינוי נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד') במהלך השנה, אשר הניבה תמורה נטו בסך של כ-81 מיליון ש"ח, בניכוי תשלום קרן ראשון בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח בהתאם ללוח הסילוקין. מנגד, במהלך השנה חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בסך כולל של כ-24.75 מיליון ש"ח, אשר קיזז חלקית את התזרים החיובי מההנפקה.</p> <p>בשונה מהשנים 2023-2024, בהן תזרימי המזומנים מפעילות מימון היו שליליים ונבעו בעיקר מתשלומי דיבידנד לבעלי המניות (בסך של כ-15.7 מיליון ש"ח בשנת 2024 וכ-11.6 מיליון ש"ח בשנת 2023), בשנת 2025 נוצר תזרים חיובי מפעילות מימון כתוצאה מגיוס חוב מהותי באמצעות הנפקת אגרות חוב.</p> <p>שנת 2025 משקפת גידול נטו במקורות המימון החיצוניים של החברה, אשר נועדו לתמוך בהתרחבות פעילות האשראי ובהתאמת מבנה ההון להיקף הפעילות הגדל.</p>	(13,079)	(17,303)	46,593	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון
---	14,928	9,854	10,891	יתרת מזומנים לסוף השנה / התקופה

## 5. נתונים נוספים ביחס לפעילות החברה

- 5.1. הקבוצה סיימה את תקופת הדוח ברווח נקי מאוחד של כ-40,398 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי מאוחד בסך של כ-30,864 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ-31%).
- 5.2. תיק האשראי הממוצע נטו בשנת 2025 עמד על כ-466 מיליון ש"ח לעומת כ-361 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
- 5.3. תיק האשראי הממוצע נטו ברבעון הרביעי לשנת 2025 הסתכם לסך של כ-521 מיליון ש"ח לעומת כ-462 מיליון ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2025.
- 5.4. סך היקפי ההלוואות ועסקאות ניכיון שהועמדו בשנת 2025 בתחום ניכיון הממ"ד, הסתכמו בכ-2.3 מיליארד ש"ח, לעומת סך של כ-1.9 מיליארד ש"ח שהועמדו בשנת 2024. סך היקפי ההלוואות ועסקאות הניכיון שהועמדו ברבעון הרביעי לשנת 2025 בתחום ניכיון הממ"ד הינו כ-593 מיליון ש"ח, לעומת כ-599 מיליון ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2025.
- 5.5. סך היקפי ההלוואות שהועמדו בשנת 2025 בתחום המשכנתאות (אשר כולל הלוואות ליחידים ועסקים כנגד שעבוד דירות מגורים וכן מימון קבלנים ויזמים המפתחים פרויקטי נדל"ן, למעט עסקאות ניכיון של לקוחות מתחום הנדל"ן), הסתכמו בכ-17 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-8 מיליון ש"ח שהועמדו במהלך שנת 2024. סך היקפי ההלוואות שהועמדו ברבעון הרביעי לשנת 2025 בתחום המשכנתאות הינו 11 מיליון ש"ח, בעוד שברבעון השלישי לשנת 2025 לא הועמדו הלוואות חדשות. לפירוט אודות רכישת חברה בתחום המשכנתאות ראו סעיף 2.3 בחלק א' לדוח תקופתי זה.
- הכנסות הקבוצה משקפות תשואה שנתית של כ-22% על יתרת תיק הלקוחות הממוצע, לעומת תשואה של כ-23% בתקופה המקבילה אשתקד. להערכת החברה, תשואה זו מתאפשרת כתוצאה מהגורמים הבאים:
- (א) יכולתן של חברות הקבוצה לבצע הליך חיתום פנימי, מעמיק ומבוסס ניסיון רב-שנים, המאפשר להן לטפל בבקשות לניכיון ממסרים דחויים גם מצד עסקים קטנים ובינוניים, ללא צורך בביטחונות, הליך החיתום כאמור דורש משאבים ומומחיות, ומאפשר גביית עמלת ניכיון המשקפת את עלויות המימון, המשאבים המושקעים ורמת הסיכון הגלומה בעסקאות אלה.
- (ב) פעילות הקבוצה במתן הלוואות למימון פרויקטי נדל"ן, אשר לרוב מגובות בביטחונות מוחשיים, מאפשרת גביית ריביות התואמות את רמת הסיכון והמורכבות של כל פרויקט;
- (ג) מומחיות החברה, לרבות באמצעות DOI, בהעמדת אשראי ללווים כנגד בטוחות נדל"ן ברות מימוש.
- (ד) החברה מספקת גם שירותים נלווים בנכס פיננסיים, ובהם שירותי דלפק (כגון משיכת מזומנים, המרת מט"ח והעברות לחו"ל), וסליקת כרטיסי אשראי - שירותים המייצרים עמלות תפעול נוספות התורמות להכנסות הכוללות של הקבוצה.

## 6. מקורות מימון

### 6.1. כללי

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ולמועד דוח זה, החברה מממנת את פעילות הקבוצה בעיקר באמצעות הונה העצמי, אגרות חוב שהנפיקה החברה (סדרה ד') ואשראי המועמד לה בעיקר על ידי תאגידים בנקאיים (להלן: "מקורות המימון"). הקבוצה צורכת אשראי כתלות בתוכניות העסקיות שלה, בביקוש הלקוחות לשירותיה, ביתרות המזומנים ובזמינות למתן שירותים ללקוחות אלו.

סך יתרת האשראי של החברה מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ-271,000 אלפי ש"ח כאשר בשנת 2025 היקף האשראי הממוצע עמד על כ-210,349 אלפי ש"ח, וברבעון ה-4 לשנת 2025 עמד היקף האשראי הממוצע על כ-229,677 אלפי ש"ח וזאת לעומת סך יתרת האשראי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 אשר עמד על 269,132 ש"ח, כאשר בתקופת הדוח לשנת 2024 היקף האשראי הממוצע עמד על 181,481 אלפי ש"ח, וברבעון ה-4 לשנת 2024 עמד היקף האשראי הממוצע על 210,860 אלפי ש"ח.

האשראי האמור מורכב מאשראי מתאגידים בנקאיים המועמד לחברה בריבית משתנה מבוססת פריים, ומאשראי מאחרים ואג"ח המועמד לחברה בריבית קבועה, והכל כמפורט בסעיף 25 לחלק א' לדוח זה,

ומאגרות חוב סדרה ד' אותן גייסה החברה, בהיקף של כ- 83 מיליון ש"ח, אשר גויסו בחודש מאי 2025, והכל כמפורט בחלק ה' לדוח זה להלן.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, לקבוצה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-10,891 אלפי ש"ח. ההון החוזר של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 הוא חיובי והסתכם לסך של כ-201,325 אלפי ש"ח, בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-156,833 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024.

## 6.2 מימון בנקאי

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ונכון למועד הדוח, סך מסגרות אשראי (בכתב ובע"פ) לזמן קצר וארוך אשר הועמדו לחברה מתאגידים בנקאיים, עמדו על כ-707 מיליון ש"ח<sup>1</sup>. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ונכון למועד הסמוך למועד פרסום דוח זה, החברה ניצלה כ-269 מיליון ש"ח וכ-300 מיליון ש"ח, בהתאמה, מתוך סך המסגרות שהועמדו לה על ידי תאגידים בנקאיים כאשראי לזמן קצר.

טווח הריבית של האשראי המועמד לקבוצה על ידי תאגידים בנקאיים, בתקופת הדוח ונכון למועד פרסום הדוח עומד על פריים-פריים+0.3.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, הקבוצה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות אשר התחייבה עליהן כלפי ארבעת התאגידים הבנקאיים אשר מעמידים לקבוצה מסגרות אשראי/הלוואות, כמפורט בסעיף 25.3 לחלק א' לדוח התקופתי.

לפרטים נוספים בדבר מסגרות האשראי הבנקאי של הקבוצה, ראו סעיף 25.3 לחלק א' לדוח התקופתי.

## מימון חוץ בנקאי- אג"ח סדרה ד

ביום 4 במאי, 2025 ביצעה החברה הנפקה של אגרות חובה (סדרה ד') בהיקף של כ-83 מיליון ש"ח ובריבית נקובה של 5.5% שנתי במח"מ 2.67 שנים. חברת הדירוג מידרוג קבעה דירוג A3.il באופן שלילי לאגרות חוב (סדרה ד') שהונפקו. לפרטים ראה דיווחים מהימים 6 באפריל 2025, 20 באפריל 2025, 21 באפריל 2025, 24 באפריל 2025, 27 באפריל 2025; 28 באפריל 2025; 29 באפריל 2025; 4 במאי 2025 (אסמכתאות: 2025-01-025112; 2025-01-025166; 2025-01-027882; 2025-01-028344; 2025-01-029212; 2025-01-029456; 2025-01-029812; 2025-01-030137; 2025-01-030146; 2025-01-030249; 2025-01-030579; 2025-01-030835; 2025-01-030896), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה, וכן חלק ה' בדוח זה. לפרטים בדבר תנאי האג"ח ומועדי פרעון ראה חלק ה' לדוח זה.

## 7. הלוואות ואשראי ללקוחות

### 7.1 תחום ניכיון ממ"ד

האשראי המועמד לחברה בתחום פעילות ניכיון ממ"ד הינו אשראי לזמן קצר (עד שנה). יתרת הלקוחות בתחום ניכיון הממ"ד אינה עולה על 3 חודשים ברוב המקרים, ולכן תואמת את מבנה האשראי שיש לחברה. יצוין, כי במסגרת תחום פעילות ניכיון ממ"ד, החברה מעמידה ללקוחותיה גם הלוואות כנגד בטחונות מסוגים שונים לרבות רכבים ונכסי נדל"ן לטווח קצר יחסית (24-12 חודשים, הלוואות מתחדשות). פרק הזמן הקצר המאפיין את תיק האשראי של החברה בתחום ניכיון ממ"ד, מאפשר לחברה לנהל את סיכוני האשראי ולמזער נזקים במקרים שבהם ישנו סיכוי לחדלות פרעון של הלקוחות. לפירוט בדבר ימי פרעון תיק הלקוחות בשנים 2024 ו-2025 ובדבר אסטרטגיית החברה בקשר עם ימי האשראי ללקוחות ראו סעיף 12.1.4 לחלק א' לדוח התקופתי. בנוסף, לקבוצה פיזור נרחב של לקוחות ומושכים והיא אינה מסתמכות על מספר לקוחות ומושכים בודדים.

<sup>1</sup> לפירוט בדבר חלוקת יתרות האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי לטווח קצר ולטווח ארוך והריבית הממוצעת בגינן, ראה סעיף 25.2 לחלק א' לדוח זה.

## 7.2 תחום המשכנתאות

תיק האשראי של החברה בתחום המשכנתאות (נטו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 עמד על כ-94 מיליון ש"ח. כב-91% מסך תיק האשראי כאמור (כ-85 מיליון ש"ח) הן הלוואות שהחברה העמידה ללקוחותיה לתקופות של שנה (1) עד ארבע (4) שנים, כאשר יתרת תיק האשראי כאמור (כ-9% מההווים כ-9 מיליון ש"ח) הן הלוואות שהעמידה החברה ללקוחותיה לתקופות של בין חמש (5) לעשרים (20) שנה. מקורות המימון להלוואות אלה הינם שילוב של הון עצמי של החברה, אג"ח שהחברה הנפיקה בריבית קבועה שאינה צמודה וכן מימון שמעמידים תאגידיים בנקאים לחברה (נכון למועד הדוח, מסגרות אשראי בסך של כ-130 מיליון ש"ח), והכל כמפורט בחלק המימון בפרק א לדוח זה.

הריבית בגין תיק ההלוואות בתחום המשכנתאות המועמד על ידי החברה<sup>2</sup> ללקוחותיה בשנת 2025 נקבעת בהתאם לתמהיל הריביות בתיק: כ-53% מהיתרה בריבית קבועה לא צמודה, כ-32% בריבית קבועה צמודה וכ-15% בריבית משתנה. בהתאם לכך, רכיב ההלוואות בריבית משתנה מושפע באופן ישיר משינויים בשיעורי הריבית במשק, ובפרט מריבית הפריים. מנגד, רכיב ההלוואות בריבית קבועה עשוי להיות מושפע משינויים בסביבת הריבית בעיקר בהיבט המרווח הפיננסי, ככל שחל שינוי בעלות מקורות המימון של החברה. בנוסף, רכיב ההלוואות בריבית קבועה צמודה למדד עשוי להיות מושפע גם משינויים במדד המחירים לצרכן. החברה פועלת לניהול תמהיל הריביות בתיק ההלוואות ובוחנת באופן שוטף את התאמת מבנה מקורות המימון למבנה השימושים, בין היתר במטרה לצמצם חשיפה לשינויים בסביבת הריבית והמדד ולשמור על יציבות המרווח הפיננסי.

לאור האמור לעיל, החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית במקרה שבו הגורם המממן יכול לעדכן את שיעורי הריבית (מעבר לעדכונים שוטפים בריבית הפריים), בגין הלוואות ומסגרות אשראי שהועמדו לחברה לצורך מימון פעילות המשכנתאות אחת לשנה כאשר הריבית בגין ההלוואות שמעמידה החברה ללקוחותיה בתחום המשכנתאות מתעדכנת בהתאם לשינויים בריבית הפריים בלבד במהלך תקופת ההלוואה באופן שעלול להוביל לגידול בעלויות המימון של החברה וכן לפגיעה ברווחיות ובהון.

בנוסף, החברה חשופה לסיכון הנובע מהפער בין תקופת ההלוואות ומסגרות האשראי המועמדות לחברה לצורך מימון פעילות המשכנתאות, כאמור לעיל, לבין תקופת ההלוואות הארוכות יותר שהחברה מעמידה ללקוחותיה בתחום פעילות זה כמפורט לעיל. כך, ככל שלחברה לא יהיה הון עצמי מספק לצורך מימון לטובת פעילות המשכנתאות ו/או ככל שמסגרות האשראי אשר הועמדו לחברה לצורך פעילות זו לא יחודשו (או יוחלפו) או שהחברה תידרש לפרוע אותן, הרי שלחברה עלול להיווצר פער תזרימי באופן שבו לא יהיו מקורות מימון מספקים לצורך מימון פעילות המשכנתאות בכלל ובפרט ביחס להלוואות ארוכות יותר שהחברה העמידה ללקוחותיה בתחום המשכנתאות.

יודגש, כי בתקופה שבה סביבת הריבית והאינפלציה עולה, החברה מתמקדת בעיקר בהעמדת הלוואות ללקוחותיה לתקופות קצרות של עד ארבע (4) שנים, בהתאמה לתקופות המימון שהתאגיד הבנקאי מעמיד לחברה. בדרך זו החברה מצמצמת את סיכון הריבית. עוד יצוין, כי על פי ניסיון השותף של החברה בתחום פעילות זה, הלוואות לתקופות ארוכות יותר נפרעות לרוב לאחר שבע שנים. יש לציין, כי נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, ממוצע התקופה בתיק ההלוואות בתחום המשכנתאות עומד על 3.2 שנים. כמו כן, כ-9% מיתרת תיק ההלוואות בתחום המשכנתאות צפויה להיפרע לאחר ארבע שנים, זאת בהתאם לתנאי ההלוואות האמורות. לפרטים בדבר פילוח תיק האשראי בתחום פעילות המשכנתאות לפי זמני פירעון, ראו סעיף 12.2.5 לחלק א' לדוח התקופתי.

לפרטים בדבר סיכון הריבית וסיכונים הנזילות ותלות במקורות המימון של החברה בתחומי פעילותה, ראו סעיפים 38.1.2 ו-38.3.1 לחלק א' לדוח התקופתי זה. לפרטים בדבר השפעות הריבית בתקופת הדוח, ראו סעיף 7.3 לחלק א' לדוח התקופתי זה.

## 8. אירועים בתקופת הדוח

8.1 ביום 30 בדצמבר, 2024 דיווחה החברה על חלוקה של דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-4.78 אגורות למנייה). הדיבידנד שולם ביום 12 בינואר, 2025 למחזיקים במניות החברה

<sup>2</sup> בתקופת הדוח החברה השלימה רכישת חברה העוסקת בתחום מתן משכנתאות כנגד בטחונות נדל"ן. לפירוט ראו סעיף 2.3 בחלק א' לדוח התקופתי זה.

- נכון ליום 6 בינואר, 2025. לפרטים ראו דיווח מיום 30 בדצמבר, 2024 (אסמכתא: 2024-01-628159), המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.
- 8.2 ביום 3 בפברואר, 2025 החברה חתמה על הגדלת מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי ה' לטווח קצר (עד שנה) מסך של 22 מיליון ש"ח לסך כולל של 30 מיליון ש"ח. יתר התנאים המפורטים בסעיף 25.3 לפרק א' לדוח התקופתי זה ביחס למסגרת האשראי האמורה נותרו ללא שינוי.
- 8.3 ביום 12 במרץ, 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 4,850 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-4.64 אגורות למנייה). הדיבידנד שולם ביום 30 במרץ, 2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 20 במרץ, 2025. לפרטים ראו דיווח מיום 13 במרץ, 2025 (אסמכתא: 2025-01-016753), המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.
- 8.4 ביום 9 במרץ, 2025 אישרה ועדת הביקורת בשבתה כועדת תגמול, ביום 12 במרץ, 2025 אישר דירקטוריון החברה וביום 20 באפריל, 2025 אישרה האסיפה הכללית עדכון והארכת התקשרותה של החברה (באמצעות חברה בת) עם הגב' איריס מזרחי, אשתו של מר שחר מזרחי, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, לתפקיד מנהלת חשבונות. על פי הסכם ההעסקה המחודש, שנכנס לתוקף לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה, הגב' איריס מזרחי תהא זכאית לשכר חודשי ברוטו בסך של 28,000 ש"ח (עלות שכר שנתית בסך של כ-470 אלפי ש"ח) חלף שכר חודשי ברוטו בסך 24,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 13 במרץ, 2025 (אסמכתא: 2025-01-017013) ומיום 20 באפריל, 2025 (אסמכתא: 2025-01-028012) וכן דיווח אודות תוצאות האסיפה מיום 30.6.2025 (אסמכתא: 2025-01-046627), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.
- 8.5 ביום 6 באפריל, 2025 הודיעה חברת מידרוג על דירוג הסדרה, אשר נקבע על A3.il באופן דירוג שלילי. בימים 28 ו-29 באפריל, 2025 החברה הודיעה על מעקב ועדכון פעולת הדירוג בהתאמה. ראו דיווחים מיידיים מיום 6 באפריל, 2025 (אסמכתא: 2025-01-025166) מיום 28 באפריל, 2025 (2025-01-029812) ומיום 29 באפריל, 2025 (אסמכתא: 2025-01-030146), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.
- 8.6 ביום 4 במאי, 2025 ביצעה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף של כ-83 מיליוני ש"ח ובריבית נקובה של 5.5% שנתי במח"מ 2.67 שנים. חברת הדירוג מידרוג קבעה דירוג A3.il באופן שלילי לאגרות חוב (סדרה ד') שהונפקו. לפרטים ראו דיווחים מהימים 6 באפריל 2025, 20 באפריל 2025, 21 באפריל 2025, 24 באפריל 2025, 27 באפריל 2025, 28 באפריל 2025; 29 באפריל 2025; 4 במאי 2025 (אסמכתאות: 2025-01-025112; 2025-01-025166; 2025-01-027882; 2025-01-028344; 2025-01-029212; 029456; 2025-01-029812; 2025-01-030137; 2025-01-030146; 2025-01-030249; 2025-01-030579; 2025-01-030835; 2025-01-030896), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה, וכן חלק ה' להלן.
- 8.7 ביום 22 במאי, 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 4,300 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-4.11 אגורות למנייה). הדיבידנד שולם ביום 10 ביוני, 2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 3 ביוני, 2025. לפרטים ראה דיווח מיום 22 במאי, 2025 (אסמכתא: 2025-01-036472) המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר שינויים במגבלות על חלוקת דיבידנד, אשר מקורם בתנאי שטר נאמנות אג"ח (סדרה ד') ראו חלק ה' להלן.
- 8.8 בהמשך לאישור ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה מהימים 19 במאי, 2025 ו-22 במאי, 2025, ביום 29 ביוני, 2025 התקיימה אסיפה כללית שנתיית ומיוחדת אשר על סדר יומה דיון בנושא הדוחות הכספיים, מינוי רואה חשבון מבקר והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו, מינוי מחדש של הדירקטורים אשר אינם דירקטורים חיצוניים, אישור הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה בנוסח המקובל בחברה, אישור הסכם ניהול עם יו"ר הדירקטוריון - מר אורן בן יאיר וכן אישור התקשרות עם עו"ד גיא וגנר, עסקה אשר לבעל שליטה - מר אורן בן יאיר, יש בה ענין אישי, והכל כמפורט בזימון מיום 22 במאי, 2025 (אסמכתא: 2025-01-036451). לפירוט תוצאות האסיפה ראו דיווח החברה מיום 30 ביוני, 2025 (אסמכתא: 2025-01-046627), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.
- 8.9 דוח הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') פורסם ביום 24 ביוני, 2025 כמפורט בדיווח מיום זה (אסמכתא: 2025-01-045017), המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

- 8.10. ביום 2 ביולי, 2025 (אסמכתא: 2025-01-047697) וביום 6 ביולי, 2025 (אסמכתא: 2025-01-048802), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה, דיווחה החברה על שינוי תנאים במסגרת אשראי ועל הרחבת מסגרת אשראי לא מחייבת מתאגידים בנקאיים. לפרטים נוספים ראו סעיף סעיף 25.3 לפרק א' לדוח התקופתי זה.
- 8.11. ביום 11 באוגוסט, 2025 אישרה ועדת ביקורת וביום 13 באוגוסט, 2025 אישר דירקטוריון החברה עסקאות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), בענין ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, הארכת שכירות בנכס אשר הינו בבעלות בעל השליטה בסניף אשדוד והתקשרות להענקת שוברי שי לעובדים אשר אינם נושאי משרה והינם מקרב בעלי השליטה וקרוביהם. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 13 באוגוסט, 2025 (אסמכתא: 2025-01-060362), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.
- 8.12. ביום 13 באוגוסט, 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 5,300 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-5 אגורות למניה). הדיבידנד שולם ביום 28 באוגוסט, 2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 21 באוגוסט, 2025. לפרטים ראו דיווח מיום 13 באוגוסט, 2025 (אסמכתא: 2025-01-060374), המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.
- 8.13. ביום 29 בספטמבר, 2025 הודיעה החברה כי אפ קפיטל פיננסים בע"מ ("אפ קפיטל"), חברה בשליטתם של ה"ה עווד איתן ומיקי איתן, בעלי שליטה ודירקטורים בחברה, זכתה במכרז למתן שירותי הקדמת תשלומים לספקים של רשויות מקומיות במרכז הארץ. במסגרת המכרז, החברה תשמש כגורם מממן ואפ קפיטל תספק את הפלטפורמה התפעולית והטכנולוגית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 30 בספטמבר, 2025 (אסמכתא: 2025-01-073228) המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.
- 8.14. ביום 5 באוקטובר, 2025, הושלמה עסקת רכישת השליטה בחברת א. דורון אחזקות מימון והשקעות בע"מ ("DOI") העוסקת במתן הלוואות מגובות נדל"ן מהמוכר, ר"ח אורן דורון ("דורון"). במסגרת העסקה, רכשה החברה 70% מהון המניות של DOI בתמורה כוללת של כ-5 מיליון ש"ח. בנוסף, נחתם הסכם מימון לפיו תעמיד החברה ל-DOI מסגרת אשראי כוללת של עד 75 מיליון ש"ח, המיועדת לפירעון התחייבויות קיימות, שחרור ערבויות של המוכר ומימון פעילות שוטפת. כמו כן, נחתם הסכם ניהול עם דורון, שימשיך לכהן כמנכ"ל DOI. לפרטים ראו דיווחים מהימים 23 באפריל 2025, 27 באפריל 2025, 22 במאי 2025, 30 ביוני 2025, 28 בספטמבר 2025, 5 באוקטובר 2025 (אסמכתאות: 2025-01-028707; 2025-01-029642; 2025-01-036459; 2025-01-046637; 2025-01-072047; 2025-01-074047; 2025-01-074125 בהתאמה), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.
- 8.15. ביום 11 בנובמבר, 2025 אישרה ועדת הביקורת (והתגמול) וביום 13 בנובמבר, 2025 אישר דירקטוריון החברה בהתאם לתקנות ההקלות עדכון תנאי התקשרות בהסכם העסקה עם גב' יובל מזרחי, בתו של מנכ"ל, דירקטור ובעל שליטה בחברה, מר דניאל מזרחי, ביחס לתנאי העסקתה בתפקיד של נציגת שירות. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 16 בנובמבר, 2025 (אסמכתא: 2025-01-087371), המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.
- 8.16. ביום 13 בנובמבר, 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 5,300 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-5 אגורות למניה). הדיבידנד שולם ביום 30 בנובמבר, 2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 23 בנובמבר, 2025. לפרטים ראו דיווח מיום 16 בנובמבר, 2025 (אסמכתא: 2025-01-087382), המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.
- 8.17. ביום 20 בנובמבר 2025 דיווחה החברה (אסמכתא: 2025-01-089964), המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה, אודות הארכת תוקף של תשקיף המדף של החברה עד ליום 29 בנובמבר, 2026.
- 8.18. ביום 31 בדצמבר הודיעה החברה על פירעון קרן וריבית אג"ח (סדרה ד') והכל כמפורט בדיווח מיום זה, אסמכתא: 2025-01-105816 המובא על דרך ההפניה.

## חלק ב': חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

### דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

#### 9. האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

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

#### 10. תיאור סיכוני השוק

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

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

10.1. שינויים בשיעורי הריבית - שינויים בשיעורי הריבית במשק עשויים להשפיע על פעילות החברה במספר היבטים, ובכלל זה על הריבית הנגבית בגין האשראי שהחברה מעמידה ללקוחותיה ועל עלות מקורות המימון של החברה. מקורות המימון של החברה כוללים, בין היתר, אשראי מתאגידים בנקאיים הנושא ריבית משתנה, אגרות חוב שהנפיקה החברה הנושאות ריבית קבועה, וכן הלוואות מאחריים הנושאות ריבית קבועה. לפיכך, שינויים בשיעורי הריבית עשויים להשפיע על המרווח הפיננסי של החברה בהתאם למידת ההתאמה בין מבנה הריביות של תיק האשראי לבין מבנה הריביות של מקורות המימון. החברה פועלת לבחינה שוטפת של התאמת מבנה המקורות למבנה השימושים במטרה לצמצם חשיפה לשינויים בסביבת הריבית<sup>3</sup>. לפרטים בדבר מקורות המימון של החברה וכן השפעות שינויים בשיעור הריבית, ראו סעיף 6 לעיל.

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

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

#### 11. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

11.1. מדיניות החברה בהתמודדות עם סיכון שינוי שערי הריבית, מבוססת בראש ובראשונה על ביצוע עסקאות במח"מ קצר בפרט בתחום ניכיון ממ"ד. בתחום המשכנתאות, בתקופה שבה סביבת הריבית והאינפלציה גבוהה, החברה מתמקדת בעיקר בהעמדת הלוואות ללקוחותיה לתקופות קצרות יחסית של עד ארבע שנים ובהתאמה לתקופות המימון שמעמידים תאגידים בנקאיים. מבנה זה מאפשר לחברה לבצע התאמות שוטפות ומהירות של שיעורי הריבית בתיק האשראי בהתאם לשינויים בסביבת הריבית וכן לתמחר את הלוואות בשיעורים המגלמים מראש את עלות המקורות ואת התנודתיות הצפויה בשוק. בדרך זו מצמצמת החברה את החשיפה לפערי ריבית בין מקורות המימון לבין האשראי המועמד. ניהול סיכון זה מבוצע באמצעות ביצוע מעקב מתמיד והיערכות לקראת כל הודעת ריבית של נגיד בנק ישראל, והתאמה של שיעורי הריבית הנגבים מהלקוחות (מקבלי השירות) לשינויים בשיעורי הריבית - ככל שקיימים.

בנוסף, מבנה המח"מ הקצר יוצר גמישות תמחור, כך שבתקופות של ירידת ריבית צפויה החברה ליהנות מהתרחבות מרווחי הריבית, כתוצאה מהתאמה מהירה של עלות המקורות ביחס לתשואת התיק. בתחום ניכיון ממ"ד התאמת הריבית מתבצעת ביחס לעסקאות חדשות (מאחר והריבית מנוכה מראש)

<sup>3</sup> בשנת 2025 אופל לא נטלה הלוואות כאמור. ל-DOI עמדה יתרת הלוואות בסך של כ-1,858 אלפי ש"ח, אשר נפרעה במלואה למועד פרסום הדוח.

ובתחום המשכנתאות, באופן מיידי ככל שהעסקה צמודה לריבית הפריים ובהתאם לשינויים בסביבת הריבית. החברה עוקבת אחר שינויים בריבית הפריים סמוך למועד פרסום הודעת הריבית בכל חודש וככל שחל שינוי, מבוצע חישוב של שערי הריבית העדכניים. בהסתמך על חישוב זה ולאחר בחינת השלכות השינוי על האיזון שבין הריבית הנגבית מהחברה ע"י התאגידים הבנקאיים אל מול הריבית שהחברה גובה מלקוחותיה, מתקבלת החלטה לגבי השינוי בטווחי הריבית הנגבים מלקוחות החברה, לפי העניין, ולרוב מתבצעת התאמה רוחבית של כלל הסכמי החברה, על נספחיהם, לטווחי הריבית העדכניים. במקביל, מועברת הנחיה עדכנית למנהלי הסניפים ומהם לנציגי השירות. למנהלי הסניפים מרחב שיקול דעת לגבי שיעור הריבית בהתאמה לכל לקוח ולגופה של כל עסקה, אך הם פועלים במסגרת טווחי הריבית אשר נקבעו ע"י מנכ"ל הקבוצה כאמור. יצוין, כי מנכ"ל החברה מקבל דוח יומי לצורך איתור מקרים של גביית שיעורי ריבית חריגים.

11.2. דירקטוריון החברה אישר ופועל ליישום מדיניות ניהול סיכונים כללית בחברה, בהיוועצות עם מנהל הסיכונים. אגב כך גובשו בקרות על יישום המדיניות. יישום הבקרות נעשה בהתאם למדרג הסמכויות שנקבע לענין זה בחברה, וכחלק מהאופן שבו החברה מעמידה אשראי ללקוחותיה בשוטף, והבקרות החלות על תהליך זה, כמפורט בחלק א' לדוח זה. באשר לסיכוני השוק, ניהולם השוטף על בסיס המדיניות מבוצע על ידי מנכ"ל החברה.

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

## 12. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

## 13. דוחות בסיסי הצמדה

לקבוצה נכסים והתחייבויות המוצמדים לבסיסי הצמדה בהיקף זניח. לפרטים נוספים ראו באור 114' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח תקופתי זה. לקבוצה חשיפה לא מהותית למספר מטבעות חוץ (בעיקר אירו ודולר), ביחס לסעיף מזומנים ושווה מזומנים.

## חלק ג': היבטי ממשל תאגידי

### 14. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

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

### 15. דירקטורים בלתי תלויים

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

סעיף	פירוט
שם	ר"ח דורון כהן (משרד פאהן-קנה ושות') ("מבקר הפנים")
תאריך תחילת כהונתו	החל מיום 25 בדצמבר, 2019.
עמידה בתנאי החוק	למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, מבקר הפנים עמד בשנת 2024 ועומד למועד דוח זה בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), בכל התנאים הקבועים בסעיף 146(ב) ו-147 לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה	למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה ו/או של בעל השליטה בחברה, תאגיד בשליטת החברה או על ידי בעל השליטה בחברה, או על ידי גופים קשורים למי מהם.
קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה	למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, למבקר הפנים אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
האם המבקר הינו עובד החברה או נותן שירותים חיצוני לחברה	מבקר הפנים הינו נותן שירותים חיצוני לחברה מטעם משרד פאהן-קנה ושות'. המבקר הפנימי לא ממלא תפקיד בחברה, נוסף על הביקורת הפנימית.
מועד אישור מינוי מבקר הפנים	מינוי מבקר הפנים אושר על ידי ועדת הביקורת ביום 23 בדצמבר 2019, ועל ידי דירקטוריון החברה ביום 25 בדצמבר 2019.
תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה למינוי המבקר הפנימי	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים כי ר"ח דורון כהן הינו בעל ניסיון בהיבטי ביקורת והיבטים חשבונאיים בחברות ציבוריות וכי הינו בעל הסמכות והכישורים המתאימים לשמש כמבקר הפנימי של החברה, כמו כן הינו בעל היכרות עם תחום פעילותה ואופן עבודתה של החברה.
זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	הממונה הארגוני על מבקר הפנים בחברה הינו יו"ר הדירקטוריון, עו"ד אורן בן יאיר.
תוכנית העבודה	<p>ככלל, תכנית העבודה של מבקר הפנים בחברה הינה תלת שנתית אך ועדת הביקורת והדירקטוריון בוחנים אותה מדי שנה ומאשרים או מעדכנים אותה בהתאם לצורך. לגבי תכנית העבודה לשנת 2026 – ועדת הביקורת החליטה שלא לאשר תכנית רב שנתית, אלא ביצוע סקר סיכונים, ובניית תכנית תלת שנתית עדכנית בהתאם לתוצאותיו.</p> <p>דרך קביעת תוכן תכנית העבודה הינה בהתאם להצעה לתוכנית ביקורת אשר נערכת באופן עצמאי על ידי מבקר הפנים, ואשר מתבססת על סקר סיכונים שנערך בתאגיד על ידי מבקר הפנים ומאשרת ע"י ועדת הביקורת של החברה ומוצגת לדירקטוריון החברה. כמו כן, תכנית העבודה יכולה לסטות מהצעות מבקר הפנים כאשר לדעת ועדת הביקורת ישנם נושאים חיצוניים לסקר הסיכונים אותם יש לבחון. בין נושאים אלו יכולים להיכלל גולציה חדשה שחלה על החברה, עסקאות אשר בוצעו עם צדדים קשורים וכו'.</p> <p>השיקולים העיקריים בקביעת תכנית הביקורת השנתית הינם: (א) הצעת מבקר הפנים לתכנית עבודה שנתית; (ב) הצעות חברי ועדת הביקורת בהתבסס, בין היתר, על הצעות מבקר הפנים ונושאים שנדונו בישיבות השוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה; (ג) עסקאות ואירועים מיוחדים, מורכבים ומהותיים בהיקפם אשר אירעו בחברה.</p> <p>למבקר הפנים שיקול דעת לסטות מתכנית העבודה בכפוף לכך שיפנה להנהלת החברה ואל ועדת הביקורת במתן הסברים לצורך הסטייה מתוכנית העבודה שנקבעה, וכן בקבלת אישור דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, לשם כך.</p>
ביקורת על תאגידים מוחזקים	תכנית הביקורת של מבקר הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה. מאחר שהפעילות העסקית של הקבוצה מתבצעת באמצעות החברות הבנות, אשר הינן חברות בבעלות ובשליטה המלאה של החברה, תכנית המבקר מתייחסת למעשה לביקורת בהן. לחברה אין תאגידים מוחזקים מחוץ לישראל.
היקף העסקת מבקר הפנים	היקף העסקתו של המבקר הפנימי בשנת 2025 הסתכם לכ-320 שעות. מדיניות החברה היא שככל ותידרש, לדעת המבקר הפנימי, הרחבת היקף העסקתו לצורך השלמת תכנית הביקורת הפנימית, יבוא הדבר לאישור ועדת הביקורת. קביעת היקף השעות נעשתה על סמך היקף פעילותה של החברה, המבנה הארגוני של

סעיף	פירוט
	החברה ותוכנית הביקורת. היקף השעות שנקבע על ידי החברה, הושקע כולו בתכנית ביקורת על התאגידים המוחזקים שלה כאמור לעיל.
<b>תקנים מקצועיים מקובלים שעל פיהם עורך מבקר הפנים את תכנית הביקורת</b>	למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי מבקר הפנים, מבקר הפנים עורך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.
<b>גישה למידע</b>	למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית למסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של הקבוצה, לרבות נתונים כספיים.
<b>האופן והמועדים בהם הוגש דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי והמועדים בהם התקיים דין בוועדת הביקורת או הדירקטוריון בממצאים</b>	מבקר הפנים הגיש בכתב את דו"חות המבקר לשנת 2025 לחברי ועדת הביקורת. הדוחות נידונו בוועדת הביקורת אשר קיימה דיון מעמיק בממצאי המבקר ובהמלצותיו.
<b>הערכת דירקטוריון החברה את פעילות מבקר הפנים</b>	היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת, היות והנושאים שנבחרו לביקורת הינם מהותיים בחברה ונבחנו מאספקטים שונים.
<b>דרך התגמול של מבקר הפנים</b>	שכרו של מבקר הפנים עבור שרותי ביקורת פנימית הסתכם לסך של כ-71 אלפי ש"ח בשנת 2025. לדעת דירקטוריון החברה, תגמול המבקר הפנימי אינו גורם היכול להשפיע על שיקול דעתו המקצועי.

#### 17. רואה חשבון מבקר

17.1. רואה החשבון המבקר של החברה הוא משרד ליאון אורליצקי ושות' (MOORE).

17.2. להלן פרטים בדבר השכר הכולל אשר שולם למשרד ליאון אורליצקי ושות' (MOORE), רואה החשבון

שירותים שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת	שירותים אחרים (*)	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
240	-	240
<b>שנת 2025</b>		

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

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

18. לפירוט ביחס לתעודות ההתחייבות של החברה ראו חלק ה' להלן.

19. סימני אזהרה ביחס לאגרות חוב

נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה, כמשמעותם בתקנות הדוחות.

20. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

נכון למועד הדוח, לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. מעת לעת תורמת הקבוצה תרומות (במזומן ובשווי מזומן) למוסדות חברה וצדקה. בתקופת הדוח הסתכמו תרומות החברה לסך של כ-80 אלפי ש"ח.

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

#### 21. תכנית אכיפה

לחברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך ודיני תאגידים אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2020 וחלקיה מעודכנים ומאושרים מעת לעת על ידי הדירקטוריון לפי הצורך. דירקטוריון החברה מינה כממונה על האכיפה הפנימית בחברה את היועצת המשפטית הפנימית של החברה, עו"ד מזל טחורש.

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

### 22. אירועים לאחר המאזן

ביום 8 בינואר 2026 פרסמה החברה מצבת החזקות בעלי ענין ליום 31.12.25. לפרטים ראה דיווח מיום זה, אסמכתא: 2026-01-003797.

ביום 26 בינואר 2026 הודיעה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ש"ח, לפרטים ראה דיווח מיום זה, אסמכתא: 2026-01-009856.

### 23. אומדנים חשבונאיים מהותיים-הפרשה להפסדי אשראי

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

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

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

### הפסדי אשראי חזויים

במסגרת בחינת ירידת ערך של נכסים פיננסיים, הקבוצה מעריכה האם סיכון האשראי המיוחס לנכס הפיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, וכן עושה שימוש במידע צופה פני עתיד לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים. לפרטים בדבר מדיניות החברה בדבר הפרשה להפסדי אשראי חזויים לרבות מדיניות בדבר הפרשה ספציפית והפרשה כללית, ראו ביאור 33. וביאור 16.ג. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים בקשר עם הפרשות להפסדי אשראי חזויים שביצעה החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 (אלפי ש"ח):

הפרשה חזויים	הפסדי אשראי	יתרת הפרשה ספציפית	יתרת הפרשה כללית	סך יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים
סכום		27,404	2,407	29,811
שיעור מתוך יתרת הפרשה		91.9%	8.1%	100%

### 23.1. להלן ניתוח חובות פתוחים ליום 31 בדצמבר, 2025 (אלפי ש"ח):

סכום ברוטו	הפרשה	סכום בספרים	
9,376	4,304	5,072	לקוח 1
5,277	1,144	4,133	לקוח 2
2,528	-	2,528	לקוח 3
2,205	-	2,205	לקוח 4
1,958	1,830	128	לקוח 5
1,929	-	1,929	לקוח 6
1,843	1,411	432	לקוח 7
1,786	8	1,778	לקוח 8
1,332	-	1,332	לקוח 9
1,204	-	1,204	לקוח 10
50,436	18,707	31,729	אחרים

סכום בספרים	הפרשה	סכום ברוטו	
(2,407)	2,407	-	הפרשה כללית
50,063	29,811	79,874	סה"כ

23.2. להלן נתונים בקשר להפרשות להפסדי אשראי חזויים שביצעה הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

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

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

סכום בספרים	הפרשה	סכום ברוטו	
4,494	4,855	9,349	לקוח 1
3,553	-	3,553	לקוח 2
3,267	33	3,300	לקוח 3
3,020	-	3,020	לקוח 4
2,600	-	2,600	לקוח 5
2,502	66	2,568	לקוח 6
280	2,224	2,504	לקוח 7
2,205	-	2,205	לקוח 8
2,119	-	2,119	לקוח 9
1,900	143	2,043	לקוח 10
24,167	20,606	44,773	אחרים
(2,168)	2,168	-	הפרשה כללית
47,939	30,095	78,034	סה"כ

## חלק ה' - הוראות גילוי בקשר עם אגרות החוב של החברה

24. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')

ביום 4 במאי, 2025 הקצתה החברה 82,960 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה נושאות ריבית בשיעור קבוע של 5.5% בתמורה ברוטו לסך של 81,383,760 ש"ח, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 29 באפריל, 2025. לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), ובכלל זה הגבלות והתחייבויות שחלות על החברה במסגרת התחייבותה בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ד'), ראו דו"ח הצעת מדף לרבות שטר הנאמנות שצורף אליו, שפרסמה החברה ביום 29 באפריל, 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-030249) ("שטר הנאמנות") ודיווח אודות תוצאות ההנפקה מיום 29 באפריל, 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-030579), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

24.1. להלן פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד'):

סדרה ד'	
4 במאי, 2025 <sup>4</sup>	מועד ההנפקה
82,960 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 4 במאי, 2025 על פי דוח הצעת מדף מיום 29 באפריל, 2025 ומכח תשקיף מדף מיום 30 בנובמבר, 2023. אגרות החוב הונפקו בניכיון של 1.9%.	
82,960 אלפי ש"ח ע.ג.	סך השווי הנקוב במועד ההנפקה
74,664 אלפי ש"ח ע.ג.	השווי הנקוב ליום 31 בדצמבר, 2025
0 ש"ח	סכום הריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר, 2025
72,838 אלפי ש"ח	עלות מופחתת כפי שנכללה בדוחות הכספיים
76,871 אלפי ש"ח	שווי בורסאי ליום 31 בדצמבר, 2025
קבועה	סוג הריבית
2.75% / 5.5%	שיעור הריבית השנתית/ שיעור הריבית החצי שנתית
לעניין מנגנון התאמת ריבית במקרה של חריגה מאמות מידה פיננסיות ראו סעיף 5.7 לשטר הנאמנות.	

<sup>4</sup> לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף אשר פורסם ביום 29 באפריל, 2025 אסמכתא: 2025-01-030249 ושטר הנאמנות המובאים על דרך ההפניה.

<p>אגרות חוב (סדרה ד'), עומדות לפירעון בעשרה (10) תשלומים שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל), באופן שכל תשלום על חשבון הקרן יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד').</p>	<p>מועדי תשלום הקרן</p>
<p>הריבית תשולם בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל) (תשלום הריבית הראשון שולם ביום 31 בדצמבר, 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני, 2030, ביחד עם פירעון התשלום האחרון של קרן אגרות החוב) בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום.</p>	<p>מועדי תשלום הריבית</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.</p>	<p>בסיס ההצמדה ותנאיה</p>
<p>אינן ניתנות להמרה</p>	<p>האם ניתנות להמרה</p>
<p>החברה תבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ד') במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו והכל כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.</p>	<p>זכות החברה לבצע פדיון מוקדם</p>
<p>אין.</p>	<p>ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות</p>
<p>התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)- החברה מנועה מלשעבד בשעבוד צף את כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים ו/או העתידיים למעט בתנאים המפורטים בסעיפים 6.3 ו-6.4 לשטר הנאמנות.</p>	<p>שעבודים</p>
<p>ראו פירוט תמציתי להלן וכן סעיף 5.5 לשטר הנאמנות.</p>	<p>אמות מידה פיננסיות</p>
<p>בהתאם לסעיף 7.1.16 לשטר הנאמנות, הועמדה לפירעון מידי סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה או שאינה רשומה למסחר בבורסה אך רשומה במערכת רצף מוסדיים (להלן: "הסדרה האחרת") או אם יועמד לפירעון מידי חוב אחר של החברה (למעט חוב שמקורו בהלוואות שהועמדו לחברה או לחברה בת לצורך מימון רכישת הלוואות של החברה שהינו ללא זכות חזרה לחברה או לחברת בת כלשהי (Non Recourse)) ו/או של חברה מאוחדת, לרבות חובות מצטברים, (להלן: "החוב האחר"), אשר היקפו עולה על 20% מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה) ועל 90 מיליון ש"ח (הגבוה מביניהם) והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מידי. לעניין סעיף זה, "חוב" משמעו – חוב פיננסי הכולל אשראי לזמן קצר ו/או לזמן ארוך מגופים פיננסיים כלשהם והלוואות, לרבות הלוואות בעלי עניין. יובהר כי לא תינתן לחברה תקופת ריפוי במצב בו</p>	<p>סעיף Cross Default המהווה עילה להעמדה לפירעון מידי</p>

תועמד לפרעון מידי הסדרה האחרת.	
האם הסדרה מהותית	כן

24.2. פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד')::

שם חברת הנאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
טלפון	03-5544553
פקס	03-5271451
דוא"ל	avnon@hermetic.co.il
כתובת למשלוח דואר	ששת הימים 30, בני ברק

24.3. פרטים בדבר דירוג אגרות החוב (סדרה ד')::

שם החברה המדרגת	מידרוג
הדירוג למועד הנפקת הסדרה	A3.il אופק דירוג שלילי <sup>5</sup>
דירוג הסדרה למועד הדוח	A3.il אופק דירוג שלילי
דירוגים נוספים (בין מועד הנפקת אגרות החוב למועד הדוח)	לא התקבלו דירוגים נוספים בתקופה זו
כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים	נכון למועד הדוח לא ידוע לחברה על כוונה כאמור

24.4. עמידת החברה בתנאים וההתחייבויות המהותיים בתקופת הדיווח

בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות (סדרה ד') לפירעון מידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי תעודות ההתחייבות (סדרה ד').

במסגרת שטר הנאמנות (סדרה ד') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שלהלן (ראו סעיף 5.5 בשטר הנאמנות), על בסיס רבעוני ובהתאם לדוחותיה המאוחדים, כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') במחזור ("תקופת ההתחייבות"):

24.4.1. הנפקת אגרות חוב נוספות, הרחבת סדרה

כמפורט בסעיף 2.6 לשטר הנאמנות, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, תנאי פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם

<sup>5</sup> ראה דוח מידי בדבר דירוג החברה מיום 29 באפריל, 2025 אסמכתא: 2025-01-030146.

עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכח שטר הנאמנות. על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה ד').

כמו כן, בהתאם לאמור בסעיף 2.6.2 לשטר הנאמנות, החברה תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ("אגרות החוב הנוספות" ו-"הרחבת הסדרה", בהתאמה), וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר) ("התנאים להרחבה"):

א. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה;

ב. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, כאשר לעניין זה, תקופות הריפוי המפורטות בסעיף 7 לשטר הנאמנות, לא תילקחנה בחשבון.

ג. הרחבת הסדרה לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') כפי שיהא ערב הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), כאשר לעניין ס"ק זה יובהר כי ככל שאגרות החוב (סדרה ד'), תדורגנה על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך סעיף זה, תעשה על פי הדירוג הנמוך מבניהם.

ד. החברה נדרשת לעמוד במועד הרחבת הסדרה ולהמשיך לעמוד לאחר הרחבת הסדרה בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות, כאשר לעניין זה, תקופות הריפוי המפורטות בסעיף 7 לשטר הנאמנות, לא תילקחנה בחשבון.

#### 24.4.2 אמות מידה פיננסיות

- א. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.4.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ – 105 מיליון ש"ח.
- ב. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 5.4.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ – 15.5%.
- ג. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי לקוחות ברוטו.

אמת המידה	בחינה בפועל
הון עצמי לא יפחת מ-105 מיליון ש"ח.	כ-241 מיליון ש"ח
יחס ההון למאזן לא יפחת, מ – 15.5%.	כ-39.8%

	שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי לקוחות ברטו. כ-1.6%
--	--

24.4.3

מגבלות על "חלוקה"

החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד ("חלוקה") אלא אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה סכום החלוקה לא יעלה על 70% מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בחברה (קרי, בנטרול הרווח הנקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה), לאחר מס, אשר הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) בנטרול רווחי/ הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) ("רווחי/ הפסדי שערך" וביחד: "הרווחים הניתנים לחלוקה"). יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/ יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/ הפסדי השערך בגין אותו נכס, אשר הוכרו ו/או יוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בגין תקופות קודמות; (ב) בגין תקופות שקדמו למועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לחלק רווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן, בהתאם להוראות הדין ובלבד שהחברה תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות. בגין התקופה שהחל ממועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לחלק רווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן (החל ממועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות), ובלבד שחלוקה כאמור תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, במועד אישורה על ידי דירקטוריון החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), אם במועד קבלת ההחלטה על החלוקה, יתקיימו איזה מהמקרים המפורטים להלן, לרבות מצב שבו ככל שתתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור:

- א. במקרה בו ההון העצמי<sup>6</sup> של החברה ירד מ- 115 מיליון ש"ח.
- ב. במקרה בו יחס ההון העצמי לסך המאזן<sup>7</sup> יפחת משיעור של 20%<sup>8</sup>.
- ג. במקרה שבו מתקיים בדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו קודם למועד קבלת ההחלטה על החלוקה סימן אזהרה הקבוע בתקנה 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970.
- ד. אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה מתקיימת עילה לפירעון מידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 7 לשטר הנאמנות;

<sup>6</sup> "הון עצמי" משמעו: הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות, שטרי הון נדחים וכתבי התחייבות נדחים, ככל שיהיו, אשר מועד פירעונם (קרן וביחס להלוואות בעלים מבעל שליטה בלבד - גם ריבית) יהיה לאחר מועד פירעון אגרות החוב (סדרה ד') ואשר פירעונם יהיה נחות בפירוק לפירעון אגרות החוב.

<sup>7</sup> "מאזן" משמעו: מאזן החברה (בניכוי מזומן ופיקדונות, לרבות מזומן מוגבל בשימוש ו/או פיקדונות מוגבלים בשימוש), כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

<sup>8</sup> כל הפרמטרים בסעיף זה ובסעיף 5.5 לשטר הנאמנות (אמות מידה פיננסיות) להלן, יקבעו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין).

האמור לעיל מהווה תיאור תמציתי בלבד ולא ממצה של התחייבות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד').  
לפרטים בדבר התחייבויות החברה ביחס לאגרות חוב (סדרה ד') לרבות בנוגע להתחייבות לעמידה באמות מידה  
פיננסיות, להרחבת סדרה, אי יצירת שעבוד שוטף נוסף על כלל נכסי החברה, הגבלות על ביצוע חלוקה, התחייבויות  
נוספות ועילות לפירעון מייד, ראו שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ד').

25. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 לפי מועדי פירעון, מצורפת בדרך של הפניה לדיווח  
אלקטרוני (טופס ת' 126) המפורסם בסמוך לפרסום דוח זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

18 במרץ, 2026

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

**אופל בלאנס השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר, 2025**

**אופל בלאנס השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר, 2025**

**עמוד**

**תוכן עניינים**

3	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
4-7	דוח רואה החשבון המבקר
8-9	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
10	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
11	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
12-13	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
14-15	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-68	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אופל בלאנס השקעות בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 99(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אופל בלאנס השקעות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו, מיום 18 במרץ, 2026, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

בני ברק,

18 במרץ, 2026

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

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150

E mail: master@lionorl.co.il

www.lionorl.co.il

ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364, E mail: secretary@melocpa.co.il

**דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי**  
**לבעלי המניות של אופל בלאנס השקעות בע"מ**

**חוות הדעת**

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של אופל בלאנס השקעות בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

**בסיס לחוות הדעת**

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברה המאוחדת שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

**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 המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

**הפרשה להפסדי אשראי חזויים**

כמתואר בביאור 3(ב)1(1) לדוחות הכספיים המאוחדים, האשראי ללקוחות המסווג והנבחן בכל קבוצה הינו בהתאם לסיכון האשראי של המושך בתיק הניכיון והלווה בתיק המשכנתאות. החברה מסווגת את סיכון האשראי של תיק הלקוחות בהתאם לשלוש קבוצות: קבוצה א'- אשראי ללקוחות ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי, קבוצה ב'- אשראי ללקוחות עם עליה משמעותית בסיכון האשראי, וקבוצה ג'- אשראי פגום ללקוחות עקב סיכון אשראי.

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

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150

E mail: master@lionorl.co.il

www.lionorl.co.il

ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 E mail: secretary@melocpa.co.il

כמתואר בביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים, ההפרשה להפסדי אשראי מסתכמת לסך של 29,811 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2025 והיא כוללת הפרשה ספציפית והפרשה כללית להפסדי אשראי. בתהליך מדידת ההפרשה להפסדי אשראי החברה מעריכה את ההפסד הגלום בתיק האשראי. התהליך מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות הן בשלב סיווג החוב והן בשלב מדידת ההפרשה להפסדי אשראי החזויים. לשינוי באומדנים או בהערכות אלה, עשויה להיות השפעה מהותית על גובה ההפרשה להפסדי אשראי המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

#### אומדנים משמעותיים הכרוכים בחישוב ההפרשה להפסדי אשראי :

- בעת חישוב ההפרשה להפסדי אשראי נדרשת הנהלת החברה לשיקול דעת בעת סיווג האשראי ללקוחות לקבוצות ולתתי קבוצות בהתאם לרמת סיכון האשראי ועל פי קריטריונים מוגדרים.
  - בעת חישוב ההפרשה הספציפית נדרשת הנהלת החברה לשיקול דעת לגבי תזרימי המזומנים הצפויים להיגבות, מועדם של תזרימים אילו וכן לגבי יכולת מימוש ביטחונות וערבויות.
  - בעת חישוב ההפרשה הכללית משתמשת הנהלת החברה בהערכת מומחה המתבססת על שיעורי הכשל ההיסטוריים של החברה, שינויים מאקרו כלכליים חזויים וצפי השפעתם על תיק האשראי.
- ביקורת על ההפרשה להפסדי אשראי דורשת שיקול דעת של רואה החשבון המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות הנחות והנתונים ששימשו את הנהלת החברה בקביעת אומדן ההפרשה להפסדי אשראי.
- לאור האמור לעיל זיהינו את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים כעניין מפתח בביקורת.

#### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחינת תהליך המדידה של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים.
- בחינת נאותות מתודולוגיית מודל ההפרשה הכללית, שלמות הנתונים והנחות המודל.
- בחינת נאותות הסיווג, מדידה וגילוי עבור מדגם מתוך תיק אשראי הלקוחות בהתייחס לקבוצות ותתי הקבוצות אשר נקבעו על ידי הנהלת החברה.
- בחינת סבירות נאותות ההפרשה להפסדי אשראי.
- בחינת נאותות הסיווג והמדידה של ההפרשה הספציפית עבור מדגם חובות אשר ההפרשה בגינם נמדדה באופן ספציפי.

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

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150

E mail: master@lionorl.co.il

www.lionorl.co.il

ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364, E mail: secretary@melocpa.co.il

## חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספיים בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

## חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

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

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150

E mail: master@lionorl.co.il

www.lionorl.co.il

ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364, E mail: secretary@melocpa.co.il

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איזמים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

### **פיסקת קישור**

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, והדוח שלנו מיום 18 במרץ, 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותפת ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי היא ר"ח גלית בן-שוהם.

בני ברק, 18 במרץ 2026

**בכבוד רב,**

**ליאון, אורליצקי ושות'**  
**רואי חשבון**

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

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150

E mail: master@lionorl.co.il

www.lionorl.co.il

ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364, E mail: secretary@melocpa.co.il

ליום 31 בדצמבר		באור	נכסים
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים שוטפים</b>
9,854	10,891	5	מזומנים ושווי מזומנים
604	1,404	5	מזומנים מוגבלים בשימוש
356,280	486,359	6	לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות
565	346	7	חייבים ויתרות חובה
1,874	-	17	נכסי מסים שוטפים
-	1,450	10	נכס מוחזק למכירה
<u>369,177</u>	<u>500,450</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
44,857	82,839	6	לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות
2,601	3,080	8	רכוש קבוע
1,945	1,422	28	נכס בלתי מוחשי
6,310	4,790	9	נדל"ן להשקעה
3,204	5,633	27	נכסי זכות שימוש
-	279	4	מוניטין
7,668	7,802	17	נכסי מסים נדחים
<u>66,585</u>	<u>105,845</u>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>435,762</u>	<u>606,295</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
<b>התחייבויות</b>			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
198,871	269,132	11	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	1,858	11	הלוואות מאחרים
910	1,051	27	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
1,290	1,816	12	ספקים ונותני שירותים
-	15,927	14	חלויות שוטפות של אגרות חוב
901	2,825	17	התחייבות מסים שוטפים
10,372	6,516	13	זכאים ויתרות זכות
<u>212,344</u>	<u>299,125</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
2,418	4,822	27	התחייבויות בגין חכירה
-	56,911	14	אגרות חוב זמן ארוך
-	759	4	התחייבות בגין תמורה נדחית
-	3,328	4	התחייבות בגין אופציית PUT
284	-		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
138	82	15	התחייבויות בגין הטבות עובדים
<u>2,840</u>	<u>65,902</u>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<u>215,184</u>	<u>365,027</u>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>הון</b>			
		19	הון מניות
(*) -	(*) -		פרמיה על מניות
97,296	97,296		קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
3,749	3,749		יתרת עודפים
119,533	140,223		<b>סה"כ הון</b>
<u>220,578</u>	<u>241,268</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
<u>435,762</u>	<u>606,295</u>		

(\*) מניות ללא ערך נקוב.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

18 במרץ, 2026			
אייל אברג'ל	דניאל מזרחי	אורן בן יאיר	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
92,349	82,997	101,944	20	הכנסות משירותים פיננסיים
(17,128)*	(12,658)	(18,083)	21	הוצאות מימון, נטו
75,221	70,339	83,861		הכנסות משירותים פיננסיים, נטו
(12,080)	(1,689)	(429)	22	הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
63,141	68,650	83,432		הכנסות משירותים פיננסיים, נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
(3,205)	(1,851)	(2,018)	23	הוצאות מכירה ושיווק
(23,937)	(25,011)	(26,370)	24	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
(2,695)*	(2,259)	(2,623)	18(א)4	הוצאות אחרות
1,026	701	235	9(ג)10	הכנסות אחרות
34,330	40,230	52,656		רווח לפני מסים על הכנסה
(7,953)	(9,366)	(12,258)	17	הוצאות מסים על הכנסה
26,377	30,864	40,398		רווח נקי לשנה
				רווח נקי למניה:
0.252	0.295	0.386	26	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

(\*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
26,377	30,864	40,398
2	41	42
26,379	30,905	40,440

רווח לשנה

פריט רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד:

מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת

סה"כ רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
220,578	119,533	3,749	97,296	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
40,398	40,398	-	-	-	רווח
42	42	-	-	-	רווח כולל אחר
40,440	40,440	-	-	-	רווח כולל לשנה
(19,750)	(19,750)	-	-	-	דיבידנד שחולק
<b>241,268</b>	<b>140,223</b>	<b>3,749</b>	<b>97,296</b>	<b>- (*)</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</b>
סה"כ אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
210,411	109,366	3,749	97,296	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
30,864	30,864	-	-	-	רווח
41	41	-	-	-	רווח כולל אחר
30,905	30,905	-	-	- (*)	רווח כולל לשנה
(20,738)	(20,738)	-	-	-	דיבידנד שחולק
<b>220,578</b>	<b>119,533</b>	<b>3,749</b>	<b>97,296</b>	<b>- (*)</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</b>

(\*) מניות ללא ערך נקוב.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

(\* מניות ללא ערך נקוב).

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
26,377	30,864	40,398		רווח נקי
				התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
2,771	3,145	1,777	7,26	פחת והפחתות
-	-	780	28	ירידת ערך נכס בלתי מוחשי
(460)	(310)	(60)	(ג)9	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	130	(ג)9	הפסד מנדל"ן המיועד למימוש
-	72	54		הוצאות מימון, נטו
421	261	-		הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
-	-	520		הפחתת ניכיון והוצאות הנפקה בגין אגרות חוב
(57)	(118)	-		רווח (הפסד) משינוי חוזה חכירה
7,953	9,377	12,258	17	מסים על ההכנסה
10,628	12,427	15,459		
				שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
130,074	(68,015)	(91,363)	6	ירידה (עלייה) בלקוחות, חייבים בגין הלוואות ושטרות לגבייה
(97)	(85)	250		ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
12	(40)	(25)		עלייה (ירידה) בהתחייבויות בלתי שוטפות בגין הטבות לעובדים, נטו
23	278	143		עלייה בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(143,062)	46,086	2,660		עלייה (ירידה) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(1,258)	696	516		עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(14,308)	(21,080)	(87,819)		
(9,310)	(7,943)	(8,888)		מסים ששולמו, נטו
13,387	14,268	(40,850)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
				תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
20	-	916		משיכה (השקעה) ממזומנים מוגבלים, נטו
(274)	(2,072)	(1,328)	7	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	(4,294)	4	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (ב)
97	-	-		תמורה משיפוי רכוש קבוע
10	33	-		תמורה ממימוש רכוש קבוע
(147)	(2,039)	(4,706)		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
-	-	80,614		<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	-	(8,296)		תמורה מהנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(1,479)	(1,565)	(975)	26	פרעון אגרות חוב
(11,600)	(15,738)	(24,750)	19(ב)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
(13,079)	(17,303)	46,593		דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
				<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
161	(5,074)	1,037		<b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</b>
14,767	14,928	9,854		<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
14,928	9,854	10,891		<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>
<b>תשלומי ותקבולי ריבית:</b>				
15,700	11,873	17,846		ריבית ששולמה במזומן
89,666	82,562	102,919		ריבית שהתקבלה במזומן
<b>(א) פעילות מהותית שאינה במזומן</b>				
(2,377)	1,438	3,163		הכרה לראשונה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה
<b>(ב) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה</b>				
נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:				
		(22,093)		הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
		(94)		רכוש קבוע
		(348)		נכסי זכות שימוש
		(20,563)		חייבים בגין הלוואות
		(31)		בעל מניות
		(264)		מסים נדחים
		(279)		מוניטין
		205		התחייבויות בגין חכירה
		24		התחייבויות לא שוטפות אחרות
		1,387		הלוואות בעלים
		34,482		הלוואות מאחרים
		3,280		התחייבות בגין אופציית PUT
		(4,294)		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## א. הישות המדווחת

אופל בלאנס השקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר הוקמה ביום 19 בספטמבר, 2005 וכתובתה הרשמית היא רחוב אריק איינשטיין 4, אשדוד. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כוללים את דוחותיה הכספיים של החברה וכן את אלה של חברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"). החברה הינה חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999, אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

הקבוצה פועלת, בתחום מתן שירותים פיננסיים. לחברות הבנות רישיון מורחב למתן אשראי ו/או רישיון למתן שירותים בנקיים פיננסיים אשר בתוקף עד ליום 31 בדצמבר, 2026, וכן רישיון של חברת א.דורון אחזקות - מימון והשקעות בע"מ (להלן: "א.דורון") אשר בתוקף עד ליום 31 בדצמבר, 2027, המאפשר להן להעניק שירותים פיננסיים. עיקר עיסוקה ומומחיותה של הקבוצה הינו בניכיון המחאות דחיות לעסקים קטנים ובינוניים, וכן עוסקת גם בהמרות מט"ח ובהעמדת מימון כנגד בטוחות, לאחר עמידת מבקש השירות בדרישות שונות ולשביעות רצונה. כמו כן, עוסקת הקבוצה במתן משכנתאות כנגד בטוחות נדל"ן.

החברה הקימה בשנת 2021 את חברת אופל בלאנס משכנתאות לעסק ולבית בע"מ, בבעלות משותפת עם חברה נוספת, מרקורי פיננסיים בע"מ (להלן: "מרקורי") המתמחה בתחום מתן המשכנתאות לטווח קצר ובינוני. עפ"י הסכם המייסדים שנחתם בין הצדדים מרקורי הינה הגורם המתפעל של העסקאות מול לזוי הקצה ולעסוק במסגרת זו בכל תהליכי העבודה וכולל מול לקוחות הקצה.

בפועל, אופל משכנתאות לא החלה לפעול במתן האשראי ללקוחות הקצה והפעילות מתבצעת באמצעות שתי חברות בנות של הקבוצה: אופל חולון ואופל 2006, כאשר הצדדים פועלים בהתאם לעקרונות אשר עוגנו בהסכם המייסדים ובכלל זאת, חלוקת הרווח או ההפסד של פעילות המשכנתאות באופן שווה (50% החברה, 50% השותף עמו התקשרה החברה בהסכם המייסדים כאמור). בהתאם, החברה תכיר במחצית הרווח או ההפסד של פעילות המשכנתאות כהוצאה או הכנסה, לפי העניין וזאת בגין חלקו של השותף כאמור. כמו כן, החל מתאריך 15 בינואר, 2025 אופל משכנתאות נמצאת בהליך פירוק מרצון מזורז.

החל מהרבעון הרביעי לשנת 2025, החברה הרחיבה את פעילותה בתחום מתן הלוואות מגובות נכסי נדל"ן באמצעות חברת א.דורון (להלן: "החברה הבת"). להרחבה ראה באור 4 בדבר צירוף העסקים.

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

החל מיום 1 בינואר, 2023, התקיימו התנאים לצורך סיווגה של החברה כ"תאגיד קטן", כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, וזאת לאור סכום שווי מניות החברה בבורסה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025, החברה החליטה לא לאמץ הקלה כלשהי מתוך ההקלות האמורות.

בהתאם לתקנה 9(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, החברה לא כללה בדוחותיה לשנת 2025, דוח כספי נפרד לחברה האם ("דוח סולו"). להלן תמצית עיקר נימוקי החברה לאי צירוף דוח סולו:

- א. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, אין לחברה (על בסיס סולו) נכסים מהותיים, למעט השקעה בחברות בנות ויתרות חו"ז בין החברה לחברות הבנות.
  - ב. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, לחברה (על בסיס סולו) התחייבויות לא מהותיות במהלך העסקים הרגיל. בנוסף, לחברה אין התחייבויות מהותיות כלפי תאגידים פיננסיים.
  - ג. לחברה אין כמעט פעילות עצמאית, למעט פעילות מטה וכל הפעילות השוטפת התפעולית של הקבוצה מבוצעת בחברות הבנות, בעיקר באופל ואופל חולון.
- לאור כל האמור, אין במידע הכספי הנפרד תוספת מידע מהותי על הכלול בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

באור 1 - כללי (המשך)

## ג. הגדרות

- בדוחות כספיים אלה -
- (1) החברה - אופל בלאנס השקעות בע"מ.
  - (2) הקבוצה - אופל בלאנס השקעות בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
  - (3) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, עם דוחות החברה.
  - (4) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
  - (5) צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
  - (6) בעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
  - (7) אופל - חברת הבת, אופל בלאנס (2006) בע"מ.
  - (8) אופל חולון - חברת הבת, אופל בלאנס חולון בע"מ.
  - (9) א.דורון - חברת הבת, א.דורון אחזקות - מימון והשקעות בע"מ.
  - (10) אופל משכנתאות - חברה בבעלות משותפת (50% חברת מרקורי פיננסים בע"מ, 50% החברה), אופל בלאנס משכנתאות לעסק ולבית בע"מ (החברה אינה פעילה). החל מתאריך 15 בינואר, 2025 החברה נמצאת בהליך פירוק מרצון מזורז.

## ג. העברת פעילות סניף ראשון לציון

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

## ד. פרסום תשקיף מדף

ביום 29 בנובמבר, 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של שנתיים מיום פרסומו, מכוחו תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, לרבות, מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות ועתידיות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות עתידיות של אגרות חוב ניתנות להמרה של החברה), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי. ביום 20 בנובמבר, 2025 הוארך תוקפו של התשקיף מדף עד ליום 29 בנובמבר, 2026.

## ה. הסביבה המקרו-כלכלית בישראל

החל משנת 2022, בעקבות עליית שיעור האינפלציה בארץ ובעולם החליטה הועדה המוניטרית של בנק ישראל על העלאה של שיעור הריבית במשק, מה-0.1% באפריל 2022 ועד לרמה של 4.75% במאי 2023. בתחילת 2024, בנק ישראל הפחית את הריבית ב-0.25% לרמה בשיעור של 4.5%. בחודש נובמבר, 2025 בנק ישראל הפחית את שיעור הריבית ב-0.25% לרמה בשיעור של 4.25% ולאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר, 2026 הפחית את שיעור הריבית ב-0.25% לרמה בשיעור של 4%.

בכל תאריך חתך, החברה כוללת במודל ההפרשה להפסדי אשראי את השפעת השינויים של הגורמים המקרו כלכליים לרבות בחינת התחזיות של בנק ישראל לגבי אינדיקטורים כלכליים כגון ריבית, אינפלציה, שיעור אבטלה, תוצר גולמי והיקף מכירת דירות חדשות.

האשראי המועמד ללקוחות הקבוצה בעסקאות ניכיון הינו בריבית קבועה שנקבעת במועד העסקה, בעוד שמרבית האשראי שהקבוצה צורכת מתאגידים בנקאיים הינו אשראי בריבית משתנה. כמו כן, התקשרויות הקבוצה עם לקוחותיה הינן באורך ממוצע של שלושה חודשים, ולכן זמן התגובה שלה לשינויי ריבית במשק הינו קצר באופן יחסי, וזאת בפרט לאור העובדה שהקבוצה צורכת אשראי בעיקר כתלות בביקוש הלקוחות לשירותיה. באשראי המועמד ללקוחות הקבוצה בעסקאות מתחום המשכנתאות, החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית וזאת לאור פערי התקופה של מקורות המימון של החברה לבין ההלוואות המועמדות על ידה ללקוחותיה בתחום זה.

באור 1 - כללי (המשך)

**ז. המצב הביטחוני בישראל**

ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בין מדינת ישראל לבין ארגוני טרור ברצועת עזה. במהלך שנת 2023 וכן במהלך שנת 2024 היו למלחמה השפעות על הפעילות הכלכלית במשק, אשר השתקפו גם בפעילות החברה וקיבלו ביטוי בדוחות הכספיים לשנים אלו. עם זאת, במהלך שנת 2025, ולמועד אישור הדוחות הכספיים, למלחמה לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה.

ביום 13 ביוני, 2025 החלה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" במטרה לנטרל איומים איראניים על מדינת ישראל ותושביה. במסגרת המבצע הוכרז מצב מיוחד בעורף, אשר כלל, בין היתר, מגבלות על פעילות המשק, לרבות סגירת המרחב האווירי, הגבלות על התקהלויות, צמצום פעילותם של בתי עסק וגיוס מילואים נרחב. למבצע לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה בתקופת הדיווח ולאחריה.

ביום 9 באוקטובר, 2025 נחתם הסכם לסיום הלחימה בין ישראל לחמאס, אשר נכנס לתוקפו ביום 10 באוקטובר, 2025, כולל שחרור כל החטופים הישראליים, הפסקת לחימה, ונסיגה ישראלית לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה.

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

החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותיה העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות השוררת בנוגע לשיעור הריבית, מגמת ההתייקרויות והמצב הביטחוני כאמור וכן בנוגע להשפעת הגורמים האמורים, בין היתר, על פעילותם העסקית של החברה, היקף הביקוש לאשראי חוץ בנקאי, השינויים הצפויים ברמת הסיכון של לקוחותיה וכיו"ב.

החברה מביאה בחשבון מקדמי אי וודאות (לרבות מקדמי מקרו כלכלה) בחישוב ההפרשה הכללית להפסדי אשראי חזויים.

**באור 2- בסיס עריכת הדוחות הכספיים****א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards)**

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

**עקרונות עריכת הדוחות הכספיים**

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

הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 18 במרץ, 2026.

**ב. בסיס המדידה**

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

- נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות עובדים.
- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

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

**ג. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד**

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

**ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

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

## באור 2- בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

## ה. תקופת המחזור התפעולי

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

## ו. צירופי עסקים ומוניטין

כאשר הקבוצה משיגה לראשונה שליטה בעסק אחד או יותר (להלן: "הנרכש"), צירוף העסקים מטופל בשיטת הרכישה. בהתאם לשליטה זו, החברה מזהה את הרוכש, קובעת את מועד הרכישה ומכירה בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ובהתחייבויות שניטלו בהתאם לשוויים ההוגן, למעט חריגים. הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה כעודף של הסכום הכולל של התמורה שהועברה, על הסכום נטו למועד הרכישה של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. החברה מודדת את התמורה שהועברה בהתאם לשוויים ההוגן של הנכסים שנמסרו, של ההתחייבויות שניטלו ושל המכשירים ההוניים שהונפקו. עלויות כלשהן שניתן לייחסן לצירוף העסקים מוכרות כהוצאה בתקופה שבה הן התהוו, למעט עלויות להנפקת מכשירים הוניים או מכשירי חוב של החברה. כאשר התמורה שהועברה כוללת הסדרי תמורה נדחית, החברה מודדת את התמורה המותנית במועד הרכישה בשווי הוגן. בתקופות עוקבות, שינויים בשווי ההוגן של תמורה נדחית, שלא סווגה כהון, מוכרים ברווח או הפסד. כאשר במסגרת צירוף עסקים ניתנת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר המקנה להם זכות לדרוש מהקבוצה לרכוש את החזקותיהם בעתיד, מכירה הקבוצה במועד הרכישה בהתחייבות פיננסית בגין האופציה. ההתחייבות נמדדת במועד ההכרה לראשונה לפי שוויה ההוגן, המשקף את סכום הפדיון הצפוי בהתאם לתנאי ההסדר. לאחר מועד ההכרה לראשונה, ההתחייבות נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם להוראות IFRS 9.

## ז. דוחות כספיים מאוחדים

חברות בנות היגן ישויות הנשלטות על ידי החברה. שליטה מתקיימת כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות לתשואות משתנות ממערבותה בחברה המוחזקת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כח ההשפעה שלה בחברה המוחזקת. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות תואמת למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה. יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות בין חברתיות בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

## ח. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

## השיקולים

## סיווג החכירה - החברה כמחכירה

לצורך הבחינה האם יש לסווג חכירה כמימונית או תפעולית, בוחנת החברה האם החכירה מעבירה במהותה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס. בכלל זאת בוחנת החברה, בין היתר, את קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנותי, את תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכלכלי של הנכס ואת הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההוגן של הנכס.

## אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיזוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בנוגע 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:

באור 2- בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ח. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

אומדנים והנחות (המשך)

מדידת ההפרשה להפסדי 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 על הדוחות הכספיים הן גידול או קיטון בסכום הפסדי האשראי שיוכרו בדוח רווח או הפסד. לפרטים אודות חישוב הפסדי האשראי החזויים ראה באור 16ג'.

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי לכלליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי החברה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

הכרה לראשונה בנכסים 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, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרימי המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

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.

מדידה עוקבת של נכסים פיננסיים

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

(א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או

(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או

(ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

## באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

התחייבויות פיננסיות כוללות: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, אגרות חוב, ההתחייבויות בגין חכירה, ספקים והמחאות לפרעון, זכאים אחרים, התחייבות בגין תמורה נדחית והתחייבויות בגין אופציות מכר שניתנו לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

הכרה לראשונה בהתחייבות פיננסית

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

מדידה לראשונה ומדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות ליחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית למעט התחייבויות בגין אופציות מכר שניתנו לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

גריעת התחייבות פיננסית

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

(3) קיוזו מכשירים פיננסיים

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

ב. ירידת ערך(1) נכסים פיננסיים

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

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

האשראי ללקוחות המסווג בכל קבוצה הינו בהתאם לסיכון האשראי של המושך בתיק הניכיון והלווה בתיק המשכנתאות.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של האשראי ללקוחות עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של סטטיסטיקת הצלחה בגביית חובות שחלה עליה בסיכון האשראי שלהם, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

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

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

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

- אין זה סביר שהחייב יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי הקבוצה; או

(1) נכסים פיננסיים (המשך)

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

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

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

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

**מדידת הפסדי אשראי חזויים**

הקבוצה בוחנת את הפסדי האשראי החזויים בגין כל אשראי ללקוחות שחלה עליה משמעותית בסיכון האשראי שלו (קבוצה ב'), באופן ספציפי. יתרת האשראי הנבחנת הינה בהתאם לסיכון האשראי של המושך בתיק הניכיון והלווה בתיק המשכנתאות, בניכוי בטוחות מוחשיות שהועמדו להבטחת האשראי.

בהתאם למודל הפרשה לקבוצה ב' של החברה, מסווגת החברה את האשראי ללקוחות למספר קבוצות, כאשר לכל קבוצה נקבעו שיעורי הפרשה ספציפיים המבוססים על שיקול דעת ההנהלה לרבות יועציה המשפטיים ועל שיעור החובות שהחברות לא צלחו בגבייתם בכל אחת מהקבוצות, בשלוש השנים האחרונות. יצוין כי קביעת שיעורי הפרשה לגבי כל קבוצה, כאמור לעיל, נעשתה באופן פרטני עבור כל אחת מחברות הקבוצה בהתאם לניסיון העבר שלה והחברה עורכת בחינה בסוף כל שנת דיווח על מנת לעדכן את האומדנים הנ"ל.

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

להלן פירוט מתודולוגית חישוב הפרשה הכללית (קולקטיבית) אשר מיישמת החברה בנוגע לקבוצה א'. ראשית, מבוצע פילוח התיק בקבוצה א' לפי אופי השירותים הפיננסיים שקיבל הלקוח, קרי שירותי ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים או שירותי הלוואות מגובות נדל"ן (פעילות המשכנתאות). במסגרת יישום הפרשה הכללית של שירותי ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים החברה מיישמת את מודל הבציר כפי שיפורט להלן:

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

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

1. מבוצע פילוח של הלוואות לפי יחס הבטוחה להלוואה (LTV). החברה מחלקת את התיק ל-2 קבוצות: LTV מתחת ל-60%, LTV מעל 60%.
2. פילוח נוסף של התיק הינו לפי סוג השעבוד של החברה: שעבוד ראשון, שעבוד שני והערת אזהרה.
3. אורך חיי הלוואה למועד החתך. החברה נותנת משקל לסיכון גובר כאשר יתרת אורך חיי הלוואה עולה.
4. לטובת המחשת המודל, כאשר הלוואה הינה ב-LTV מתחת ל-60% וכאשר לחברה שעבוד ראשון על הנכס בשים לב שיתרת אורך חיי הלוואה אינו אורך משמעותי - החברה רואה בהלוואה זו ברמת סיכון מופחת ואילו כאשר ה-LTV גבוה מ-60% וברמת שעבוד שניה, רמת הסיכון המיוחסת להלוואה זו הינה גבוהה.

## באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. ירידת ערך (המשך)(1) נכסים פיננסיים (המשך)

## מדידת הפסדי אשראי חזויים (המשך)

5. על מנת לאמוד את שיעורי ההפרשה הבסיסיים החברה משתמשת בשני מקורות מידע. הראשון המידע הקיים בתיק המשכנתאות וכן נתוני השוואה של המערכת הבנקאית במגזר המשכנתאות (בשים לב לפילוח הסיכון כפי שהוצג לעיל). לאור העובדה, כי המידע ההיסטורי שבידי החברה בתחום המשכנתאות אין בו בכדי ללמד בפני עצמו את הכשל היסטורי, החברה עושה שימוש גם במקורות חיצוניים כפי שהוצג לעיל. ככל ויתווסף מידע נוסף, ביחד עם צבירת הניסיון של החברה בתחום זה, החברה מעריכה כי תיתן משקל עודף לניסיון במסגרתה על פני נתוני השוואה מהמערכת הבנקאית.
6. מעבר לבחינה של הכשל היסטורי וכן לניתוח שהוצג לעיל, החברה מביאה בחשבון מקדמי אי וודאות (לרבות מקרו כלכלה), ככל וקיימים בתקופת החתך. נכון למועד החתך, לאור התפתחות שלילית באינדיקטורים הכלכליים, החברה הוסיפה מקדם כלכלי, כפי שיפורט להלן, אשר הגדיל את שיעור ההפרשה הבסיסי, כפי שפורט לעיל.

מקדם אי וודאות במודל ההפרשה הכללית הכולל את השפעת השינויים של הגורמים המקרו כלכליים

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

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

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי (קבוצה ג')

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

ראיה שאשראי הינו פגום כוללת את האירועים הבאים:

- קושי פיננסי משמעותי של החייב;
  - הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים לתקופה העולה על 180 יום;
  - ארגון מחדש של חוב או תשלום המגיע לקבוצה בתנאים אשר הקבוצה לא הייתה שוקלת במקרים אחרים; או צפוי שהלווה יגיע לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר;
- ככלל, חובות שלא נפרעו או הוסדרו באמצעות הסדרי פריסה (לרבות באמצעות קיזוז תמורה מעסקאות חדשות), בתוך 180 יום ממועד אירוע הכשל נחשבים לחובות פגומים ומוכרת בגינם הפרשה בגובה מלוא יתרת החוב, אלא אם לחברה אינדיקציות חזקות כדי להניח שהחוב בר גבייה באמצעות מימוש בטוחות (ככל שקיימות או באמצעות פניה לערב איכותי לחוב).

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

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

**מחיקה**

הערך בספרים ברוטו של אשראי ללקוחות נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. לרוב, מצב זה מתקיים כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה או שהקבוצה קובעת, בין היתר בהתבסס על הערכות יועציה המשפטיות, כי לא ניתן להיפרע באמצעות הערב לחוב או מימוש בטוחות, ככל שקיימים בידיה. עם זאת, אשראי ללקוחות שנמחקו עשויים עדיין להיות כפופים לתהליכי גביה משפטיים ואחרים שהקבוצה מפעילה לשם גביית סכומים אלה. מחיקה מהווה אירוע גריעה. ככלל, על פי מדיניות החברה לאחר פרק זמן בן כשנתיים עד שלוש שנים, בו נמצא החוב בטופל משפטי ומשלא התקדם תהליך הגביה וצומצם החוב, מבקשת החברה מיועציה המשפטיות חוות דעת בדבר הכרה בחוב כחוב אבוד. לאור כך ובהתאם להוראות תקן דיווח כספי בילנאומו 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") החברה מוחקת את האשראי ללקוחות הרשום בספרי החברה.

ג. ירידת ערך (המשך)(2) נכסים שאינם פיננסיים

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

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

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

(3) נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת החברה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

ג. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 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 החברה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, החוזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

ד. הכרה בהכנסה

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

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

**ה. מסים על ההכנסה**

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

**מסים שוטפים**

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

**קיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים**

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

**עמדות מס לא וודאיות**

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

**מסים נדחים**

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה בהתחייבות מיסים נדחים הנובעת מההפרש הזמני מהשקעה בחברות בנות לאור כך שהיא שולטת במועד ההיפוך של ההפרש וכן צפוי כי הם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין, בדרך של מימוש.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה, המסים הנדחים מוכרים תחת הנחה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

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

**קיצוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים**

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

**ו. רווח למניה**

הקבוצה מציגה נתוני רווח בסיסי ומדולל למניה לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (לאחר תיאום בגין סכומים לאחר מס של דיבידנדים, הפרשים הנובעים מסילוק והשפעות דומות אחרות של מניות בכורה שסווגו כמכשיר הוני) בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך השנה.

**ז. עסקאות עם בעלי שליטה**

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

**ח. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם**

להלן מידע לגבי תקינים לתקנים שפורסמו אך טרם נכנסו לתוקף, שעשויים להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה בעת יישומם לראשונה. למעט אם נאמר אחרת, כל תיקון שצוין להלן ניתן ליישום מוקדם, תוך מתן גילוי לכך, והחברה מתכננת לאמצו לראשונה במועד התחילה המחייב שלו.

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

IFRS 18 שפורסם בחודש אפריל, 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 בדבר הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים. להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: תפעולית, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח או הפסד תפעולי ורווח או הפסד לפני מימון ומסים על ההכנסה.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מידות ביצועים שהוגדרו על-ידי ההנהלה (Management defined Performance Measures).
- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בבאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7 בדבר דוח על תזרימי מזומנים IFRS 18. ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. בהתאם להוראות IFRS 18 במועד זה, יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך.
- החברה החלה להיערך ליישום הוראות התקן ולבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות הכספיים המאוחדים אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

**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 הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפות בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפות בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי הוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. 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. בקביעת השווי הוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי הוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

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

מידע נוסף אודות ההנחות והפרמטרים ששימשו בקביעת שווי הוגן וסיווג מכשירים פיננסיים בשווי הוגן נכלל בבאור 16 בדבר מכשירים פיננסיים ובבאור 9 בדבר נדל"ן להשקעה.

**באור 4 - צירופי עסקים**

לטובת הרחבת הפעילות העסקית בתחום העמדת מימון מגובה נכסים, ביום 29 ביוני, 2025 נחתם הסכם לרכישת 70% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא של חברת א.דורון בע"מ (להלן: "החברה הנרכשת"), חברה פרטית המאוגדת בישראל ועוסקת במתן הלוואות מגובות נכסי נדל"ן. השלמת העסקה הייתה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים מהותיים. ביום 5 באוקטובר, 2025 התקיימו כל התנאים המתלים המהותיים והושלמה העסקה. החל ממועד זה מאוחדות תוצאות פעילותה של החברה הנרכשת בדוחותיה הכספיים של החברה.

תמורת העסקה הסתכמה בסך של 9,541 אלפי ש"ח. מתוך סכום זה, סך של כ-3,556 אלפי ש"ח שולם למוכר במועד ההשלמה, סך של 800 אלפי ש"ח (753 אלפי ש"ח משקף ערך נוכחי) הופקד בנאמנות וישמש להבטחת התחייבויות השיפוי של המוכר כלפי אופל, וסך של כ-1,972 אלפי ש"ח (1,952 אלפי ש"ח משקף ערך נוכחי) נוסף שולם בחודש דצמבר, 2025 לפי גובה ההון העצמי הסופי של החברה הנרכשת בהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2025.

במסגרת עסקת הרכישה, התקשרה החברה עם בעלי המניות בחברה הנרכשת בהסכם הכולל מנגנון אופציית מכר (PUT) ביחס ליתרת הון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת (30%). בהתאם לתנאי ההסכם, החברה עשויה להיות מחויבת בעתיד לרכוש מניות אלו בהתאם למנגנון תשלום שנקבע בהסכם. השווי ההוגן של התחייבות זו נאמד על ידי מעריך שווי בלתי תלוי בסך של 3,280 אלפי ש"ח נכון למועד הרכישה. בהתאם להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים, הכירה החברה בהתחייבות פיננסית בגין אופציית המכר שניתנה לבעל מניות המיעוט. ההתחייבות נמדדה בהתאם לערך הנוכחי של סכום המימוש ומוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת התחייבויות בלתי שוטפות.

במסגרת השלמת העסקה נחתם הסכם מימון בין אופל לבין החברה הנרכשת והמוכר, במסגרתו תעמיד אופל לחברה הנרכשת מסגרת אשראי כוללת בסך של עד 75 מיליון ש"ח, המיועדת בין היתר לצורך פירעון התחייבויות קיימות של החברה הנרכשת.

**התמורה שהועברה וזכויות שאינן מקנות שליטה**

**הרכב התמורה שהועברה בגין צירוף העסקים**

שווי שהוכר במועד הרכישה אלפי ש"ח	
3,556	מזומנים ושווי מזומנים
1,952	תמורה נדחית (ערך נוכחי)
753	מזומן בנאמנות
3,280	אופציית PUT (30%)
9,541	סה"כ תמורה שהועברה

**הנכסים שנרכשו, ההתחייבויות שניטלו ומוניטין שהוכר ברכישה**

שווי שהוכר במועד הרכישה אלפי ש"ח	
2,034	מזומנים ושווי מזומנים
916	מזומנים מוגבלים לשימוש
76,697	חייבים בגין הלוואות
94	רכוש קבוע נטו
348	נכסי זכות שימוש
31	בעלי מניות
264	נכסי מסים נדחים
80,384	סה"כ נכסים הניתנים לזיהוי
252	הלוואות בעלים
67,820	הלוואות מאחרים
152	חלויות שוטפות בגין חכירה
99	ספקים
627	זכאים ויתרות זכות
556	התחייבות מסים שוטפים
1,387	הלוואות בעלים לזמן ארוך
24	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
205	התחייבות שימוש בחכירה לזמן ארוך
71,122	סה"כ התחייבויות הניתנות לזיהוי
9,262	נכסים מזהים נטו
279	מוניטין שהוכר ברכישה
9,541	סה"כ עלות הרכישה

**באור 4 - צירופי עסקים (המשך)**

תזרים מזומנים בגין צירוף העסקים

למועד הרכישה	
אלפי ש"ח	
(6,328)	תמורה ששולמה במזומנים ובשווי מזומנים
2,034	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת ליום הרכישה
(4,294)	סה"כ תזרים נטו

**מידע על סך ההכנסות ועל הרווח שהוכר מהחברה הנרכשת מתחילת צירוף העסקים**

סך ההכנסות והרווח של החברה הנרכשת כפי שנכללו בדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של כ-318 אלפי ש"ח וכ-7 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**הכנסות ורווח של הקבוצה כפי שהיו מוצגים אם מועד הרכישה של החברה הנרכשת היה מתרחש בתחילת תקופת הדיווח השנתית**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025		הכנסות רווח כולל לשנה
אלפי ש"ח		
111,544		
43,257		

**באור 5- מזומנים, שווי מזומנים ומזומנים מוגבלים**

ליום 31 בדצמבר		מזומנים בקופות מזומנים בתאגידים בנקאיים סה"כ מזומנים ושווי מזומנים
2024	2025	
אלפי ש"ח		
5,590	6,594	
4,264	4,297	
9,854	10,891	
604	1,404	מזומנים מוגבלים (1)

(1) ליום 31 בדצמבר 2025 מוחזקת בנאמנות חלק מתמורה מכירת נכס הנדל"ן המיועד למימוש בסך של כ-604 אלפי ש"ח כמתואר בבאור 10 וכן סך של 800 אלפי ש"ח אשר הופקד בנאמנות במסגרת רכישת חברת א.דורון כמתואר בבאור 4.

חשיפת הקבוצה לסיכון אשראי, שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לגבי מזומנים ומזומנים מוגבלים מפורטת בבאור 16, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - לקוחות, חייבים בגין הלוואות ושטרות לגביה

ליום 31 בדצמבר		באור	נכסים שוטפים
2024	2025		
אלפי ש"ח			
326,870	464,520	(6),(4),(1)	המחאות לגביה וחייבים בגין הלוואות
60,474	51,149	(5),(1)	חובות פתוחים
583	487	(1)	חברות כרטיסי אשראי
(4,370)	(6,437)	(2)	דמי ניכיון צבורים
(27,277)	(23,360)	(3),(1)	הפרשה להפסדי אשראי חזויים
356,280	486,359		<b>סה"כ לקוחות וחייבים בגין הלוואות ושטרות לגביה</b>

ליום 31 בדצמבר		באור	נכסים לא שוטפים
2024	2025		
אלפי ש"ח			
30,115	60,565	(6),(4),(1)	המחאות לגביה וחייבים בגין הלוואות
17,560	28,725	(5),(1)	חובות פתוחים
(2,818)	(6,451)	(3),(1)	הפרשה להפסדי אשראי חזויים
44,857	82,839		<b>סה"כ לקוחות וחייבים בגין הלוואות ושטרות לגביה</b>

פרטים נוספים בקשר עם לקוחות, חייבים בגין הלוואות ושטרות לגביה:

(1) להלן מועדי הפירעון החזויים של יתרות לקוחות, חייבים ושטרות לגביה:

ליום 31 בדצמבר 2025				הערך בספרים	
שנה שלישית ואילך	שנה שניה	שנה ראשונה	באלפי ש"ח		
16,372	44,191	458,083	518,646	518,646	המחאות לגביה וחייבים בגין הלוואות
-	-	487	487	487	חברות כרטיסי אשראי
18,842	9,883	51,149	79,874	79,874	חובות פתוחים
(1,905)	(4,546)	(23,360)	(29,811)	(29,811)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים
33,309	49,528	486,359	569,196	569,196	<b>סה"כ</b>

ליום 31 בדצמבר 2024				הערך בספרים	
שנה שלישית ואילך	שנה שניה	שנה ראשונה	באלפי ש"ח		
13,824	16,291	326,870	356,985	356,985	המחאות לגביה וחייבים בגין הלוואות
-	-	583	583	583	חברות כרטיסי אשראי
11,207	6,353	60,474	78,034	78,034	חובות פתוחים
(335)	(2,483)	(27,277)	(30,095)	(30,095)	בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים
24,696	20,161	360,650	405,507	405,507	<b>סה"כ</b>

## באור 6 - לקוחות, חייבים בגין הלוואות ושטרות לגביה (המשך):

## (2) דמי ניכיון צבורים

דמי הניכיון הצבורים מהווים את החלק היחסי מסך ההכנסה הכוללת בעסקאות המימון, אשר טרם הוכר בדוח על הרווח והפסד. סכומים אלה צפויים להיות מוכרים כהכנסה בתקופות עוקבות למועד הדיווח, על פני יתרת החיים של עסקת המימון עד למועד פירעונה.

(3) א. הפרשה לירידת ערך ליום 31 בדצמבר, 2025 בסך של כ-28,892 אלפי ש"ח מיוחסת לחובות אשר נוצרו מפעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים, הפרשה לירידת ערך בסך של כ-919 אלפי ש"ח מיוחסת לפעילות המשכנתאות (ליום 31 בדצמבר, 2024 - כ-29,672 אלפי ש"ח וכ-423 אלפי ש"ח, בהתאמה).  
ב. לפרטים נוספים - ראה באור 3(ב) ובאור 16(ג).

(4) ליום 31 בדצמבר, 2025 המחאות לגבייה בסך של כ-474 מיליון ש"ח משועבדות לטובת תאגידים בנקאיים בשעבוד קבוע ראשון (31 בדצמבר, 2024 - כ-352 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים - ראה באור 18(ב).

(5) חובות פתוחים כוללים המחאות לגבייה וחייבים בגין הלוואות הכלולים בקבוצות ב' ו-ג' כמתואר בבאור 3(ב)(1).

(6) במסגרת פעילות מתן האשראי וגיוון השירותים הפיננסיים מעמידות חברות הקבוצה הלוואות ללקוחות. תנאי ההלוואות בדבר עיתוי תשלומי הקרן וגובה הריבית, היקף הביטחונות הנדרש ותקופת ההלוואה נקבעים בהסכמים מראש. חשיפת הקבוצה לסיכון אשראי, סיכון ריבית וניתוח רגישות לגבי לקוחות, חייבים בגין הלוואות ושטרות לגבייה מפורטת בבאור 16 בדבר מכשירים פיננסיים.

## באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
490	267	הוצאות מראש
9	-	עובדים
66	79	חייבים אחרים
565	346	סה"כ חייבים ויתרות חובה

חשיפת הקבוצה לסיכון אשראי, סיכון ריבית סיכון מטבע וניתוח רגישות לגבי חייבים ויתרות חובה המהווים נכסים פיננסיים מפורטת בבאור 16 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 8- רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה

סה"כ	כלי רכב	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים	ריהוט וציוד תפעולי	
10,711	3	3,885	2,919	3,904	עלות ליום 1 בינואר 2025
709	27	123	-	559	איחוד לראשונה
(48)	-	-	(48)	-	גריעות
1,023	-	938	65	19	תוספות השנה
12,395	30	4,947	2,936	4,482	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
8,110	2	2,812	2,690	2,606	פחת נצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2025
616	16	123	-	477	איחוד לראשונה
(43)	-	-	(43)	-	גריעות
631	1	247	130	253	פחת לשנה
9,314	19	3,182	2,777	3,336	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
3,081	11	1,764	159	1,146	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר, 2025

סה"כ	כלי רכב	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים	ריהוט וציוד תפעולי	
11,802	4	4,369	2,797	4,632	עלות ליום 1 בינואר 2024
(1,844)	(4)	(885)	(22)	(933)	גריעות (**)
753	3	401	144	205	תוספות השנה (*)
10,711	3	3,885	2,919	3,904	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
7,691	2	2,335	2,478	2,876	פחת נצבר יתרה ליום 1 בינואר, 2024
(1,483)	(1)	(889)	(1)	(592)	גריעות
1,902	1	1,366	213	322	פחת לשנה
8,110	2	2,812	2,690	2,606	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
2,601	1	1,073	229	1,298	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר, 2024
4,111	2	2,034	319	1,756	ערך בספרים ליום 1 בינואר, 2024

(\*) עיקר התוספות בשנת 2024 נובעות משיפוץ שני סניפי החברה.  
 (\*\*) עיקר הגריעות בשנת 2024 הינן בגין סגירת סניף אחד ומעבר סניף קיים.  
 (\*\*\*) במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 לא נרכשו פריטי רכוש קבוע באשראי ספקים באופן מהותי.

באור 9 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה בספרים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
6,000	6,310
310	(70)
-	(1,450)
6,310	4,790

יתרה ליום 1 בינואר

שינויים שהוכרו ברווח והפסד:  
רווח משינויים בשווי הוגן (טרם מומשו)  
גריעות:

העברה לנכסים המוחזקים למכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. קביעת שווי הוגן

(1) היררכית שווי הוגן

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בטכניקות הערכה בהתאם למדרג השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה באור 3 ' בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדו בשווי הוגן לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 תוך שימוש משולב בנתונים המשמשים להערכה מרמה 3 ומרמה 2.

(2) נתונים לגבי מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נכס מסחרי באזור התעשייה ראש"צ

השווי ההוגן נאמד תוך שילוב של שימוש בגישת השוואה ובגישת היוון הכנסות (מסווג לרמה 3).

בעת השימוש בגישת השוואה, מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר מכירה למטר רבוע ברוטו של נכסים ברי השוואה, הנגזר מעסקאות נצפות בשוק פעיל, כאשר בהערכת שווי נכסי הקבוצה לא בוצעו התאמות מהותיות לשווי הנגזר ממידע זה.

בעת השימוש בגישת היוון הכנסות, מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ההכנסות הנובע מהנכס, תוך שימוש בתשואת השוק על ערך השכירות על מנת לאמוד את שווי הנכס. הערכת השווי של הנכס מתחשבת בנתונים פיזיים של המבנה, לרבות סטנדרט הבנייה, חומרי הבנייה, רמת הנגישות, הצורה ורמת הגימור אשר להם השפעה על דמי השכירות הראויים.

הנתונים המשמעותיים שאינם נתונים לצפייה הינם: תשואת השוק המשמשת להיוון תזרימי מזומנים (7.2%-7%) ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024, וכן שווי שוק של דמי שכירות שנתיים ראויים ליום 31 בדצמבר, 2025 כ - 235 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2024 כ - 233 אלפי ש"ח).

אומדן השווי ההוגן יגדל אם שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן ואם שווי השוק של דמי השכירות הראויים יגדל. לא קיימים יחסי גומלין פנימיים בין הנתונים המשמעותיים שאינם נתונים לצפייה.

דירה למגורים בשכונת רמת יצחק בנשר

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בגישת השוואה, בהתבסס על מידע השוואתי מהימן זמין (מסווג לרמה 2).

בעת השימוש בגישת השוואה, מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר מכירה למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנגזר מעסקאות נצפות בשוק פעיל, כאשר לא נדרשו התאמות מהותיות לשם אומדן שווי הנכס הנגזר ממידע זה.

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בתום כל שנה על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. בשאר תקופות הדיווח מתבצעות הערכות שווי פנימיות על ידי הנהלת החברה תוך שימוש במתודולוגיה דומה, במידה וקיימים סממנים שחל שינוי בשווי הנכסים. הערכות השווי מועברות לסקירה בפני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה.

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:

- שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלבנטיים.
- פרמיה (ניכיון) בגין איכות המבנה ותנאי השכירות, בהשוואה לעסקאות דומות.
- שווי שוק של תשלומי שכירות, המבוסס על השוואה לעסקאות דומות ומידע השוואתי זמין בשווקי הנדל"ן.

החברה לא ביצעה התאמות להערכות השווי שהתקבלו לצורך הצגת הנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים.

(4) הכרה ברווחים בגין נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 הכירה החברה בהוצאה של 70 אלפי ש"ח ובהכנסה של 310 אלפי ש"ח 460 אלפי ש"ח בהתאמה בגין שינוי בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן, אשר נמדדו בשווי הוגן המסווג לרמות 2 ו-3.

השינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה נזקפו לסעיף הכנסות אחרות בדוח על הרווח והפסד.

ג. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
460	310	(70)
266	273	235
726	583	165

שינויים נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
הכנסות מדמי שכירות

ד. פרטים בדבר נכסי הנדל"ן של הקבוצה

1. נכס מסחרי באזה"ת ראשון לציון: קרקע ועליה אגף מרכזי של מבנה דו-קומתי; זכויות החכירה בקרקע הינן ל-100 שנה ומסתיימות בשנת 2087. שטח הקרקע הכולל הינו כ-6,000 מ"ר, כאשר השטח הבנוי כולל כ-195 מ"ר בקומת קרקע ועוד כ-185 מ"ר בקומה א'. שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ-3,250 אלפי ש"ח (2024 - 3,200 אלפי ש"ח).
2. נכס נדל"ן בנשר: דירת מגורים ששטחה כ-95 מ"ר ברחוב האלון, בשכונת רמות יצחק בנשר. שווי ההוגן של הנכס ל 31 בדצמבר 2025 הינו כ-1,540 אלפי ש"ח (2024 - 1,530 אלפי ש"ח).
3. נכס נדל"ן באשדוד: נכס מסחרי באזה"ת הצפוני באשדוד המכיל 2 אולמות בקומה העליונה, מתוך שתי קומות. המגרש בשטח של כ-9.2 דונם כאשר שטחו הבנוי הכולל הינו כ-173 מ"ר. שווי ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו כ-1,580 אלפי. לפרטים אודות מכירת הנכס ראה באור 10.

באור 10 - נכס מוחזק למכירה

אשדוד - לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר, 2026 התקשרה אופל חולון בהסכם למכירת נכס הנדל"ן שבבעלותה בעיר אשדוד (להלן: "הנכס") בתמורה ל-1,450 אלפי ש"ח. עד למועד סיווג הנכס נמדד בהתאם למודל השווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן הוכרו בדוח רווח או הפסד בתקופות הרלוונטיות. החל ממועד חתימת ההסכם ובהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 5 התקיימו התנאים לסיווג הנכס כמוחזק למכירה, והנכס סווג בהתאם. כחריג ל-IFRS 5 נדל"ן להשקעה ממשיך להימדד בשווי הוגן גם כאשר מתקיימים התנאים לסיווג הנכס כמוחזק למכירה. מחיר המכירה מהווה אינדיקציה מהימנה לשווי ההוגן של הנדל"ן במועד הדיווח. מאחר ומחיר המכירה נמוך מהערך בספרים, הכירה החברה בהפסד מירידת ערך בסך 130 אלפי ש"ח, אשר נכלל בסעיף הוצאות אחרות בדוח על הרווח וההפסד לשנת 2025.

פתח תקווה - בחודש אוגוסט, 2020 התקשרה אופל חולון בהסכם לרכישת דירת מגורים בעיר פתח תקווה בתמורה לסכום של 2,300 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), אשר שולמה בחלקה על דרך הקיזוז מחוב של לקוח לאופל חולון. הרכישה אושרה על ידי בית המשפט המחוזי מרכז ונרשמה הערה אזהרה במרשמי המקרקעין, אשר לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין מהווה אישור לזכויותיה הקנייניות של אופל חולון בדירה זו. ביום 31 באוקטובר, 2022 מכרה החברה את הנדל"ן המיועד למימוש בתמורה לסך של 2,980 אלפי ש"ח כולל מע"מ. חלק מתמורת המכירה בסך של כ-604 אלפי ש"ח מוחזקת בנאמנות.

**באור 11- אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות מאחרים**

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של אשראי והלוואות של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע בדבר החשיפה של החברה לסיכונים ריבית ונזילות בקשר עם אשראי והלוואות נכלל בבאור 16 בדבר מכשירים פיננסיים.

**א. אשראי והלוואות במסגרת התחייבויות שוטפות**

ליום 31 בדצמבר		שעור הריבית המשוקללת ליום 31 בדצמבר 2025 (*)	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
611	1,456		משיכת יתר
77,532	120,180		אשראי מתאגיד בנקאי א'
75,710	93,815	פריים פלוס	אשראי מתאגיד בנקאי ב'
26,227	31,936	0.28%	אשראי מתאגיד בנקאי ד'
18,791	21,745		אשראי מתאגיד בנקאי ה'
198,871	269,132		סה"כ אשראי מתאגיד בנקאיים
ליום 31 בדצמבר		שעור הריבית המשוקללת ליום 31 בדצמבר 2025 (*)	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
-	1,858	8.90%	הלוואות מאחרים (**)
198,871	270,990		סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שוטפות

(\*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו 5.75% (ליום 31 בדצמבר 2024 - 6%). (\*\*) נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרת הלוואות שהתקבלו מצדדים שאינם תאגידים בנקאיים (במסגרת רכישת חברת הבת) אשר הוצגו במסגרת התחייבויות שוטפות. לאחר תאריך המאזן, נפרעו הלוואות כאמור במלואן, ולמועד אישור הדוחות הכספיים לא קיימות לחברה יתרות פתוחות בגינן.

**ב. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות**

**תאגיד בנקאי א'**

אופל ואופל חולון קשורות עם תאגיד בנקאי א' בהסכם במסגרתו מועמדות לחברות בנות על-ידי התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בדרך של הלוואה מתחדשת לזמן קצר. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכמת מסגרת האשראי הכוללת של אופל ואופל חולון מתאגיד בנקאי א' בכ- 232 מיליוני ש"ח. במסגרת ההסכם האמור ותיקונים שנעשו לו מעת לעת התחייבות חברות הבנות כלפי התאגיד הבנקאי בקשר עם כלל האשראי שהתקבל או שיתקבל מהתאגיד הבנקאי, לעמוד בתנאים ובהתניות הפיננסיות הבאות:

1. ההון העצמי המוחשי של החברה במאוחד (כהגדרתו בהסכם) לא יפחת מהגבוה מבין:
  - (א) סך של 45 מיליוני ש"ח; (ב) סך השווה ל-20% מתוך המאזן המוחשי המאוחד של החברה.
2. ההון העצמי המוחשי של החברה (מאוחד) יעלה מידי שנה ב-5 מיליון ש"ח לפחות, החל מ-1 בינואר, 2021.
3. יחס החוב להון עצמי מוחשי של החברה (מאוחד) לא יעלה בכל עת על יחס של 4.7.
4. ככל שתעמודנה חברות הקבוצה במלוא התחייבויותיהן כלפי הבנק לפי כל מסמך שהוא, לרבות ההתחייבות לעמוד בהתניות המפורטות לעיל וככל ולא תעמוד לבנק עילה להעמדת האשראים לפירעון מיידי - חברות הקבוצה תהיינה רשאיות לחלק ביחד, בכל שנת דיווח, דיבידנדים, בסכום מצטבר שלא יעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי בדוחות המאוחדים של אותה שנת דיווח, וכן רווחים בגין שנתיים קודמות ובתנאי שלא בוצעה חלוקה לגביהם.
5. החברות הבנות יפקידו בידי הבנק שיקים של לקוחותיהן, אשר יהיו מקובלים על הבנק, אשר סכומם הכולל לא יפחת בכל עת מ-125% מיתרת האשראי המנוצלת.
6. לא יופקדו על ידי מי מחברות הבנות בידי הבנק צ'קים מופקדים של מושך בודד אשר שיעורם עולה על 4% מסך השיקים המופקדים של מי מחברות הבנות בכל חשבונות הבנק.

## באור 11- אשראי מתאגדים בנקאיים והלוואות מאחרים (המשך)

## ג. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

- ביום 1 ביולי, 2025, התקשרה אופל עם תאגיד בנקאי א' בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד 60 מיליון ש"ח (מסגרת מחייבת) לצורך העמדת הלוואות לכל מטרה מגובות נדל"ן ללקוחותיה, להלן עיקרי העדכונים לאמות המידה הפיננסיות:
1. יחס ה-LTV לכל לקוח לא יעלה על 0.7.
  2. הסך המצטבר של כל הלוואות שהועמדו לאותו לקוח לא יעלה בכל עת על 6% מיתרת כל הלוואות ללקוחות, או על 1,500 אלפי ש"ח הגבוה מביניהם.
  3. הסך המצטבר של כל הלוואות שהועמדו ע"י החברות המלוות יחד לאותו לקוח לא יעלה על 3,500 אלפי ש"ח למעט שני לקוחות לגביהם הסך המצטבר של הלוואות כאמור לא יעלה על 5,000 אלפי ש"ח.
  4. ביחס לכל חברה מלווה- יחס האשראים לפעילות המשכנתאות, לא יעלה בכל עת על 0.8.
  5. מועד פירעונה של כל הלוואה שתועמד ללקוח על פי הסכם לא יעלה על 5 שנים ממועד העמדתה באמורטיזציה של עד 10 שנים.
  6. כתנאי מקדמי להעמדת אשראי בגין פעילות המשכנתאות, ההון העצמי של אופל חולון ואופל 2006, כל אחת יהיה חיובי.

כמו כן, נקבע שינוי בתנאי הבטוחות בעסקאות ניכיון, כך שהמגבלה לגבי יחס הממסרים הסחירים והלא סחירים כבטוחה להעמדת מימון הוסרה.

ליום 31 בדצמבר, 2025 חברות הקבוצה עומדות באמות מידה אלה.

## תאגיד בנקאי ב'

אופל ואופל חולון קשורות עם תאגיד בנקאי ב' בהסכם לקבלת מסגרת אשראי לתקופה של עד שנה, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מסגרת האשראי המאושרת לכל חברות הבנות הינה עד לסכום של 140 מיליון ש"ח (50 מיליון ש"ח מתוכה הינה מסגרת מחייבת). במסגרת העמדת מסגרת האשראי חתמו חברות הקבוצה כלפי התאגיד הבנקאי על כתב התחייבות, אשר עודכן מעת לעת, לפי חלה עליהן חובה לעמוד בהתחייבויות שונות, שעניינן בין היתר שעבודים ובטחונות כנגד האשראי שהועמד וכן אמידה בתנאים ובהתניות פיננסיות כדלקמן:

1. סכום ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו במסמך אמות המידה) במאזן המאוחד לא יפחת מהגבוה בין שיעור השווה ל-20% מסך המאזן המאוחד של החברה וסכום השווה ל-45 מיליון ש"ח.
  2. ההון העצמי המוחשי בדוחות המאוחדים יגדל בכל שנה בלא פחות מ-5 מיליון ש"ח.
  3. יחס החוב בדוחות הכספיים המאוחדים להון העצמי המוחשי במאזן המאוחד לא יעלה על 4.7.
  4. בכל עת יהיו מופקדים בידי התאגיד הבנקאי צ'קים של לקוחות החברה הלווה המקובלים על הבנק, אשר סכומם הכולל הינו לפחות 125% מיתרת האשראי של החברה הלווה.
  5. לא יופקדו בידי התאגיד הבנקאי צ'קים של מושך בודד אשר שעורם עולה על 4% מסך הצ'קים המופקדים בחשבונות הבנק של כל חברות הקבוצה בתאגיד הבנקאי.
  6. סך הצ'קים של מושך בודד מסך הצ'קים שבידי חברות הקבוצה לא יעלה על 5%.
7. חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות וכל פעולה המהווה "חלוקה" על פי דין תעשה על ידי החברה הלווה בסכום כולל מצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי בדוח המאוחד של הקבוצה. החברה (אופל השקעות) תהא רשאית לחלק רווחים בגין שנתיים קודמות, אשר תחילתן עם כניסתו לתוקף של כתב ההתחייבות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן.

בנוסף למסגרת האשראי כאמור לעיל, התקשרה אופל עם תאגיד בנקאי ב' בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד 50 מיליון ש"ח (מסגרת מחייבת) לצורך העמדת הלוואות לכל מטרה מגובות נדל"ן ללקוחותיה עבור תקופה שלא תעלה על 24 חודשים בממוצע.

שיעור המימון לכל הלוואה כנגד חוזה משועבד לא יעלה על מי מאלה, לפי הנמוך מביניהם:

- א. עד 85% מגובה הלוואה נשוא אותו חוזה משועבד.
- ב. עד 85% מגובה כל הלוואות נשוא כל החוזים המשועבדים.
- ג. עד 65% משווי הנכס המשועבד לטובת אופל לפי החוזה המשועבד.
- ד. עד 5 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2025 חברות הקבוצה עומדות באמות מידה אלה.

ב. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות (המשך)תאגיד בנקאי ד'

החל מחודש אפריל 2016 קשורות חברות הקבוצה עם תאגיד בנקאי ד', בהסכם העמדת הלוואה בסך של עד כ-20 מיליון ש"ח. ביום 26 באוגוסט 2025, עדכנו החברות הבנות של החברה את תנאי ההתקשרות שלהן עם תאגיד בנקאי ד' לצורך קבלת מסגרת אשראי של עד 55 מיליון ש"ח.

להלן תמצית התנאים העיקריים להם התחייבו החברה והחברות הבנות בקשר עם מסגרת האשראי ד':

1. היחס בין ההון העצמי המוחשי של החברה (מאוחד) לסך המאזן המוחשי שלה לא יפחת בכל עת מ-20% או 45 מיליון ש"ח, לפי הגבוה מביניהם.
2. סכום ההון העצמי המוחשי של החברה (מאוחד) יגדל בכל שנה ב- 5 מיליון ש"ח לפחות.
3. יחס החוב להון עצמי מוחשי של החברה (מאוחד) לא יעלה בכל עת על 4.7.
4. הסכום לחלוקת דיבידנד על ידי החברה בכל שנה לא יעלה על סך השווה ל- 50% מהרווח הנקי השנתי במאוחד.
5. מגבלת החשיפה של תאגיד בנקאי ד' למושך בודד לא תחרוג משיעור של 4% מסכום השיקים המופקדים בחשבון החברה הבת בבנק או ממיליון ש"ח לפי הגבוה מביניהם.
6. בחשבון החברה הבת בתאגיד הבנקאי ד' יהיו בכל עת שטרות של לקוחות, בסכום כולל אשר לא יפחת מ-125% מיתרת האשראים נטו.

בנוסף למסגרת האשראי כאמור לעיל, החל מחודש אוגוסט, 2024, התקשרה אופל עם תאגיד בנקאי ד' בהסכם להעמדת מסגרת אשראי נוספת לא מחייבת לטווח ארוך (עד חמש שנים), לצורך העמדת הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן, בסך כולל של 20 מיליון ש"ח. האשראי יהיה מוגבל לסכום של 5 מיליון ש"ח ללווה וכבטוחה החברה תמחה לבנק את זכויותיה בנכסים המשועבדים. הריבית עבור הלוואות אלה תהיה ריבית משתנה או קבועה שתיקבע מעת לעת בהתאם לציטוטי הבנק במועד לקיחת ההלוואה.

ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדות אופל והחברה באמות מידה אלה.

תאגיד בנקאי ה'

ביום 31 באוקטובר, 2021 התקשרה אופל בכתב התחייבות לצורך קבלת מסגרת אשראי של עד 20 מיליון ש"ח. במהלך 2024 תאגיד בנקאי ה' עדכן את סך מסגרות אשראי עד ל-22 מיליון ש"ח (מסגרת מחייבת). ביום 2 ביולי, 2025 תאגיד בנקאי ה' עדכן את סך מסגרות אשראי עד ל-150 מיליון ש"ח (מסגרת מחייבת). להלן תמצית התנאים העיקריים להם התחייבה אופל בקשר עם מסגרת האשראי:

1. שיעור הון עצמי מוחשי - שיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן המוחשי לא יפחת מ- 20%.
2. סכום הון עצמי מוחשי - ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 45 מיליון ש"ח ויעלה בלפחות 5 מיליון שקלים חדשים מדי שנה.
3. יחס חוב להון עצמי מוחשי - היחס בין החוב הפיננסי לבין הון עצמי מוחשי לא יעלה על 4.7.
4. היחס בין שיקים דחויים שיופקדו על ידה בתאגיד הבנקאי ה' ממושך בודד לבין סך השיקים הדחויים שיופקדו על ידה בתאגיד הבנקאי ה' לא יעלה בכל עת על 4% או על סכום של אחד מיליון שקלים חדשים, הגבוה מביניהם.
5. היחס בין סך השיקים הדחויים שיופקדו על ידה בתאגיד הבנקאי ה' לבין סך החוב הפיננסי לתאגיד הבנקאי ה' לא יפחת בכל עת מ- 125%.

ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדות אופל והחברה באמות מידה אלה.

הלוואות מאחרים

בשנת 2023 קשורות חברות הקבוצה בהסכמים עם צדדים שלישיים במסגרתם מעמידים הנ"ל לחברות הקבוצה מעת לעת, הלוואות לזמן קצר לשם מימון הפעילות השוטפת, בתמורה לריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.5%. החל מיום 1 בינואר, 2024 עודכן שיעור הריבית השנתית הקבועה ל-3.5%. לכל אחד מן הצדדים להסכמים עומדת הזכות להעמיד את האשראי לפירעון לפני תום התקופה בהתראה מוקדמת בת 90 ימים. לגבי חלק מן ההסכמים קיימת ערבות אישית של בעלי השליטה בחברה, להבטחת פירעון ההלוואה. חברות הקבוצה כפופות למגבלות שונות בקשר עם היקפי האשראי הכוללים הניטלים ממלווה בודד או מקבוצת מלווים, אשר נקבעו על ידי ועדת הביקורת של החברה.

בשנים 2023-2024 פרעה הקבוצה הלוואות מאחרים בסך של כ-850 אלפי ש"ח וכ-2,550 אלפי ש"ח בהתאמה ובמהלך שנת 2025 פרעה את סך יתרת הלוואות מאחרים.

ליום 31 בדצמבר, 2025 במסגרת האיחוד לראשונה של חברת א.דורון, כללה אשראי מאחרים בסך של כ-1,858 אלפי ש"ח אשר מוצג במסגרת ההתחייבויות השוטפות. לאחר תאריך המאזן, נפרעו מלוא הלוואות כאמור.

באור 11- אשראי מתאגדים בנקאיים והלוואות מאחרים (המשך)

ג. תנועה בהתחייבויות בגין אשראי והלוואות

סה"כ	אגרות חוב	אשראי מאחרים	אשראי מתאגדים בנקאיים	
152,785	-	3,916	148,869	יתרה ליום 1 בינואר 2024
50,002	-	-	50,002	קבלת אשראי, נטו
(3,916)	-	(3,916)	-	פירעון אשראי, נטו
198,871	-	-	198,871	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
69,459	-	69,459	-	איחוד לראשונה
70,261	-	-	70,261	קבלת אשראי, נטו
(75,897)	(8,296)	(67,601)	-	פירעון אשראי, נטו
80,614	80,614	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
520	520	-	-	הפחתת ניכיון והוצאות הנפקה
343,828	72,838	1,858	269,132	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

באור 12 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,146	1,540	חובות פתוחים
144	276	המחאות לפירעון
1,290	1,816	סה"כ ספקים ונותני שירותים

חשיפת הקבוצה לסיכוני נזילות ומטבע בגין ספקים ונותני שירותים מפורטת בבאור 16 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 13 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
106	121	הוצאות לשלם
1,104	2,181	מוסדות ממשלתיים (1)
6,582	1,787	צדדים קשורים (2)
1,876	2,249	עובדים ומוסדות בגין שכר
704	178	אחרים
10,372	6,516	סה"כ זכאים ויתרות זכות

- (1) ביקורת מס ערך מוסף- בעקבות ביקורת מס ערך מוסף אשר נערכה לחברה בשנת 2020 נדרשה החברה בתשלום בסך של כ- 752 אלפי ש"ח (לא כולל ריביות והפרשי הצמדה). החברה חלקה על קביעת מס ערך מוסף והגישה ערעור על החלטה זו באמצעות יועציה המשפטיים. בחודש ספטמבר 2025 התקבל פסק דין בו הערעור נדחה ובתקופת הדוח החברה שילמה את יתרת החוב.
- (2) היתרה כוללת יתרות בגין צדדים קשורים ובעלי עניין. ראה גם באור 25.
- חשיפת הקבוצה לסיכוני נזילות, סיכוני מטבע וניתוח רגישות בדבר זכאים ויתרות זכות המהווים מכשירים פיננסיים מפורטת בבאור 16, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 14 - אגרות חוב**

ביום 4 במאי, 2025 הנפיקה החברה 82,960 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') תמורת 81,338 אלפי ש"ח בריבית נקובה של 5.5% במח"מ 2.67 שנים. עלויות ההנפקה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של 724 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). הפער בין התמורה שהתקבלה, לאחר ניכוי עלויות הנפקה, לבין הערך הנקוב שהונפק, המשקף ניכיון, מופחת על פני תקופת אגרות החוב בשיטת הריבית האפקטיבית.

אגרות החוב (סדרה ד') עמדו לפירעון ב-10 תשלומים שווים ורציפים באופן שכל תשלום על חשבון הקרן יהווה 10% מהקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד').

תשלום הריבית הראשון ישולם בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל).

בהתאם להוראות שטר הנאמנות בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב, הוסכם בין היתר, כי לנאמן תהא הזכות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי בקרות אירועים שנקבעו בשטר הנאמנות הכוללים, בין היתר: אי עמידה בהתחייבויות ובתשלומים בקשר עם אגרות החוב, הרעה משמעותית במצב החברה ועסקיה, העברת השליטה בחברה באופן שהוגדר בשטר הנאמנות ונקיטת הליכי חדלות פירעון כנגד החברה. בנוסף, הוטלו על החברה התניות שונות לכל אורך תקופת אגרות החוב, הכוללות בין היתר את העניינים הבאים:

- החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 105 מיליון ש"ח.
- החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), יחס ההון העצמי לסך המאזן לא יפחת משיעור של 15.5%.
- החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי לקוחות ברוטו.

נכון למועד הדוחות הכספיים ומועד הדוח החברה עומדת בהתניות פיננסיות אלה. השווי ההוגן של אגרות החוב למועד הדוח נקבע על פי מחירים מצוטטים בבורסה לישראל ועומד על סך של כ-74,664 אלפי ש"ח.

**באור 15 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים**

הטבות לעובדים המוצגות בהתחייבויות הבלתי שוטפות הינן בגין הטבות בגין סיום העסקה. לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגינן היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות, במסגרת תוכניות להטבות עובדים לאחר סיום העסקה. התחייבות בגין חופשה והבראה מוצגת כהטבה לעובדים במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

**א. תכנית הטבה מוגדרת**

**הרכב**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,333	1,577
(1,195)	(1,495)
138	82

ערך נוכחי של מחויבות בגין תכנית להטבה מוגדרת  
השווי ההוגן של נכסי התוכנית  
התחייבות בגין הטבה מוגדרת, נטו

**ב. תוכנית הפקדה מוגדרת**

לקבוצה תוכנית הפקדה מוגדרת בגין התחייבותה לתשלום רכיב התגמולים בקופות גמל בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 חוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

הסכום שהוכר כהוצאה בגין תכנית להפקדה מוגדרת בשנת 2025 הינו כ- 704 אלפי ש"ח (2024 ו- 2023 - 609 אלפי ש"ח ו- 596 אלפי ש"ח, בהתאמה).

## באור 16- מכשירים פיננסיים

## א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בבאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

## ב. מסגרת ניהול הסיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה וליישם אותה מצויה בידי מנכ"ל חברות הקבוצה, בהתאם לעקרונות כלליים הנקבעים על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה, גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ופעילות הקבוצה. באמצעות נהלי הכשרה וניהול, הקבוצה פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים והגורמים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

ועדת הביקורת של החברה מפקחת על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ונהליה והיא בוחנת את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה. בתהליך הפיקוח נעזרת ועדת הביקורת בביקורת הפנימית. הביקורת הפנימית עוסקת בבדיקות הבקורות והנהלים, לפי דרישת ועדת הביקורת, ותוצאותיהן מדווחות לוועדת הביקורת. בנוסף, במהלך שנת 2019 החברה מינתה קצינת ציות ובמסגרת תפקיד זה מבצעת קצינת הציות בדיקות שוטפות בקשר עם עמידת חברות הקבוצה בדרישות החוק והרגולציה החלות על חברות הקבוצה.

## ג. סיכון אשראי

סיכון האשראי הינו הסיכון המהותי ביותר של הקבוצה והוא נובע בעיקר מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה בהתחייבויותיהם כלפיה, במידה והמחאות שנמסרו על ידי לקוחות לניכיון לא יכובדו, הלוואות לא תפרענה או שחובות שנוצרו ללקוחות לא יפרעו במסגרת הליכי גביה.

## (1) החשיפה לסיכון אשראי

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל חייב (מושך הממ"ד בתיק הניכיון וחייב בתיק המשכנתאות), אולם ההנהלה לוקחת בחשבון גם את המאפיינים הענפיים של החייב, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף ובתחום עיסוקו של החייב, היות שלגורמים אלה עשויה להיות השפעה על סיכון אשראי. נכון למועד הדיווח, לא קיימת לקבוצה תלות מהותית בלקוח או מושך עיקרי, כאשר היתרה הגדולה ביותר מהווה כ-1.6% מיתרת תיק האשראי ברוטו ללקוחות של הקבוצה.

הקבוצה מקיימת מדיניות אשראי לפיה כל לקוח חדש וכל עסקה חדשה נבדקים פרטנית טרם ביצוע עסקת ניכיון. הבדיקה כוללת בדיקת דרוג חיצוני, באם קיים, ובחינת היסטוריית הלקוח וכן קבלת אסמכתאות שונות לשם בחינת טיב ומהות העסקה בגינה מבוקש השירות. במקרים של העמדת הלוואות, הקבוצה בוחנת את חוסנו הפיננסי של הלווה, טיב העסקה בגינה מבוקש המימון ונאותות הבטוחה המועמדת על ידי הלווה ביחס להיקף האשראי.

ללקוחות המהותיים נקבעת מסגרת מקסימלית לגובה עסקאות ניכיון ממסרים דחויים או עצמיים המשקפת את מסגרת האשראי המרבית שחברות הקבוצה מוכנות להיחשף אליה בהתאם לנתונייהם; מגבלות אלה נבחנות על בסיס שוטף. לקוחות שאינם עומדים באמות המידה של הקבוצה לגבי איכות האשראי יכולים להתקשר עם הקבוצה על בסיס העמדת בטחונות נוספים מעבר לערבות אישית.

לקוחות קיימים אשר בהמשך דורגו כבעלי "סיכון גבוה" מצויים תחת פיקוח מתמיד של מנהלי הסניפים והמשך ההתקשרות עימם נבחן באופן פרטני, כמו גם הצורך במתן בטחונות נוספים מעת לעת.

הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר המצב של ענפי פעילות השונים של הלקוחות או המושכים וככל שעולה צורך, מבצעת פעולות לצורך הגבלת חשיפתה לענפים אשר קיים לגביהם ספק לאי יציבות כלכלית משמעותית.

הקבוצה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים בבנקים בישראל שרמת דירוג שלהם היא ilAA+ ומעלה. להערכת החברה, חשיפת האשראי בגין מזומנים ושווי מזומנים נמוכה, בהתבסס על דירוג האשראי של הצד המחזיק בהם.

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית של הקבוצה, בהתעלם מערכן של בטוחות שנמסרו לקבוצה. להלן יתרות הנכסים הפיננסיים של החברה, אשר בגינם קיימים לקבוצה סיכונים אשראי:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,854	10,891	מזומנים ושווי מזומנים
604	1,404	מזומנים מוגבלים
401,137	569,198	לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות
75	79	חייבים ויתרות חובה
411,670	581,572	יתרה ליום 31 בדצמבר

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות לפי תחומי הפעילות של החייב הינה כדלקמן:

שיעור מסך תיק לקוחות			
ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	ענף פעילות
42%	44%	61%	נדל"ן (1) (2)
7%	7%	6%	שירותים ומסחר
10%	9%	9%	תשתיות
9%	3%	6%	הובלה ולוגיסטיקה
3%	6%	1%	אנרגיה כימיקלים ודלק
8%	5%	4%	קמעונאות, יבוא והפצה
5%	6%	4%	תעשייה
2%	4%	2%	מזון
2%	4%	2%	רכב
5%	1%	2%	חקלאות וגינות
2%	1%	1%	תקשורת
5%	10%	2%	אחר
100%	100%	100%	סה"כ

(1) לחברה חשיפה גדולה יותר ביחס לממסרים דחויים שניתנו על ידי לקוחות מענף הנדל"ן המהווים כ-61%, 44% ו-42% מתיק הלקוחות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, 2024 ו-2023 בהתאמה.

(2) שיעור החשיפה לענף הנדל"ן לשנת 2025 כולל גם את תיק הלקוחות של חברת א.דורון, המשוך לחטיבת המשכנתאות של הקבוצה, ואשר אוחדה לראשונה בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ברבעון הרביעי של שנת 2025.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות לפי תחומי הפעילות של המושך הינה כדלקמן:

שיעור מסך תיק לקוחות			
ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	ענף פעילות
44%	45%	51%	נדל"ן
14%	11%	11%	שירותים ומסחר
5%	7%	8%	תשתיות
7%	7%	6%	הובלה ולוגיסטיקה
1%	2%	0%	אנרגיה כימיקלים ודלק
5%	5%	5%	קמעונאות, יבוא והפצה
4%	4%	4%	תעשייה
4%	2%	2%	מזון
2%	1%	1%	רכב
3%	3%	2%	חקלאות וגינות
1%	1%	1%	תקשורת
10%	12%	9%	אחר
100%	100%	100%	סה"כ

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

שינויים מקרו-כלכליים, לרבות רמות אינפלציה גבוהות, עליות ריבית בנק ישראל ואי-ודאות גיאופוליטית, משפיעים מהותית על שוק הנדל"ן בישראל. בתקופות אלו קיימת חשיפה לסיכונים כגון פגיעה ברווחיות פרויקטים ובתוצאותיהן הכספיות של חברות יזום נדל"ן ושירותי בנייה, בין היתר כתוצאה מהתייקרות עלויות המימון ותשומות הבנייה. האטה במשק עלולה להוביל לירידה בביקוש לדירות, בקצב המכירות ובמחירי המכירה, וכן להגדיל את הסיכון לאי-עמידת רוכשי דירות בהתחייבויותיהם.

במהלך 2024-2025 נמשכה סביבת אי-הוודאות בענף, והשפעותיה ניכרו בהאטה בקצב המכירות ובפגיעה בתזרימי המזומנים של חברות בענף. בתחילת 2024 נרשם מחסור בעובדים, בעיקר מהרשות הפלסטינית, שהגדיל את עלויות השכר והאריז את קצב הבנייה. במהלך שנת 2025 חלה התמתנות מסוימת במחסור, אך הוא נותר גורם מגביל להשקעות והתחלות בנייה. בתחילת תקופת הלחימה נרשמה עלייה בבקשות לדחיית פירעון שיקים והלוואות, אולם במהלך 2024-2025 חלה ירידה במספר הבקשות והיקפן התמתן לרמות הדומות ואף נמוכות מאלו שקדמו ללחימה.

לאור האמור לעיל, האטה בענף הנדל"ן בישראל עלולה להשפיע על עסקי החברה ותוצאותיה הכספיות ובכלל זה, בין היתר, להוביל להרעה במצב העסקי של הלקוחות מענף הנדל"ן ולעלייה ברמת סיכון האשראי של לקוחות אלו, עלייה בשיעור החזרות של ממסרים בשל עלייה בהיקף אירועי הכשל, כל אלה עלולים להוביל לגידול בהוצאה בגין הפרשה להפסדי אשראי ולפגיעה ברווחיות החברה. כמו כן, האטה בענף הנדל"ן יכולה להוביל לירידה בהיקף הביקוש לאשראי ועסקאות ניכיון של לקוחות בענף הנדל"ן.

עוד יצוין, כי החברה מעמידה ללקוחותיה הלוואות מגובות נכסי נדל"ן ובתחום זה ככל שיש האטה בענף הנדל"ן החברה חשופה לסיכונים הקשורים, בין היתר, ליכולתה לממש את נכסי הנדל"ן שהועמדו לה כבטוחה אם ביכולת לממש בכלל, משך זמן המימוש, מחיר המימוש וכיו"ב. יצוין, כי החברה מקפידה על פיזור לקוחות ומושכים בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. כך, שיעור יתרת הלקוח והמושך הכי גדול ליום 31 בדצמבר, 2025, אשר משתייך לענף הנדל"ן מסך תיק הלקוחות ברוטו של החברה (במאוחד) למועד זה, עמד על כ-1.6%.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, לחברה חשיפה מהותית לענף הנדל"ן במסגרת פעילותה במתן אשראי חוץ בנקאי. החשיפה מוצגת בטבלה תוך פילוח לפי תחומי פעילות, טיב הבטוחה ויחס המימון לנכס (LTV). הפילוח לפי תחומי פעילות כולל את תחום ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים ותחום המשכנתאות. כמו כן, מוצגת החשיפה בהתאם לטווחי יחס ה-LTV המחושב כיחס יתרת ההלוואה ברוטו לבין השווי הבטוחה ברוטו בהתבסס על הערכות שווי המצויות בידי החברה. יצוין כי ביחס לחשיפות מלקוחות המסווגות בשלבי סיכון ב' ו-ג', שווי הבטוחות מבוסס על שמאיות מעודכנות שנערכו ביחס לנכסים המשועבדים. לעומת זאת, ביחס ליתר החשיפות בתיק, שווי הבטוחות מתבסס בעיקר על הערכות שווי שנקבעו במועד העמדת האשראי, על בסיס המידע הקיים בידי החברה אשר אינן מתעדכנות באופן שוטף, כל עוד לא חלה הרעה מהותית בסיכון האשראי של הלווה. הנהלת החברה עוקבת אחר רמת החשיפה לענף הנדל"ן ואת מאפייני הסיכון הנלווים לה לרבות איכות הבטוחות ויחס המימון, במסגרת ניהול סיכונים אשראי של החברה.

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2025								
אלפי ש"ח								
טווח LTV	קטן מ- 50%	50%-60%	60%-70%	70%-80%	80%-90%	מעל 90%	ללא בטוחה מוחשית	סה"כ
ניכיון ממסרים דחויים ועצמאיים								
נדל"ן מגורים	3,948	4,210	13,533	3,312	-	285	-	25,288
נדל"ן בהליכי בנייה	10,048	13,287	8,112	-	16,163	9,091	-	56,701
קרקעות נדל"ן	-	383	-	-	-	-	-	383
מניב/מסחרי	2,500	5,700	5,584	-	-	-	-	13,784
רכב וצמ"ח ללא בטוחה מוחשית	1,276	761	286	3,050	-	1,890	-	7,263
סה"כ	17,772	24,341	27,515	6,362	16,163	11,266	208,215	311,634
משכנתאות								
טווח LTV	קטן מ- 50%	50%-60%	60%-70%	70%-80%	80%-90%	מעל 90%	ללא בטוחה מוחשית	סה"כ
נדל"ן מגורים	27,824	18,196	20,141	2,019	-	-	-	68,180
קרקעות נדל"ן	6,180	6,625	253	-	-	-	-	13,058
מניב/מסחרי	13,364	761	-	-	-	-	-	14,125
סה"כ	47,368	25,582	20,394	2,019	-	-	-	95,363

(\*) יתרות התיק המוצגות בטבלה מבוססות על היתרה החוזית של העסקאות, לרבות רכיבי ריבית עתידיים לאורך חיי העסקה. בהתאם לכך, אופן חישוב יתרות אלה עשוי להיות שונה מאופן הצגת יתרת תיק האשראי ברוטו בדוחות הכספיים של החברה, הנמדדת בהתאם להוראות IFRS 9 בשיטת הריבית האפקטיבית.

(2) הערכת הפסדי אשראי חזויים

הקבוצה עושה שימוש במטריצת הפרשה להפסדי אשראי המתבססת בעיקר על סווג החובות לקבוצות לפי דפוסי הפעילות של החייב מרגע שחלה עלייה בסיכון האשראי שלו, או שארע אירוע כשל ראשוני.

בפעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים הקבוצה אומדת את הפסדי אשראי חזויים בגין כל אחת מקבוצות החוב בנפרד עבור כל קבוצה, וזאת על סמך הפסדי האשראי בפועל שנגרמו לקבוצה ב-3 השנים האחרונות בגין חייבים שהשתייכו לקבוצות חוב אלה, כאשר הניתוח נעשה ברמת כל חברה בפני עצמה.

במקרים בהם מזהה הקבוצה שינוי בדפוס הפעילות של הלקוח לאחר שסווג לקבוצה מסוימת, מעדכנת הקבוצה את סווג החוב לקבוצה המתאימה, ובהתאם את שיעור ההפרשה להפסדי האשראי החזויים בגינו. בנוסף הקבוצה עושה שימוש במידע הקיים ברשותה בנוגע להגבלות הקיימות בחשבון החייב או מידע שלילי אחר ממקורות מידע פנימיים וחיצוניים על מנת לקבוע את סווג החוב. על פי רוב, חובות של חייבים שלא נגבו לאחר מאמצי הקבוצה לגבייה בחלוף 180 יום ומעלה, נחשבים לפגומים ומוכר בגינם הפסד מירידת ערך, בגובה מלוא יתרת החוב, בניכוי ערך בטוחות שקיימות.

במתן הלוואות ארוכות טווח מגובות בטוחות נדל"ן (משכנתאות), הקבוצה אומדת את הפסדי האשראי החזויים בגין כל לקוח אשר סיכון האשראי שלו עלה באופן משמעותי וקובעת את שיעור ההפרשה הספציפי בהתאם להמלצת היועצים המשפטיים של הקבוצה, וזאת על בסיס היכולת של הקבוצה לממש את הבטוחה. כמו כן, בגין יתרות חוב שלא חלה הרעה משמעותית ברמת הסיכון ביחס לרמת הסיכון במועד ההתקשרות, החברה מבצעת בחינה קולקטיבית להפסדי אשראי חזויים על בסיס שילוב של שיעורי ההפרשה במערכת הבנקאית וניסיון העבר של פעילות זו בידי השותפים של חטיבת המשכנתאות.

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. סיכון אשראי (המשך):

(2) הערכת הפסדי אשראי חזויים (המשך):

להלן מידע אודות החשיפה לסיכון אשראי והפסדי אשראי חזויים לגבי לקוחות, חייבים בגין הלוואות והמחאות לגביה הנובעים מעסקאות עם לקוחות וחייבים ליום 31 בדצמבר, 2025:

ליום 31 בדצמבר, 2025			
אלפי ש"ח			
סה"כ	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א- ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי
<u>אשראי ללקוחות ברוטו(*)</u>			
67,069	38,900	28,169	-
436,843	-	-	436,843
1,115	1,115	-	-
93,982	3,620	8,070	82,292
<u>599,009</u>	<u>43,635</u>	<u>36,239</u>	<u>519,135</u>
<u>סך יתרת האשראי ללקוחות ברוטו (*)</u>			
<u>הפרשה להפסדי אשראי חזויים</u>			
26,924	24,313	2,611	-
1,968	-	-	1,968
480	480	-	-
439	16	37	386
<u>29,811</u>	<u>24,809</u>	<u>2,648</u>	<u>2,354</u>
<u>569,198</u>	<u>18,826</u>	<u>33,591</u>	<u>516,781</u>
<u>5%</u>	<u>57%</u>	<u>7%</u>	<u>0.45%</u>

ליום 31 בדצמבר, 2024			
אלפי ש"ח			
סה"כ	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א- ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי
<u>אשראי ללקוחות ברוטו(*)</u>			
60,298	36,784	23,514	-
321,513	-	-	321,513
2,043	2,043	-	-
47,378	2,122	13,571	31,685
<u>431,232</u>	<u>40,949</u>	<u>37,085</u>	<u>353,198</u>

(\*) האשראי ללקוחות ברוטו מהווה את האשראי ללקוחות לאחר הפחתת דמי ניכיון צבורים ולפני הפרשה להפסדי אשראי. ראה באור 3(ב)1 בדבר מדיניות החברה לעניין סיווג האשראי ללקוחות.  
 (\*\*) יתרות החובות הפגומים בגינן לא הוכרה הפרשה להפסדי אשראי חזויים הינן בעיקר חובות המובטחים בביטחונות מוחשיים המשועבדים לטובת הקבוצה.

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. סיכון אשראי (המשך):

(2) הערכת הפסדי אשראי חזויים (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024			
אלפי ש"ח			
סה"כ	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א- ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי
27,784	24,999	2,785	-
1,888	-	-	1,888
143	143	-	-
280	-	93	187
30,095	25,142	2,878	2,075
401,137	15,807	34,207	351,123
7%	61%	8%	0.59%

הפרשה להפסדי אשראי חזויים

סך הפרשה ספציפית- ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים  
סך הפרשה כללית- ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים  
סך הפרשה ספציפית- משכנתאות  
סך הפרשה כללית- משכנתאות  
**סך הפרשה להפסדי אשראי חזויים**  
אשראי ללקוחות נטו לאחר הפחתת הפרשה להפסדי אשראי חזויים

שיעור ההפרשה להפסדי אשראי חזויים

(3) התנועה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין יתרות לקוחות, שטרות לגבייה וחייבים בגין הלוואות הינה כדלקמן:

2025			
אלפי ש"ח			
סה"כ	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א- ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי
30,095	25,142	2,878	2,075
863	477	-	386
(2,767)	(2,767)	-	-
1,620	1,957	(230)	(107)
29,811	24,809	2,648	2,354

**יתרה ליום 1 בינואר**  
חברה שאוחדה לראשונה  
שינוי כתוצאה ממחיקה של אשראי ללקוחות  
שינויים הנובעים ממדידה מחדש של הפרשה להפסדי אשראי חזויים  
**יתרה ליום 31 בדצמבר**

2024			
אלפי ש"ח			
סה"כ	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א- ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי
38,537	28,659	5,862	4,016
(10,712)	(10,712)	-	-
2,270	7,195	(2,984)	(1,941)
30,095	25,142	2,878	2,075

**יתרה ליום 1 בינואר**  
שינוי כתוצאה ממחיקה של אשראי ללקוחות  
שינויים הנובעים ממדידה מחדש של הפרשה להפסדי אשראי חזויים  
**יתרה ליום 31 בדצמבר**

(\*) האשראי ללקוחות ברוטו מהווה את האשראי ללקוחות לאחר הפחתת דמי ניכיון צבורים ולפני הפרשה להפסדי אשראי. ראה באור 3(ב)1 בדבר מדיניות החברה לעניין סיווג האשראי ללקוחות.  
(\*\*) יתרות החובות הפגומים בגינן לא הוכרה הפרשה להפסדי אשראי חזויים הינן בעיקר חובות המובטחים בביטחונות מוחשיים המשועבדים לטובת הקבוצה.

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. סיכון אשראי (המשך):

(3) התנועה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין יתרות לקוחות, שטרות לגבייה וחייבים בגין הלוואות הינה כדלקמן: (המשך)

סך ההפרשה להפסדי אשראי חזויים נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 הינה 29,811 אלפי ש"ח ו-30,095 אלפי ש"ח בהתאמה.

סך ההפרשה הכללית נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 הינה 2,407 ו-2,168 אלפי ש"ח.

שיעור ההפרשה הכללית הינה בגובה 0.45% מיתרת האשראי ברוטו שהועמדה על ידי החברה ללקוחותיה (נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 השיעור עמד על 0.59%)

הערכה זו מתבססת על עבודה שבוצעה ע"י מומחה חיצוני בלתי תלוי המבוססת על אומדן ההסתברות בהתרחשות כשל וגובה ההפסד על בסיס ניתוח כשל היסטורי ומביאה בחשבון אינדיקטורים כלכליים אשר צופים מידע פני עתיד. השינוי בהפרשה הכללית בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בתיק הלקוחות הברוטו בקיזוז שינויים במדדים המקרו כלכליים בהתאם לתחזית בנק ישראל אשר הקטינו את מקדם האי וודאות.

סך ההפרשה הספציפית ליום 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 הינה 27,404 אלפי ש"ח ו-27,927 אלפי ש"ח.

הקיטון ביתרת ההפרשה להפסדי אשראי נובע בעיקר ממחיקת יתרות בסך כ-2.8 מיליון ש"ח כחובות אבודים בקיזוז גידול בהפרשה הספציפית להפסדי אשראי בסך של כ-1.4 מיליון הנובע מעדכון ההפרשה כתוצאה משינויים בסיכון האשראי שעלה באופן משמעותי מלקוחות בקבוצות ב' ו-ג'.

בשנת 2025 ביחס לתקופה מקבילה אשתקד חל גידול בשיעור של כ-2.4% ביתרת לקוחות בפיגור שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי בקבוצות ב' ו-ג'.

			ליום 31 בדצמבר, 2025
סה"כ	פעילות המשכנתאות באלפי ש"ח	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	
2,133	367	1,766	יתרת ההפרשה הכללית לפני מקדם אי וודאות תוספת בגין מקדם מקרו כלכלי סה"כ הפרשה כללית
274	72	202	
<u>2,407</u>	<u>439</u>	<u>1,968</u>	
0.40%	0.39%	0.40%	שיעור הפרשה כללית לפני מקדם מקרו כלכלי שיעור ההפרשה הכללית
<u>0.45%</u>	<u>0.47%</u>	<u>0.45%</u>	

			ליום 31 בדצמבר, 2024
סה"כ	פעילות המשכנתאות באלפי ש"ח	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	
1,695	211	1,484	יתרת ההפרשה הכללית לפני מקדם אי וודאות תוספת בגין מקדם אי וודאות סה"כ הפרשה כללית
473	69	404	
<u>2,168</u>	<u>280</u>	<u>1,888</u>	
0.48%	0.67%	0.46%	שיעור הפרשה כללית לפני מקדם אי וודאות שיעור ההפרשה הכללית
<u>0.61%</u>	<u>0.88%</u>	<u>0.59%</u>	

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. סיכון אשראי (המשך):

(4) בטחונות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 העמידה החברה הלוואות כנגד בטחונות בטווח של שיעורי LTV הנעים בעיקר בין 50% ל-80%.

ליום 31 בדצמבר, 2025 מוטלים שעבודים שונים על נדל"ן, כלי רכב ומטלטלין אחרים להבטחת חובם של 28 לקוחות המסווגות לרמה 2,3 שהוכרו בגינם הפסדי אשראי, המסתכם לכ- 7,310 אלפי ש"ח. להערכת הקבוצה, אילולא מתן הביטחונות השונים, הקבוצה הייתה מכירה בהפסד אשראי נוסף לאמור בסעיף (3) לעיל בסך של כ-15,844 אלפי ש"ח.

(5) דוח גיול אשראי ללקוחות

אשראי ללקוחות ברוטו (*)	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
346,922	478,045
28,661	62,228
4,859	10,641
118	3,513
50,672	44,582
431,232	599,009

חובות שאינם בפיגור  
חובות שנדחה מועד פירעונם  
פיגור של 0-90 יום  
פיגור של 90-180 יום  
פיגור של 181 יום ומעלה  
סה"כ יתרת לקוחות ברוטו

(\*) האשראי ללקוחות ברוטו מהווה את האשראי ללקוחות לאחר הפחתת דמי ניכיון צבורים ולפני הפרשה להפסדי אשראי.

ד. סיכון נזילות

גישת הקבוצה היא להבטיח, ככל שניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועדן, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין. לצורך כך הקבוצה מנהלת תחזית תזרימי מזומנים על בסיס יומי. התחזית נקבעת הן ברמת חברות הקבוצה בנפרד והן ברמת הקבוצה כולה. הנהלת הקבוצה בוחנת על בסיס יומי את דרישות הנזילות שלה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו מספיק מסגרות אשראי לא מנוצלות כך שהקבוצה לא תחרוג ממסגרות האשראי שנקבעו לה במצב של גידול בתיק הלקוחות וכן תמשיך לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת לעמוד. תחזיות אלו מביאות בחשבון גורמים כגון תוכניות הנהלה להשתמש בחוב לצורך מימון הפעילות, צפי להחזר חוב ועמידה באמות מידה פיננסיות. לקבוצה תלות רבה בהעמדת אשראי על ידי בנקים. הקטנת מסגרות אשראי על ידי בנקים, ביטול מסגרות אשראי וכל קושי אחר של הקבוצה בהשגת מקורות מימון חליפיים עלולים לפגוע באופן ניכר בהתפתחותה העסקית של הקבוצה ובהיקפי פעילותה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 לקבוצה מסגרות אשראי מ-4 בנקים בסכום כולל של כ-438 מיליוני ש"ח (המהווים כ-62% מסך המסגרות) אשר אינן מנוצלות.

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, כולל אומדן תשלומי ריבית:

סה"כ תזרים	מזומנים חזוי	3-5 שנים	שנה שניה	7-12 חודשים	עד חצי שנה	הערך בספרים	
276,868	-	-	-	-	276,868	269,132	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,941	-	-	-	-	1,941	1,858	אשראי מאחרים
84,930	44,902	19,558	10,121	10,349	72,838	אגרות חוב	
759	-	759	-	-	-	-	התחייבות בגין תמורה נדחית מותנית
3,328	3,328	-	-	-	-	-	התחייבות בגין אופציית PUT
1,816	-	-	-	1,816	1,816	1,816	ספקים ונותני שירותים
4,335	-	-	-	4,335	4,335	4,335	זכאים ויתרות זכות
373,977	48,230	20,317	10,121	295,309	349,979		

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכון נזילות (המשך)

סה"כ תזרים מזומנים חזוי	3-5 שנים	שנה שניה	7-12 חודשים	עד חצי שנה	הערך בספרים	ליום 31 בדצמבר, 2024 אשראי מתאגידים בנקאיים אשראי מאחרים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות
205,876	-	-	18,698	187,178	198,871	
-	-	-	-	-	-	
1,290	-	-	-	1,290	1,290	
10,372	-	-	-	10,372	10,372	
<u>217,538</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,698</u>	<u>198,840</u>	<u>210,533</u>	

אומדן תשלומי הריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים עשוי להיות שונה מהמוצג בטבלה לעיל בשל היותו אשראי בריבית משתנה ובשל כך שהקבוצה צורכת אשראי על פי צרכיה ולא בהכרח ברמה קבועה.

להערכת הנהלת החברה, למעט האמור לעיל, לא צפוי שתזרימי המזומנים הכלולים בניתוח מועדי הפרעון עשויים להתרחש מוקדם יותר באופן משמעותי או בסכומים משמעותיים יותר מהמתואר בטבלה לעיל.

בנוסף למוצג בטבלה לעיל, לקבוצה התחייבות לתשלום דמי חכירה עתידיים, כמפורט בבאור 27.

ה. סיכונים שוק

(1) סיכונים מטבע חוץ

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע חוץ בעיקר בגין יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ, המשמשות אותה בעסקאות המרת מט"ח.

(א) חשיפת הקבוצה לסיכונים מטבע חוץ בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2025			
סה"כ	בשקל ללא הצמדה אלפי ש"ח	מטבע חוץ	נכסים
10,891	10,149	742	מזומנים
1,404	1,404	-	מזומנים מוגבלים בשימוש
569,196	569,196	-	לקוחות, הלוואות ושטרות לגבייה
-	-	-	חייבים ויתרות חובה
<u>581,491</u>	<u>580,749</u>	<u>742</u>	
<b>התחייבויות</b>			
270,990	270,990	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
72,838	72,838	-	אגרות חוב
759	759	-	התחייבות בגין תמורה נדחית מותנית
3,328	3,328	-	התחייבות בגין אופציית PUT
1,816	1,288	528	ספקים והמחאות לפרעון
4,335	4,335	-	זכאים ויתרות זכות
5,873	5,873	-	התחייבות בגין חכירה
<u>359,939</u>	<u>359,411</u>	<u>528</u>	
<u>221,552</u>	<u>221,338</u>	<u>214</u>	<b>עודף נכסים על התחייבויות</b>

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך):

ה. סיכוני שוק (המשך)

(1) סיכוני מטבע חוץ (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024			
סה"כ	בשקל ללא הצמדה אלפי ש"ח	מטבע חוץ	
			<u>נכסים</u>
9,854	9,074	780	מזומנים
604	604	-	מזומנים מוגבלים בשימוש
401,137	401,137	-	לקוחות, הלוואות ושטרות לגבייה
75	75	-	חייבים ויתרות חובה
<u>411,670</u>	<u>410,890</u>	<u>780</u>	
			<u>התחייבויות</u>
198,871	198,871	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,290	1,290	-	ספקים והמחאות לפרעון
10,372	10,372	-	זכאים ויתרות זכות
3,328	3,328	-	התחייבות בגין חכירה
<u>213,861</u>	<u>213,861</u>	<u>-</u>	
<u>197,809</u>	<u>197,029</u>	<u>780</u>	עודף נכסים על התחייבויות

(2) סיכון ריבית

סיכון הריבית הינו הסיכון העיקרי אליו חשופה הקבוצה והוא נובע בעיקר מחשיפת הקבוצה לשינויים בשיעורי הריבית, בגין אשראי שנטלה מבנקים, ללא שינוי דומה בשיעור הריבית שגובה הקבוצה מלקוחותיה על עסקאות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים, מצב אשר עלול להביא לשחיקת המרווחים התפעוליים של הקבוצה. במצבים בהם חלה עליה בשיעור ריבית הפריים נאלצת הקבוצה לספוג את עליית הריבית על האשראי שמועמד לה על-ידי תאגידים בנקאיים, מבלי לקבל פיצוי מנגד בהגדלת שיעורי הריבית על עסקאות שטרם הסתיימו מאחר ושיעור הריבית בגינן הוא קבוע ונקבע מראש ביום ביצוע העסקה. יחד עם זאת החברה מעלה את שיעורי הריבית ללקוחותיה בהתאמה וזאת בעסקאות חדשות בהן מתקשרת החברה החל ממועד העלייה בריבית האמורה. להערכת הקבוצה, מאחר והקבוצה שומרת על טווחים של שיעורי ריבית המאפשרים לה לשמור על שיעורי רווחיות גם במידה וחלה עליה בשיעור הריבית במשק, ובשים לב לכך שחלק הארי של מח"מ תיק הלקוחות של הקבוצה הינו כחודשיים עד שלושה חודשים, חשיפתה למצבים כאלה אינה מהותית.

במהלך תקופת הדוח, החברה העמידה ללקוחותיה הלוואות ארוכות טווח לציבור הרחב כנגד שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזר ההלוואה. החברה חשופה לסיכון הנובע מהפער בין תקופת ההלוואות ומסגרות האשראי המועמדות לחברה לצורך מימון פעילות המשכנתאות לבין תקופת ההלוואות הארוכות יותר שהחברה מעמידה ללקוחותיה בתחום פעילות זה. עיקר האשראי המועמד על ידי החברה ללקוחותיה בחטיבת המשכנתאות הינו אשראי בריבית הצמודה לריבית בנק ישראל, מה שמאפשר לחברה לבצע התאמה של מחיר העסקה בהתאם לשינויים בריבית ובכך לצמצם את הסיכון בעת עליית ריבית בנק ישראל.

כ-91% מתיק המשכנתאות (כ-85 מיליון ש"ח) מועמדות לתקופות בטווח של בין 1 עד 4 שנים וכ-9% מתיק המשכנתאות (כ-9 מיליון ש"ח) מועמדות לתקופות בטווח של בין 5 עד 20 שנה. מנגד, לחברה נכון למועד הדוח, מקורות מימון בנקאיים המשרתות את פעילות המשכנתאות של החברה לתקופה של עד 4 שנים בריבית הצמודה לריבית בנק ישראל מתחדשת מידי שנה וכן מסגרות נוספות לתקופה של עד 5 שנים. לפיכך החברה חשופה לשינויים בעליית הריבית מצד תאגידים בנקאיים לאחר תקופה של שנה, מה שעלול להוביל לגידול בעלויות המימון של החברה, לפגיעה ברווחיות ובהון שלה. יצוין כי לפי ניסיון השותף בחטיבת המשכנתאות, מרבית הלוואות ארוכות הטווח נפרעות בתקופה של עד שבע שנים.

באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך):

ה. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכון ריבית (המשך)

להלן פירוט בדבר סוגי הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

(א) סוג ריבית

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
323,834	522,386
-	(74,696)
<u>323,834</u>	<u>447,690</u>
77,907	48,216
(198,871)	(269,132)
<u>(120,964)</u>	<u>(220,916)</u>

**מכשירים בריבית קבועה לא צמודה**

נכסים פיננסיים  
התחייבויות פיננסיות  
סה"כ

**מכשירים בריבית משתנה**

נכסים פיננסיים  
התחייבויות פיננסיות  
סה"כ

(ב) ניתוח רגישות

שינוי בשיעורי הריבית המשתנה היה משפיע על ההון ועל הרווח לפני מס בסכומים המוצגים בטבלה להלן. לאור העובדה כי תיק הלקוחות של הקבוצה בתחום ניכיון ממסרים דחויים הינו בריבית קבועה ומשכך החברה אינה יכולה להשית את עליות הריבית במשק על לקוחות החברה (על התיק הקיים), ההשפעה בנייתוח הרגישות הינה בעיקר על התייקרות עליות המימון בגין אשראי מתאגידים בנקאיים. יצוין כי הניתוח בוצע על תיק הלקוחות של החברה נכון ליום המאזן, ללא התחשבות בביצוע עסקאות חדשות לגביהן החברה תבצע התאמה למחיר העסקה בהתאם לשינויים בשיעור הריבית. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, נשאר קבועים ומבוסס על שינויים בשערי הריבית, אשר לדעת החברה, הינם אפשריים באופן סביר נכון לתום תקופת הדיווח.

ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	
שינוי ברווח לפני מס	שינוי בהון
(4,418)	(3,402)
(3,314)	(2,552)
(2,209)	(1,701)
(1,105)	(851)
4,418	3,402
3,314	2,552
2,209	1,701
1,105	851

עליה בשיעור הריבית ב- 2%  
עליה בשיעור הריבית ב- 1.5%  
עליה בשיעור הריבית ב- 1%  
עליה בשיעור הריבית ב- 0.5%  
ירידה בשיעור הריבית ב- 2%  
ירידה בשיעור הריבית ב- 1.5%  
ירידה בשיעור הריבית ב- 1%  
ירידה בשיעור הריבית ב- 0.5%

**באור 16- מכשירים פיננסיים (המשך):**

ה. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכון ריבית (המשך)

(ב) ניתוח רגישות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024		
אלפי ש"ח		
שינוי ברווח לפני מס	שינוי בהון	
(2,419)	(1,863)	עליה בשיעור הריבית ב- 2%
(1,814)	(1,397)	עליה בשיעור הריבית ב- 1.5%
(1,210)	(931)	עליה בשיעור הריבית ב- 1%
(605)	(466)	עליה בשיעור הריבית ב- 0.5%
2,419	1,863	ירידה בשיעור הריבית ב- 2%
1,814	1,397	ירידה בשיעור הריבית ב- 1.5%
1,210	931	ירידה בשיעור הריבית ב- 1%
605	466	ירידה בשיעור הריבית ב- 0.5%

החשיפה לשינויים בריבית נובעת בעיקר מהלוואות בריבית משתנה (צמודות פריים) שנוטלות חברות הקבוצה.

**ו. שווי הוגן**

להערכת הקבוצה, הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות ושטרות לגבייה, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים, אשראי מאחרים, ספקים, זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של אגרות החוב של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, המוצגת בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויה ההוגן:

שווי הוגן (רמה 1)	יתרה בספרים	
31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025	אלפי ש"ח
74,664	72,838	אגרות חוב

**באור 17- מסים על ההכנסה**

**א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה**

- שיעור המס הרלוונטי לקבוצה הינו שיעור מס החברות בישראל ששיעורו בשנים 2024-2025 הינו 23%.
- החברה אינה מסווגת כמוסד כספי לצרכי מע"מ ולפיכך חוק מס ערך מוסף חל על כלל עסקאותיה למעט חברה מאוחדת בקבוצה המסווגת כמוסד כספי הכפופה בין היתר למס רווח ומס שכר.

**ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
8,981	8,730	12,129	הוצאות מסים שוטפים
5	(66)	-	בגין השנה השוטפת
8,986	8,664	12,129	התאמות בגין שנים קודמות, נטו
(1,033)	702	129	הכנסות מסים נדחים
7,953	9,366	12,258	צירה והיפוך של הפרשים זמניים

באור 17- מסים על ההכנסה (המשך)

ג. הוצאת מסים בגין מרכיבי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
1	12	13

מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת

ד. התאמה בין המס התאורטי על הרווח לפני מסים לבין הוצאות מסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
34,330	40,230	52,656
23%	23%	23%
7,896	9,253	12,111
32	104	28
5	67	-
-	-	84
-	-	(66)
20	(58)	101
57	113	147
7,953	9,366	12,258

רווח לפני מסים על הכנסה

שיעור המס הסטטורי של הקבוצה

מס מחושב לפי שיעור המס הסטטורי של הקבוצה

מס (הטבת מס) מחושב לפי שיעור המס הסטטורי:

הוצאות לא מוכרות

מסים בגין שנים קודמות

הכנסות החייבות בשיעור מס מיוחד - ראה באור א

הוצאות בגינם לא נוצרו מיסים נדחים

הפרשים אחרים

הוצאות מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

(1) נכסי והתחייבויות מיסים נדחים שהוכרו

מסים נדחים מחושבים בהתאם לשיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך. התנועה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסת לפריטים הבאים:

סה"כ	הטבות עובדים והפרשים אחרים	התחייבויות בגין חכירה	נכסי זכות שימוש	נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	הפרשה להפסדי אשראי חזויים	
8,370	276	790	(686)	(874)	8,864	יתרת נכס (התחייבויות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2023 שינויים שנזקפו לרווח והפסד שינויים שנזקפו לרווח כולל אחר
(714)	207	(25)	(51)	(86)	(759)	
12	12	-	-	-	-	
7,668	495	765	(737)	(960)	8,105	יתרת נכס (התחייבויות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2024 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
120	(107)	513	(488)	222	(20)	
13	13	-	-	-	-	
7,801	401	1,278	(1,225)	(738)	8,085	יתרת נכס (התחייבויות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2025

## באור 17- מסים על ההכנסה (המשד)

## התחייבויות מסים נדחים שלא הוכרו

ליום 31 בדצמבר, 2025, התחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים להשקעה בחברות בנות, לא הוכרה מאחר וההחלטה האם למכור את החברות נתונה בידי החברה, ובכוונתה שלא לממשן בעתיד הנראה לעין.

## 1. הפסדים להעברה

ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברות הקבוצה הפסדי הון להעברה בסך 874 אלפי ש"ח. (ליום 31 בדצמבר, 2024 לחברות הקבוצה הפסדי הון להעברה בסך כולל של כ- 760 אלפי ש"ח). לפי חוקי המס הקיימים בישראל, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצרכי מס.

## 2. שומות מס סופיות

לחברה ולחברות מאוחדות שומות מס סופיות (לרבות שומות עצמיות הנרשמות כסופיות מכח התיישנות) עד וכולל שנת המס 2020.

## באור 18- התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות

## א. התקשרויות

- (1) לפרטים בדבר התקשרויות בהסכמים עם בעלי השליטה וצדדים קשורים - ראה באור 25 (ב) ו- (ג).
- (2) על פי הסכמים בין חברות הקבוצה לבין תאגידים בנקאיים אשר העמידו להן מסגרות אשראי, נדרשות חברות הקבוצה בהעמדת ממסרים דחויים המשמשים כבטוחה לטובת התאגידים הבנקאיים, בכל עת, בהיקף של 125% מסך האשראי המועמד כפי שנקבע בכל אחד מההסכמים. מעת לעת, קורה כי חברות הקבוצה אינן עומדות בהיקף ההמחאות שנדרשות להעמיד, אולם חריגות כאמור מוסדרות, על פי רוב בתוך מספר ימי עסקים בודדים, באמצעות העברת המחאות נוספות לתאגידים הבנקאיים ובתיאום עימם. ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדות חברות הקבוצה בדרישה זו. לפרטים נוספים אודות התקשרויות הקבוצה עם תאגידים בנקאיים המעמידים אשראי - ראה באור 11ב'.
- (3) ביום 22 בדצמבר, 2014 התקשרו חברות הקבוצה עם חברה פרטית ישראלית בהסכם להתקנת מערכת ממוכנת לעסקאות המרת מט"ח באמצעות כרטיסי אשראי, אשר באמצעותה נותנת הקבוצה שרותי מכירת והמרת מט"ח בתשלומים, באמצעות כרטיסי האשראי.
- (4) ביום 6 באפריל, 2021 התקשרה החברה בהסכם מייסדים עם חברת מרקורי פיננסים בע"מ (להלן: "מרקורי"), לשם הקמתה של חברה חדשה, אופל משכנתאות לעסק ולבית בע"מ, בתחום פעילות של העמדת הלוואות ארוכות טווח ללקוחות עסקיים ולקוחות פרטיים כנגד שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזר ההלוואה (משכנתאות), אופל משכנתאות תוחזק בחלקים שווים (50%) על ידי החברה ועל ידי מרקורי. בהתאם להסכמות בין החברה ובין מרקורי, החליטו הצדדים בשלב זה, שלא לבצע את פעילות המשכנתאות באמצעות חברת אופל משכנתאות כאמור. פעילות המשכנתאות מבוצעת, הלכה למעשה, באמצעות אופל 2006 ואופל חולון כאשר הצדדים פועלים בהתאם לעקרונות אשר עוגנו בהסכם המייסדים. ראה באור 1א'.
- מתאריך 15 בינואר, 2025 חברת אופל משכנתאות נמצאת בהליך פירוק מרצון מזורז.
- סעיף הכנסות משירותים פיננסיים וסעיף הוצאות אחרות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה משקפים את חלקה של החברה בהוצאות הקשורות להתחשבות מול מרקורי, והשפעתם נכללת ברווח או בהפסד של החברה.
- (5) ביום 20 בפברואר, 2024 נחתם הסכם שכירות בין אופל בלאנס 2006 לבין חברת שהנאז ייזום והשקעות, במסגרתו תשכור החברה כ- 92 מ"ר ברוטו לטובת פתיחת סניף חדש בירושלים. תקופת השכירות הינה לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 באפריל, 2024 עם אופציה ל-3 שנים נוספות מתום תקופת השכירות הראשונה. תשלומי החכירה העתידיים הינם כ-123 אלפי ש"ח לשנה, צמודים למדד המחירים לצרכן ומשולמים אחת לרבעון.
- (6) ביום 24 באוקטובר, 2024 נחתם הסכם שכירות בין אופל בלאנס 2006 בע"מ לבין א.ק. אטריום נדל"ן בע"מ במסגרתו תשכור החברה כ-500 מ"ר ברוטו לטובת סניף חדש באשדוד אשר יחליף את הסניף הקיים. תקופת השכירות היא לתקופה של 6 שנים החל מיום 27 באוקטובר, 2025 עם אופציה ל-3 שנים נוספות מתום תקופת השכירות הראשונה. תשלומי החכירה העתידיים הינם כ-360 אלפי ש"ח בשנה, צמודים למדד המחירים לצרכן.
- (7) באשר להתקשרויות של חברות הקבוצה בהסכמי חכירה - ראה באור 27.
- (8) ביום 30 בספטמבר, 2025 הודיעה החברה על זכיה במכרז להקדמת תשלום ספקים ברשויות המקומיות אליו ניגשה החברה יחד עם חברת אפ קפיטל פיננסים בע"מ, חברה בשליטתם של עודד איתן ומיקי איתן, מבעלי השליטה ודירקטורים בחברה. במסגרת המכרז, ובכפוף לחתימת הסכמים מחייבים בין אופל, אפ קפיטל והרשויות הרלוונטיות, אופל תשמש כגורם מממן ואפ קפיטל תספק את ההתקשרות התפעולית והטכנולוגית עם הרשויות המקומיות מולן נחתמו ההסכמים. היקף האשראי המרבי הכולל לכלל הרשויות המקומיות החברות באשכולות נשואות המכרז עומד על 40 מיליון ש"ח לכל תקופת ההתקשרות. דירקטוריון החברה אישר כי ההתקשרות בין החברה לאפ קפיטל תואמת את התנאים שאושרו להתקשרויות מסוג זה באסיפה הכללית. נכון למועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך מה היקף האשראי שיועמד מכח המכרז בפועל, אם יועמד.

באור 18- התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. שעבודים

כנגד אשראי שנטלה הקבוצה מתאגידים בנקאיים, המסתכם למועד הדוחות הכספיים בסך של כ- 269 מיליון ש"ח, יצרו חברות הקבוצה שעבוד קבוע ראשון על מסמכים וכן המחאת זכויות בגין שטרות וניירות ערך, המופקדים בתאגידים הבנקאיים לגוביינא, למשמורת או למטרה אחרת, וכן שעבוד צף על מסמכים, שטרות וניירות ערך שיופקדו בתאגידים הבנקאיים, למעט שטרות המופקדים ו/או שיופקדו בבנקים אחרים מעת הפקדתם בלבד, כמפורט בהסכם בין החברות הבנות והתאגידים הבנקאיים. השעבוד אינו מוגבל בסכום ותנאיו אוסרים העברה ו/או משכון ו/או שעבוד של הרכוש המשועבד, ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים.

באור 19 - הון

א. הון מניות

מניות רגילות			באלפי מניות ללא ע.ג.
2023	2024	2025	הון מניות מונפק ונפרע ליום 1 בינואר
104,606	104,606	104,606	הון מניות מונפק ונפרע ליום 31 בדצמבר (1)
104,606	104,606	104,606	הון רשום
10,000,000	10,000,000	10,000,000	

(1) למחזיקים במניות הרגילות של החברה הזכות לקבלת דיבידנדים כפי שיוכרז מפעם לפעם וזכות הצבעה באסיפה הכללית של החברה לפי קול אחד למניה. לכל בעלי המניות מעמד שווה בערך השאריתי של החברה.

ב. דיבידנדים

הדיבידנדים הבאים הוכרזו ושולמו על ידי החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	אלפי ש"ח
-	-	5,300	5.07 אגורות למנייה ( הוכרז - 13 בנובמבר, 2025; שולם - 30 בנובמבר, 2025)
-	-	5,300	5.07 אגורות למנייה ( הוכרז - 13 באוגוסט, 2025; שולם - 28 באוגוסט, 2025)
-	-	4,300	4.11 אגורות למנייה ( הוכרז - 22 במאי, 2025; שולם - 10 ביוני, 2025)
-	-	4,850	4.64 אגורות למנייה ( הוכרז - 12 במרץ, 2025; שולם - 30 במרץ, 2025)
-	5,000	-	4.78 אגורות למנייה ( הוכרז - 30 בדצמבר, 2024; שולם - 13 בינואר, 2025)
-	5,188	-	4.96 אגורות למנייה ( הוכרז - 14 במרץ, 2024; שולם - 27 במרץ, 2024)
-	3,000	-	2.87 אגורות למנייה ( הוכרז - 15 במאי, 2024; שולם - 5 ביוני, 2024)
-	3,600	-	3.44 אגורות למנייה ( הוכרז - 18 באוגוסט, 2024; שולם - 8 בספטמבר, 2024)
-	3,950	-	3.77 אגורות למנייה ( הוכרז - 18 בנובמבר, 2024; שולם - 4 בדצמבר, 2024)
3,600	-	-	3.44 אגורות למנייה ( הוכרז - 27 במרץ, 2023; שולם - 19 באפריל, 2023)
3,300	-	-	3.15 אגורות למנייה ( הוכרז - 22 במאי, 2023; שולם - 11 ביוני, 2023)
3,200	-	-	3.06 אגורות למנייה ( הוכרז - 21 באוגוסט, 2023; שולם - 5 בספטמבר, 2023)
1,500	-	-	1.43 אגורות למנייה ( הוכרז - 23 בנובמבר, 2023; שולם - 10 בדצמבר, 2023)
11,600	20,738	19,750	סה"כ

ראה באור חלוקות דיבידנדים לאחר תאריך המאזן בבאור 30 בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן.

ג. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים

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

**באור 20- הכנסות משירותים פיננסיים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
81,391	74,652	93,311	הכנסות מפעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים
9,412	8,064	8,510	הכנסות מפעילות המשכנתאות
1,546	281	123	הכנסות אחרות
92,349	82,997	101,944	סה"כ הכנסות משירותים פיננסיים

למידע נוסף בדבר הכנסות על בסיס מגזרים בני דיווח - ראה באור 29.

**באור 21- הוצאות מימון, נטו**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
15,425	11,837	12,535	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
1,494	792	859	ריבית בגין הלוואות מבנקים
155	29	1,226	עמלות בנקאיות
54	-	(12)	ריבית בגין הלוואות מאחרים
-	-	3,532	הוצאות ריבית מס הכנסה
-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב
(*)17,128	12,658	18,140	
-	-	(57)	הפרשי שער
-	(4)	-	ריבית ממזומנים ושווי מזומנים- פקדון מוגבל בשימוש
-	(4)	(57)	
15,580	11,866	18,083	הוצאות ריבית בגין מכשירים פיננסיים שאינם בשווי הוגן

(\*) סווג מחדש.

**באור 22- הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
10,486	3,642	189	הפרשה ספציפית בניכוי גבייה מחובות מסופקים ואבודים
472	(405)	536	הפרשה כללית
1,122	(1,548)	(296)	תוספת פרמיית אי ודאות
12,080	1,689	429	סה"כ הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים

לפרטים נוספים בהרחבה ראה באור 16'ג

## באור 23- הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
2,687	1,286	1,451	פרסום וקידום מכירות
232	186	47	הוצאות שכר ונלוות (1)
186	175	207	שירותים מקצועיים
100	204	313	עמלות שיווק
<u>3,205</u>	<u>1,851</u>	<u>2,018</u>	סה"כ הוצאות מכירה ושיווק

(1) כולל תשלומים לצדדים קשורים. לפרטים נוספים - ראה באור 25 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

## באור 24- הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
8,032	6,994	7,571	הוצאות תפעול:
			הוצאות שכר ונלוות
1,316	1,155	1,189	פחת נכסי זכות שימוש ואחזקת משרד
257	207	330	תוכנות
<u>9,605</u>	<u>8,356</u>	<u>9,090</u>	סה"כ הוצאות תפעול
2,678	3,416	3,798	הוצאות הנהלה וכלליות:
1,805	2,965	4,300	דמי ניהול לבעלי שליטה (1)
1,133	1,181	924	הוצאות שכר ונלוות (1)
172	144	142	שכירויות לטווח קצר ואחזקת משרד
4,955	4,834	4,816	דואר ותקשורת
298	271	186	שירותים מקצועיים (1)
422	471	521	משרדיות
1,455	1,990	1,777	מתנות, כיבודים ותרומות
1,414	1,383	816	פחת והפחתות
<u>14,332</u>	<u>16,655</u>	<u>17,280</u>	אחרות
			סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות
<u>23,937</u>	<u>25,011</u>	<u>26,370</u>	סה"כ הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות

(1) כולל תשלומים לצדדים קשורים ובעלי עניין - ראה באור 25 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

**באור 25- צדדים קשורים ובעלי עניין**

א. נתונים בדבר עסקאות, תגמול והטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
44	48	47	<b>הוצאות מכירה ושיווק</b>
			שכר לקרוב של בעל שליטה (ראה ג' 9)
3,158	3,985	4,446	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
			שירותים מבעלי שליטה (ראה ג' 1-3)
823	863	790	תגמול דירקטורים (לרבות דירקטורים שאינם מועסקים בחברה) (ראה ג' 4)
11	4	-	שכר טרחה בגין שירותים מקצועיים מצדדים קשורים (ראה סעיף ב'1)
401	414	426	שכר דירה (ראה ג' 5)
1,172	1,282	1,431	שכר לקרוב של בעל שליטה (ראה ג' 6-8, 10-12) (*)
5,565	6,548	7,093	
19	17	15	מספר הגורמים אליהם מתייחסת ההטבה
72	77	82	(*) מתוכו בגין הטבות לאחר סיום העסקה

**ליום 31 בדצמבר**

2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,695	1,955	יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין בדוח על המצב הכספי:
		יתרות זכאים בגין שכר, דמי ניהול, שכר דירקטורים וריבית (ב' 1-3; ג' 1-11)

**ב. פרטים נוספים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

- במהלך תקופות הדיווח התקבלו על ידי הקבוצה שירותי תוכנה בהיקפים לא מהותיים מצד הגב' ריטה מזרחי, אשתו של מר יהושע מזרחי, דירקטור ובעל שליטה. קבלת שירותים אלו אושרה באסיפה הכללית, מעת לעת. ביום 27 באפריל, 2021 וביום 5 במאי, 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, מסגרת הארכת ההסכם למתן שירותי תוכנה, תקבלנה החברה את שירותי התוכנה בעלות חודשית של כ-30 דולר לפני מע"מ לעמדת מחשב רגילה ובעלות חודשית של כ-60 דולר לפני מע"מ לעמדת מחשב מקצועית. יצוין כי החל משנת 2022 ועד ליום 4 במאי, 2024, שירותי התוכנה יינתנו בהיקף של עד 10 עמדות. בתאריך 11 באפריל, 2024 אישרה ועדת הביקורת הארכת הסכם ההתקשרות עם הגב' ריטה מזרחי למשך שנה נוספת. בשנת 2025 החברה אינה קיבלה שירותי תוכנה (2024 - אלפי ש"ח, 2023 - 11 אלפי ש"ח).
- ביום 2 במרץ, 2022, אישרה ועדת הביקורת נוהל סיווג עסקאות לא חריגות בהתאם להוראות סעיף 117(ב1) לחוק החברות אשר עניינו אמות מידה לסיווג עסקאות כאמור בסעיף 270(4) לחוק החברות, כעסקאות לא חריגות (קרי, במהלך עסקים רגיל, בתנאי שוק וללא השפעה מהותית על רווחי החברה). מאז ועד למועד הדוח, החברה התקשרה בעסקאות עם לקוחות שיש או שהיו להם קשרים כלשהם עם מי מבעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה, וזאת במהלך העסקים הרגיל של החברה, ובהתאם להוראות הנוהל כאמור, כפי שעודכנו מעת לעת. בחודש אוגוסט 2025 עודכן הנוהל לאחרונה. סך ההכנסות שנבעו לחברה מעסקאות כאמור במהלך שנת 2025, 2024 ו-2023 עמדו על כ- 785, 695 ו-1,400 אלפי ש"ח.

**באור 25- צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**ג. פרטים נוספים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

2. ביום 4 באוגוסט, 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בה.
3. ביום 11 באוגוסט, 2025, אישרה וועדת התגמול של החברה, הארכת פוליסת ביטוח הקיימת לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שאושרה על ידי וועדת תגמול של החברה ביום 18 באוגוסט, 2024.
4. בהמשך לאישור האסיפה הכללית מיום 4 באוגוסט, 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 11 באוגוסט 2025 ו-13 באוגוסט 2025, מנגנון הענקת מענקים ו/או שוברי שי לתקופה נוספת בת 3 שנים החל מיום 4 באוגוסט, 2022. על פי המנגנון, החברה רשאית להעניק מענקים ו/או שוברי שי לעובדים ולנותני שירותים בחברות הבנות כאמור, אשר הינם קרובים של בעלי השליטה בחברה ובלבד שהענקת המענק ו/או השובר שי תיעשה באופן רוחבי לרוב עובדי החברות הבנות, לרבות נושאי משרה בחברה כפי שיכהנו בה מעת לעת ושאינם נמנים על בעלי השליטה וקרוביהם, וכי הסכום המצטבר של המענקים ו/או שוברי השי בכל שנה קלנדרית לא יעלה על סך של כ-6,000 ש"ח לעובד/ נותן שירותים (עלות מעביד).
- בנוסף, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כאמור, מנגנון לתשלום עמלות הפניה לעובדי החברה אשר הינם קרובים של מי מבעלי השליטה בחברה (ואשר אינם נושאי משרה), כפי שיועסקו בחברה מעת לעת כאשר סך עמלות ההפניה להן יהא זכאי עובד אשר הינו קרוב של מי מבעלי השליטה בחברה לא יעלה על 7,000 ש"ח לשנה קלנדרית.
5. בהמשך לרכישת חברת א. דורון, כמפורט בביאור 4 בדבר צירוף עסקים, התקשרה החברה עם החברה הנרכשת בהסכם הכולל מסגרת אשראי כוללת בסך של עד 75 מיליון ש"ח לשנה, אשר נועדה, בין היתר, לפרעון אשראי מאחרים ולתמיכה בהרחבת פעילות האשראי של החברה הנרכשת. בנוסף, תעמיד החברה ערבות לטובת תאגידי בנקיים אשר יממן בהמשך את הפעילות של החברה הנרכשת.
- יתרת הלוואה של החברה בדוחות הכספיים הנפרדים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-52 מיליון ש"ח. המסגרת האמורה נושאת ריבית בשיעור עלות המימון בפועל של החברה בתוספת מרווח של 1%, המשולמת על בסיס חודשי. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 הכירה החברה בדוחותיה הכספיים הנפרדים בהכנסות מימון בסך של כ-609 אלפי ש"ח בגין הלוואה זו.

**ג. פרטים נוספים בדבר הסכמים עם בעלי שליטה**

1. מר דניאל מזרחי, מבעלי השליטה, משמש כמנכ"ל אופל במשרה מלאה מיום הקמתה. בגין התקופה שהחל מיום 1 ביוני, 2016 ועד ליום 12 באוגוסט, 2019, היה זכאי מר דניאל מזרחי לדמי ניהול בסך של 71 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ בגין כהונתו כמנכ"ל אופל וסך של 16 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ בגין תפקידו כמנכ"ל החברה.
- ביום 4 בדצמבר, 2019 ולאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית את עדכון דמי הניהול החודשיים של מר דניאל מזרחי, לתקופה של 3 שנים, רטרואקטיבית החל מחודש אוגוסט 2019 ל-100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין כהונתו כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל אופל. דמי הניהול משולמים לחברה בבעלותו המלאה של דניאל מזרחי כנגד חשבונות.
- בנוסף, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 4 בדצמבר, 2019, בין היתר, את עדכון מנגנון התגמול המשתנה של מר דניאל מזרחי החל מיום 12 באוגוסט, 2019 כך שמר מזרחי יהיה לזכאי למענק שנתי של עד 7 פעמים עלות העסקתו החודשית כנגזרת של שיעור הגידול ברווח לפני מס המאוחד. בנוסף זכאי מר מזרחי למענק בסך של 70 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין כל סניף חדש שיפתח ביוזמתו ובניהולו בכפוף לכך שהשלים שנת פעילות מלאה ובתיק הלקוחות שלו לא פחות מ-50 לקוחות חדשים. עד למועד העדכון היה זכאי מר מזרחי למענק של עד 5 פעמים עלות שכרו החודשית כנגזרת של גידול בהכנסות אופל.
- ביום 14 ביוני, 2021 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את עדכון דמי הניהול החודשיים של מר דניאל מזרחי, לתקופה של 3 שנים, דהיינו, עד ליום 14 ביוני, 2024. במסגרת עדכון ההסכם, יעודכנו סכום דמי הניהול החודשיים בסך כולל של 110 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלף דמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח). כמו כן, עודכן מנגנון המענק השנתי על פי הסכם הניהול הקיים עם מר דני מזרחי כך שחלף מענק המבוסס על שיעור הגידול ברווח לפני מיסים, מר דני מזרחי יהיה זכאי לרכיב מענק משתנה אשר ייגזר מגובה סך הרווח התפעולי (לפני מיסים) של כלל הקבוצה, על פי הדוח הכספי המאוחד. בנוסף אישרה האסיפה הכללית את הענקת מענק חד פעמי בסך 100 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), בשיקול דעת עבור שנת 2020.
- ביום 17 ביוני, 2024 אישרה האסיפה כללית, לאחר שהתקבל אישור של וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את עדכון דמי הניהול החודשיים של מר דניאל מזרחי, לתקופה של 3 שנים, דהיינו, עד ליום 17 ביוני, 2027. במסגרת עדכון ההסכם, יעודכנו סכום דמי הניהול החודשיים בסך כולל של 123 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלף דמי ניהול חודשיים בסך של 110 אלפי ש"ח). כמו כן, עודכן מנגנון המענק השנתי על פי הסכם הניהול הקיים עם מר דני מזרחי.
- לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 נכללו בספרי החברה הוצאות בגין קבלת שירותים ממר דניאל מזרחי כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל אופל בסך כולל של כ-2,583 אלפי ש"ח, בהתאם להתאמות על פי מדיניות התגמול של הקבוצה (2024 - 2,272 אלפי ש"ח, 2023 - 1,920 אלפי ש"ח).

## באור 25- צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

## ג. פרטים נוספים בדבר הסכמים עם בעלי שליטה (המשך):

2. מר שחר מזרחי, מבעלי השליטה, משמש כמנכ"ל אופל חולון במשרה מלאה מיום הקמתה. בגין תקופה שהחל מיום 1 ביוני 2016 ועד ליום 12 באוגוסט, 2019, היה זכאי מר שחר מזרחי לדמי ניהול בסך של 63 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ. כמו-כן, החל מיום 1 בינואר, 2017 ועד ליום 31 במרץ, 2019 היה זכאי מר שחר מזרחי לגמול חודשי בסך 7.5 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין כהונתו כקצין פיקוח נהלים של הקבוצה בהתאם לאישור אסיפה הכללית מיום 6 ביולי, 2017. ביום 4 בדצמבר, 2019 ולאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית את עדכון דמי הניהול החודשיים של מר שחר מזרחי, לתקופה של 3 שנים, רטרואקטיבית החל מחודש אוגוסט 2019 ל- 75 אלפי ש"ח בגין כהונתו כמנכ"ל אופל חולון. דמי הניהול משולמים לחברה בבעלותו המלאה של שחר מזרחי כנגד חשבונית בתוספת מע"מ כנדרש בחוק.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 4 בדצמבר 2019, בין היתר, את עדכון מנגנון התגמול המשתנה של מר שחר מזרחי החל מיום 12 באוגוסט כך שמר מזרחי יהיה לזכאי למענק שנתי, חד פעמי של עד 6 פעמים עלות העסקתו החודשית כנגזרת של שיעור הגידול ברווח לפני מס של אופל חולון. בנוסף זכאי מר מזרחי למענק שנתי, חד פעמי בסך של 70 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין ליווי סניף אופל ראשון לשנת 2019. עד למועד העדכון היה זכאי מר מזרחי למענק של עד 5 פעמים עלות שכרו החודשית כנגזרת של גידול בהכנסות אופל חולון.

ביום 14 ביוני, 2021 אישרה האסיפה הכללית לאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את עדכון מנגנון התגמול המשתנה של מר שחר מזרחי לתקופה נוספת בת 3 שנים, דהיינו, עד ליום 14 ביוני, 2024. כמו כן אישרה האסיפה הכללית את הענקת מענק חד פעמי בסך 75 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), בשיקול דעת, בעבור שנת 2020.

ביום 17 ביוני, 2024 אישרה האסיפה כללית, לאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את עדכון דמי הניהול החודשיים של מר שחר מזרחי לתקופה נוספת בת 3 שנים, דהיינו, עד ליום 17 ביוני, 2027. במסגרת עדכון ההסכם יעודכנו סכום דמי הניהול החודשיים בסך כולל של 83 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלף דמי ניהול חודשיים בסך של 75 אלפי ש"ח), בהתאם להסכם הניהול המעודכן, מר שחר מזרחי לא יהיה זכאי לתגמול עבור כהונתו כדירקטור.

כמו כן, עודכן מנגנון המענק השנתי על פי הסכם הניהול הקיים עם מר שחר מזרחי. בשנת 2025 הסתכמה עלות העסקתו הכוללת של מר שחר מזרחי כמנכ"ל אופל חולון בסך כולל של כ- 1,494 אלפי ש"ח (2024 - 1,374 אלפי ש"ח, 2023 - 900 אלפי ש"ח).

3. ביום 11 באוגוסט, 2016 אישרה האסיפה הכללית (רטרואקטיבית מיום 1 ביוני, 2016) את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר אורן בן יאיר, מבעלי השליטה בחברה המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, לפיו היה זכאי מר בן יאיר לתגמול בסך של 15.5 אלפי ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ) בגין שירותי יושב ראש דירקטוריון בהיקף חודשי של כ-25 שעות, אשר שולם כנגד חשבונית לחברת ניהול בבעלותו ושליטתו המלאה.

ביום 4 בדצמבר, 2019 ולאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית עדכון לתגמול החודשי של מר בן יאיר, לתקופה של שלוש שנים רטרואקטיבית מיום 11 באוגוסט, 2019, ל- 25 אלפי ש"ח בגין שירותים בהיקף חודשי של כ-45 שעות. מובהר כי מר אורן בן יאיר אינו זכאי לכל גמול נוסף בגין כהונתו בדירקטוריון החברה. ביום 4 באוגוסט, 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את חידושו של הסכם הניהול אשר היה בתוקף באותו מועד, בין מר בן יאיר והחברה לתקופה של 3 שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. חידוש הסכם הניהול כאמור הינו בתנאים זהים להסכם הניהול כפי שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 4 בדצמבר, 2019.

בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו דמי הניהול של מר בן יאיר בגין כהונתו כיו"ר הדירקטוריון בסך של כ- 369 אלפי ש"ח (2024 - 339 אלפי ש"ח, 2023 - 338 אלפי ש"ח).

ביום 29 ביוני, 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, עדכון וחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול של מר אורן בן יאיר, יו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה של 3 שנים. על פי הסכם ההתקשרות המעודכן, דמי הניהול החודשיים של מר אורן בן יאיר יעודכנו ל- 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

ביום 4 באוגוסט, 2022 אישרה האסיפה הכללית, עדכון התקשרות בהסכם למתן שירותים משפטיים מעו"ד גיא וגנר, אשר הינו שותף של עו"ד אורן בן יאיר, במשרד עו"ד בבעלותם לתקופה של שלוש שנים. שכר טרחתו השנתי של עו"ד וגנר בגין השירותים המשפטיים לא יעלה על סך של 1.5 מיליון ש"ח.

סך התשלומים אשר שילמה החברה לעו"ד גיא וגנר בשנת 2025 בגין השירותים המשפטיים כאמור לעיל עמדו על כ-930 אלפי ש"ח (2024 - 552 אלפי ש"ח, 2023 - 550 אלפי ש"ח).

## באור 25- צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

## ג. פרטים נוספים בדבר הסכמים עם בעלי שליטה (המשך):

4. ביום 11 באוגוסט, 2016 ולאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה: שחר מזרחי, יהושע מזרחי, מיכאל איתן ועודד איתן, וזאת החל מיום 1 ביולי, 2016. הגמול אשר אושר זהה לגמול המשולם ליתר הדירקטורים האחרים בחברה (שאינם נמנים על בעלי השליטה), והינו בהתאם לגמול המירבי בתקנות החברות (כללים בדבר גמול הוצאות לדירקטור חיצוני). החל מיום 17 יוני 2024 בהתאם להסכם הניהול המעודכן, מר שחר מזרחי לא יהיה זכאי לתגמול עבור כהונתו כדירקטור. בשנת 2025 הסתכם שכר הדירקטורים ששולם לבעלי השליטה האמורים בכ- 322 אלפי ש"ח (2024 - 378 אלפי ש"ח, 2023 - 385 אלפי ש"ח). בנוסף הכירה החברה בהוצאות בגין תגמול דירקטורים לדירקטורים שאינם נמנים על בעלי השליטה בסך של כ- 468 אלפי ש"ח (2024 - 486 אלפי ש"ח, 2023 - 438 אלפי ש"ח).

5. ביום 30 באוקטובר, 2017 אישרה האסיפה הכללית את התקשרות אופל בהסכם להשכרת משרדים השייכים לחברה בבעלותם של דני ושחר מזרחי (מנכ"לים בקבוצה ומבעלי השליטה בה) ואלה מזרחי (אחותם של הנ"ל). אישור הסכם השכירות, כאמור לעיל, נבע מצורך של אופל למצוא משרדים חדשים חלף משרדיה הקודמים, בין היתר מאחר והמשרדים הקודמים לא תאמו בשטחם את צרכי אופל, לאור גידול בהיקף פעילותה ובהתאמה גידול במצבת העובדים ומספר הלקוחות הפוקדים את המשרדים.

הסכם השכירות נכנס לתוקף החל מחודש ינואר 2018, וזאת בתמורה לתשלומי שכ"ד ודמי ניהול חודשיים בסך כולל של כ- 30 אלפי ש"ח + מע"מ לא כולל הפרשי הצמדה החל מ- 1 בפברואר 2018. תקופת ההסכם הינה ל-7 שנים.

ביום 18 בנובמבר 2024 לאחר שהתקבל אישור של וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אושרה הארכת הסכם השכירות לשנה נוספת. בתקופת הארכה תנאי ההסכם יותרו ללא שינוי, למעט הוספת זכות חד צדדית לחברה החל מחצי שנה לאחר תחילת תקופת הארכה, להודיע על סיום השכירות בהודעה של שלושה חודשים מראש.

ביום 13 לאוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור וועדת ביקורת), התקשרות המשך בהסכם שכירות מול בעל השליטה, במשרדים הקיימים באותם תנאים כאשר תקופת השכירות תסתיים בסוף חודש מאי 2026 בכפוף להודעה מוקדמת בת 30 יום.

סך דמי השכירות אשר שילמה החברה בהתאם להסכם השכירות דלעיל בשנת 2025 עמדה על כ- 426 אלפי ש"ח (כולל תשלומי הפרשי הצמדה בסך של כ- 66 אלפי ש"ח).

6. בתקופת הדיווח הוענקו לקבוצה שרותים בתחום הנהלת חשבונות על ידי הגב' איריס מזרחי, אשתו של מר שחר מזרחי, בעל שליטה בחברה ומנכ"ל אופל חולון. ביום 14 באפריל, 2022, אישרה האסיפה הכללית את עדכון והארכת התקשרותה של החברה עם הגב' איריס מזרחי לתקופה של שלוש שנים נוספות והחל מיום 1 באפריל 2022 זכאית איריס לתגמול חודשי בסך של 24 אלפי ש"ח ברוטו בגין שרותיה לכלל חברות הקבוצה, וכן לתנאים סוציאליים נלווים.

ביום 20 באפריל, 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), עדכון וחידוש התקשרות החברה בהסכם העסקה של הגב' איריס מזרחי. על פי הסכם ההעסקה המחודש, שיהא בתוקף לתקופה של 3 שנים נוספות ממועד אישור האסיפה, הגב' איריס מזרחי תהא זכאית לשכר חודשי ברוטו בסך של 28,000 ש"ח ( עלות שכר שנתית של כ-470 אלפי ש"ח) חלף שכר ברוטו בסך 24,000 ש"ח.

בשנת 2025 הסתכמה עלות העסקתה של איריס בחברה בסך של כ- 436 אלפי ש"ח (2024 - 390 אלפי ש"ח, 2023 - 391 אלפי ש"ח).

7. בגין התקופה שמיום 6 ביולי, 2017 ועד ליום 6 ביולי, 2020 העסיקה החברה את הגב' לילך מזרחי, רעייתו של מר דניאל מזרחי, מבעלי השליטה בחברה, מנכ"ל החברה ומנכ"ל אופל, כמנהלת אדמיניסטרטיבית (אחראית על נושאים משפטיים באופל ועל תחום משאבי האנוש בקבוצה) בתמורה לשכר שעתי בגובה 75 ש"ח לשעה (כ-95 ש"ח במונחי עלות מעביד) בהיקף של עד 120 שעות חודשיות, קרי שכר מקסימלי של 9,000 ש"ח (כ-11,400 ש"ח במונחי עלות מעביד).

ביום 6 ליולי, 2020 אישרה האספה הכללית הסכם ההעסקה מחודש בין החברה לגב' לילך מזרחי, לתקופה של 3 שנים נוספות, החל ממועד האסיפה. בהתאם לאישור האסיפה, זכאית לילך מזרחי לתמורה בסך של 90 ש"ח לשעה (כ- 125 ש"ח עלות מעביד), חלף סך של 75 ש"ח לשעה (כ- 95 ש"ח עלות מעביד) ובהיקף של עד 100 שעות חודשיות (חלף עד 120 שעות).

ביום 7 לינואר, 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את תיקונו של הסכם ההעסקה האמור לעיל באופן שהורחב היקף עבודתה של הגב' מזרחי באופל מהיקף משרה של עד 100 שעות חודשיות, להיקף משרה של עד 360 שעות ברבעון. ביום 29 ליוני, 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שקודם לכן התקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עדכון וחידוש התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' לילך מזרחי של שלוש שנים נוספות מיום קבלת אישור האסיפה הכללית. במסגרת הסכם העסקה המחודש הגב' לילך מזרחי תמשיך לכהן בתפקיד מנהלת אדמיניסטרטיבית ומנהלת משאבי אנוש של הקבוצה. במסגרת התיקון המוצע להסכם בתמורה להעסקתה כאמור תהא הגב' מזרחי זכאית לשכר ברוטו בסך 15,000 ש"ח (כ-235 אלפי ש"ח עלות שכר שנתית) בעבור היקף משרה של 60%, חלף שכר שעתי של 90 ש"ח (כ- 170 אלפי ש"ח עלות שכר שנתית) בהיקף משרה של עד 360 שעות ברבעון והכל בהתאם לצורכי החברה, בשעות ובימי העבודה המקובלים.

באור 25- צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ג. פרטים נוספים בדבר הסכמים עם בעלי שליטה (המשך):

בחודש פברואר 2026 הסתיימה העסקתה של הגב' לילך מזרחי. העסקתה כאמור הסתיימה, ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין לחברה התחייבויות כלפיה מעבר להתחייבויות הנובעות מסיום יחסי עובד-מעביד.

בשנת 2025 הסתכמה עלות העסקתה של לילך בחברה בסך של כ- 240 אלפי ש"ח (2024 - 238 אלפי ש"ח, 2023 - 203 אלפי ש"ח).

8. בתקופות הדיווח הוענקו לקבוצה שרותי שליחויות ותפעול על ידי הגב' עליזה בן משה, גיסתו של מר שחר מזרחי, מבעלי השליטה בחברה ומנכ"ל אופל חולון. ביום 7 לינואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון וחיידוש הסכם העסקתה באופל חולון לתקופה של שלוש שנים נוספות ועדכון שכרה בתוספת של 600 ש"ח (ברוטו) החל מחודש ינואר 2021, כך שיעמוד על סך 8,625 ש"ח (ברוטו) בגין שרותיה לכלל חברות הקבוצה, וכן לתנאים סוציאליים נלווים כמקובל בקבוצה. כמו כן לצורך עבודתה כשליחה, אופל חולון מעמידה לרשותה רכב ונושאת בעלויות אחזקת הרכב, הדלק וגילום המס. ביום 29 ליוני 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שקודם לכן התקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עדכון וחיידוש התקשרות החברה בהסכם העסקה למתן שליחויות על ידי גב' עליזה בן משה. על פי הסכם העסקה המחודש, שיהא בתוקף לתקופה של 3 שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה, הגב' עליזה בן משה תהא זכאית לשכר חודשי ברוטו בסך של 9,425 ש"ח בתוספת הפרשות לקרן השתלמות (עלות שכר שנתית בסך של כ-168 אלפי לא כולל עלויות רכב) חלף שכר חודשי ברוטו בסך 8,625 ש"ח (עלות שכר שנתית בסך של כ-150 אלפי לא כולל עלויות רכב) בגין העסקה בהיקף של כ-80% (לא יותר מ-6.5 שעות ליום עבודה).

בשנת 2025 הסתכמה עלות העסקתה של עליזה (כולל אחזקת רכב) בסך של כ- 212 אלפי ש"ח (2024 - 208 אלפי ש"ח, 2023 - 197 אלפי ש"ח).

9. בתקופות הדיווח הוענקו לקבוצה שירותים בתחום הגרפיקה על ידי הגב' אלה מזרחי, אחותם מר שחר מזרחי, דניאל מזרחי ויהושע מזרחי הנמנים על בעלי שליטה בחברה. ביום 6 ביולי 2020, אישרה האסיפה הכללית, לאחר שקודם לכן התקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את חיידוש התקשרות החברה בהסכם העסקה למתן שירותי גרפיקה על ידי גב' מזרחי. על פי הסכם העסקה המחודש, שהינו בתוקף לתקופה של 3 שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה, זכאית הגב' מזרחי לשכר חודשי זהה לזה לו הייתה זכאית קודם לכן, קרי 3,100 ש"ח (כ-4,000 ש"ח במונחי עלות מעביד) בגין העסקה בהיקף של כ-80 שעות חודשיות.

ביום 29 ליוני, 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שקודם לכן התקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עדכון וחיידוש התקשרות החברה בהסכם העסקה למתן שירותי גרפיקה על ידי גב' אלה מזרחי. על פי הסכם העסקה המחודש, שהינו בתוקף לתקופה של 3 שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה, הגב' אלה מזרחי תהא זכאית לשכר ברוטו בסך 3,255 ש"ח (עלות שכר שנתית בסך של כ-49 אלפי ש"ח) חלף שכר חודשי ברוטו בסך של 3,100 ש"ח (עלות שכר שנתית בסך של כ-46 אלפי ש"ח) בגין העסקה בהיקף של כ-80 שעות חודשיות.

בשנת 2025 הסתכמה עלות העסקת אלה בסך של כ- 47 אלפי ש"ח (2024 - כ- 48 אלפי ש"ח, 2023 - כ- 45 אלפי ש"ח).

10. ביום 18 במרץ, 2020 אישרו מוסדות החברה את העסקת שניים מילדיהם של בעלי השליטה בחברה בתפקיד נציגי שירות. בהתאם לאישור מוסדות החברה הנ"ל יועסקו על ידי חברות הקבוצה בתמורה לשכר שעתי בגובה 40-45 ש"ח (כ-55-60 ש"ח במונחי עלות מעסיק) ובהיקף משרה של עד 70% משרה. ביום 14 בדצמבר, 2022 וביום 19 בדצמבר, 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה עם מר ליעד מזרחי ועם מר אופק מזרחי בהסכמי העסקה לתפקיד של נציגי שירות. במסגרת הסכמי העסקה אלו, יהיו זכאים מר ליעד מזרחי ומר אופק מזרחי לשכר שעתי בסך של 50 ש"ח (חלף 45 ש"ח) ובתוספת תנאים סוציאליים על פי דין לתקופה של שנה אחת ושכר שעתי בסך של 55 ש"ח ובתוספת תנאים סוציאליים על פי דין לתקופה של שנתיים נוספות לאחר תום השנה כאמור. כמו כן, יועסקו הנ"ל בהיקף משרה של עד 70%.

ביום 14 ביוני, 2021 אישרה אסיפה כללית את העסקתה של גב' יובל מזרחי, בתו של דני מזרחי, מנכ"ל, דירקטור ובעל השליטה, בהסכם העסקה על פיו, תועסק הגב' יובל מזרחי בתפקיד של נציגת שירות, בהתאם לצרכי החברה, ובהיקף משרה שלא יעלה על 70%. בעבור העסקתה בחברה תהא זכאית הגב' יובל מזרחי במהלך חצי השנה הראשונה בה שכר שעתי בסך של 40 ש"ח, ומתום החצי השנה הראשונה ישולם לגב' יובל מזרחי שכר שעתי בסך של 45 ש"ח.

ביום 12 במאי, 2024 אושרה הארכת התקשרות החברה בהסכם העסקה עם גב' יובל מזרחי (בתו של דניאל מזרחי, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה) בשלוש שנים נוספות. על פי הסכם העסקה, היקף המשרה של יובל כנציגת שירות בחברה (או במי מבין חברות הקבוצה) לא יעלה על 70%, ושכרה השעתי יעמוד על 45 ש"ח.

ביום 16 בנובמבר, 2025 אושרה הארכת התקשרות החברה בהסכם העסקה לתוקף של שלוש שנים נוספות. על פי ההסכם המעודכן, שכרה השעתי עודכן ויעמוד על 55 ש"ח לשעה חלף 45 ש"ח כאשר בתום השנה הראשונה יעלה שכרה ב-7.5%, ובתום השנה השנייה יעלה ב-7.5%, ובלבד שבסה"כ לא יעלה שכרה על השכר הממוצע במשק.

## באור 25- צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

## ג. פרטים נוספים בדבר הסכמים עם בעלי שליטה (המשך):

בשנת 2025 הסתכמה עלות העסקתה של הגב' יובל מזרחי בסך של כ- 67 אלפי ש"ח (2024 - כ- 44 אלפי ש"ח, 2023 - כ- 36 אלפי ש"ח).

מר ליעד מזרחי סיים את העסקתו בשנת 2024 וסך עלות העסקתו בשנה זו עמד על כ- 61 אלפי ש"ח (2023 כ- 67 אלפי ש"ח). מר אופק מזרחי סיים את העסקתו בשנת 2023 וסך עלות העסקתו בשנה זו עמד על כ- 4 אלפי ש"ח.

11. ביום 7 לינואר, 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה התקשרות בהסכם העסקה עם מר ניסים דרור, גיסו של מר דני מזרחי, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה, לפיו יועסק הנ"ל בתפקיד של מנהל סניף בעבור שכר חודשי של 20 אלפי ש"ח (ברוטו) וכן יהא זכאי לרכב צמוד. יצוין כי שכרו ההתחלתי של הנ"ל יעמוד על 10 אלפי ש"ח לחודש ויגדל בשתי פעימות לסך של 20 אלפי ש"ח לחודש עם התקדמות תקופת החפיפה שנקבעה עבורו.

ביום 8 באוגוסט, 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את תיקון הסכם ההעסקה בין החברה ובין מר דרור ניסים כדלקמן: עד לתקופת הניהול יועסק מר דרור ניסים בהיקף של עד משרה מלאה (חלף היקף של משרה מלאה) וזאת בהתאם לזמינותו ובהתאם לצרכי החברה. בהתאם, יותאם שכרו של מר דרור ניסים להיקף השעות בו עבד בפועל בכל חודש נתון. כמו כן, תקופת הליווי תוארך מתקופה בת שלושה חודשים לתקופה שסיומה ייקבע על ידי החברה ובכל מקרה לא פחות מחמישה חודשים.

ביום 29 ליוני, 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שקודם לכן התקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עדכון וחינוש התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר דרור ניסים לתקופה של שלוש שנים נוספות מיום קבלת אישור האסיפה הכללית. במסגרת הסכם העסקה המחודש יועסק מר דרור ניסים כמ"מ מנהל סניף ראשון לציון ושכרו החודשי ברוטו יעודכן לסך של 16,800 ש"ח ברוטו (כ- 264 אלפי ש"ח עלות שכר שנתית) חלף שכר חודשי ברוטו בסך 14,000 ש"ח (כ- 216 אלפי ש"ח עלות שכר שנתית). בנוסף, החל מיום תחילת תפקידו כמנהל סניף, שכרו החודשי יעודכן ל- 22,000 ש"ח ברוטו (כ- 350 אלפי ש"ח עלות שכר שנתית לא כולל עלויות רכב) חלף שכר ברוטו חודשי בסך של 20,000 ש"ח (כ- 315 אלפי ש"ח עלות שכר שנתית לא כולל עלויות רכב שיהא זכאי לו). מר ניסים יהיה זכאי לקבלת העלאה בשכרו החודשי בסך 2,000 ש"ח ברוטו בתום כל שנת עבודה כמנהל סניף בשתי פעימות למשך שנתיים.

בנוסף, אושר מנגנון זכאות למענק שנתי (בהתאם למדיניות התגמול של החברה), החל מהשנה השנייה בתפקידו כמנהל סניף אשר עיקרו כדלהלן: בגין השנה השנייה כמנהל סניף- עמידה ביעד רווח לפני מיסים על ההכנסה, כהגדרת מונח זה במדיניות התגמול של החברה - 1 מיליון ש"ח תזכה במשכורת ברוטו אחת; 1.3 מיליון ש"ח תזכה בשתי משכורות ברוטו; 1.8 מיליון ש"ח תזכה בשלוש משכורות ברוטו. בגין השנה השלישית כמנהל סניף- עמידה ביעד רווח לפני מיסים על ההכנסה - 1.3 מיליון ש"ח תזכה במשכורת ברוטו אחת; 1.5 מיליון ש"ח תזכה בשתי משכורות ברוטו; 2 מיליון ש"ח תזכה בשלוש משכורות ברוטו.

בשנת 2025 הסתכמה עלות העסקתו (כולל אחזקת רכב) בסך של כ- 437 אלפי ש"ח (2024 - כ- 341 אלפי ש"ח, 2023 - כ- 233 אלפי ש"ח).

12. ביום 19 בספטמבר 2022, אישרה ועדת הביקורת את תנאי העסקתה של גב' קרן בן משה אשר נשואה לבן של עליזה בן משה, שהינה אחותה של איריס מזרחי, אשתו של שחר מזרחי, מבעלי השליטה בחברה, כמנהלת חשבונות זוטרה אשר תועסק במשרה חלקית. שכר הבסיס יעמוד על 50 ש"ח לשעה. גב' בן משה סיימה את עבודתה בשנת 2023 וסך עלות העסקתה בשנה זו עמד על כ- 45 אלפי ש"ח.

## באור 26 - רווח למניה

## רווח בסיסי למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה התבסס על הרווח לשנה, מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור.

## לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
26,377	30,864	40,398
104,606	104,606	104,606
-	-	-
104,606	104,606	104,606
0.252	0.295	0.386

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי

יתרה ליום 1 בינואר

השפעת מניות שהונפקו במהלך השנה

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה ליום 31 בדצמבר

רווח בסיסי ומדולל למניה

## באור 27 - חכירות

א. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת

במסגרת הסכמי חכירה, הקבוצה חוכרת את הפריטים הבאים:

1. שטחי משרדים וחניות;
2. שטחים להצבת מכוונות אוטומטיות להפקדת המחאות לניכיון;
3. כלי רכב.

1. מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים

## משרדים

חברות הקבוצה חוכרות שטחי משרדים המשמשים אותן לפעילותן העסקית. הסכמי החכירה שבתוקף למועד הדיווח הינם בתוקף עד לשנים 2021-2027, כאשר בידי חברות הקבוצה קיימת אופציה להאריך לתקופות נוספות לשנים 2028-2031, בהתאם לשיקול דעתן. דמי החכירה בגין חכירות אלה הינם צמודי מדד.

בשנת 2023 הסתיימה תקופת החכירה בסניף ראשון לציין.

חכירת הנכס באשדוד הייתה צפויה להסתיים בחודש ינואר 2025. בחודש נובמבר 2024 אישרה וועדת ביקורת והדירקטוריון, הארכת הסכם שכירות לשנה נוספת עד למועד המעבר למשרדים החדשים. ביום 13 לאוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור וועדת ביקורת), התקשרות המשך בהסכם שכירות מול בעל השליטה, במשרדים הקיימים באותם תנאים כאשר תקופת השכירות תסתיים בסוף חודש מאי 2026 בכפוף להודעה מוקדמת בת 30 יום.

בחודש אוקטובר 2024 נחתם הסכם שכירות בין אופל בלאנס 2006 בע"מ לבין א.ק. אטריום נדל"ן בע"מ במסגרתו תשכור החברה כ-500 מ"ר ברוטו לטובת סניף חדש באשדוד אשר יחליף את הסניף הקיים.

סך ההתחייבות בגין חכירה שהוכרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 בגין חכירת המשרדים, הינה כ- 5,560 אלפי ש"ח וכ- 2,873 אלפי ש"ח בהתאמה.

סך הנכס זכות שימוש שהוכר בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 בגין חכירת המשרדים, הינו כ- 5,271 אלפי ש"ח וכ- 2,691 אלפי ש"ח בהתאמה.

להבטחת תשלומי החכירה בגין ארבעה הסכמי חכירה העמידו חברות הקבוצה ערבויות בנקאיות בסך כולל של כ- 280 אלפי ש"ח.

## רכבים

הקבוצה קשורה במספר הסכמים לחכירת רכבים. דמי החכירה המשולמים למחכירים בגין הרכבים הינם צמודי מדד.

סך ההתחייבות בגין חכירה שהוכרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 בגין חכירת הרכבים, הינה כ- 313 אלפי ש"ח וכ- 455 אלפי ש"ח בהתאמה.

סך הנכס זכות שימוש שהוכר בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 בגין חכירת הרכבים, הינו כ- 362 אלפי ש"ח וכ- 514 אלפי ש"ח בהתאמה.

באור 27 - חכירות (המשך)

ב. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת (המשך)

2. נכסי זכות שימוש

הרכב:

באלפי ש"ח		
משרדים	כלי רכב	סה"כ
2,625	358	2,983
(981)	(236)	(1,217)
1,100	408	1,508
(147)	(28)	(175)
93	12	105
<b>2,690</b>	<b>514</b>	<b>3,204</b>
348	-	348
(789)	(293)	(1,082)
(12)	-	(12)
2,973	132	3,105
61	9	70
<b>5,271</b>	<b>362</b>	<b>5,633</b>

יתרה ליום 1 בינואר, 2024  
פחת בגין נכסי זכות שימוש  
תוספות (\*)  
גריעות  
הצמדה למדד  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024  
נכסים בגין איחוד לראשונה  
פחת בגין נכסי זכות שימוש  
שינוי בתנאי החכירה  
תוספות (\*)  
הצמדה למדד  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

(\*) תוספת לנכסי זכות שימוש במהלך שנת 2024 בסך כ- 408 אלפי ש"ח, הינה בגין הוספת מספר הסכמי חכירת רכב, התוספת בגין נכסי זכות שימוש בסך 1,100 אלפי ש"ח הקשורים לחכירת משרדים נובע מתוספות של סניף חדש והרחבת השטחים המושכרים. במהלך שנת 2025 התקשרה החברה בהסכם חכירה חדש של סניף אשדוד. כתוצאה מהתוספת, הכירה החברה בגידול בנכס זכות שימוש בסך של 2,973 אלפי ש"ח על בסיס היוון תשלומי החכירה העתידיים.

3. התחייבות בגין חכירה (\*)

ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה:

באלפי ש"ח	
31 בדצמבר, 2024	31 בדצמבר, 2025
910	1,051
1,322	1,794
1,044	1,034
52	1,994
<b>3,328</b>	<b>5,873</b>

(\*) הקבוצה מטפלת בתשלומים הנלווים לדמי החכירה (דמי ניהול ותחזוקה) ובתשלומי החכירה עצמם כרכיב אחד, ולפיכך הסכומים לעיל כוללים גם את דמי הניהול.

באור 27 - חכירות (המשך)

א. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת (המשך)

4. מידע נוסף בגין חכירות

(א) סכומים שהוכרו ברווח והפסד

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
1,528	1,217	1,082	הוצאות בגין הפחתת נכסי שימוש
157	170	225	הוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה
30	10	11	הוצאות המתייחסות לחכירות לטווח קצר
19	3	-	הכנסות/הוצאות אחרות
1,734	1,400	1,318	סה"כ

(ב) סכומים שהוכרו בדוח על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באלפי ש"ח
1,479	1,565	(975)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
155	155	(225)	ריבית ששולמה במזומן
1,634	1,720	(1,200)	סה"כ תשלומי בגין חכירות

(ג) חכירות בהן הקבוצה היא המחכיר

אופל חולון קשורה בשני הסכמי חכירה שונים, במסגרתן מחכירה את נכסי הנדל"ן שבבעלותה. הסכמי החכירה הנוכחיים הינם עד לשנים 2023-2027 ודמי השכירות בגינם הינם צמודי מדד. החכירות סווגו במלואן כחכירה תפעולית, מאחר ולא הועברו לידי החוכרים למעשה כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכסים אלה. סך ההכנסות שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 בגין חכירות הנ"ל הסתכמו ל- 235 אלפי ש"ח (לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2024 ו 2023 הסתכמו ל-273 ו- 266 אלפי ש"ח בהתאמה).

באור 28 - נכס בלתי מוחשי

בחודש פברואר 2024 החלה החברה בפיתוח עצמי של מערכת לניהול הלוואות וקשרי לקוחות אשר נועדה להחליף את מערכות המידע הקיימות המשמשות את החברה לניהול פעילות האשראי. פיתוח המערכת טופל חשבונאית בהתאם להוראות IAS 38 נכסים בלתי מוחשיים, מאחר והנהלת החברה העריכה כי המערכת צפויה להניב לחברה הטבות כלכליות עתידיות, בין היתר באמצעות שיפור היעילות התפעולית ותמיכה בהרחבת פעילותה. במועד ההכרה לראשונה, הכירה החברה בנכס בלתי מוחשי בסך של כ-725 אלפי ש"ח, אשר שיקף את העלות המהוונת של הפיתוח ומנגד הוכרה התחייבות כספית תואמת בגין התשלומים החוזיים. לאחר מועד ההכרה, ובמסגרת בחינה אסטרטגית של מערכות המידע, החליטה הנהלת החברה להפסיק את המשך השימוש והפיתוח של המערכת, וזאת לאור החלטה לבחון הטמעת מערכת חלופית. בהתאם להוראות תקן IAS 36, שינוי כאמור מהווה אינדיקציה לירידת ערך. בהתאם לכך, ביצעה החברה בחינה של הסכום בר-ההשבה של הנכס הבלתי מוחשי, ונקבע כי לא צפויות לנבוע ממנו הטבות כלכליות עתידיות. לפיכך, הכירה החברה בהפסד מירידת ערך מלא בגובה יתרת הערך הפנקסני של הנכס, בסך של כ-780 אלפי ש"ח, אשר נרשם בדוח רווח או הפסד במהלך הרבעון השני של שנת 2025. בנוסף, קיימת מחלוקת בין החברה לבין ספק התוכנה בנוגע ליתרת התשלומים החוזיים במסגרת ההתקשרות. החברה חולקת על דרישות התשלום של הספק ומעלה טענות שונות ביחס לנסיבות ההתקשרות וליישום המערכת. נכון למועד הדוח, טרם ננקטו הליכים משפטיים בין הצדדים והנושא מצוי בבירור בין הצדדים. בספרי החברה הוכרה מלוא ההתחייבות החוזית כלפי הספק, והחברה תבחן את הטיפול החשבונאי בה, ככל שיידרש, בהתאם להתפתחויות במחלוקת ולמידע נוסף שיתקבל.

**באור 29 - מגזרי פעילות**

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

פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים כנגד בטוחות - הענקת מימון כנגד ממסרים דחויים ועצמיים.  
פעילות המשכנתאות - העמדה ללקוחות פרטיים ועסקיים הלוואות לטווח קצר ובינוני כנגד שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזר ההלוואה.

להלן מידע בדברים מגזרים בני דיווח:  
רווחי המגזר נמדדים בהתבסס על רווחי המגזר לפני מסים על ההכנסה, ונסקרים באופן זה על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בקבוצה. להערכת הנהלת החברה, הרווח לפני מס הינו המדד הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות וביצועי המגזר והדיווח עליהן כולל את יתרת הלקוחות, החייבים בגין הלוואות וההמחאות לגביה המיוחסים לכל מגזר.

(\* בחודש יולי, 2024 הבהיר ה-IFRIC שבמסגרת הגילוי בנושא מגזרים, על תאגיד ליתן גילוי לכלל הפריטים המהותיים של הכנסה והוצאה אשר נכללים ברווח המדווח של המגזר, גם אם אין מדובר בפריטים חריגים.  
כתוצאה מכך, נוספה התייחסות לסעיף הפסדי אשראי חזויים אשר להערכתנו הינו סעיף מהותי ברווח המדווח של המגזר.

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

מאחד	התאמות למאחד	אחרים אלפי ש"ח	פעילות המשכנתאות	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	
101,944	-	123	8,510	93,311	הכנסות מגזר
18,083	(7,523)	-	4,089	21,517	הוצאות מימון
429	-	-	(225)	654	הפסדי אשראי חזויים
52,656	12,573	(4,440)	1,999	42,524	רווח (הפסד) מגזרי

**ליום 31 בדצמבר 2025**

מאחד	התאמות למאחד	אחרים אלפי ש"ח	פעילות המשכנתאות	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	
569,198	-	-	94,179	475,019	נכסי מגזר
37,097					התאמה לנכסים
606,295					סך הנכסים

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**

מאחד	התאמות למאחד	אחרים אלפי ש"ח	פעילות המשכנתאות	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	
82,997	-	281	8,064	74,652	הכנסות מגזר
12,658	-	195	3,782	8,681	הוצאות מימון
1,689	-	136	(135)	1,688	הפסדי אשראי חזויים
40,230	7,306	(3,742)	1,942	34,724	רווח (הפסד) מגזרי

באור 29 - מגזרי פעילות (המשד)

ליום 31 בדצמבר 2024

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	פעילות המשכנתאות	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	
אלפי ש"ח					
401,137	-	4	49,025	352,108	נכסי מגזר
34,625					התאמה לנכסים
435,762					סך הנכסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	פעילות המשכנתאות	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	
אלפי ש"ח					
92,349	-	1,546	9,412	81,391	הכנסות מגזר
17,128	-	687	4,423	12,018	הוצאות מימון
12,080	-	357	218	11,505	הפסדי אשראי חזויים
34,330	5,748	(3,827)	2,150	30,259	רווח (הפסד) מגזרי

ליום 31 בדצמבר 2023

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרי	פעילות המשכנתאות	פעולות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים	
אלפי ש"ח					
333,122	-	3,802	61,483	267,837	נכסי מגזר
39,218					התאמה לנכסים
372,340					סך הנכסים

חלוקת דיבידנד

1. ביום 26 בינואר, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה. הדיבידנד שולם ביום 11 בפברואר, 2026 למחזיקים במניות החברה (כ- 4.78 אגורות למנייה) נכון ליום 3 בפברואר, 2026.
2. ביום 18 במרץ, 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 5,050 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ- 4.83 אגורות למנייה). הדיבידנד ישולם ביום 6 באפריל, 2026 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 26 במרץ, 2026.

צדדים קשורים

1. ביום 12 במרץ, 2026 וביום 18 במרץ, 2026 אישרו ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את עדכון והארכת ההתקשרות של החברה, באמצעות אופל בלאנס 2006 בע"מ, בהסכם העסקה עם גב' אלה מזרחי בתפקיד גרפיקאית, בהיקף של כ-80 שעות עבודה חודשיות, וזאת בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה בהתאם להוראות סעיף 275(א) לחוק החברות. התקשרות זו מהווה עסקה עם צד קשור כהגדרתה ב- IAS 24.

הסכם ההעסקה עם גב' אלה מזרחי אושר במקור על-ידי אסיפת בעלי מניות החברה ביום 29 ביוני, 2023. במסגרת ההתקשרות המעודכנת מוצע לחדש את ההסכם לתקופה נוספת של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית, וכן עדכון שכרה החודשי ברוטו לסך של 3,745 ש"ח (חלף שכר חודשי ברוטו בסך של 3,255 ש"ח), המשקף עלות העסקה שנתית לחברה בסך של כ-60 אלפי ש"ח.

בנוסף, נקבע כי שכרה החודשי יעודכן בשתי פעימות נוספות בתום כל שנה ממועד אישור האסיפה הכללית למשך תקופה של שנתיים, כך ששכרה החודשי ברוטו יעמוד על כ-3,930 ש"ח בתום השנה הראשונה (עלות העסקה שנתית של כ-63 אלפי ש"ח) ועל כ-4,130 ש"ח בתום השנה השנייה (עלות העסקה שנתית של כ-65 אלפי ש"ח). למעט האמור לעיל, לא יחול שינוי בתנאי העסקתה.

2. ביום 12 במרץ, 2026 וביום 18 במרץ, 2026 אישרו ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את עדכון והארכת ההתקשרות של החברה, באמצעות אופל בלאנס חולון בע"מ, בהסכם העסקה עם גב' עליזה בן משה בתפקיד מנהלתי, בהיקף משרה חלקית של כ-80% (ובכל מקרה לא יותר מ-6.5 שעות עבודה ביום ובימי שישי לסירוגין), וזאת בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה בהתאם להוראות סעיף 275(א) לחוק החברות. התקשרות זו מהווה עסקה עם צד קשור כהגדרתה ב- IAS 24. הסכם ההעסקה עם גב' עליזה בן משה אושר במקור על-ידי אסיפת בעלי מניות החברה ביום 29 ביוני, 2023. במסגרת ההתקשרות המעודכנת מוצע לחדש את ההסכם לתקופה נוספת של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית, וכן עדכון שכר הבסיס החודשי ברוטו לסך של 10,045 ש"ח בתוספת גילום שווי רכב (חלף שכר בסיס חודשי ברוטו בסך של 9,245 ש"ח בתוספת גילום שווי רכב), המשקף עלות העסקה שנתית לחברה בסך של כ-180 אלפי ש"ח. בנוסף, נקבע כי שכרה החודשי יעודכן בשתי פעימות נוספות בתום כל שנה ממועד אישור האסיפה הכללית למשך תקופה של שנתיים, כך ששכרה החודשי ברוטו יעמוד על כ-10,550 ש"ח בתום השנה הראשונה (עלות העסקה שנתית לחברה של כ-186 אלפי ש"ח) ועל כ-11,075 ש"ח בתום השנה השנייה (עלות העסקה שנתית לחברה של כ-192 אלפי ש"ח). למעט האמור לעיל, יתר תנאי העסקתה של גב' עליזה יותרו ללא שינוי.

3. ביום 12 במרץ, 2026 וביום 18 במרץ, 2026 אישרו ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את עדכון והארכת ההתקשרות של החברה, באמצעות אופל 2006 בע"מ, בהסכם העסקה עם מר דרור ניסים בתפקיד מנהל סניף ירושלים, בהיקף משרה מלאה (100%), וזאת בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה בהתאם להוראות סעיף 275(א) לחוק החברות. התקשרות זו מהווה עסקה עם צד קשור כהגדרתה ב- IAS 24.

במסגרת ההתקשרות המעודכנת מוצע לחדש את ההסכם ההעסקה עם מר דרור ניסים לתקופה נוספת של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית. בהתאם להסכם ההעסקה הקיים שאושר במקור על-ידי אסיפת בעלי מניות החברה ביום 29 ביוני, 2023, שכרו החודשי ברוטו יתעדכן על סך של 26,000 ש"ח, המשקף עלות העסקה שנתית לחברה של כ-420 אלפי ש"ח (לא כולל אחזקת רכב), ושכר זה צפוי להתעדכן בחודש יוני 2026 בהתאם להוראות ההסכם המקורי.

בנוסף, נקבע כי שכרו החודשי יעודכן בשתי פעימות נוספות, בתום כל שנת עבודה, כך ששכרו החודשי ברוטו יעמוד על כ-27,300 ש"ח החל מחודש יוני 2027 (עלות העסקה שנתית לחברה של כ-432 אלפי ש"ח לא כולל אחזקת רכב) ועל כ-28,665 ש"ח החל מחודש יוני 2028 (עלות העסקה שנתית לחברה של כ-456 אלפי ש"ח לא כולל אחזקת רכב). למעט האמור לעיל, יתר תנאי העסקתו של מר דרור יותרו ללא שינוי.

4. ביום 12 במרץ, 2026 וביום 18 במרץ, 2026 אישרו ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכון מוצע להסכם ההתקשרות עם עו"ד גיא וגנר למתן שירותים משפטיים, אשר יובא לאישור האסיפה הכללית של החברה. בהתאם לעדכון המוצע, תתאפשר התקשרות עם עו"ד וגנר גם לצורך ייצוג משפטי נלווה ומשלים בתיקים המתנהלים עבור החברה ו/או חברות הבנות שלה, במקרים של התפתחות נוספת או צורך משפטי הקשור לתיק קיים המטופל על ידו. שכר הטרחה בגין שירותים אלו יוגבל לתקרות שנקבעו עבור טיפול בערעור, תביעה הצהרתית ותביעה כספית, והכל מבלי לשנות את התקרה השנתית הכוללת של שכר הטרחה על פי ההסכם הקיים, העומדת על סך של 1.5 מיליון ש"ח.

#### השפעת המצב הביטחוני בישראל

ביום 28 בפברואר, 2026 החל מבצע צבאי רחב היקף של מדינת ישראל, בשיתוף ארצות הברית, נגד איראן, מבצע "שאגת הארי". בעקבות המבצע הוכרז מצב מיוחד בעורף והמשק פועל במתכונת חירום. החברה מוגדרת כעסק חיוני וממשיכה לספק שירותים ללקוחותיה, בכפוף למגבלות החלות במשק. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המבצע מצוי בשלבי התפתחות, והחברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות והשלכותיהן האפשריות על המשק בכלל ועל פעילותה בפרט. ככל והמבצע יימשך, אי הוודאות הנובעת ממנו עלולה להשפיע על פעילות החברה, לרבות על היקפי הביקוש לאשראי, מצבם הפיננסי של לקוחותיה ויכולת פירעונם, וכן על רמת סיכוני האשראי בתיק האשראי של החברה.

בשלב זה, אין בידי החברה אפשרות לאמוד באופן מהימן את היקף ההשפעות הכוללות האפשריות של המבצע, ככל שיהיו, על פעילותה העסקית.

18 במרץ, 2026

לכבוד  
הדירקטוריון של  
אופל בלאנס השקעות בע"מ  
ג.א.ג.

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת אופל בלאנס השקעות בע"מ**  
**מחודש נובמבר 2023**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2023:

1. דוח רואה חשבון המבקר מיום 18 במרץ, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרץ, 2026 על הביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

## פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: אופל בלאנס השקעות בע"מ, מ.ח. 513734566

תאריך הדוח: 18 במרץ 2026

כתובת: אריק איינשטיין 4, אשדוד

טלפון: 08-8531531

פקסימיליה: 08-8563398

דואר [opal@opalbalance.com](mailto:opal@opalbalance.com)

אלקטרוני: [eval@opalbalance.co.il](mailto:eval@opalbalance.co.il)

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2025

### 1. תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל והפסד רבעוניים

ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

### 2. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי

ניירות הערך של חברות הבת של החברה אינן רשומות למסחר בבורסה. כמו כן, הונן המונפק של החברות הבנות של החברה אינו כולל ניירות ערך המירים לסוגיהם, לפיכך הטבלה שלהלן מתייחסת למניות בלבד.

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות מוחזקות ע"י החברה	ערך מאזני ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת חו"ז בדוח הכספי ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	יתרת הון בדוח הכספי ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
אופל בלאנס (2006) בע"מ	מניה רגילה 0.01 ש"ח ע.ג.	12,765	97,710	100%	26,882	-
אופל בלאנס חולון בע"מ	מניה רגילה 1 ש"ח ע.ג.	100	74,782	100%	110,147	-
א. דורון אחזקות מימון והשקעות בע"מ ("DOI")	מניה רגילה 1 ש"ח ע.ג.	70	9,868	70%	-	-

### 3. תקנה 12: שינויים בהשקעות התאגיד בשנת הדיווח בחברות בת מהותיות

לפרטים בדבר השקעה ב-DOI ראה פירוט בחלק א' ובדוח הדירקטוריון לפי הענין.

4. **תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח כולל של החברה הבת	רווח נקי של החברה הבת	דיבידנד לשנת הדוח שקיבלה מחברת הבת	דיבידנד לאחר תאריך הדוח שקיבלה החברה מחברת הבת	דמי ניהול שקיבלה החברה מחברת הבת והשתתפות בהוצאותיה בשנת הדוח	דמי ניהול שקיבלה החברה מחברת הבת לאחר תאריך הדוח	הכנסות ריבית שקיבלה החברה לאחר תאריך הדוח מכל חברה בת	הכנסות ריבית שקיבלה החברה בשנת הדוח מכל חברה בת כאמור <sup>1</sup>
אופל בלאנס (2006) בע"מ	21,547	21,493	11,075	2,900	2,108	350	311	1,471
אופל בלאנס חולון בע"מ	15,936	15,955	8,675	2,150	2,942	490	1,105	5,443
א. דורון מימון והשקעות בע"מ <sup>3</sup>	325	2318	-	-	-	-	-	-

5. **תקנה 14: רשימת הלוואות**

לפרטים בדבר תיק האשראי של החברה ראו חלק א'-תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי.

6. **תקנה 21: תגמולים לנושאי משרה בכירה**

6.1. להלן פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (במונחי עלות לחברה ו/או לחברה בשליטתה):

- (א) כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בחברה שבשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר;
- (ב) כל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל;
- (ג) כל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה בס"ק (א) או (ב) לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי חברה שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה.

<sup>1</sup> תשלומי הריבית מבוצעים על בסיס רבעוני.

<sup>2</sup> לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב-31 בדצמבר, 2025

<sup>3</sup> חברה המוחזקת ב-100% על ידי DOI וב-70% על ידי החברה.

6.1. להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2025, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או תאגיד בשליטתה (במונחי עלות, באלפי ש"ח):

תגמולים אחרים (אש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (אש"ח)								פרטי מקבל התגמולים					
סה"כ	דמי שכירות	דמי העמדת בטחונות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	החברה	תפקיד	מין	שם
2,725	142	--	--	--	--	--	1,476	--	1,107	--	11.45%	100%	החברה ואופל 2006	דירקטור, מנכ"ל החברה ומנכ"ל אופל 2006	זכר	דניאל מזרחי <sup>4</sup>
1,636	142	--	--	--	--	--	996	--	498	--	11.44%	100%	החברה ואופל חולון	דירקטור ומנכ"ל אופל חולון	זכר	שחר מזרחי <sup>5</sup>
1,115	--	--	--	--	--	--	--	--	280	835	---	100%	החברה	סמנכ"ל כספים	זכר	אייל אברגל <sup>6</sup>
712	--	--	--	--	--	--	--	--	78	634	---	100%	אופל 2006	מנהל סניף באר שבע השייך לאופל 2006	זכר	יהושע שקרוקה <sup>7</sup>
567	--	--	--	--	--	--	--	--	85	482	---	100%	אופל 2006	מנהל נתיבות השייך לאופל 2006	זכר	אסי שמש <sup>8</sup>

6.2. להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2025 ליתר נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בתאגיד ושאינם מופיעים בטבלה לעיל (במונחי עלות, באלפי ש"ח):

<sup>4</sup> לפרטים נוספים בדבר זכאותו של מר דניאל מזרחי לדמי ניהול ומענק שנתי בהתאם להסכם הניהול שנחתם עימו, ראו סעיף 6.4 להלן. לעניין עמודת דמי שכירות, משרדיה של אופל 2006 בסניף אשדוד מושכרים מחברה בבעלותם של ה"ה דניאל מזרחי, שחר מזרחי ואלה מזרחי. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1.11.1 להלן.

<sup>5</sup> לפרטים נוספים בדבר זכאותו של מר שחר מזרחי לדמי ניהול ומענק שנתי בהתאם להסכם הניהול שנחתם עימו, ראו סעיף 6.5 להלן. לעניין עמודת דמי שכירות, משרדיה של אופל 2006 בסניף אשדוד מושכרים מחברה בבעלותם של ה"ה דניאל מזרחי, שחר מזרחי ואלה מזרחי. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1.11.1 להלן.

<sup>6</sup> לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתו מר אייל אברגל, כולל זכאותו למענק ראו סעיף 6.6 להלן.

<sup>7</sup> לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתו מר יהושע שקרוקה, כולל זכאותו למענק ראו סעיף 6.7 להלן.

<sup>8</sup> לפרטים נוספים בדבר תנאי העסקתו מר אסי שמש, כולל זכאותו למענק ראו סעיף 6.8 להלן.

תגמולים אחרים (אש"ח)				תגמולים בעבור שירותים (אש"ח)							פרטי מקבל התגמולים					
סה"כ	אחר	דמי העמדת בטחונות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	החברה	תפקיד	מין	שם
515	---	---	---	---	---	---	---	---	90	425	---	100%	החברה	יועצת משפטית	נקבה	מזל טחורש <sup>9</sup>
369	---	---	---	---	---	---	369	---	---	---	6.67%	כ-45 שעות חודשיות	החברה	יו"ר דירקטוריון החברה	זכר	אורן בן יאיר <sup>10</sup>

6.3. להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2025 לבעלי עניין בחברה שאינם מופיעים בטבלאות לעיל (באלפי ש"ח):

תגמולים אחרים (אש"ח)				תגמולים בעבור שירותים (אש"ח)							פרטי מקבל התגמולים				
סה"כ	אחר	דמי העמדת בטחונות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון	היקף משרה	החברה	תפקיד	שם
790	---	---	---	---	---	---	790	---	---	---	---	---	החברה	דירקטורים (למעט מר דניאל מזרחי, מר שחר מזרחי ומר אורן בן יאיר המופיעים בטבלאות בסעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל)	

<sup>9</sup> לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתה של עו"ד מזל טחורש כולל זכאות למענק, ראו סעיף 6.9 להלן.

<sup>10</sup> לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול שנחתם עם מר אורן בן יאיר ראו סעיף 6.10 להלן.

פרטים בדבר תנאי העסקתו של מר דניאל מזרחי, דירקטור בחברה, מנכ"ל החברה ומנכ"ל אופל בלאנס (2006) בע"מ

מר דניאל מזרחי, מבעלי השליטה בחברה, מכהן בתפקיד מנכ"ל הברה, דירקטור בחברה וכמנכ"ל חברת הבת אופל בלאנס (2006) בע"מ ("אופל 2006").

ביום 24 ביוני 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את תיקונו וחידושו של הסכם הניהול בין מר דניאל מזרחי וחברת ברכת דניאל ניהול עסקי בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר דניאל מזרחי (בסעיף זה: "**חברת הניהול**" או "**ברכת דניאל**"), לבין אופל 2006, אשר מכוחו מעמידה חברת הניהול, באמצעות מר דניאל מזרחי, שירותי מנכ"לות לאופל 2006 ולחברה, בתוקף מיום 13 ביוני 2024 ועד שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית, קרי 23 ביוני 2027 (בסעיף זה: "**הסכם הניהול**").

להלן עיקרי תנאי הסכם הניהול עם מר דניאל מזרחי שחלו בתקופת הדוח: במסגרת תפקידו כמנכ"ל הקבוצה וכמנכ"ל אופל 2006, בהיקף משרה מלאה, מר דניאל מזרחי אחראי לניהול השוטף של ענייני הקבוצה ואופל 2006 במסגרת המדיניות שקבע וייקבע דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיותיו (בסעיף זה: "**שירותי הניהול**").

6.4.1 לפי הסכם הניהול, תהיה זכאית חברת הניהול לדמי ניהול חודשיים, בסך כולל של 123 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). מר דניאל מזרחי או חברת הניהול אינם זכאים ולא יהיו זכאים לפי הסכם הניהול לתגמול נוסף עבור כהונתו כדירקטור.

6.4.2 לפי הסכם הניהול, מר דני מזרחי זכאי להחזר הוצאות אשר קשורות במישרין למתן השירותים על ידו לחברה ושלא שולמו ישירות על ידי החברה, כנגד הצגת חשבוניות כדין לרבות גילום המס בגינן, כמפורט להלן: הוצאות דלק, חנייה, מוניות, אוכל, אירוח ולינה אשר יוציא במסגרת מתן שירותי הניהול ("**החזר הוצאות**"). החזר הוצאות בגין אירוח, אוכל ולינה יוגבל לסכום מקסימלי בסך של כ-25 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בשנה קלנדרית ויכול שיוצאו במסעדות אשר שייכות למי מבין בעלי העניין בחברה. החזר הוצאות בגין דלק, חנייה ומוניות איננו מוגבל בסכום. החזר הוצאות כאמור בסעיף זה יבוצע אחת לרבעון בכפוף להצגת חשבוניות כדין ועל פי נהלי החברה לעניין החזרי הוצאות, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות ביקורת של סמנכ"ל הכספים של החברה. לעניין החזר הוצאות דלק, חישוב החזר ההוצאות יבוצע על פי דוח אשר יועבר על ידי מר דניאל מזרחי לסמנכ"ל הכספים של החברה, אחת לרבעון, ובו יפורטו מועדי הנסיעה, מטרת הנסיעה ומספר הקילומטרים הכולל ובהתאם לסכומים המקובלים לק"מ על פי תעריפי משרד האוצר – החשב הכללי (החזר הוצאות נסיעה בתפקיד לנותני שירותים חיצוניים – תעריפים).

6.4.3 **מענק על בסיס עמידה ביעדים**

#### 6.4.3.1 פרטים בדבר המענק לפי הסכם הניהול

לפי הסכם הניהול, מר דני מזרחי יהיה זכאי למענק של עד 9 חודשי דמי ניהול קבועים על בסיס עמידה ביעדי רווחיות לפני מס של הקבוצה (כפי שיפורטו בסעיף זה להלן) ("**המענק השנתי**") וכן למענק תלת-שנתי של עד 6 חודשי דמי ניהול קבועים (קרי, 2 חודשי דמי ניהול קבועים לשנה) על בסיס עמידה ביעדי היקף תיק אשראי ממוצע (כפי שיפורטו בסעיף זה להלן) ("**המענק התלת שנתי**"), ובסה"כ מענק של עד 11 חודשי דמי ניהול קבועים בשנה על פני שלוש שנות ההסכם. המענק השנתי כפוף לעמידה בתנאי סף כדלקמן ("**תנאי הסף למענק השנתי**"):

(א) **מבחן הפירעון** – במהלך כל השנה הרלוונטית: (1) החברה וכן כל אחת מחברות הבת עמדו באופן מלא בתנאי הפירעון של אגרות חוב שהנפיקה, קרן וריבית (אם קיימות אגרות חוב של החברה); וכן (2) כל חברות הקבוצה (דהיינו, אופל 2006 ואופל חולון) ("**חברות הקבוצה**"), עמדו באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן וריבית בקשר עם מקורות מימון חיצוניים אשר הועמדו לה, לרבות בגין הלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים ו/או נותני אשראי אחרים שהיו במחזור באותה שנה. למען הסר ספק, שינוי בתנאי הלוואה שאושר כדין, לא ייחשב כהפרה של מבחן הפירעון.

(ב) **מבחן אמות המידה הפיננסיות (Covenants)** – במהלך כל השנה הרלוונטית, כל חברות הקבוצה עמדו באמות המידה הפיננסיות אשר התחייבו עליהן בהסכמים בהן התקשרו (לרבות תאגידיים בנקאיים ו/או מלווים אחרים ככל וקיימים, לרבות אג"ח) או במקרה בו לא עמדו באמת מידה אחת או יותר, אולם הפרה זו ניתנת לריפוי על פי הסכם המימון והיא תוקנה באופן ובפרק זמן שאינו מפר את הוראות הסכם המימון ו/או אושרה על ידי הגורם המממן ובכל אופן תוקנה בפרק זמן שלא יאוחר מתקופה של רבעון.

מדרגות הרווח לחישוב המענק השנתי וסכומי המענק במונחים של דמי ניהול קבועים (חודשיים):

רווח לפני מס (במיליוני ש"ח)*	עד 25	25	27	28	31	33	35	37	42	47
גובה מונחי מספר חודשי דמי ניהול חודשיים	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

\* **רווח לפני מס (קבוצה):** רווח לפני מיסים על הכנסה בדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של הקבוצה בנטרול הכנסות/הוצאות בגין רווחי/הפסדי הון בגין נדל"ן, שערך נדל"ן והכנסות משכירות. החישוב כאמור יובא לאישור ועדת התגמול (ובהתאם למדיניות התגמול, קודם לכן ייבדק גם על ידי רואה החשבון המבקר).

6.4.3.2. **מענק בשיקול דעת:** בכפוף להתקיימותם של תנאי הסף המנויים בסעיף 6.4.3.1(א)-(ב) לעיל, והאישורים הנדרשים על פי דין כפי שיהיו מעת לעת, המנכ"ל עשוי להיות זכאי למענק בשיקול דעת בסכום של דמי ניהול קבועים של חודש אחד (1), אולם בכל מקרה היקף המענק השנתי הכולל לא יעלה על תקרת המענק השנתי בגובה של 9 חודשי דמי ניהול קבועים.

6.4.3.3. **חישוב המענק השנתי:** חישוב המענק השנתי ושיעור העמידה ביעדים ייערך על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים הקלנדריים לשנים 2024-2027, כאשר ביחס לשנים בהן הסכם ההתקשרות החדש חל רק בחלקיות שנה, שיעור העמידה ביעדים והיקף המענק בפועל לתשלום באותן שנים, יחושבו על בסיס התוצאות ברמה השנתית בהנחה וההסכם החדש חל בכל השנה, ולאחר מכן תבוצע התאמה לחלקיות התקופה בחישוב ליניארי.

6.4.3.4. המענק התלת שנתי כפוף לתנאי הסף כדלקמן ("תנאי הסף למענק התלת שנתי"):

(א) התשואה על ההון הממוצעת לשנים 2024-2026 לא תפחת מ-10%.

החישוב ייערך על בסיס ממוצע פשוט של יחס זה בהתאם לדוחות השנתיים לשנים 2024-2026 (לעניין זה - התשואה על ההון: הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה חלקי ההון המיוחס לבעלי המניות בשנה הקלנדרית הרלוונטית. ההון המיוחס לבעלי המניות יחושב בהתאם לממוצע של יתרת הפתיחה ויתרת הסגירה של ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה בשנה הקלנדרית הרלוונטית).

(ב) עמידה בתנאים (א) ו-(ב) לתנאי הסף למענק השנתי, "מבחן הפירעון" ו-"מבחן אמות המידה הפיננסיות", כמפורט לעיל, זאת ביחס ובהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים לשנת 2026.

6.4.3.5. מדרגות יעדי תיק האשראי הממוצע לחישוב המענק התלת שנתי :

היקף מענק מחושב מצטבר תלת שנתי (# חודשי דמי ניהול קבועים)	נכסים בגין תיק אשראי ממוצע (על בסיס חישוב רבעוני) (אלפי ש"ח)**
3	450,000
4.5	500,000
6	600,000

\*\*נכסים בגין תיק אשראי: לקוחות, שטרות לגבייה וחייבים בגין הלוואות, והכל בהתאם למידע המפורסם בדוחות הכספיים של החברה.

6.4.3.6. **חישוב המענק תלת-שנתי**: חישוב שיעור העמידה ביעד והיקף המענק לתשלום ייערך על בסיס חישוב ממוצע פשוט של היקף הנכסים בגין תיק האשראי בדוחות הרבעוניים בתקופה של 3 שנים, החל מהדוחות נכון ליום 31 במרץ 2024 ועד לדוחות הרבעוניים נכון ליום 31 במרץ 2027.

6.4.3.7. **תקרת המענקים**: תקרת המענק בש"ח בגין כל שנה קלנדרית תחושב על בסיס דמי הניהול הקבועים בגין חודש דצמבר של אותה שנה.

6.4.3.8. בכל מקרה סך התגמול הכולל אשר ישולם בפועל בגין כל שנה קלנדרית לחברת הניהול, למעט דמי שכירות, לא יעלה על 2.8 מיליון ש"ח; לעניין זה, המענק התלת שנתי בפועל יחושב באופן לינארי בממוצע על פני תקופת המענק התלת שנתי (3 שנים).

**יחס בין רכיב משתנה לרכיב קבוע**: לפי הסכם הניהול המוצע עם מר דני מזרחי, היחס בין הרכיב המשתנה לקבוע יהיה עד 92%.

6.4.3.9. הפחתת/השבת מענק

6.4.4. לפי הסכם הניהול, לדירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול, תהא סמכות להפחתה של עד 10% מגובה המענקים, בשים לב לבחינת סבירות המענק שהתקבל מעמידה ביעדים לעומת תרומתו של מר דני מזרחי להשגתם ולמצבה העסקי והכספי של הקבוצה. כמו כן, לדירקטוריון החברה תהא הסמכות לבטל את תשלום המענק למר דני מזרחי במקרים של הפרות חובות אמון, הפרת הסכם ההתקשרות, ו/או מנהל שאינו תקין. מר דניאל מזרחי יהיה רשאי להחזיק במניות ולכהן כדירקטור בחברות אחרות, וכן לעסוק בעיסוקים אחרים ובלבד שעיסוקים אחרים אלו לא יפגעו בביצוע שרותי הניהול ולא יצרו ניגוד אינטרסים עם שרותי הניהול שמועמדים לחברה.

6.4.5. הן החברה, לפי העניין, והן מר דניאל מזרחי, רשאים להביא את ההתקשרות ביניהם לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, 6 חודשים לפחות לפני המועד המיועד על ידי נותן ההודעה לסיום ההתקשרות (בסעיף זה: "**תקופת ההודעה המוקדמת**").

6.4.6. במשך תקופת ההודעה המוקדמת, מחויבת ברכת דניאל להמשיך ולהעמיד את שירותי הניהול, באמצעות מר דני מזרחי. עם זאת לחברה תהא הזכות לדרוש כי ברכת דניאל תחדל מלתת את שירותיה וזאת בכפוף להמשך התשלום לה זכאית ברכת דניאל בעבור תקופת ההודעה המוקדמת. במקרה בו ייבצר מחברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול לאופל 2006 ו/או לקבוצה, באמצעות מר דני מזרחי, למשך תקופה של 30 ימים לפחות, תהיינה רשאיות אופל 2006 ו/או הקבוצה, לפי העניין, להביא את הסכם הניהול לכדי סיום לאלתר.

6.4.7. מלבד התנאים המתוארים לעיל, לא זכאים חברת הניהול ו/או מר דני מזרחי לתמורה נוספת כלשהי מהקבוצה ו/או מאופל 2006 בעבור שירותי הניהול, לרבות שירותיו של מר דניאל מזרחי כדירקטור. ברכת דניאל היא במעמד של נותן שירותים ובינה לבין הקבוצה ו/או אופל (2006 לרבות בין מר דני מזרחי לקבוצה ו/או אופל 2006), לא יתקיימו יחסי עובד מעביד. ברכת דניאל ודני מזרחי התחייבו לשלם כדין את כל המיסים הנדרשים על ידם כתוצאה

מההתקשרות עם הקבוצה, לרבות בעקבות דיוני שומה שיערכו למי מחברות הקבוצה. מר דניאל מזרחי וחברת הניהול התחייבו לשמירה על סודיות, לאי תחרות בעסקי הקבוצה (בתקופת הכהונה ובמשך תקופה בת 12 חודשים לאחר תום הכהונה), וכן שלא לפעול תחת ניגוד עניינים באופן אשר עלול לפגוע באינטרס הקבוצה (לרבות חברות הקבוצה).

6.4.8. מר דניאל מזרחי זכאי למתנות חג וימי הולדת כנהוג וכמקובל בקבוצה לכלל עובדיה.

**בהתאם לתנאי הסכם הניהול, בגין שנת 2025 זכאי מר דני מזרחי למענק, בסך של כ-1,107 אלפי ש"ח.**

6.4.9. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי למר דניאל מזרחי והכללתו בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיף 19 להלן, בהתאמה.

6.5. פרטים בדבר תנאי העסקת מר שחר מזרחי כמנכ"ל אופל חולון בתקופת הדוח

מר שחר מזרחי, מבעלי השליטה בחברה, מכהן בתפקיד דירקטור בחברה וכמנכ"ל אופל חולון.

ביום 24 ביוני 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את תיקונו וחידושו של הסכם הניהול בין מר שחר מזרחי וחברת ברכות השחר בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינה חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר שחר מזרחי (בסעיף זה: "**חברת הניהול**"), לבין אופל חולון, אשר מכוחו מעמידה חברת הניהול, באמצעות מר שחר מזרחי, שירותי מנכ"לות לאופל חולון, בתוקף מיום 13 ביוני 2024 ועד שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית, קרי 23 ביוני 2027 (בסעיף זה: "**הסכם הניהול**").

**להלן עיקרי תנאי הסכם הניהול עם מר שחר מזרחי שחלו בתקופת הדוח:**

6.5.1. במסגרת תפקידו כמנכ"ל אופל חולון, בהיקף משרה מלאה, מר שחר מזרחי אחראי לניהול השוטף של ענייני אופל חולון במסגרת המדיניות שקבע וייקבע דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיותיו (בסעיף זה: "**שירותי הניהול**").

6.5.2. לפי הסכם הניהול, תהיה זכאית חברת הניהול לדמי ניהול חודשיים, בגין שירותי ניהול אופל חולון, בסך כולל של 83 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בהתאם להסכם הניהול, מר שחר מזרחי או חברת הניהול לא יהיו זכאים לתגמול נוסף עבור כהונתו כדירקטור.

6.5.3. לפי הסכם הניהול, מר שחר מזרחי זכאי להחזר הוצאות שקשורות במישרין למתן שירותי ניהול אופל חולון ושלא שולמו ישירות על ידי החברה, כנגד הצגת חשבוניות כדין לרבות גילום המס בגינן, כמפורט להלן: הוצאות חניה, מוניות, אוכל ואירוח שיוציא מר שחר מזרחי במסגרת שירותי הניהול ("**החזרי הוצאות**"). החזרי הוצאות עבור אוכל ואירוח יוגבלו לסך מקסימלי שנתי של כ-20 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), ויכול שיכללו הוצאות שיוצאו במסעדות אשר שייכות למי מבין בעלי העניין בחברה. סכום החזרי הוצאות בגין חניה ומוניות אינו מוגבל. החזרי ההוצאות יושבו אחת לרבעון בכפוף להצגת חשבוניות כדין, ועל פי נוהלי החברה לעניין החזרי הוצאות, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות ביקורת של סמנכ"ל הכספים של החברה.

6.5.4. **מענק על בסיס עמידה ביעדים**

6.5.5. **פרטים בדבר המענק לפי הסכם הניהול**

6.5.5.1. לפי הסכם הניהול עם מר שחר מזרחי, מר שחר מזרחי יהיה זכאי למענק שנתי בסכום של עד 6 חודשי דמי ניהול קבועים, על בסיס עמידה ביעדי רווח לפני מס של החברה (כפי שיפורטו בסעיף זה להלן) בסך של עד 2 חודשי דמי ניהול ועל בסיס עמידה ביעדי רווח לפני מס של אופל חולון בסך של עד 4 חודשי דמי ניהול (כפי שיפורטו בסעיף זה להלן) ("**המענק השנתי**").

6.5.5.2. המענק השנתי כפוף לעמידה בתנאי הסף כדלקמן:

(א) **מבחן הפירעון** – במהלך כל השנה הרלוונטית: (1) החברה וכן כל אחת מחברות הבת עמדו באופן מלא בתנאי הפירעון של אגרות חוב שהנפיקה,

קרן וריבית (אם קיימות אגרות חוב של החברה) ; וכן 2) הקבוצה (בכללותה) עמדה באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן וריבית בקשר עם מקורות מימון חיצוניים אשר הועמדו לה, לרבות בגין הלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים ו/או נותני אשראי אחרים שהיו במחזור באותה שנה. למען הסר ספק, שינוי בתנאי הלוואה שאושר כדן, לא ייחשב כהפרה של מבחן הפירעון.

(ב) **מבחן אמות המידה הפיננסיות (Covenants)** - במהלך כל השנה הרלוונטית, כל חברות הקבוצה עמדו בכל אמות המידה הפיננסיות אשר התחייבה עליהן בהסכמים בהן התקשרה (לרבות הסכמים מול תאגידים בנקאיים ו/או מלווים אחרים אם קיימים, לרבות אג"ח) או במקרה בו לא עמדה באמת מידה אחת או יותר, אולם הפרה זו ניתנת לריפוי על פי הסכם המימון והיא תוקנה באופן ובפרק זמן שאינו מפר את הוראות הסכם המימון ו/או אושרה על ידי הגורם המממן ובכל אופן תוקנה בפרק זמן שלא יאוחר מתקופה של רבעון.

(ג) **מבחן הרווח**: הרווח לפני מיסים על הכנסה בדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של הקבוצה בנטרול הכנסות/ הוצאות בגין רווחי/הפסדי הון בגין נדל"ן, שערך נדל"ן והכנסות משכירות לא יפחת מ-25 מיליון ש"ח.

6.5.5.3. מדרגות הרווח לחישוב המענק השנתי של מר שחר מזרחי וסכום המענק במונחי דמי ניהול קבועים חודשיים:

**נתוני אופל חולון:**

מס' חודשי דמי ניהול	סכום רווח לפני מס
0	עד 12.5 מיליון ש"ח
1	12.5 מיליון ש"ח
2	14.5 מיליון ש"ח
3	17.6 מיליון ש"ח
4	18.4 מיליון ש"ח

**נתוני החברה:**

מס' חודשי דמי ניהול	סכום רווח לפני מס
0	עד 36 מיליון ש"ח
1	36 מיליון ש"ח
2	39 מיליון ש"ח

\***רווח לפני מס (קבוצה)**: רווח לפני מיסים על הכנסה בדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של הקבוצה בנטרול הכנסות/הוצאות בגין רווחי/הפסדי הון בגין נדל"ן, שערך נדל"ן והכנסות משכירות. החישוב כאמור יובא לאישור ועדת התגמול.

6.5.5.4. **מענק בשיקול דעת**: בכפוף להתקיימותם של שלושת תנאי הסף כאמור בסעיף 6.5.5.2 והאישורים הנדרשים על פי דין כפי שיהיו מעת לעת, מר שחר מזרחי עשוי להיות זכאי למענק בשיקול דעת בסכום של דמי ניהול קבועים של חודש אחד (1),

אולם בכל מקרה היקף המענק השנתי הכולל לא יעלה על תקרת המענק השנתי בגובה של 6 חודשי דמי ניהול קבועים.

#### 6.5.5.5 חישוב המענק השנתי

חישוב המענק ושיעור העמידה ביעדים ייערך על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים הקלנדריים לשנים 2024-2027 כאשר ביחס לשנים בהן הסכם ההתקשרות החדש חל רק בחלקיות שנה, שיעור העמידה ביעדים והיקף המענק בפועל לתשלום באותן שנים, יחושבו על בסיס התוצאות ברמה השנתית בהנחה וההסכם החדש חל בכל השנה, ולאחר מכן תבוצע התאמה לחלקיות התקופה בחישוב ליניארי.

**תקרת המענק השנתי**: תקרת המענק בש"ח בגין כל שנה קלנדרית תחושב על בסיס דמי הניהול בגין חודש דצמבר של אותה שנה.

#### 6.5.5.6 יחס בין רכיב משתנה לרכיב קבוע

לפי הסכם הניהול המוצע עם מר שחר מזרחי, היחס בין הרכיב המשתנה לרכיב הקבוע הוא עד 50%.

#### 6.5.5.7 הפחתת/השבת המענק השנתי

לדירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול, תהא סמכות להפחתה של עד 10% מגובה המענק, בשים לב לבחינת סבירות המענק שהתקבל מעמידה ביעדים לעומת תרומתו של מר שחר מזרחי להשגתם ולמצבה העסקי והכספי של הקבוצה. כמו כן, לדירקטוריון החברה תהא הסמכות לבטל את תשלום המענק למר שחר מזרחי במקרים של הפרות חובות אמון, הפרת הסכם ההתקשרות, ו/או מנהל שאינו תקין.

6.5.5.8. הן אופל חולון והן מר שחר מזרחי רשאים להביא את ההתקשרות בינם לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, 4 חודשים לפחות לפני המועד המיועד על ידי נותן ההודעה לסיום ההתקשרות (בסעיף זה: "**תקופת ההודעה המוקדמת**").

6.5.5.9. במשך תקופת ההודעה המוקדמת, מחויבת חברת הניהול להמשיך ולהעמיד את שירותי הניהול, באמצעות מר שחר מזרחי. עם זאת לחברה תהא הזכות לדרוש כי חברת הניהול תחדל מלתת את שירותיה וזאת בכפוף להמשך התשלום לה זכאית חברת הניהול בעבור תקופת ההודעה המוקדמת. במקרה בו נבצר מחברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול לאופל חולון באמצעות מר שחר מזרחי, למשך תקופה של 30 ימים לפחות, תהא רשאית אופל חולון להביא את הסכם הניהול לכדי סיום לאלתר.

6.5.5.10. מלבד התנאים המפורטים לעיל, לא תהא זכאית חברת הניהול ו/או מר שחר מזרחי לתמורה נוספת כלשהי מהחברה ו/או מאופל חולון בעבור שירותי הניהול לאופל חולון, לרבות שירותיו של מר שחר מזרחי כדירקטור בחברה. חברת הניהול היא במעמד של נותן שירותים ובינה לבין החברה ו/או אופל חולון (לרבות בין מר שחר מזרחי לחברה ו/או אופל חולון), לא יתקיימו יחסי עובד מעביד. חברת הניהול ומר שחר מזרחי התחייבו לשלם כדין את כל המיסים הנדרשים על ידם כתוצאה מההתקשרות עם הקבוצה, לרבות בעקבות דיוני שומה שיערכו למי מחברות הקבוצה. חברת הניהול ומר שחר מזרחי התחייבו לשמירה על סודיות, לאי תחרות בעסקי החברה (בתקופת הכהונה ובמשך תקופה בת 12 חודשים לאחר תום הכהונה)

וכן שלא לפעול תחת ניגוד עניינים באופן אשר עלול לפגוע באינטרס החברה (לרבות חברות הבת של החברה).

6.5.5.11. מר שחר מזרחי זכאי למתנות חג וימי הולדת כנהוג וכמקובל בקבוצה לכלל עובדיה.

**בהתאם לתנאי הסכם הניהול, בגין שנת 2025 זכאי מר שחר מזרחי למענק, בסך של כ-498 אלפי ש"ח.**

6.5.5.12. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי למר שחר מזרחי והכללתו בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיף 19 להלן, בהתאמה.

## 6.6. פרטים בדבר תנאי העסקת סמנכ"ל הכספים, אייל אברגל

להלן עיקרי תנאי הסכם ההעסקה עם מר אייל אברגל (בסעיף זה: "ההסכם"):

6.6.1. מר אייל אברגל מועסק בתפקיד סמנכ"ל כספים וכפוף להחלטות מנכ"ל החברה, או למי שייקבע מפעם לפעם על ידי הנהלת החברה וימלא אחר הוראות הממונה עליו.

6.6.2. מר אייל אברגל התחייב לעסוק בתפקיד בהיקף של משרה מלאה ובהתחשב באופי תפקידו לא חלים על העסקתו הוראות חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951. מר אברגל התחייב שלא לעבוד בכל עבודה נוספת בתקופת העסקתו בחברה ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

6.6.3. בשנת 2025 ועד ליום 1 במרץ 2025, שכר הברוטו של מר אברגל עמד על סך של 40,000 ש"ח ברוטו לחודש.

בחודש מרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל אברגל כך שהחל מיום 1 במרץ 2025 שכר הברוטו של מר אברגל עומד על סך של 45,000 ש"ח ברוטו לחודש.

6.6.4. בנוסף, מר אייל אברגל זכאי לקבלת רכב ליסינג בקבוצת רישוי 6 לשימוש במסגרת תפקידו ולשימוש האישי כאשר החברה נושאת בהוצאות הכרוכות ברכב (לרבות גילום 100% משווי מס הרכב).

6.6.5. מר אייל אברגל זכאי להפרשות פנסיוניות מלאות, הפרשה לקרן השתלמות (7.5% מצד החברה) וכן ל-22 ימי חופשה בשנה. כמו כן, זכאי מר אייל אברגל לתנאי העסקה נלווים בחברה כגון תשלום אגרה שנתית לשכת רו"ח, השתתפות בכנסים מקצועיים, השתלמויות מקצועיות, השתתפות בארוחות צהרים, מתנות בחגים וימי הולדת וכו'.

6.6.6. החברה ומר אייל אברגל רשאים להביא את ההסכם לידי סיום על ידי מתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 60 ימים.

6.6.7. במסגרת ההסכם התחייב מר אייל אברגל לשמירה על סודיות כמקובל ובנוסף התחייב לאיסור תחרות לתקופה של 12 חודשים מיום סיום יחסי עובד-מעביד בינו לבין החברה.

6.6.8. מר אייל אברגל זכאי למענק שנתי על פי יעדים אשר יקבעו אחת לשנה ויכול ויהיו מדידים ויכול ויהיו איכותניים שאינם מדידים, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, וזאת בהיקף של עד 5 חודשי שכר ברוטו. התגמול המשתנה עשוי לכלול רכיב של שיקול דעת. בגין שנת 2025 זכאי מר אייל אברגל למענק שנתי בסך של כ-280 אלפי ש"ח, בהתאם ליעדים המדידים והאיכותיים הבאים אשר נקבעו לו לשנת 2025 על ידי ועדת התגמול ואושרו על ידי דירקטוריון החברה: ניהול ויישום תהליכי ISOX בחברה, ניהול מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ו/או גיוס חוב/הון משוק ההון (ככל שרלוונטי) וכן פיתוח עסקי ובחינת מיזוגים ורכישות (בשיקול דעת מנכ"ל אופל).

6.6.9. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה והכללתם בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיפים 19.1 ו-19.2 להלן, בהתאמה.

## 6.7. פרטים בדבר תנאי העסקת מנהל סניף באר שבע השייד לאופל 2006 מר יהושע שקרוקה

להלן עיקרי תנאי הסכם ההעסקה עם מר יהושע שקרוקה, המכהן בתפקיד מנהל סניף באר שבע הפועל תחת אופל 2006:

- 6.7.1. במסגרת תפקידו כמנהל סניף באר שבע השייך לאופל 2006, מר יהושע שקרוקה מועסק בהיקף משרה מלאה (100%), ואחראי על ביצוע הפעולות המפורטות להלן: (1) ביצוע עסקאות ניכיון ומתן שירותים פיננסיים שונים ללקוחות החברה, בהתאם לנהלי החברה; (2) גבייה, שימור וגיוס לקוחות; (3) ניהול עובדי הסניף; (4) כל תפקיד אחר במסגרת פעילותה השוטפת של החברה שיטיל עליו מנכ"ל החברה; (5) יציאה לשטח במידת הצורך לביקור בעסקים, התרשמות מפרויקטים וכו' (6) פתיחת וסגירת הסניף (באופן ישיר או עקיף).
- 6.7.2. מר יהושע שקרוקה היה זכאי, החל מדצמבר 2022 ועד אוקטובר 2025, לשכר חודשי בסך של כ-32.5 אלפי ש"ח (סה"כ כ-48 אלפי ש"ח עלות מעביד) והחל מחודש נובמבר 2025 זכאי לשכר חודשי בסך של כ-35.5 אלפי ש"ח (סה"כ כ-52 אלפי ש"ח עלות מעביד).
- 6.7.3. הן אופל 2006 והן מר יהושע שקרוקה רשאים להביא את ההתקשרות בינם לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב בהתאם להוראות חוק הודעה מוקדמת (בס"ק זה: "תקופת ההודעה המוקדמת"). במשך תקופת ההודעה המוקדמת, מתחייב מר יהושע שקרוקה לעבוד במסירות, במקצועיות וביעילות כנדרש וכמפורט בהסכם עמו ולהעביר את תפקידו בצורה מסודרת ולבצע חפיפה בהתאם להסכם ההעסקה שנחתם בין הצדדים.
- 6.7.4. מר יהושע שקרוקה זכאי לקבלת רכב מקבוצה 3 לצורכי עבודתו מגולם 100% בשכר. אופל 2006 נושאת בעלויות אחזקת הרכב לרבות דלק, טיפולים וכו'. מובהר, כי הרכב משמש את עובדי המשרד האחרים בזמן שהרכב שוהה בחניה. כמו כן, מר יהושע שקרוקה זכאי למכשיר וקו סלולארי מטעם אופל 2006 לצורכי עבודתו, אשר תישא בעלות אחזקתם.
- 6.7.5. כמו כן, מר יהושע שקרוקה זכאי לתנאי העסקה נלווים, הכוללים בין היתר, הפרשות לפנסיה ו/או ביטוח מנהלים, דמי הבראה, חופשה שנתית וחופשת מחלה כדין.
- 6.7.6. במסגרת ההסכם התחייב מר יהושע שקרוקה לשמירה על סודיות ואי תחרות בחברות הקבוצה במהלך עבודתו באופל 2006 וכן לתקופה שנקבעה לאחר סיום העסקתו.
- 6.7.7. מר יהושע שקרוקה זכאי למענק שנתי בסך של עד 4 משכורות חודשיות (ברוטו) בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות סניף באר שבע וכן עשוי להיות זכאי למענק לפי שיקול דעת, ובסה"כ עד ל-4 משכורות בשנה, הכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בגין שנת 2025 הוענק למר שקרוקה מענק בסך 78 אלפי ש"ח (עלות מעביד), על בסיס עמידה ביעדים שנקבעו לו ורכיב נוסף של מענק בשק"ד.
- 6.7.8. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה והכללתם בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיפים 19.1 ו-19.2 להלן, בהתאמה.
- 6.8. פרטים בדבר תנאי העסקת מנהל סניף נתיבות, מר אסי שמש
- מר אסי שמש, מכהן בחברה כמנכ"ל סניף נתיבות השייך לאופל 2006.
- 6.8.1. להלן עיקרי תנאי הסכם ההעסקה עם מר אסי שמש:
- 6.8.1.1. במסגרת תפקידו כמנהל סניף נתיבות, מר אסי שמש מועסק בהיקף משרה מלאה (100%), ואחראי, בין היתר, על ביצוע הפעולות המפורטות להלן: (1) ביצוע עסקאות ניכיון ומתן שירותים פיננסיים שונים ללקוחות החברה, בהתאם לנהלי החברה; (2) גבייה, שימור וגיוס לקוחות; (3) ניהול עובדי הסניף; (4) כל תפקיד אחר במסגרת פעילותה השוטפת של החברה שיטיל עליו מנכ"ל החברה; (5) מעקב, בקרה ודיווח להנהלה הבכירה; (6) פתיחת וסגירת הסניף (באופן ישיר או עקיף).
- 6.8.1.2. בהתחשב באופי תפקידו ומעמדו של מר אסי שמש, לא חלים על העסקתו הוראות חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951.
- 6.8.1.3. בעבור העסקתו בחברה, מר אסי שמש היה זכאי, לשכר ברוטו בסך של כ-22.5 אלפי ש"ח (כ-32 אלפי ש"ח עלות מעביד), וכן לקבלת רכב מקבוצה 3 לצורכי עבודתו ולשימוש האישי ולגילום שווי רכב (אופל 2006 תישא בעלויות אחזקת הרכב לרבות, ביטוחים, תיקונים ואחזקה וכו').

6.8.1.4. הן אופל 2006 והן מר אסי שמש רשאים להביא את ההתקשרות בינם לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב בהתאם להוראות חוק הודעה מוקדמת (בס"ק זה: "תקופת ההודעה המוקדמת"). במשך תקופת ההודעה המוקדמת, מתחייב מר אסי שמש לעבוד במסירות, במקצועית וביעילות כנדרש וכמפורט בהסכם עמו ולהעביר את תפקידו בצורה מסודרת ולבצע חפיפה בהתאם להסכם ההעסקה שנחתם בין הצדדים.

6.8.1.5. כמו כן, מר אסי שמש זכאי לתנאי העסקה נלווים, הכוללים בין היתר, הפרשות לקרן פנסיה, ו/או ביטוח מנהלים, הפרשה לקרן השתלמות בשיעור של 7.5% משכרו, דמי הבראה, חופשה שנתית וחופשת מחלה כדין.

6.8.1.6. במסגרת ההסכם התחייב מר אסי שמש לשמירה על סודיות, קניין רוחני ואי תחרות בחברות הקבוצה במהלך עבודתו וכן לתקופה שנקבעה לאחר סיום העסקתו.

6.8.1.7. מר אסי שמש זכאי למענק שנתי בסך של עד 3 משכורות חודשיות (ברוטו) בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות סניף נתיבות וכן עשוי להיות זכאי למענק בשיקול דעת, ובסה"כ עד ל-3 משכורות בשנה, הכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בגין שנת 2025 הוענק למר שמש מענק בסך 85 אלפי ש"ח (עלות מעביד), על בסיס עמידה ביעדים שנקבעו לו

6.8.1.8. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה והכללתם בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיפים 19.1 ו-19.2 להלן, בהתאמה.

#### 6.9. פרטים בדבר תנאי העסקת היועצת המשפטית, עו"ד מזל טחורש

להלן עיקרי תנאי הסכם ההעסקה עם עו"ד מזל טחורש (בסעיף זה: "ההסכם"):

6.9.1. עו"ד מזל טחורש מועסקת בתפקיד היועצת המשפטית וכפופה להחלטות מנכ"ל החברה, או למי שייקבע מפעם לפעם על ידי הנהלת החברה ותמלא אחר הוראות הממונה עליה.

6.9.2. עו"ד מזל טחורש התחייבה לעסוק בתפקיד בהיקף של משרה מלאה ובהתחשב באופי תפקידה לא חלים על העסקתה הוראות חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951. עו"ד מזל טחורש התחייבה שלא לעבוד בכל עבודה נוספת בתקופת העסקתה בחברה ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

6.9.3. בעבור העסקתה בחברה, זכאית עו"ד מזל טחורש לשכר ברוטו בסך של כ-23 אלפי ש"ח (כ-27 אלפי ש"ח עלות מעביד), וכן זכאית לתשלום עבור הוצאות רכב ודלק בסכום של 2,000 ש"ח ברוטו לחודש. כמו כן, עו"ד מזל טחורש זכאית להפרשות פנסיוניות כמקובל בחברה, הפרשה לקרן השתלמות (7.5% מצד החברה) וכן ל-22 ימי חופשה בשנה. בנוסף, זכאית עו"ד מזל טחורש לתנאי העסקה נלווים כגון: תשלום האגרה השנתית ללשכת עורכי הדין ותשלום עבור השתתפות בכנסים מקצועיים, ולתנאים כגון: השתתפות בארוחות צהרים, מתנות בחגים וימי הולדת וכו'.

6.9.4. בחודש מרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכון תנאי כהונתה והעסקתה של עו"ד מזל טחורש כך שהחל מיום 1 באפריל 2025 שכר הברוטו יעמוד על סך של 25,500 ש"ח ברוטו לחודש.

6.9.5. החברה ועו"ד מזל טחורש רשאיות להביא את ההסכם לידי סיום על ידי מתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 60 ימים.

6.9.6. במסגרת ההסכם התחייבה עו"ד מזל טחורש לשמירה על סודיות כמקובל ובנוסף התחייבה לאיסור תחרות לתקופה של 12 חודשים מיום סיום יחסי עובד-מעביד בינו לבין החברה.

6.9.7. עו"ד מזל טחורש עשויה להיות זכאית למענק שנתי בשיקול דעת בהיקף של עד 3 משכורות בשנה. בגין שנת 2025 זכאית עו"ד מזל טחורש למענק שנתי בשיקול דעת בסך של כ-90 אלפי ש"ח (עלות מעביד).

6.9.8. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה והכללתם בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיף 19 להלן, בהתאמה.

6.10. פרטים בדבר תנאי העסקת יו"ר דירקטוריון החברה עו"ד אורן בן יאיר

מר אורן בן יאיר, מבעלי השליטה בחברה, מכהן בתפקיד יו"ר דירקטוריון בחברה.

ביום 4 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה), את חידושו של הסכם הניהול אשר היה בתוקף באותו מועד, בין מר בן יאיר (לרבות באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה ("חברת הניהול של מר בן יאיר")) והחברה לתקופה של 3 שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בסעיף זה: "**הסכם הניהול הקודם**"). הסכם הניהול הקודם היה בתוקף עד ליום 28 ביוני 2025. לפרטים בדבר הסכם הניהול הקודם ראו סעיף 14 לדוח זימון אסיפה אסיפה כללית אשר פורסם על ידי החברה ביום 26 ביוני 2022 (אסמכתא: 2022-01-064968) ("**דוח זימון האסיפה משנת 2022**") וכן סעיף 8.9 לפרק ד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה (אסמכתא: 2023-01-029029) ("**הדוח התקופתי לשנת 2022**").

ביום 29 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון החברה), את תיקונו וחידושו של הסכם הניהול ואת תנאי הסכם הניהול המעודכן, בתוקף מיום 29 ביוני 2025 ועד שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית, קרי 28 ביוני 2028 (בסעיף זה: "**הסכם הניהול המעודכן**").

להלן עיקרי תנאי הסכם הניהול הקודם והסכם הניהול המעודכן עם מר בן יאיר:

הסכם הניהול הקודם

6.10.1. במסגרת תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה, מר בן יאיר אחראי על פעילות דירקטוריון החברה וועדותיו, וכן מעניק לחברה ולמנהליה סיוע בהליכי חיתום (בסעיף זה: "**שירותי הניהול של מר בן יאיר**"). שירותי הניהול של מר בן יאיר יסתכמו בהיקף משרה של כ-45 שעות חודשיות.

6.10.2. בתמורה למתן שירותי הניהול של מר בן יאיר, זכאי מר בן יאיר לדמי ניהול בסך של 25 אלפי ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ) אשר ישולמו כנגד חשבונית (בסעיף זה: "**דמי הניהול למר בן יאיר**"). על אף שדמי הניהול למר בן יאיר עומדים על סך חודשי של 25 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), חברת הניהול של מר בן יאיר תקבל בכל חודש תשלום כנגד חשבונית בסך של 20 אלפי ש"ח בלבד (בתוספת מע"מ), כך שלתקופה של 12 חודשים תהא לה יתרת זכות בסך של 60 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "**יתרת דמי הניהול**"). בסמוך למועד אישור הדוחות השנתיים של החברה, תתכנס ועדת התגמול של החברה ותבחן את שיעור הנוכחות של מר בן יאיר בישיבות דירקטוריון החברה. לוועדת התגמול תהא סמכות בלעדית להפחית סכומים מיתרת דמי הניהול אשר תועבר לחברת הניהול בגין אי נוכחותו של מר אורן בן יאיר בישיבות דירקטוריון החברה בשנת התגמול. לאחר שוועדת התגמול בחנה את שיעור הנוכחות של מר בן יאיר בישיבות הדירקטוריון ומצאה כי נכח באופן מלא בישיבות, יתרת דמי הניהול בגין שנת 2024, שולמה למר בן יאיר, כך שבשנת 2024 היה זכאי למלוא דמי הניהול כפי שאושרו לו.

6.10.3. מר בן יאיר רשאי להחזיק במניות ולכהן כדירקטור בחברות אחרות, וכן לעסוק בעיסוקים אחרים ובלבד שעיסוקים אחרים אלו לא יפגעו בביצוע תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה.

6.10.4. הן החברה והן מר בן יאיר, רשאים להביא את ההתקשרות בינם לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, 30 יום לפחות לפני המועד המיועד על ידי נותן ההודעה לסיום ההתקשרות (בס"ק זה: "**תקופת ההודעה המוקדמת**"). במשך תקופת ההודעה המוקדמת, מחויבת חברת הניהול של מר בן יאיר להמשיך ולהעמיד את שירותי הניהול של מר בן יאיר, עם זאת לחברה תהא הזכות לדרוש כי חברת הניהול של מר בן יאיר תחדל מלתת את שירותיה וזאת בכפוף להמשך התשלום לה זכאית חברת הניהול בעבור תקופת ההודעה המוקדמת.

6.10.5. במקרה בו נבצר ממר בן יאיר להעמיד את שירותי הניהול לחברה, למשך תקופה של 30 ימים לפחות, תהיינה רשאית החברה להביא את הסכם הניהול המחודש עם מר בן יאיר לכדי סיום לאלתר.

- 6.10.6 מלבד דמי הניהול, לא זכאים מר אורן בן יאיר ו/או חברת הניהול לתמורה נוספת כלשהי מהחברה בעבור שירותי הניהול של מר בן יאיר.
- 6.10.7 חברת הניהול של מר בן יאיר היא במעמד של נותן שירותים ובינה לבין החברה (לרבות בין מר בן יאיר לחברה), לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד.
- 6.10.8 במסגרת הסכם הניהול עם מר בן יאיר התחייבו מר בן יאיר וחברת הניהול של מר בן יאיר לשמירה על סודיות, לאי תחרות בעסקי החברה (בתקופת כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, וכפי שאושר בוועדת הביקורת של החברה גם לתקופה בת ארבעה חודשים אחריה), וכן שלא לפעול תחת ניגוד עניינים באופן אשר עלול לפגוע באינטרס מי מחברות הקבוצה.
- 6.10.9 לפרטים נוספים ראו סעיף 14 לדוח זימון אסיפה כללית אשר פורסם על ידי החברה ביום 26 ביוני 2022 (מס' אסמכתא 064968-01-2022).

#### הסכם הניהול המעודכן

- 6.10.10 חברת הניהול תעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות מר בן יאיר בלבד. במסגרת תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה, מר בן יאיר יהיה אחראי על פעילות דירקטוריון החברה וועדותיו (לפי העניין), יסייע בפיתוח העסקי של החברה וכן יעניק לחברה ולמנהליה סיוע בהליכי חיתום, טיוב וסינון לקוחות, בחינת בטוחות וכיו"ב (בסעיף זה: "שירותי הניהול"). שירותיו של מר בן יאיר יסתכמו בהיקף משרה של כ-25% משרה.
- 6.10.11 מר בן יאיר יהיה רשאי להחזיק במניות ולכהן כדירקטור בחברות אחרות, וכן לעסוק בעיסוקים אחרים ובלבד שעיסוקים אחרים אלו לא יפגעו בביצוע תפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה ולא יצרו ניגוד אינטרסים עם שירותי הניהול.
- 6.10.12 הן החברה והן מר בן יאיר רשאים להביא את ההתקשרות בינם לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, 60 ימים לפחות לפני המועד המיועד על ידי נותן ההודעה לסיום ההתקשרות (בסעיף זה: "תקופת ההודעה המוקדמת"). במשך תקופת ההודעה המוקדמת, מחויבת חברת הניהול להמשיך ולהעמיד את שירותי הניהול, עם זאת לחברה תהא הזכות לדרוש כי חברת הניהול תחדל מלתת את שירותיה וזאת בכפוף להמשך התשלום לה זכאית חברת הניהול בעבור תקופת ההודעה המוקדמת.
- 6.10.13 במקרה בו יבצר מחברת הניהול להעמיד את שירותי הניהול לחברה, מכל סיבה שהיא, למשך תקופה העולה על 60 ימים, תהא רשאית החברה להביא את הסכם הניהול המעודכן לכדי סיום לאלתר.
- 6.10.14 הסכם הניהול המעודכן עם מר בן יאיר יהיה לתקופה של 3 שנים, החל ממועד אישור האסיפה, קרי מיום 29 ביוני 2025.
- 6.10.15 בעבור שירותי יו"ר הדירקטוריון אותם מעניקה חברת הניהול לחברה באמצעות מר בן יאיר, תהיה זכאית חברת הניהול לגמול חודשי בסך של 30 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, אשר ישולם כנגד חשבונית לחברת הניהול (בסעיף זה: "דמי הניהול"). בנוסף, החברה תעמיד למר בן יאיר מחשב נייד לצורך ביצוע תפקידו. מלבד דמי הניהול לחברת הניהול, לא זכאים חברת הניהול ו/או מר בן יאיר לתמורה נוספת כלשהי מהחברה בעבור שירותי הניהול המועמדים על ידם לחברה.
- 6.10.16 חברת הניהול הינה במעמד של נותן שירותים ובינה לבין החברה (לרבות בין מר בן יאיר לחברה), לא יתקיימו יחסי עובד מעביד.
- 6.10.17 במסגרת הסכם הניהול המעודכן התחייבה חברת הניהול ומר בן יאיר לשמירה על סודיות, לאי תחרות בעסקי החברה (בתקופת הכהונה ובמשך 6 חודשים לאחר סיומה) וכן שלא לפעול תחת ניגוד עניינים באופן אשר עלול לפגוע באינטרס החברה, לרבות באינטרס של החברות הבנות של החברה.
- 6.10.18 יצוין, כי מתוקף מעמדו של מר בן יאיר כנושא משרה בחברה, הוא נכלל בהסדרי הביטוח, פטור ושיפוי הקיימים בחברה בהתאם להחלטות המתקבלות מעת לעת על פי דין וכמקובל בחברה.

6.10.19. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.4 ו-3 לדוח זימון אסיפה כללית אשר פורסם על ידי החברה ביום 22 במאי 2025 (מס' אסמכתא 036451-01-2025).

6.10.20. לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי לאורן בן יאיר והכללתו בפוליסת הביטוח של החברה, ראו סעיף 8.1.13 להלן.

#### 6.11. פירוט בדבר גמול הדירקטורים בחברה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הדירקטורים החיצוניים ודירקטורים אחרים בחברה, לרבות דירקטורים שהם בעלי שליטה בחברה וכפי שיכחנו מעת לעת (למעט מנכ"ל החברה, מנכ"ל אופל חולון ויו"ר הדירקטוריון), זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המרביים המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות התגמול. כמו כן, יהיו הדירקטורים האמורים זכאים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול.

העלות הכוללת של שכר, גמול והוצאות נלוות, שאינן חורגות מהמקובל, אשר שולמו על ידי החברה לדירקטורים בה (למעט מר אורן בן יאיר, מר דני מזרחי, ומר שחר מזרחי, הזכאים לדמי ניהול בגין כהונתם כיו"ר הדירקטוריון, כמנכ"ל ודירקטור וכמנכ"ל אופל חולון ודירקטור, בהתאמה), בגין שנת 2025 הסתכמה לסך של כ-790 אלפי ש"ח.

#### 7. תקנה 21א: בעל השליטה בתאגיד

7.1. בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה דניאל מזרחי (מנכ"ל החברה ואופל 2006), שחר מזרחי (מנכ"ל אופל חולון), יהושע מזרחי, מיכאל איתן, עודד איתן ואורן בן יאיר (יו"ר הדירקטוריון) וזאת מכח הסכם בעלי מניות שנחתם ביניהם כמפורט להלן (לעיל ולהלן: "**בעלי השליטה בחברה**"), המחזיקים יחד נכון למועד פרסום דוח תקופתי זה ב-58,388,898 מניות המהוות כ-55.81% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

7.2. ביום 12 בינואר 2014, הודיעו בעלי השליטה כי התקשרו בהסכם בעלי מניות. במסגרת הסכם בעלי המניות, הסכימו הצדדים לו, כי יצביעו יחד בכל הנושאים אשר יעלו על סדר יומה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, וכן הסכימו על מנגנונים של זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות וכיוצא בזאת כמקובל בהסכמי בעלי מניות. יצוין, כי הסכם בעלי המניות יפקע מאליו במועד בו החזקת הצדדים יחד במניות החברה תפחת משיעור של 44.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, וכן יבוטל ביחס לצד לו, מרגע שהחזקותיו של אותו הצד יפחתו מ-2% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה או מ-5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה שיוחזק על ידי הצדדים להסכם, לפי המוקדם.

7.3. לפירוט בדבר החזקות בעלי השליטה בחברה ראו סעיף 9 להלן.

#### 8. תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה

##### 8.1. תנאי כהונה והעסקה וקבלת שירותים

##### 8.1.1. התקשרות בהסכם העסקה עם הגב' עליזה בן משה

הגב' עליזה בן משה, גיסתו של מר שחר מזרחי (הנמנה על בעליה שליטה, דירקטור בחברה ומנכ"ל אופל חולון), מועסקת בחברה, באמצעות אופל חולון, מזה כ-12 שנים בתפקיד מנהלתי אשר כולל ברובו ביצוע שליחויות עבור החברה באמצעות רכב (קבוצה 1) אשר מועמד לה על ידי החברה, לרבות מעבר לשעות העבודה שלה, בהיקף של 80% משרה.

ביום 29 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את חידוש ההתקשרות עמה, לתקופה של 3 שנים, החל ממועד אישור האסיפה, ותיקנה את הסכם העסקה עם הגב' בן משה כך ששכר הבסיס ברוטו לחודש יעמוד על סך של 9,425 ש"ח (בסעיף זה: "**שכר הבסיס**") בתוספת גילום שווי רכב, חלף שכר בסיס ברוטו בסך של 8,625 ש"ח בתוספת גילום שווי רכב. בנוסף, אישרה האסיפה את עדכון זכאותה לקרן השתלמות והפרשה בשיעור של 7.5% משכרה. הגב' עליזה בן משה זכאית לכל התנאים הנלווים כמקובל בחברה כגון: השתתפות בעלות ארוחות בסך 20 ש"ח ליום עבודה, קבלת מתנות בחגים ובימי הולדת וכיו"ב. כמו כן, זכאית לתנאים הסוציאליים על פי הדין, לרבות אך לא רק, דמי הבראה, ימי חופשה, הודעה מוקדמת וכיו"ב. בנוסף יצוין, כי הגב'

עליזה בן משה זכאית להעמדת רכב ונשיאה בעלויות החזקת הרכב, הדלק וגילום המס, לרבות לאחר שעות העבודה.

סך עלות העסקתה של הגב' עליזה בן משה בשנת 2025 עמדה על כ- 212 אלפי ש"ח. העסקה אושרה בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

בימים 12 במרץ 2026 ו-18 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם להוראות סעיף 275(א) לחוק החברות, את עדכון והארכת התקשרות החברה, באמצעות אופל 2006, בהסכם העסקה עם עליזה, וזאת לתקופה של שלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההתקשרות, ככל שתאושר. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה המתפרסם במקביל לדוח זה.

#### 8.1.2 התקשרות בהסכם העסקה עם הגב' לילך מזרחי

הגב' לילך מזרחי, עורכת דין בהכשרתה, אשתו של דניאל מזרחי, מנכ"ל החברה, מנכ"ל אופל 2006, דירקטור ומבעלי השליטה בחברה, מועסקת בתפקיד מנהלת אדמיניסטרטיבית ומרכזת את פעילות החברה וחברות הבנות בטיפול בפרוצדורות הנוגעות להסכמי ההלוואה כנגד בטוחות בקבוצה ומול עורכי הדין החיצוניים, מנהלת מאגר מידע-עובדים ומסייעת בטיפול בפרוצדורות הקשורות בניהול כל מאגרי המידע של החברה, ממונה מטעם החברה על מניעת הטרדה מינית ושותפה להכנת וביצוע תכנית הדרכות שנתית לעובדים בנושאים שונים. בנוסף, תפקידה של הגב' לילך מזרחי כמנהלת משאבי אנוש בקבוצה כולל, בין היתר, גיוס עובדים, הכנת הסכמי העסקה עבור עובדי הקבוצה, דיווחי שכר של העובדים, רווחת העובדים, ארגון אירועי חברה וכיו"ב.

ביום 29 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), הסכם ההעסקה מחודש בין החברה לגב' לילך מזרחי בהיקף משרה של 60%, לתקופה של 3 שנים נוספות, החל ממועד האסיפה. במסגרת הסכם ההעסקה המחודש נקבע שכר גלובלי להיקף משרה של 60% בסך של 15,000 ש"ח ברוטו, חלף סך של 90 ש"ח לשעה עבור היקף משרה של עד 360 שעות ברבעון. הגב' לילך מזרחי תהא זכאית לתנאים נלווים כמקובל בחברה כגון: השתתפות בעלות ארוחות בסך 20 ש"ח ליום עבודה וקבלת מתנות בחגים ובימי הולדת; וכן, לכל התנאים הסוציאליים והנלווים על פי הדין, ובכלל זה, הפרשה לקרן פנסיה, הפרשה לקרן השתלמות בשיעור של 7.5% משכרה, דמי הבראה, ימי חופשה, הודעה מוקדמת, תשלום בעבור נסיעות<sup>11</sup> וכיו"ב. בנוסף, התחייבה הגב' לילך מזרחי לשמירה על סודיות ואי תחרות במשך 12 חודשים לאחר תום העסקה.

סך עלות העסקתה של הגב' לילך מזרחי בשנת 2025 עמדה על כ-240 אלפי ש"ח. העסקה אושרה בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות.

הגב' לילך מזרחי סיימה את כהונתה בקבוצה ביום 31 בינואר 2026.

#### 8.1.3 התקשרות בהסכם העסקה עם מר דרור ניסים

מר דרור ניסים, בן זוגה של אחותה של הגב' לילך מזרחי, מועסק בחברה החל מחודש ינואר 2021, במטרה להכשירו לנהל סניף חדש שתוכנן להיפתח על ידי החברה. עד לחודש דצמבר 2022, מר ניסים עבד במשרה חלקית ועבר חפיפה וליווי צמוד של מנהל סניף אשדוד והקבוצה, לתפקיד נציג שירות וניהול סניף.

בשנת 2023 מונה מר ניסים למי"מ מנהל סניף ראשון לציון. החל מחודש ינואר 2024, לאחר העברת סניף ראשון לחולון, מר ניסים חזר לעבוד כנציג שירות בסניף אשדוד תוך ליווי צמוד של מנהל הסניף, כהמשך הכשרה למינויו כמנהל סניף חדש.

ביום 27 במאי 2024, מונה מר ניסים כמנהל הסניף החדש של החברה בירושלים.

<sup>11</sup> דמי הנסיעות בסך של 27 ש"ח ליום עבודה, חלף סך של 22.60 ש"ח ליום עבודה. [אנא וודאו]

להלן יובאו עיקרי ההסכם עם מר ניסים כפי שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 29 ביוני 2023 ובתוקף למועד הדוח:

(א) החל מיום תחילת תפקידו כמנהל הסניף, שכרו ההתחלתי של מר ניסים עומד על 22,000 ש"ח ברוטו. כמו כן, מר ניסים יהיה זכאי לעדכון שכרו החודשי בשתי פעימות בתום כל שנת עבודה כמנהל הסניף, למשך שנתיים באופן שבו שכר הברוטו בתום השנה הראשונה ממועד תחילת תפקידו כמנהל הסניף, יעמוד על סך של 24,000 ש"ח ברוטו ובתום השנה השנייה ממועד זה על סך של 26,000 ש"ח ברוטו. לפיכך, החל מיום 27 במאי 2024 ועד 26 במאי 2025, עמד שכרו של מר ניסים על סכום של 22,000 ש"ח ברוטו. החל מיום 27 במאי 2025 ועד ליום 26 במאי 2026, עומד שכרו של מר ניסים על סכום של 24,000 ש"ח ברוטו והחל מיום 27 במאי 2026 יעמוד שכרו של מר ניסים על סכום של 26,000 ש"ח.

(ב) במסגרת תפקידו כמנהל הסניף, מר דרור ניסים אחראי, בין היתר, על ביצוע הפעולות המפורטות להלן: (1) ניהול הסניף, צוות העובדים והכשרת עובדים חדשים; (2) קיום הוראות ומדיניות החברה; (4) קיום הוראות הדין והרגולציה החלה על החברה; (5) ביצוע עסקאות ניכיון ומתן שירותים פיננסיים שונים ללקוחות החברה, בהתאם לנהלי החברה; (6) גבייה, שימור וגיוס לקוחות; (7) כל תפקיד אחר במסגרת פעילותה השוטפת של החברה שיטיל עליו מנכ"ל החברה; (8) סיוע בהתפתחות החברה לסניפים חדשים נוספים לרבות איתור מקומות פוטנציאלים, ליווי הקמה והכשרת צוות עובדים.

(ג) זכאות למענק השנתי:

מר דרור ניסים זכאי למענק שנתי בגובה מקסימלי של עד 3 חודשי שכר ברוטו כמפורט להלן:

מענק בעבור גידול ברווחיות הסניף – רכיב מענק משתנה אשר ייגזר מהגידול ברווח לפני מיסים על הכנסה<sup>12</sup> של הסניף, במדרגות של סכומים מוחלטים כפי שקבעו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כמפורט להלן:

שנת כהונה שלישית הסניף		שנת כהונה שנייה הסניף המיועד		שנת כהונה ראשונה הסניף המיועד		רווח לפני מס (במיליוני ש"ח)
1.5	2	1.3	1.8	1.3	1	
1.5	2	1.3	1.8	1.3	1	גובה המענק כפונקציה של מכפלה שכר חודשי ברוטו

יודגש, כי במקרה בו סך הרווח לפני מיסים על הכנסה, כמפורט בטבלה לעיל, למעט מדרגת הסף הראשונה, המענק יחושב באופן לינארי (בין 2 מדרגות סמוכות), עד למדרגה האחרונה.

(ד) מר דרור ניסים זכאי לרכב (שמחירו הממוצע כ-150 אלפי ש"ח), לצורכי עבודתו ולשימושו האישי. אופל 2006 תישא בעלויות אחזקת הרכב (לא כולל גילום רכב) לרבות, ביטוחים, תיקונים ואחזקה וכיו"ב, וכן כי הרכב ישמש את עובדי החברה האחרים בזמן שהותו בחניה.

(ה) מר ניסים זכאי לתנאי העסקה נלווים, הכוללים, בין היתר, מכשיר סלולארי ומחשב נייד לשימוש, השתתפות בעלות ארוחות בסך 20 ש"ח ליום עבודה, מתנות בחגים ובימי הולדת, הפרשות לפנסיה ו/או ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה, חופשה שנתית וחופשת מחלה הכל בהתאם להוראות הדין ולמקובל בחברה.

<sup>12</sup> "רווח לפני מיסים על הכנסה" - רווח לפני מיסים על הכנסה בדוחות הכספיים המבוקרים (או הסקורים במקרה של מענק על בסיס תקופה הקצרה משנה) של הקבוצה בנטרול הכנסות/הוצאות אשר התהוו שלא במהלך העסקים השוטף של הקבוצה בכללותה (לגבי מנכ"ל החברה) או של הסניף אשר תחת ניהולו הישיר של נושא המשרה, לפי העניין, והשפעת שינויים בתקינה חשבונאית שאינם מלווים בתזרים המזומנים.

- (ו) הן אופל 2006 והן מר ניסים רשאים להביא את ההתקשרות ביניהם לכדי סיום, וזאת על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב, בת 3 חודשים מראש (בסעיף זה: "תקופת ההודעה המוקדמת"). במשך תקופת ההודעה המוקדמת, התחייב מר ניסים לעבוד במסירות, במקצועית וביעילות כנדרש וכמפורט בהסכם עמו, להעביר את תפקידו בצורה מסודרת לרבות ביצוע חפיפה כפי שתידרש ממנו.
- (ז) מר ניסים התחייב לשמירה על סודיות ואי תחרות בתורות הקבוצה במהלך עבודתו באופל 2006 וכן לתקופה שנקבעה לאחר סיום העסקתו (12 חודשים).
- (ח) מר ניסים זכאי לפטור ושיפוי החל מיום תחילת תפקידו כמנהל הסניף המיועד.
- (ט) לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית אשר פורסם על ידי החברה ביום 24 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-047629), אשר האמור בו מובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

סך עלות ההעסקה של מר ניסים בשנת 2025 עמד על כ-437 אלפי ש"ח  
העסקה אושרה בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות.

בימים 12 במרץ 2026 ו-18 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם להוראות סעיף 275(א) לחוק החברות, את עדכון והארכת התקשרות החברה, באמצעות אופל 2006, בהסכם העסקה עם מר ניסים, וזאת לתקופה של שלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההתקשרות, ככל שתאושר. כמו כן אושרה הענקת מענק חד פעמי בסך 39 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה המתפרסם במקביל לדוח זה.

#### 8.1.4 התקשרות בהסכם העסקה עם הגב' איריס מזרחי

הגב' איריס מזרחי, אשתו של מר שחר מזרחי, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, מועסקת בחברת אופל 2006 בתפקיד מנהלת חשבונות. ביום 20 באפריל 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את עדכון והארכת ההתקשרות של החברה עם הגב' איריס מזרחי בהסכם העסקה לתפקיד מנהלת חשבונות למשך תקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באפריל 2025 ועדכון שכרה, כפי שפורט בדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 13 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-017013) ובדוח תוצאות האסיפה מיום 20 באפריל 2025 (אסמכתא: 2025-01-028012), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה. במסגרת הסכם העסקה הקודם, שאושר ביום 14 באפריל 2022<sup>13</sup>, שכרה של הגב' מזרחי עמד על סך של 24 אלפי ש"ח ברוטו (עלות מעביד בסך של כ-33 אלפי ש"ח<sup>14</sup>) בתמורה למשרה מלאה. בהתאם להסכם העסקה המעודכן, החל מיום 1 באפריל 2025 הגב' מזרחי זכאית לתמורה חודשית בסך של 28 אלפי ש"ח (עלות מעביד של כ-39.1 אלפי ש"ח לחודש<sup>15</sup>) בתמורה למשרה מלאה, כולל גמול שעות נוספות. יתר תנאי הסכם העסקתה, לרבות הודעה מוקדמת, הם בהתאם להוראות הדין. הגב' איריס מזרחי מועסקת על ידי אופל 2006 ומעניקה שירותי הנהלת חשבונות לחברות הקבוצה.

סך עלות העסקתה של הגב' איריס מזרחי בשנת 2025 עמדה על כ-437 אלפי ש"ח. העסקה אושרה בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות.

#### 8.1.5 התקשרות בהסכם למתן שירותי גרפיקה לחברה על ידי הגב' אלה מזרחי

הגב' אלה מזרחי, אחותם של מר דניאל מזרחי, יהושע מזרחי ושחר מזרחי, הנמנים על בעלי השליטה בחברה ("הגב' אלה מזרחי"), מועסקת בחברה כגרפיקאית ומעניקה לכלל החברות בקבוצה שירותי גרפיקה מזה כ-7 שנים. שירותי הגרפיקה כוללים מיתוג ושיווק, ובכלל זה, עיצוב כלל המוצרים הממותגים של החברה, עיצוב שלטים ועמדות בסניפים, עיצוב פרסומים

<sup>13</sup> ראו דיווח מיום 9 במרץ 2022 בדבר זימון האסיפה (אסמכתא: 2022-01-023385).

<sup>14</sup> יצוין כי, עלות המעביד כוללת, בין היתר, הפרשות סוציאליות על פי דין וכן עלות לחברה בגין נשיאה גם בעלות הפרשה על חשבון העובד בשיעור של 6%.

<sup>15</sup> ראו הערת שוליים 14.

לאירועים וכן לאתר החברה ולקמפיינים ברשתות חברתיות, וכן שמירת קשרים עם גורמי פרסום רלוונטיים לקבוצה. ("שירותי גרפיקה").

ביום 29 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את עדכון וחידוש תנאי התקשרות החברה עם הגב' אלה מזרחי ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לתקופה של 3 שנים בהסכם למתן שירותי גרפיקה לחברות הקבוצה בהיקף משרה כולל של 80 שעות חודשיות ובתמורה חודשית בסך של כ- 3,255 ש"ח ברוטו. יתר תנאי ההסכם לרבות הודעה מוקדמת הם בהתאם להוראות הדין. יצוין, כי הגב' אלה מזרחי זכאית לקבלת מתנות בחגים ובימי הולדת כמקובל בחברה וכן לכל התנאים הסוציאליים על פי הדין, לרבות אך לא רק, דמי הבראה, ימי חופשה וכיו"ב. בנוסף יצוין כי אלה מבצעת את עבודתה מביתה.

סך התשלומים אשר שילמה החברה לגב' אלה מזרחי בשנת 2025 בגין שירותי הגרפיקה עמדו על כ-48 אלפי ש"ח. העסקה אושרה בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות.

בימים 12 במרץ 2026 ו-18 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם להוראות סעיף 275(א) לחוק החברות, את עדכון והארכת התקשרות החברה, באמצעות אופל 2006, בהסכם העסקה עם גב' אלה מזרחי, וזאת לתקופה של שלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההתקשרות, ככל שתאושר. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה המתפרסם במקביל לדוח זה.

#### 8.1.6. התקשרות בהסכם למתן שירותי תוכנה לחברה על ידי הגב' ריטה מזרחי

הגב' ריטה מזרחי, אשתו של מר יהושע מזרחי, הנמנה על בעלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה, העניקה לחברה למעלה מ-10 שנים שירותים שונים. בשנת 2024 ההתקשרויות עם גב' ריטה מזרחי להפעלת העמדות הדרושות לצורך נגישות למידע אושרו כעסקאות זניחות על ידי ועדת הביקורת. בשנת 2025 לא שולמו לגב' ריטה מזרחי תשלומים בגין שירותי התוכנה. לפרטים נוספים, לרבות נתוני השוואה לשנים קודמות, ראו באור 25 לדוחות הכספיים.

#### 8.1.7. קבלת שירותים משפטיים מעו"ד המקיים קשרים עסקיים עם בעל שליטה בחברה

מזה שנים רבות, החברה מקבלת שירותים משפטיים הכוללים ייצוג בענייני גביית חובות של לקוחות בהליכים המתנהלים בלשכות ההוצאה לפועל ובתי משפט מעו"ד גיא וגנר, אשר הינו שותף של מר בן יאיר (יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה) במשרד עו"ד בבעלותם ("עורך הדין" ו/או "עוה"ד"). ביום 29 ביוני 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה)<sup>16</sup>, את עדכון התקשרות החברה בהסכם למתן שירותים משפטיים מעו"ד גיא וגנר לתקופה של שלוש שנים החל מיום 29 ביוני 2025, ובלבד שבגין שירותים משפטיים אלו, שכר טרחתו השנתי של עו"ד וגנר (בין אם מקורו במי מבין חברות הקבוצה ובין אם מקורו בלקוחות ו/או חייבים של חברות הקבוצה) לא יעלה על סך של 1.5 מיליון ש"ח (כפי שהיה נהוג גם במסגרת ההתקשרות הקודמת בין הצדדים). לפירוט אודות תנאי ההתקשרות המעודכנים והשירותים המשפטיים אשר מעניק עוה"ד לחברה ולחברות הבנות שלה וכן התמורה בגינם, ראו דוח זימון אסיפה מיום 22 במאי 2025 (אסמכתא: 036451-01-2025), ודוח תוצאות האסיפה מיום 30 ביוני 2025 (אסמכתא: 046627-01-2025), הנכללים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה. העסקה אושרה בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות.

סך התשלומים אשר שילמה החברה לעו"ד גיא וגנר בשנת 2025 בגין השירותים המשפטיים כאמור לעיל עמדו על כ-930 אלפי ש"ח (לא כולל אגרות לבית המשפט והוצאה לפועל וכן

<sup>16</sup> יצוין, כי ביום 14 ביוני 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם למתן השירותים המשפטיים המתואר לעיל וביום 4 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את עדכון ההתקשרות. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי מתוקן של החברה בגין זימון אסיפה כללית מיום 27 במאי 2021 ודוח מיידי בגין תוצאות אסיפה מיום 14 ביוני 2021 (מסי' אסמכתא: 031528-01-2021 ו-038785-01-2021 בהתאמה) וכן דוח זימון אסיפה מיום 26 ביוני 2022 (אסמכתא: 064968-01-2022) ודוח תוצאות האסיפה מיום 4 באוגוסט 2022 (אסמכתא: 080913-01-2022).

סכומים אשר שולמו על ידי החברה אך נגבו מהחייב או הלווה, לפי העניין). לפרטים נוספים, לרבות נתוני השוואה לשנים קודמות, ראו באור 25 לדוחות הכספיים.

בימים 12 במרץ 2026 ו-18 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם להוראות סעיף 275(א) לחוק החברות, את עדכון ההתקשרות כאמור, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ככל שתאושר. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה המתפרסם במקביל לדוח זה.

8.1.8.

#### מנגנון הענקת מענקים ושוברי שי ועמלות

ביום 4 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר שביום 21 ביוני 2022 וביום 26 ביוני 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה), מנגנון הענקת מענקים, שוברי שי ועמלות, לעובדים בחברה ובחברות הבנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, אשר הינם קרובים של בעלי השליטה בחברה ואשר אינם נושאי משרה, לתקופה בת 3 שנים החל מיום 4 באוגוסט 2022.<sup>17</sup> על פי המנגנון, החברה רשאית להעניק מענקים, שוברי שי ועמלות לעובדים ולנותני שירותים בחברה ובחברות הבנות כאמור, שהינם קרובים של בעלי השליטה בחברה ובלבד שההענקה תיעשה באופן רוחבי לרוב עובדי החברות הבנות, לרבות נושאי משרה בחברה כפי שיכהנו בה מעת לעת ושאינם נמנים על בעלי השליטה בה או קרוביהם, וכי הסכום המצטבר של המענקים ו/או שוברי השי בכל שנה קלנדרית לא יעלה על סך של 6,000 ש"ח לעובד/ נותן שירותים (עלות מעביד) וסך עמלות ההפניה לא יעלה על 7,000 ש"ח לעובד (עלות מעביד). העסקה אושרה בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות.

בימים 11 באוגוסט 2025 ו-13 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, בהתאמה, על פי סעיפים 1ב(א) ו-1(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), באותם תנאים, את מנגנון הענקת מענקים, שוברי שי ועמלות, עד למועד האסיפה הכללית הבאה של החברה, והכל בהתאם לרף המקסימאלי בהתאם לתקנה 1ב(א) לתקנות ההקלות.

לפרטים נוספים, ראו בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיום 26 ביוני 2022 ודוח מיידי בגין תוצאות אסיפה מיום 4 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-064968 ו-01-080913-2022-01-080913) וכן דיווח מיום 13 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-060362), המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

8.1.9.

#### העסקת גבי יובל מזרחי כנציגת שירות

ביום 8 באפריל 2024 וביום 12 במאי 2024, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) והדירקטוריון, בהתאמה, את הארכת התקשרות החברה (לרבות מי מבין חברות הקבוצה) עם גבי יובל מזרחי (בתו של דניאל מזרחי, מנכ"ל, דירקטור ובעל השליטה) בהסכם העסקה על פיו מועסקת גבי יובל מזרחי בתפקיד נציגת שירות, בהתאם לצרכי החברה, ובהיקף משרה שלא יעלה על 70% (בסעיף זה: "הסכם העסקה הקודם"). עבור העסקתה בחברה היתה זכאית גבי יובל מזרחי במהלך חצי השנה הראשונה בה הועסקה לשכר שעתי בסך של 40 ש"ח לשעה, ומתום חצי השנה הראשונה שולם לגבי יובל מזרחי שכר שעתי בסך של 45 ש"ח לשעה. יתר תנאי העסקתה של גבי יובל מזרחי הם כמקובל בחברה.<sup>18</sup>

בהתאם לתקנה 1ב(א) לתקנות ההקלות<sup>19</sup>, ביום 11 בנובמבר 2025 וביום 13 בנובמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) והדירקטוריון, בהתאמה, את עדכון הסכם העסקה הקודם של גבי יובל מזרחי, כך ששכרה השעתי יעמוד על 55 ש"ח לשעה, חלף 45 ש"ח, כאשר בתום השנה הראשונה יעלה שכרה ב-7.5%, ובתום השנה השנייה יעלה ב-7.5%, ובלבד שבשנה"כ לא יעלה שכרה על השכר הממוצע במשק כפי שיפורסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. יתר תנאי העסקתה לא ישתנו ביחס להסכם העסקה הקודם,

<sup>17</sup> האישור כאמור ניתן בהמשך לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 14 ביוני 2021 בדבר מנגנון הענקת מענקים ושוברי שי לתקופה של 3 שנים החל מיום 4 באוגוסט 2022 והוארך כאמור בסעיף זה.

<sup>18</sup> יצוין כי תקופת העסקה הראשונה של גבי יובל מזרחי אושרה באסיפה הכללית ביוני 2021 (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), היות שבמועד העסקתה הראשונה הועסקו בחברה שני עובדים שתנאי העסקתם אושרו לפי תקנה 1ב(א) לתקנות החברות. לפרטים ראו דיווח מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-049833), המובא בדוח זה על דרך ההכללה.

<sup>19</sup> יצוין כי לאחר אישור ההתקשרות, לא יהיו בחברה יותר משני אנשים המועסקים בהתאם לתקנה 1ב(א) לתקנות ההקלות.

והינם כמקובל בחברה. כמו כן, תהיה יובל זכאית למתנות חג וימי הולדת כנהוג וכמקובל בחברה, לכלל העובדים. לפרטים ראו דיווח מיום 16 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-087371), המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה. עדכון תנאי העסקה הינו בתוקף לשלוש שנים מיום 13 בנובמבר 2025. סך עלות העסקתה של הגבי' יובל מזרחי בשנת 2025 עמד על כ-68 אלפי ש"ח, בהתאמה.

#### 8.1.10. התקשרויות לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה (לרבות גמול דירקטורים)

לפרטים אודות תנאי העסקה של ה"ה מר דניאל מזרחי, מר שחר מזרחי ואורן בן יאיר וכן של דירקטורים בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה ראו סעיפים 6.4, 6.5, 6.10 ו-6.11 לעיל. העסקאות אושרו בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות.

#### 8.1.11. עסקאות נוספות

##### 8.1.11.1. הסכם שכירות

ביום 30 באוקטובר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 7 בספטמבר 2017, את התקשרות חברת אופל 2006 בהסכם להשכרת נכס אשר נרכש על ידי חברה בבעלותם של ה"ה מר דניאל מזרחי ומר שחר מזרחי, מבעלי השליטה בחברה, וגבי' אלה מזרחי, קרובה של בעלי השליטה בחברה לתקופה של שבע שנים שהחלה ב-29 בינואר 2018 (בהתאמה: "הסכם השכירות" ו-"המשכירים").

בשנת 2024 חתמה חברת אופל 2006 על הסכם שכירות חדש מול משכיר שאינו קשור לבעלי השליטה בחברה, ביחס לנכס בבנייה, שאליו צפויים לעבור משרדי החברה ("הנכס החדש"). בעל הנכס החדש העריך מאז שמשרדי החברה יהיו מוכנים לאכלוס במחצית השנייה של שנת 2025.

ביום 13 בנובמבר 2024 וביום 18 בנובמבר 2024, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, להאריך את הסכם השכירות לשנה נוספת ("תקופת ההארכה") בהתאם להוראות תקנה 1(1) לתקנות ההקלות. בתקופת ההארכה תנאי ההסכם יוותרו ללא שינוי, למעט הוספת זכות חד צדדית לחברה החל מחצי שנה לאחר תחילת תקופת ההארכה, להודיע על סיום השכירות בהודעה של שלושה חודשים מראש. למידע נוסף על הארכת הסכם השכירות, ראו דיווח מיידי מיום 19 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-616755) הנכלל בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

בעבור השכרת הנכס, ששטחו 221 מ"ר המחולק ל-158 מ"ר קומת קרקע + 63 מ"ר גלריה, משלמת החברה דמי שכירות חודשיים בסך כולל של 136 ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ, צמודים למדד המחירים לצרכן לחודש אוקטובר 2017, לפי החלוקה הבאה: 150 ש"ח לכל מ"ר בקומת הקרקע ו-100 ש"ח לכל מ"ר בקומת הגלריה. דמי השכירות כוללים את תשלום דמי הניהול בגין הנכס אשר משולמים על ידי המשכירים.

למידע נוסף על הסכם השכירות, ראו דיווח מיידי מיום 19 באוקטובר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-092245).

חרף ציפיית החברה, במועד סיום תקופת ההארכה טרם הסתיימו העבודות להקמת הנכס החדש. לפיכך בהתאם לסעיף 1(5) לתקנות ההקלות, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בימים 11 באוגוסט 2025 ו-13 באוגוסט 2025 בהתאמה, התקשרות המשך בהסכם שכירות מול המשכירים, במשרדים הקיימים, באותם תנאים. תקופת השכירות תסתיים בסוף חודש מאי 2026 לכל המאוחר, בכפוף להודעה מוקדמת בת 30 יום מאת החברה.

סך דמי השכירות אשר שילמה החברה בהתאם להסכם השכירות דלעיל בשנת 2025 עמד על כ-426 אלפי ש"ח (כולל תשלומי הפרשי הצמדה בסך של כ-66 אלפי ש"ח). העסקה אושרה בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות.

##### 8.1.11.2. התקשרות בהסכם עם חברת אפ קפיטל פיננסים בע"מ

ביום 8 באפריל, 11 באפריל ו-8 במאי 2024 דנה ואישרה ועדת הביקורת, וביום 12 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם למתן זכות שימוש במערכת ממוחשבת לצורך הענקת שירותים בתחום הפקטורינג, עם חברת אפ קפיטל פיננסים בע"מ, המצויה בשליטתם של ה"ה עודד איתן ומיקי איתן, מבעלי השליטה והדירקטורים בחברה ("אפ קפיטל" ו"ההסכם עם אפ קפיטל" בהתאמה)<sup>20</sup>.

אפ קפיטל העניקה לחברה רישיון שימוש במערכת ממוחשבת ייחודית לצורך מתן שירותי "פקטורינג הפוך" (הקדמת תשלום) ללקוחות ("המערכת"). שירותים אלו כוללים: תפעול אופרטיבי (ניהול כלל הפעולות הכרוכות בעסקאות הקדמת תשלום), ניהול תקשורת (תיאום בין החברה, הספקים (ממחים) והחייבים (נמחים) באמצעות המערכת), אחריות לרישום וציות (ניהול, יישום ותמיכה בהליך רישום המשתמשים, כולל עמידה בהוראות הלבנת הון ומימון טרור, זיהוי לקוחות, אימות מסמכים וחתומה על טפסי "הכר את הלקוח").

עסקאות הקדמת תשלום עבור ספקים המופנים על ידי אפ קפיטל יבוצעו אך ורק באמצעות המערכת. אין באמור כדי להגביל את החברה מלהתקשר בעסקאות דומות שלא באמצעות אפ קפיטל.

התקשרות החברה בהסכמים עם חייבים ו/או ספקים יתבצעו לאחר שהחייבים ו/או הספקים הנ"ל יאושרו על ידי החברה בהתאם להליכי האישור והחיתום הפנימיים בחברה, והחברה תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להתקשר או שלא להתקשר עם חייב ו/או ספק בהסכמים כאמור. החברה תאשר את מסגרת הפעילות ואת עמלות הניכיון שישלמו ספקי החייב לחברה בגין עסקאות הקדמת התשלום ("עמלות הניכיון").

אפ קפיטל זכאית לעמלת תפעול בשיעור של 30% מהרווח הגולמי של כל עסקה (עמלת הניכיון בניכוי עלות הכסף (עלות גיוס המימון בתוספת 1.5%), עלות ביטוח אשראי ועמלת שיווק (עמלה המשולמת לחייב בהתאם להסכם עמו, כפי שייקבע על ידי החברה ואפ קפיטל)), בתוספת מע"מ כדין. העמלה תשולם עבור עסקאות פקטורינג שבוצעו ונפרעו במלואן.

הסכם עם אפ קפיטל יהיה בתוקף לשלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית ביום 24 ביוני 2024. כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההתקשרות בכל עת ומכל סיבה, בהודעה מוקדמת של 30 יום. העסקה אושרה בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות.

לפרטים נוספים אודות ההתקשרות ראו דיווח ביחס לאישור האסיפה הכללית מיום 24 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 064008-01-2024) ומיום 18 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 061806-01-2024), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

בשנת 2025 החברה לא שילמה לאפ קפיטל בגין השימוש במערכת.

ביום 29 בספטמבר 2025 קיבלה החברה מאפ קפיטל הודעה על זכייה במכרז אליו ניגשה יחד עם החברה. המכרז הינו למתן שירותי הקדמת תשלומים לספקים, קבלנים ונותני שירותים בהתקשרויותיהם עם רשויות מקומיות הפועלות במרכז הארץ. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 30 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-073228) וסעיפים 8.1 ו-30 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

### 8.1.11.3. עסקאות מזכות-ערבויות והתחייבות לנחיתות הלוואות בעלים

בעלי השליטה העמידו לטובת מלווים פרטיים במסגרת הלוואות אשר נוטלת החברה במהלך העסקים הרגיל שלה מעת לעת, כתבי התחייבות בלתי חוזרת ו/או ערבויות אישיות של בעלי השליטה בקשר עם הלוואות, אשראים, ערבויות ושירותים בנקאים שונים אשר ניתנים לחברה ו/או לחברות בנות של החברה, ללא תמורה מצדן. נכון

<sup>20</sup> מר עודד איתן גם מכהן כדירקטור באפ קפיטל.

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה אין הלוואות ממלווים פרטיים להן העמידו בעלי השליטה ערבות.

#### 8.1.12. עסקאות עם צדדים שלישיים אשר לבעלי שליטה עניין אישי בהן

8.1.12.1. ביום 2 במרץ 2022, אישר הדירקטוריון לראשונה נוהל עסקאות עם צדדים קשורים בהתאם להוראות סעיף 117(ב1) לחוק החברות על בסיס אמות מידה לסיווג עסקאות כאמור בסעיף 270(4) לחוק החברות, כעסקאות לא חריגות (מהלך עסקים רגיל, תנאי שוק וללא השפעה מהותית) שנקבעו על ידי ועדת הביקורת. ועדת הביקורת מתקנת את הנוהל כאמור מעת לעת (להלן: "הנוהל").

ביום 12 בינואר 2025 אישר הדירקטוריון את עדכון נוהל עסקאות עם צדדים קשורים בהתאם לאמות המידה החדשות שנקבעו על ידי ועדת הביקורת ביום 24 בדצמבר 2024. עדכון אחרון של הנוהל אושר בוועדת הביקורת ביום 13 באוגוסט 2025 ולאחר תאריך הדוח ביום 12.3.2026.

הנוהל מסדיר את מנגנוני אישור העסקאות שעומדות באמות המידה של ועדת הביקורת לסיווג עסקאות כלא חריגות יובהר כי הנוהל שאושר כאמור, אינו חל על עסקאות של החברה עם בעלי השליטה ו/או קרוביהם, שישווה כעסקאות לא חריגות באישור ועדת הביקורת.

8.1.12.2. במהלך שנת 2025 ועד למועד דוח זה, החברה התקשרה במספר עסקאות זניחות עם לקוחות החברה ובמהלך העסקים הרגיל של החברה (עסקאות מסוג ניכיון ממ"ד והלוואות בתחום פעילות משכנתאות למימון יזמי וקבלני נדל"ן), בהתאם להוראות הנוהל שהיה קיים באותו מועד, לרבות (למען הזהירות) עסקאות עם לקוחות שיש או שהיו להם קשרים עסקיים עם מי מבעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. סך ההכנסות שנבעו לחברה מעסקאות כאמור במהלך שנת 2025 עמדו על כ-5,627 אלפי ש"ח (2024: כ-695 אלפי ש"ח; 2023: כ-1,400 אלפי ש"ח). לפירוט בדבר עסקאות כאמור ראו באור 25 לדוחות הכספיים.

8.1.12.3. ביום 23 בספטמבר 2024 וביום 26 בספטמבר 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, לאשר מתן הלוואה בסכום של 4 מיליון ש"ח ללווה שהוא לקוח של משרד עורכי הדין בבעלות אורן בן יאיר, יו"ר הדירקטוריון ואחד מבעלי השליטה בחברה. ההלוואה ניתנה לתקופה של שלושה חודשים, בריבית המשקפת את תנאי השוק. העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת לאחר שהיא סיווגה אותה כעסקה לא חריגה. ביום 24 בדצמבר 2024 אישרה ועדת הביקורת התקשרות בהסדר עם הלקוח, שכלל מנגנון לפריסת התשלומים ועדכון הריבית עבור ההלוואה. העסקה אושרה על ידי ועדת הביקורת לאחר שהיא סיווגה אותה כעסקה לא חריגה.

8.1.12.4. ביום 24 בפברואר 2025, אישרה ועדת הביקורת של החברה התקשרות עם עו"ד גיא וגנר, המקיים קשרים עסקיים עם יו"ר הדירקטוריון, למתן שירותי ייצוג משפטי לחברה בתביעה שהוגשה נגדה לבית המשפט המחוזי בבאר שבע. ועדת הביקורת החליטה שהעברת הייצוג לעו"ד וגנר הינה לטובת החברה לאור הכרות קודמת שלו עם התיק המיוצג אשר הובילה לחיסכון שכר טרחה מצטבר לעומת העברה לעו"ד נוסף. הוועדה סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה, בין היתר, על יסוד הנימוקים הבאים: (א) ההתקשרות הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה; (ב) ההתקשרות הינה בתנאי שוק, בין היתר בהתבסס על קבלת הצעת מחיר מתחרה; ו- (ג) ההתקשרות אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. במסגרת אישור העסקה, אישרה ועדת הביקורת תקרת שכר טרחה כוללת של עד 100,000 ש"ח, כך שעד 50,000 ש"ח ישולמו בגין הטיפול בתביעה בבית המשפט המחוזי, ועד 50,000 ש"ח נוספים ישולמו בגין ייצוג בהליכי ערעור ככל שיוגשו. יודגש כי בפועל שכר הטרחה ששולם בהליכים האמורים בערכאה הראשונה היה 40 אלפי ₪ בתוספת מע"מ.

8.1.12.5. ביום 31 במרץ 2025, אישרה ועדת הביקורת של החברה את ביצוען של עסקאות ניכיון שיקים עם לקוח ותיק של החברה, שבהן אופק מזרחי, בנו של מר שחר מזרחי

(דירקטור ומבעלי השליטה בחברה), משמש כמושך השיק. ועדת הביקורת סיווגה את העסקאות כעסקאות שאינן חריגות, בין היתר, על יסוד הנימוקים הבאים: (א) העסקאות הינן במהלך העסקים הרגיל של החברה; (ב) העסקאות הינן בתנאי שוק, בין היתר בהתבסס על בדיקה והשוואה לעסקאות דומות שבוצעו מול לקוחות יחידים אחרים במהלך אותה תקופה; ו- (ג) היקפן הכספי של העסקאות אינו מהותי ואינו צפוי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. במסגרת האישר, אישרה ועדת הביקורת את ביצוע העסקאות עד לסך כולל מצטבר של 50,000 ש"ח עד לסוף שנת 2025.

8.1.12.6. ביום 5 במאי 2025 אישרה ועדת הביקורת עסקה לא חריגה לפי סעיפים 117(א1) ו-270(4) לחוק החברות של העמדת הלוואה לקבוצת נדל"ן, אשר הינה לקוחה של יו"ר הדירקטוריון ואחד מבעלי השליטה, מר אורן בן יאיר, על סך 5.2 מיליון ש"ח בתוספת ריבית בתנאים המקובלים בחברה לעסקאות מסוג זה; תקופת הלוואה - שנה, עם אופציה לשנה נוספת; בטוחות - נכסי נדל"ן. ועדת הביקורת סיווגה את העסקה כעסקה שאינה חריגה, בין היתר, על יסוד הנימוקים הבאים: (א) העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה; (ב) העסקה הינה בתנאי שוק בהתחשב בתנאי הריבית, המח"מ ושווי הבטוחות ואופייני; ו- (ג) הלוואה אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

8.1.12.7. לפרטים בענין עסקאות צדדים קשורים לרבות העמדת הלוואות בין- חברתיות ל- DOI ראה באור 25(ב) לדוחות הכספיים.

8.1.12.8. לפרטים נוספים בדבר עסקאות, תגמול והטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין, לרבות נתונים מרוכזים בדבר הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מכירה ושיווק מול צדדים קשורים, ראו באור 25 לדוחות הכספיים.

8.1.12.9. לפרטים נוספים בדבר יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין בדוח על המצב הכספי (לרבות יתרות זכאים בגין שכר, דמי ניהול, שכר דירקטורים וריבית), ראו באור 25 לדוחות הכספיים.

8.1.13

#### ביטוח, פטור ושיפוי לבעלי שליטה

ביום 29 ביוני 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בה בשלוש שנים נוספות עד ליום 11 באוגוסט, 2028. לפרטים נוספים ולנוסח כתבי הפטור והשיפוי ראו, בהכללה על דרך הפניה, דוח זימון אסיפה כללית אשר פורסם על ידי החברה ביום 22 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 036451-01-2025)<sup>21</sup>.

לפרטים בדבר הכללת דירקטורים ונושאי משרה בחברה שהם בעלי שליטה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה, ראו סעיף 19.2 להלן.

9. **תקנה 24: מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעל עניין בתאגיד, בחברה בת או בחברה קשורה סמוך ככל האפשר לתאריך אישור הדוח**

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ראו, בהכללה על דרך הפניה, דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 003797-01-2026).

10. **תקנה 24 (ב): החזקות בעלי עניין בתאריך הדוח, במניות של חברה מוחזקת של התאגיד אשר פעילותה מהותית לפעילות התאגיד**

<sup>21</sup> יצוין, כי כתבי השיפוי והפטור אושרו בעבר ביום 4 באוגוסט 2022. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה כללית אשר פורסם על ידי החברה ביום 26 ביוני 2022 (מס' אסמכתא 064968-01-2022).

מר אורן דורון, מנכ"ל DOI, מחזיק ב-30% מהון המניות המונפק והנפרע של DOI<sup>22</sup>. יתר המניות מוחזקות על ידי החברה, כאמור לעיל.

**11. תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

הון רשום – 10,000,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

הון מונפק – 104,605,766 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

**12. תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות**

למרשם בעלי המניות של החברה ראו, בהכללה על דרך הפניה, דוח מיידני של החברה מיום 31 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-105816).

---

<sup>22</sup> לפרטים בדבר הלוואה שהעמידה החברה ל-DOI ראה באור 25(ב)6) לדוחות הכספיים.

שם	מר דניאל מזרחי	מר שחר מזרחי	מר יהושע מזרחי	מר אורן בן יאיר	מר מיכאל איתן	מר עודד איתן	גב' ורדה קלל	גב' סיגלית סגל	מר יגאל רונאי
<b>תעודת זהות:</b>	028072072	028072080	056134265	031770639	052601481	039692199	023082936	058876855	058797804
<b>תאריך לידה/ מגדר:</b>	6.1.1971 זכר	6.1.1971 זכר	03.12.1959 זכר	3.9.1974 זכר	4.10.1954 זכר	22.1.1984 זכר	1.10.1967 נקבה	13.7.1964 נקבה	24.4.1964 זכר
<b>מען להמצאת כתבי בי-דין:</b>	דולב 63, גאליה	האלה 59, כפר הנגיד	ארז 2, סביון	רוטשילד 12, תל-אביב	אריאל שרון 10, גבעתיים	הברוש 78, כפר טרומן	המעייין 7, כפר האורנים	בן יוסף שלמה 30, תל אביב	ז'בוטינסקי 38ב, כפר סבא
<b>נתינות:</b>	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
<b>חברות בועדה או בועדות של הדיקטוריון:</b>	ועדת אשראי	לא	לא	ועדת אשראי	ועדת אשראי	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת מאזן וועדת אשראי	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת מאזן	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת מאזן
<b>האם הדיקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני:</b>	לא	לא	לא	לא	לא	לא	כן, דירקטור בלתי תלוי	כן, דירקטור חיצוני	כן, דירקטור חיצוני
<b>האם הוא עובד של התאגיד, של חברה בת שלו או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:</b>	מנכ"ל החברה, ומנכ"ל אופל 2006, חברת בת של החברה. מספק שירותי ניהול באמצעות תאגיד ברכת דניאל ניהול עסקי בע"מ.	לא	לא	י"ר דירקטוריון החברה	לא	לא	לא	לא	לא
<b>תאריך תחילת כהונתו:</b>	19.6.2013	19.6.2013	19.6.2013	19.6.2013 (כיו"ר החל מ-20.8.2013)	19.6.2013	19.6.2013	25.11.2018	9.8.2021	9.8.2021
<b>השכלתו:</b>	12 שנות לימוד + בגרות (השכלה תיכונית)	12 שנות לימוד במגמת אדריכלות	12 שנות לימוד. בוגר "הפנימיה הצבאית שליד ביה"ס הריאלי" בחיפה. בוגר קורס מנהלי עבודה קבלן בניין, רשום בפנקס הקבלנים משנת 1985.	בוגר תואר ראשון במשפטים באוניברסיטת קרדיף בולס LLB.	12 שנות לימוד	12 שנות לימוד	תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון, אוניברסיטת בר אילן; תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב	רו"ח, בוגרת תואר ראשון (B.A) במנהל עסקים התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל	בוגר תואר ראשון (B.A) בכלכלה האוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר תואר שני (M.B.A) במנהל עסקים התמחות במימון מאוני בר-אילן.

שם	מר דניאל מזרחי	מר שחר מזרחי	מר יהושע מזרחי	מר אורן בן יאיר	מר מיכאל איתן	מר עודד איתן	גב' ורדה קלל	גב' סיגלית סגל	מר יגאל רונאי
<b>עיסוק במשך 5 שנים אחרונות:</b>	מנכ"ל ודירקטור בחברה ובאופל 2006	סמנכ"ל, מנכ"ל אופל חולון.	ייזום בנדל"ן; עיסוק באסטרטגיה, ניהול ופיתוח עסקים פיננסיים, מרצה לחברות, יועץ עסקי של WISE.	יועץ משפטי עסקי/מסחרי/אזרחי. ליטיגציה מסחרית שותף במשרד עורכי דין בן יאיר, וגנר, רזניק.	בעל מניות בחברות הבאות: איתן קופרלי השקעות בע"מ, מיכאל איתן ניהול עסקי בע"מ, גמרא בע"מ, גולד סקיי סנטר לינסקי בע"מ, הצדף עינוגי ים בע"מ.	בעלים/דירקטור במספר חברות.	יועצת פיננסית עצמאית; יו"ר ועדת השקעות בקרנות ההשתלמות לעובדי המדינה, חברת ועדת השקעות בקרן ההשתלמות למורים וגננות, דירקטורית לשעבר באפסילון ניהול קרנות נאמנות (1991) בע"מ ובמשק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ	דירקטורית בחברות ציבוריות ובגופים מוסדיים: משולם לוינסטין הנדסה וקבלנות בע"מ; מדיפאואר (אוברסיס) פאבליק קו. לימיטד בע"מ, גלוברנדס גרופ בע"מ, אופל בלאנס בע"מ.	ראש התמחות נדל"ן ומרצה-המכללה למנהל.
<b>תאגידים בהם כדירקטור:</b>	אופל 2006; אופל בלאנס חולון; ברכת דניאל עסקי בע"מ; דניאל נדל"ן בע"מ; מזרחי בנדל"ן בע"מ (אניה פעילה).	אופל 2006; אופל חולון; ברכת דניאל עסקי בע"מ; מזרחי בנדל"ן בע"מ; מזרחי על היס בע"מ (אניה פעילה).	דירקטור בחברות פרטיות ובעלותו.	בן יאיר אחזקות וניהול בע"מ.	אופל 2006; אופל חולון.	עודד איתן אחזקות בע"מ, איתן קופרלי השקעות בע"מ, אפ קפיטל פיננסיים בע"מ ואפ קפיטל ישראל בע"מ.	יחד רופאים-חברה לניהול קופות גמל בע"מ; משק אנרגיה – אנרגיות מתחדשות בע"מ	דח"צ מדיפאואר (אוברסיס) פאבליק קו. לימיטד בע"מ, דב"ת גלוברנדס גרופ בע"מ.	ישראל מקו נגב 2; מעלות S&P; ש. שלמה חברה לביטוח.
<b>מומחיות, ניסיון או השכלה בתחום הסייבר/אבטחת המידע:</b>	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
<b>קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים:</b>	אח של שחר ויהושע מזרחי וגיס של מיכאל איתן אשר הינו אביו של עודד איתן בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.	אח של דניאל ויהושע מזרחי וגיס של מיכאל איתן אשר הינו אביו של עודד איתן בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.	אח של דניאל ושחר מזרחי וגיס של מיכאל איתן אשר הינו אביו של עודד איתן בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.	לא	אבא של עודד איתן, גיס של דני, שחר ויהושע מזרחי, בעלי שליטה ודירקטורים בחברה.	בנו של מיכאל איתן בעל שליטה ודירקטור בחברה.	לא	לא	לא

שם	מר דניאל מזרחי	מר שחר מזרחי	מר יהושע מזרחי	מר אורן בן יאיר	מר מיכאל איתן	מר עודד איתן	גב' ורדה קלל	גב' סיגלית סגל	מר יגאל רונאי
האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דירקטור חיצוני מומחה:	כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	לא	כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	כן	כן	כן

**תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה**

.14

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה/ מגדר	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או קשורה או בבעל עניין בו	תאריך תחילת כהונה	האם מורשה עצימאי בחברה	האם עניין בחברה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלתו	ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות	מומחיות, ניסיון או השכלה בתחום הסייבר ו/או אבטחת המידע
אייל אברגל	034652578	04.01.1986 זכר	סמנכ"ל כספים	1.5.2020	לא	לא	רואה חשבון מוסמך, תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל. תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון, המסלול האקדמי המכללה למנהל.	סמנכ"ל כספים באופל בלאנס השקעות בע"מ	לא
מזל טחורש	059664557	15.04.1966 נקבה	יועצת משפטית	03.07.2022- מועד תחילת עבודה 15.09.2022- מועד אישור רשות שוק ההון למינני	לא	לא	תואר ראשון במשפטים LLB, תואר ראשון B.A ותואר מוסמך M.A במדעי המדינה.	ממונת ציות ואכיפה פנימית ומזכירת הדירקטוריון בחברה לניהול קרן ההשתלמות לעובדי המדינה בע"מ	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה/ מגדר	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או קשורה או בבעל עניין בו	תאריך תחילת כהונה	האם מורשה עצמאי בחברה	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלתו	ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות	מומחיות, ניסיון או השכלה בתחום הסייבר ו/או אבטחת המידע
דורון כהן	028015592	10.10.1970 זכר	מבקר פנים	25.12.2019	לא	לא	רואה חשבון מוסמך, בוגר תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות	שותף בפאהן קנה ניהול בקרה בע"מ. מבקר פנימי במספר חברות.	לא
אורן דורון	025602632	6.11.1973 זכר	מנכ"ל קבוצת DOI	5.10.2025	לא	לא	בוגר תואר ראשון במנוע"ס, המכללה למנהל, בעל תעודת רואה חשבון מוסמך	2005-כיום - מנכ"ל קבוצת DOI	לא
יהושע שקרוקה	032258808	23.05.1975 זכר	מנהל סניף באר שבע השייך לאופל 2006 ורפרנט מול חברת הוליסטיק (מערכת CRM)	26.10.2016 מנהל סניף – החל מ-18.03.2018	לא	לא	תעודת סוחר עצמאי מטעם מכללת פסגות.	מנהל סניף באר שבע השייך לאופל 2006 ורפרנט מול חברת הוליסטיק (מערכת CRM)	לא
אסי שמש	300965712	14.8.1987 זכר	מנהל סניף נתיבות השייך לאופל 2006	1.6.2021	לא	לא	בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן.	מנהל סניף נתיבות	לא
יוסי כהן	040756678	13.12.1980 זכר	מנהל סניף חיפה השייך לאופל 2006	1.8.2023	לא	לא	בוגר תואר ראשון בחשבונאות, התמחות בכלכלה מהאוניברסיטה הפתוחה.	רכז אשראי עסקי בבנק דיסקונט במרכז עסקים ת"א	לא
דרור ניסים	027428952	9.6.1974 זכר	מנהל סניף ירושלים השייך לאופל 2006	27.5.2024	לא	לא	כך. גיסו של דני מזרחי, מנכ"ל אופל בלאנס	אופל בלאנס בע"מ, צייטה אבטחה ושמירה.	לא
טל מרסיאנו	203619960	17.12.1992 זכר	חשב	30.04.2024	לא	לא	רואה חשבון מוסמך, תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל.	משרד רואי חשבון ארנסט אנד יאנג (EY); עוזר חשב בחברת הפניקס; חשב באופל בלאנס בע"מ.	לא

15. **תקנה 26ב: מורשי חתימה**  
נכון למועד הדוח, אין מורשי חתימה עצמאיים בחברה כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
16. **תקנה 27: רואה החשבון של החברה**  
רואה החשבון המבקר של החברה הינו ליאון אורליצקי ושות' (MOORE) (רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125).
17. **תקנה 28: שינוי בתזכיר או תקנון**  
בתקופת הדוח לא היו שינויים בתקנון החברה.
18. **תקנה 29: המלצות והחלטת דירקטורים; אסיפות כלליות מיוחדות**  
18.1. **תקנה 29(א) – החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית**  
ביום 14 במרץ 2024 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כך שחלף מדיניות חלוקת הדיבידנד הקיימת של החברה, תאמץ החברה מדיניות לפיה החברה תחלק מידי רבעון דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור של עד 50% מהרווח הנקי של החברה, בגין הרבעון שהסתיים, ובלבד ששיעור הדיבידנד הכולל שתחלק החברה במהלך שנה קלנדרית אחת לא יעלה על שיעור של 50% מהרווח הנקי של החברה, בגין אותה שנה קלנדרית (הבדיקה תיערך מדי שנה במועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה), והכל בכפוף להוראות כל דין ולהתניות פיננסיות שבהן נתקשר החברה, מעת לעת, ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. לפרטים נוספים אודות מדיניות חלוקת הדיבידנד הקיימת של החברה, ראה סעיף 5 בפרק א' לדוח תקופתי זה, וכן דיווח מידי מיום 17 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-026619).
- לפרטים בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד של החברה ובדבר המועדים והסכומים של דיבידנדים שהוכרוזו וחולקו החל מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום דוח זה ראו סעיף 5 בפרק א' לדוח תקופתי זה.
- המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית: בתקופת הדוח דירקטוריון החברה המליץ לאסיפה הכללית לאשר הארכת הסכם העסקה עם גב' איריס מזרחי (לפרטים ראו סעיף 8.1.4 לעיל), למנות מחדש דירקטורים המכהנים בחברה, לקיים דיון בדוח התקופתי לשנת 2024, למנות מחדש רו"ח מבקר של החברה ולקבוע את שכרו, לאשר תיקונו וחידושו של הסכם הניהול עם יו"ר דירקטוריון החברה (לפרטים ראו סעיף 6.10 לעיל), לאשר קבלת שירותים משפטיים מעו"ד המקיים קשרים עסקיים עם בעל שליטה (לפרטים ראו סעיף 8.1.7 לעיל), לאשר הענקת כתבי שיפוי ופטור (לפרטים ראו סעיף 8.1.13 לעיל) ולקבוע שכר דירקטורים הנמנים עם בעל שליטה (לפרטים ראו סעיף 8.1.10 לעיל).
- 18.2. **תקנה 29(ג) – החלטות אסיפה כללית מיוחדת**  
18.2.1. ביום 20 באפריל 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את עדכון והארכת התקשרותה של החברה (באמצעות חברה בת) עם הגב' איריס מזרחי, אשתו של מר שחר מזרחי, הנמנה על בעלי השליטה בחברה לתפקיד מנהלת חשבונות. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 13 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-017013) ודוח תוצאות האסיפה מיום 20 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-028012), והמובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה וסעיף 8.1.4 לעיל.
- 18.2.2. ביום 29 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים: (א) חידוש התקשרות החברה בהסכם ניהול בין החברה לבין חברה פרטית בבעלות ובשליטת מר אורן בן יאיר, מבעלי השליטה בחברה, מכוחו מעמידה חברת הניהול את שירותיו של מר אורן כיו"ר דירקטוריון, (ב) עדכון התקשרות החברה בהסכם למתן שירותים משפטיים מעו"ד גיא וגנר, אשר הינו שותף של מר בן יאיר (יו"ר הדירקטוריון ומבעלי השליטה בחברה) במשרד עו"ד בבעלותם, (ג) הארכת כתב השיפוי לנושאי המשרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה, (ד) הארכת כתב הפטור לנושאי משרה המכהנים בחברה מטעם בעלי השליטה בחברה. לפרטים ראו דוח זימון האסיפה מיום 22 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-036451) ודוח תוצאות האסיפה מיום 30 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-046627), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

19.1. פטור ושיפוי

על דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכנהו מעת לעת, חלים הסדרי פטור ושיפוי בהתאם להחלטות מסגרת שהתקבלה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 31 במאי 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-081310). לפרטים בדבר נוסח כתבי הפטור והשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר אינם בעלי שליטה, ראו בהכללה על דרך ההפניה, דוח זימון אסיפה כללית מיום 27 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-031588-01)<sup>23</sup> וכן החלטות האסיפה על הארכה כמפורט לעיל.

לפרטים בדבר הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בה ראו סעיף 8.1.13 לעיל.

19.2. ביטוח

ביום 13 באוגוסט 2025, אישרר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) את ההתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבת שלה, לתקופה שמיום 1 בספטמבר 2025 עד ליום 31 באוגוסט 2026 (כולל) וכן את הכללתם של בעלי השליטה המכהנים כנושאי משרה בחברה, ה"ה דני מזרחי, אורן בן יאיר, שחר מזרחי, יהושע מזרחי, מיכאל איתן ועודד איתן והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה<sup>24</sup>. למידע על פרטי הפוליסה ולפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 13 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-060362), המובא בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

18 במרץ 2026

תאריך

אורן בן יאיר  
יו"ר הדירקטוריון

דני מזרחי  
דירקטור ומנכ"ל החברה

<sup>23</sup> יצוין, כי ביום 29 באפריל 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת כתב פטור ושיפוי לגב' ורדה קלל. לפרטים, ראו זימון אסיפה מיום 20 במרס 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-024544). בנוסף, ביום 26 במאי 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים החיצוניים בחברה הגב' סיגלית סגל ומר יגאל רונאי, אשר אושרו ביום 25 ביולי 2024. לפרטים, ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 27 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-031588).

<sup>24</sup> יצוין, כי ביום 15 באוגוסט 2024, אישרה ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) וביום 18 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה, רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבת שלה, לתקופה שמיום 1 בספטמבר 2024 ועד ליום 31 באוגוסט 2025 וכן את הכללתם של בעלי השליטה המכהנים כנושאי משרה בחברה, ה"ה דני מזרחי, אורן בן יאיר, שחר מזרחי, יהושע מזרחי, מיכאל איתן ועודד איתן והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה. למידע על פרטי הפוליסה ולפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 18 באוגוסט 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-084273).

# חלק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הצהרות מנהלים

## **אופל בלאנס השקעות בע"מ** **דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות")**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת אופל בלאנס השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. דני מזרחי, מנכ"ל;
2. שאר חברי ההנהלה:
  - א. אייל אברג'ל, סמנכ"ל כספים;
  - ב. מזל טחורש, יועצת משפטית;
  - ג. שחר מזרחי, סמנכ"ל, מנכ"ל אופל חולון;
  - ד. יהושע שקרוקה, מנהל סניף באר-שבע;
  - ה. יוסי כהן, מנהל סניף חיפה;
  - ו. אסי שמש, מנהל סניף נתיבות;
  - ז. דרור ניסים, מנהל סניף ירושלים;
  - ח. אורן דורון, מנכ"ל א. דורון אחזקות מימון והשקעות בע"מ, חברה בת של החברה.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי, בקרות כלליות של מערכות מידע, בקרות על תהליכי ההכנסות ותהליכי הגזברות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025, הינה אפקטיבית.

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

#### לפי תקנה 9ב(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970

אני, דני מזרחי, מצהיר כי :

- 1) בחנתי את הדוח התקופתי של אופל בלאנס השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות").
- 2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- 3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
- 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתני העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
- 5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
  - ג. הערכתני את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

18 במרץ 2026

תאריך

דני מזרחי

מנכ"ל אופל בלאנס השקעות בע"מ

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970

אני, אייל אברגל מצהיר כי :

- 1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אופל בלאנס השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות").
- 2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- 3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- 5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

18 במרץ 2026

תאריך

אייל אברגל

סמנכ"ל כספים

אופל בלאנס השקעות בע"מ