



ברקת קפיטל בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025

חלק א'	תיאור עסקי התאגיד
חלק ב'	דוח דירקטוריון
חלק ג'	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025
חלק ד'	פרטים נוספים על התאגיד
חלק ה'	הצהרות מנהלים

למועד הדוח החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידיים קטנים במסגרת תקנות הדוחות, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלות המנויות בתקנות 5ד(ב) לתקנות כאמור ככל שהן רלבנטיות לחברה, ובכלל זה: (1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (3) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%.

החל מתקופת הדיווח אשר החלה ביום 1 בינואר 2022 מדוחות החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית (4) ביטול החובה לפרסם דוח כספי נפרד של התאגיד לפי תקנה 9 לתקנות הדוחות בהתאם להוראות תקנות 5ד(6) ו-5ה(1ג) לתקנות הדוחות; ולעניין זה יצוין כי בחודש פברואר 2025 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה א') והיא תפעל ביחס לפרסום דוח כספי נפרד בהתאם להוראות התקנות.

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים - חלק א'

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....4
2. תחום הפעילות של החברה.....6
3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....6
4. חלוקת דיבידנדים.....6

חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה.....8
6. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....8

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה

7. מידע כללי על תחום הפעילות.....13
8. מוצרים ושירותים ופילוח הכנסות.....18
9. לקוחות.....20
10. שיווק.....33
11. תחרות.....33

חלק רביעי – פעילות החברה בכללותה

12. רכוש קבוע וחכירות.....35
13. הון אנושי.....35
14. הון חוזר.....36
15. מימון.....36
16. מיסוי.....47
17. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה.....47
18. הסכמים מהותיים.....50
19. הליכים משפטיים.....50
20. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה.....50
21. דיון בגורמי סיכון.....51

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.

1.1. ברקת קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בישראל ביום 12.1.2015 כחברה פרטית בעירבון מוגבל אשר בין מייסדיה נמנים חברת טלפוקס¹ ועדי גזית. ביום 25.6.2015 הקימה החברה את חברת הבת (100%) ברקת מימון בע"מ ("ברקת מימון"). ברקת מימון פועלת בתחום העמדת מימון בענף הנדל"ן בהתאם לרישיון מורחב שהוענק לה בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח") (לפרטים ראו סעיף 17.1.1 לדוח), במטרה להוות אלטרנטיבה תחרותית בשוק המימון בענף הנדל"ן.

במהלך שנת 2023, החלה גם החברה עצמה להעמיד הלוואות לתאגידי עסקיים בהתאם לתקנה 8(2) לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) התשפ"ג-2022 ("תקנות פטור מחובת רישוי") (לפרטים ראו סעיף 7.2 לדוח).

ביום 25.8.2024 הקימה החברה את חברת הבת (100%) ברקת מימון יזמים בע"מ ("ברקת יזמים"), אשר פועלת גם היא בתחום העמדת מימון בענף הנדל"ן לתאגידי עסקיים בהתאם לתקנה 8(2) לתקנות פטור מחובת רישוי (לפרטים ראו סעיף 7.2 לדוח).

יובהר כי בכל הנוגע לתיאור הפעילות של החברה והחברות הבנות, ובכלל זאת תיאור מאפייני ההתקשרות עם לווים ועם מממנים, לשם הנוחות יעשה שימוש במונח "החברה". בכל הנוגע לפעילויות מכוח הרישיון שהוענק לברקת מימון בהתאם לחוק הפיקוח, התאגיד שהינו צד להתקשרויות ולרישיון הינה ברקת מימון.

1.2. למועד הדוח, פעילותה של החברה כוללת העמדת הלוואות ליחידים ו/או חברות, בעלי קרקע, אשר מאוגדים בהסכם שיתוף, כאשר בידם זכויות במקרקעי הפרויקט (או שהזכויות במקרקעין תרשמנה על שמם עד להעמדת המימון), המצויים לקראת קבלת היתרי בנייה או לאחר קבלתם ("קבוצות בעלי קרקע"), וזאת לצורך מימון הקמה של פרויקטי נדל"ן.

העמדת האשראי לקבוצות בעלי הקרקע הינה בין אם בעלי הקרקע התארגנו לרכישת הזכויות במקרקעין (למשל במסגרת קבוצת רכישה) במטרה לבנות עליהם ובין אם החזיקו בזכויות במקרקעין וחברו יחד לשם אותה מטרה (בעלי זכויות קרקע היסטוריים), והכל ללא תלות, מבחינת החברה, באופן ההתארגנות של בעלי הקרקע. השלבים המקדמיים השונים המאפיינים את אופן ההתארגנות בקרב קבוצות רכישה או קבוצות בעלי קרקע היסטוריים אינם רלוונטיים לפעילותה של החברה, מאחר שהחברה, ככלל, מעמידה את המימון לטובת הקמת פרויקטי נדל"ן בשלב מתקדם בחיי "הקבוצה", שבו, בעלי הזכויות שילמו באופן מלא על הזכויות במקרקעין, התקבל היתר בניה או בסמוך לקבלת היתר בנייה, נערך "דוח אפס" המציג את עלויות ושווי הפרויקט ונחתם הסכם שיתוף בין יחיד הקבוצה המסדיר את זכויותיהם וחובותיהם.

¹ למיטב ידיעת החברה, טלפוקס בע"מ הינה חברה פרטית המאוגדת בישראל, אשר בעלי מניותיה הינם אהרון נפתלי בירם (50%), המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ואסתר וגיל דויטש (50%; בעקיפין). למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח אין בין בעלי המניות בטלפוקס הסכם בעלי מניות. ראו גם תקנה 21א' לחלק ד', פרטים נוספים.

בהתחשב באמור, החברה מגדירה את בעלי הזכויות עימם היא מתקשרת כ"קבוצות בעלי קרקע".

1.3 כמו כן, למועד הדוח, במסגרת תחום פעילותה, מעמידה החברה **הלוואות גישור ליזמים ולקבוצות בעלי קרקע בתחום הנדל"ן, למטרות שונות**, ובכלל זה לצורך השלמת רכישת הקרקע וקידום הפרויקט עד כניסת גורם מממן לליווי הבנייה. חלק מסוים מהלוואות הגישור הינן לצורך השלמת הון עצמי, קרי לצורך מימון חלק מההון העצמי שנדרש היזם/הלווה להעמיד כתנאי לקבלת מימון להקמת הפרויקט ("הלוואות מזנין"), כאשר הלוואות המזנין הינה חוב נחות, אשר יחד עם ההון העצמי המושקע על ידי הלווה מהווה את ההון העצמי הנדרש לפרויקט.

ההלוואות לקבוצות בעלי קרקע וליזמים אשר מועמדות כאמור על ידי החברה מובטחות, ככלל, בין היתר, במשכנתא ראשונה על המקרקעין של פרויקטי הנדל"ן, כמפורט אודות הבטוחות המועמדות לחברה בסעיף 9.3 לדוח וכן בביאור 5 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, למעט הלוואות להשלמת הון עצמי, אשר מובטחות במשכנתא שניה על המקרקעין, בשעבוד חשבונות עודפים ועוד.

1.4 בנוסף, פעילותה של החברה כוללת גם העמדת אשראי ליזמים המקימים את הפרויקט לשם מכירתו לרוכשי דירות, לליווי בנייה לצורך הקמת הפרויקט וכן העמדת ערבויות לרוכשי דירות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר"). לשם העמדת ערבויות לפי חוק המכר, התקשרה החברה עם מספר חברות ביטוח ("המבטח") בהסכמי מסגרת לשיתוף פעולה, באופן שהמבטח יעמיד את הערבויות הדרושות לביצוע הפרויקט, לרבות ערבויות לפי חוק המכר והחברה תעמיד את המימון הנדרש ליזמים המקימים את הפרויקטים, והכל בכפוף לאישור פרטני של הפרויקט והיזם על ידי המבטח ועל ידי החברה.

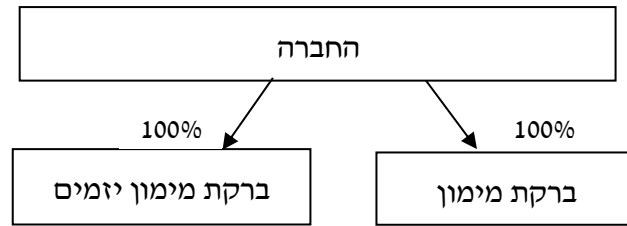
1.5 בשנות פעילותה הראשונות מימנה החברה את פעילותה באמצעות הלוואות שהועמדו לה מעת לעת על ידי מספר מלווים, ברובם משקיעים פרטיים הנמנים על התוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), במטרה לממן פרויקטי נדל"ן שונים. עם הגידול בהיקף הפעילות, גיוונה החברה והרחיבה את מקורות המימון העומדים לרשותה, כך שלמועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה גם מאשראי מגופים מוסדיים, מאגרות חוב שהונפקו לציבור וממימון בנקאי. יצוין כי, ככלל, המימון ממלווים פרטיים ומגופים מוסדיים מועמד לחברה ללא יכולת חזרה לחברה (בתנאי non-recourse) וכמפורט בסעיפים 15.2 ו-15.3 לדוח.

החברה פועלת באופן שוטף לגיוון מקורות המימון ולהפחתת עלויות המימון שלה, לרבות באפיק המימון הבנקאי. בהתאם, התקשרה החברה עם תאגידים בנקאיים בהסכמים להעמדת מסגרות אשראי, אשר סכומן המצטבר למועד הדוח הוא עד 450 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 15 לדוח.

1.6 ביום 8 ביולי 2021, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה על בסיס תשקיף הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף, והחל ממועד זה, החברה הינה חברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות.

1.7 ביום 2 בפברואר 2025, השלימה החברה הנפקה לציבור בהיקף של 100 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם. לפרטים נוספים ראו סעיף 15.5 להלן.

1.8 להלן תרשים מבנה אחזקות של החברה, למועד הדוח.



1.9. למועד פרסום הדוח, דירוג החברה הינו A3.il עם אופק יציב.

2. **תחום הפעילות של החברה**

לחברה תחום פעילות אחד שהינו **העמדת מימון בענף הנדל"ן**, כמפורט בסעיף 7 לדוח. בתמורה להעמדת המימון, זכאית החברה להכנסות ריבית, במסלולי מימון שונים (ריבית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן, ריבית משתנה על בסיס ריבית הפריים וריבית שקלית קבועה, כאשר בחלק מהמקרים התשלום נעשה באופן שוטף ובחלק מהמקרים בסוף התקופה), וכן לעמלות שונות.

3. **השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנתיים שקדמו למועד הדוח ועד למועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה, ולא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על ידי בעל ענין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה.

4. **חלוקת דיבידנדים**

4.1. להלן גילוי בדבר חלוקות דיבידנד שביצעה החברה במהלך השנתיים שקדמו למועד הדוח. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025:

מועד החלטה	מועד החלוקה בפועל	סכום החלוקה בש"ח
13.3.2024	3.4.2024	6,500,000
25.3.2025	28.4.2025	7,000,000
25.3.2026	15.4.2026	8,000,000

* התקבלה החלטה דירקטוריון החברה בעניין ביום 25.3.2026. טרם בוצעה חלוקה בפועל. ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

4.2. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה ליום 31.12.2025 הינה בסך כ- 48.2 מיליוני ש"ח.

4.3. **מגבלות על חלוקת דיבידנד** - למועד הדוח, לא קיימות מגבלות על חלוקת דיבידנד, למעט התחייבות כלפי תאגידים בנקאיים אשר העמידו לחברה מסגרות אשראי וכן מגבלות מכוח שטר הנאמנות לאגרת החוב (סדרה א') כמפורט להלן, שלפיהן חל איסור חלוקת דיבידנדים, תשלום דמי ניהול או כל תשלום אחר לבעלי המניות בחברה או קרוביהם, במקרה של הפרת ההתחייבות לעמידה באמת מידה פיננסית (כמפורט להלן), וכן במקרה שהתקיימה עילה להעמדת הלוואות מכוח מסגרת האשראי או אגרת החוב (סדרה א') לפירעון מיידי או בהפרה של ההתחייבויות המהותיות כלפי מחזיקי אגרת החוב (סדרה א'). לפרטים ראו סעיף 15 בדוח זה להלן וביאור 7 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

4.3.1. לפרטים אודות אמות מידה להן התחייבה החברה כלפי תאגידים בנקאיים בקשר עם חלוקת דיבידנד ראו סעיף 15.8 לדוח.

4.3.2. להלן אמות המידה הפיננסיות בהן החברה התחייבה לעמוד לצורך חלוקת דיבידנד בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרת החוב (סדרה א'): (א) ההון העצמי לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח. (ב) היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, לא יפחת משיעור של 15%. (ג) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים. לפרטים נוספים ראו בשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת המדף.

4.4. מדיניות חלוקת דיבידנד - ככלל, מדיניות החברה הינה לשתף את בעלי המניות ברווחי החברה בדרך של חלוקת דיבידנדים בכל שנה, זאת, בהתחשב ובשים לב, בין היתר, לפעילותה של החברה, לתנאים בהם מחויבת החברה כלפי מלוויה מעת לעת (ובכלל זה מחזיקי האג"ח), ובכלל זה להתניות הפיננסיות כמפורט בסעיף 15.7 להלן, ולצרכי העמדת המימון על ידי החברה, תכניותיה העסקיות ויעדיה האסטרטגיים, כפי שיהיו מעת לעת, ובכפוף לכל דין (ובכלל כך מבחני החלוקה בחוק החברות).

לעת זו, דירקטוריון החברה קבע כי כמדיניות, החברה תחלק במהלך כל שנה קלנדרית כ-50% מהרווח השנתי הנקי (בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים האחרונים או בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים, לפי המקרה) כדיבידנד לבעלי מניותיה. חלוקת הדיבידנד בפועל (בחלוקה אחת או במספר חלוקות במהלך אותה שנה) תהיה כפופה להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, והכול כפי שייבחן על פי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה בהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים לעיל.

אין באמור כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את מדיניות החלוקה, ולהחליט בכל עת על שינוי המדיניות, ובכלל כך שינוי שיעור הדיבידנד שיחולק (לרבות עצם ביצוע חלוקה על פי המדיניות) ואין בקביעת המדיניות כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה או כל צד שלישי אחר.

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

5.

5.1 להלן נתונים כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
108,572	115,489	107,224	הכנסות מימון
61,802	72,539	64,524	הוצאות מימון
46,770	42,950	42,700	הכנסות מימון נטו
14,728	14,317	16,766	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
14,064	3,550	728	הוצאות הפרשה להפסדי אשראי
17,978	25,083	25,206	רווח לפני מסים על הכנסה
1,073,497	903,820	1,055,429	סך הנכסים
969,536	788,083	927,333	סך ההתחייבויות

למידע כספי נוסף ולהסברי הדירקטוריון ביחס לנתונים הכספיים של החברה, ראו: (א) דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2025, המצורף לדוח זה; ו-(ב) הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ומספרי ההשוואה הכלולים בהם, המצורפים בפרק ג לדוח זה.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.

להלן יתוארו בתמצית מגמות וגורמים מאקרו כלכליים שהינם בעלי השפעה מהותית על פעילות החברה, למועד הדוח:

6.1 המצב הכלכלי בישראל וצמיחת המשק - ענף הנדל"ן, אשר במסגרתו מתמקדת פעילות המימון של החברה, מושפע ממצב המשק בישראל. בהתאם, פעילות החברה רגישה למצב הכלכלי במשק.

האטה ומיתון ואי ודאות כלכלית במשק, מסיבות רבות וביניהן, השפעות כלכליות גלובליות, מצב מדיני בטחוני פוליטי, אי יציבות פוליטית הנובעת ממערכות בחירות מרובות בישראל בשנים האחרונות, אי יציבות חברתית ופוליטית פנים מדינתית, לרבות בשים לב לאירועי המחלוקת החברתית פוליטית פנימית החל מתחילת שנת 2023 וכן אירועים בטחונים ששיאם במלחמת חרבות ברזל אשר החלה בחודש אוקטובר 2023, עלולים להביא לירידה בביקושים ובהשקעות בענף הנדל"ן, וכפועל יוצא מכך, לירידה בביקוש למימון הנדרש לפעילים השונים בענף הנדל"ן, ובכלל כך לזימים ולקבוצות בעלי קרקע, באופן אשר עלול לפגוע בהיקף פעילותה של החברה ובתוצאותיה העסקיות. בנוסף, האטה ומיתון עלולים להוביל לצמצום זמינות האשראי במשק ולעלייה בעלות האשראי המועמד לחברה, באופן שעלול לפגוע ברווחיותה של החברה ובמעמדה התחרותי. יחד עם זאת, הרעה מסוימת במצב הכלכלי עשויה לתרום לפעילותה של החברה, בשל הקשחת תנאי הגישה לאשראי מצד תאגידי בנקאיים ומוסדיים, מגמה המאפיינת במידה מסוימת עתות משבר.

מנגד, לצמיחה במשק השפעה חיובית על פעילות החברה, בין היתר, בהתחשב בכך שלצמיחה השפעה חיובית על ענף הנדל"ן ועל הביקושים למימון בענף זה.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מינואר 2026², ההערכה היא

² לפרטים והרחבה, ראו [בנק ישראל תחזית מקרו כלכלית ינואר 2026](#)

כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8%. בהתאם לתחזית זו צפוי התוצר לצמוח בשיעור של 5.2%-4.3% בשנים 2026 ו-2027 בהתאמה. שיעור האינפלציה הצפוי לשנת 2026 בהתאם לתחזית צפוי לעמוד על 1.7% ובשנת 2027 על 2.0%. הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 3.5% ברבעון הרביעי של שנת 2026 (לעומת 4% במועד פרסום הדוח).

לפרטים נוספים אודות השפעות מלחמת 'חרבות ברזל', מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" על החברה, ראו סעיף 6.6 לדוח וכן סעיף 2.13 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025.

6.2

מדיניות מוניטרית, שינויים בשיעור ריבית ותנאי מימון מגופים פיננסיים - על פי רוב, בתקופת האטה כלכלית נוהגים המוסדות הפיננסיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן העלול להרע את תנאי האשראי ואף להקשות על החברה להשיג מימון, מהלך אשר עלול להוביל לפגיעה בהיקף פעילותה של החברה ותוצאות פעילותה. יחד עם זאת, הקשחה מסוימת של התנאים להעמדת אשראי על ידי מוסדות פיננסיים עשויה אף להוביל להגדלת הביקוש לקבלת אשראי חוץ בנקאי מצידם של יזמים וקבוצות בעלי קרקע וככזו עשויה לתרום לפעילותה של החברה. יצוין כי למועד הדוח קיים אשראי זמין לפעילות החברה, כולל גם מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. עם זאת, במהלך השנים 2023-2025 הורגשה האטה כלכלית מסוימת במגזרים מסוימים, בין היתר בשל אירועים פוליטיים ובהמשך בשל מלחמת חרבות ברזל, אולם למיטב ידיעת החברה לא קיימת מצוקת אשראי בשוק.

כמו כן, למדיניות מוניטרית של בנק ישראל השפעה על תנאי האשראי במשק הישראלי, וזאת בהתחשב בכך שהמדיניות המוניטרית מכתובה את סביבת הריבית במשק ואת תנאי האשראי. בסמוך למועד פרסום הדוח הריבית המוניטרית עומדת על 4%, לעומת ריבית של 4.5% בסוף שנת 2024, ו-4.75% בסוף שנת 2023. סדרת העלאות הריבית, החל מחודש אפריל 2022, נבעה בין היתר מניסיון לבלימת האינפלציה, עולמית ומקומית, כאשר בישראל הסתכמה האינפלציה בשנת 2022 לגובה של כ-5.3% (מדד ידוע), הרבה מעל יעד בנק ישראל. האינפלציה בשנים 2023 ו-2024 הואטה, בין היתר בשל העלאות הריבית כאמור, והסתכמה לגובה של כ-3.3% ו-3.4% (מדד ידוע), בהתאמה. האינפלציה הגבוהה נבעה בין היתר מהשלכות המשבר העולמי בקשר עם נגיף קורונה אשר פגע בשרשרת האספקה של סחורות ומוצרים, וכן מהמלחמה באירופה בין רוסיה לאוקראינה, אשר החלה בתחילת שנת 2022 ותרמה למשבר אנרגיה ועליית מחירי הסחורות. תחת סביבת הריבית הנוכחית, לחברה עדיין קיימים תנאי מימון ומסגרות אשראי אשר צפויים להמשיך לאפשר לחברה לפעול ולהגדיל את נפח פעילותה. לפרטים נוספים על השלכות עליית האינפלציה והריבית ראו סעיף 11.3 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2025.

6.3

ענף הנדל"ן למגורים בישראל

כללי

ענף הנדל"ן בישראל מושפע, בין היתר, מהמצב המאקרו כלכלי בישראל, המצב הביטחוני, מצפיות השוק לשינוי מחירים, ממדיניות ממשלת ישראל, ממגוון פרמטרים כלכליים (כגון הריבית במשק, צמיחת המשק ועוד) ומהיצע וביקוש הדירות הקיים, כאשר אלו משתנים גם מאזור לאזור.

התחלות בניה ומכירות דירות

בחודשים אוקטובר 2024 עד ספטמבר 2025 הסתכמו התחלות הבניה בכ- 81,020 דירות בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה³, עלייה של כ- 39% מהתקופה המקבילה (אוקטובר 2023 עד ספטמבר 2024). ברבעון השלישי של שנת 2025 חל קיטון של כ- 0.2% בהתחלות הבניה לעומת הרבעון השני בשנת 2025.

יצוין כי בחודשים אוקטובר 2024 עד ספטמבר 2025 הסתכמו התחלות הבניה בדירות שלא למכירה בכ- 22,605 דירות, לעומת 17,190 בתקופה המקבילה שנה קודם לכן.

מכירות דירות⁴ - בשנת 2025 נמכרו 90,690 דירות, מתוכן 34,030 דירות חדשות ו 56,660 דירות יד שניה. מדובר על ירידה של 11.9% לעומת מספר הדירות שנמכרו בשנת 2024 (45,640 דירות חדשות ו- 55,400 דירות יד שניה).

ברבעון האחרון של שנת 2025, נמכרו 8,670 דירות חדשות ו- 13,040 דירות יד שניה, ירידה של 8.8% לעומת הרבעון השלישי של שנת 2025 וירידה של 14.7% לעומת התקופה המקבילה בשנת 2024.

בהתאם לנתוני בנק ישראל⁵, בשנת 2025 היקף המשכנתאות אותן נטל הציבור עמד על כ-106 מיליארד ש"ח אשר משקף עלייה דרמטית לעומת היקף המשכנתאות אותן נטל הציבור בשנת 2024 (כ- 94 מיליארד ש"ח).

מחירי הדיור ומדד תשומות הבניה למגורים

בהתאם לפרסומים השוטפים הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בניגוד לעלייה במחירי הדירות בשיעור של 7.7% בשנת 2024, במהלך שנת 2025 עד לחודש נובמבר ירדו מחירי הדירות בכ- 0.8%. מדד תשומות הבניה למגורים, בהתאם לפרסומים אלו, עלה בכ- 5.1% בשנת 2025, לעומת כ- 2.9% בשנת 2024.

קבוצות בעלי קרקע

בשנים האחרונות חלו התפתחויות ושינויים במעמדן הסטטוטורי של קרקעות בבעלות פרטית, באופן שלהערכת החברה יוצרות הזדמנויות לבעלי קרקע לפתח את הקרקע, לממש את זכויות הבניה ולהקים את הפרויקט.

למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על פרסומים פומביים⁶, למועד הדוח קיימות באזור גוש דן קרקעות בהיקף משמעותי המצויות בשלבי תכנון שונים, ואשר מוחזקות בחלקן הגדול על ידי בעלי זכויות פרטיים. מהפרסומים עולה כי התכניות המקודמות בקרקעות אלו הן להקמת עשרות אלפי יחידות דיור ושטחים נרחבים לתעסוקה ומסחר. בין הקרקעות האמורות ניתן למנות את שדה דב בתל אביב, פי גלילות, חוף התכלת ואזור התעשייה בהרצליה, ראשון לציון, חולון ובת ים. הפשרה והבשלה מאסיבית של קרקעות באזורי ביקוש, המוחזקות בבעלות פרטית, עשויות מטבען להגדיל באופן מהותי את הדרישה למימון בעלי קרקע בפרויקטים הכוללים אלפי יחידות דיור.

³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – התחלות וגמר בנייה אוקטובר 2024 – ספטמבר 2025

⁴ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2025

⁵ דיווחים חודשיים בנק ישראל

⁶ נתונים פומביים שהתפרסמו באתרי אינטרנט של רשויות מקומיות, אתר "תכנון זמין" של משרד המשפטים, ואתר רשות מקרקעי ישראל.

יודגש כי אין ודאות כי רשויות התכנון יאשרו את הליכי התכנון השונים, כי בעלי הקרקעות יפעלו לשם הקמת פרויקטים בקרקעות או שבעלי הקרקעות יפעלו כקבוצה להקמת פרויקטים כאמור ואין כל ודאות אודות היקפן בפועל של הקרקעות שיופשרו, והפשרתן, לרבות עיתויה, תלויה בגורמים אשר אינם בשליטת החברה.

התחדשות עירונית

בהתאם להחלטת ממשלה מיום 2.3.2017 נקבעו עקרונות להגברה משמעותית של קצב ההתחדשות העירונית, וזאת על מנת לחדש שכונות ותיקות, לנצל באופן יעיל את משאב הקרקע, לעודד עירוניות ולשמור על השטחים הפתוחים. בהתאם, נקבע, בין היתר, יעד שלפיו כ-20% מסך של כ-1.5 מיליון יח"ד חדשות (על פי תחזית של צרכי הדירור של ישראל לתקופה 2017-2040) יתווספו בתהליכי התחדשות עירונית, ועד שנת 2030 יתווספו כ-35% מסך יח"ד כאמור. בהתאם לנתונים בדוח השנתי להתחדשות עירונית לשנת 2024 שפורסם על ידי הרשות להתחדשות עירונית באפריל 2025, במהלך שנת 2024 אושרו 156 תכניות מפורטות, הכוללות 57,386 יחידות דיור חדשות, מתוכן 37,606 יחידות דיור תוספתיות. כמו כן, קודמו 18 תכניות עירוניות מחליפות תמ"א 38, הכוללות תוספת של כ-382,408 יחידות דיור.

בשנת 2024 גדלה כמות היתרי הבנייה שניתנו, כאשר במיזמי פינוי-בינוי ניתנו היתרים לכ-15,447 יחידות דיור המהווה עליה של כ-60% ביחידות דיור לעומת שנת 2023, ובמיזמי התחדשות עירונית ניתנו היתרים ל-15,753 יחידות דיור המהווה עליה של 23% ביחידות דיור לעומת אשתקד⁷.

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה⁸, בתקופה שבין חודש אוקטובר 2024 לחודש ספטמבר 2025 החלה בנייתן של כ-17,570 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, לעומת כ-14,150 דירות בתקופה המקבילה. מתוך הדירות שהחלה בנייתן, כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-80.7% מהדירות נבנו במסגרת תמ"א 2/38, לעומת כ-78.2% בתקופה המקבילה. בתקופה שבין חודש אוקטובר 2024 לחודש ספטמבר 2025 החלה בנייתן של כ-4,330 דירות, כתוספות בנייה לבניינים קיימים, לעומת 3,700 בתקופה המקבילה. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-45.2% מהדירות נבנו במסגרת תמ"א 38, לעומת כ-46.6% בתקופה המקבילה.

רגולציה

6.4

חברת הבת ברקת מימון, פועלת בתחום מוסדר רגולטורית הכפוף, בין היתר, לקבלת רישיון למתן אשראי בהתאם להוראות חוק הפיקוח ולקבלת היתרי שליטה ואחזקה במניות החברה בהתאם לדרישות חוק הפיקוח. הגם שלהסדרה רגולטורית יתרונו, בין היתר, במיסוד תחום הפעילות וצמצום הגופים הפעילים אשר באפשרותם לקיים את תנאי הרגולציה בתחום, הרי ששינויים רגולטוריים עלולים להטיל מגבלות שיצמצמו את גמישותה העסקית של החברה ולהשית עליה הוצאות נוספות (כגון עלויות ציות ועלויות ניהול סיכונים רגולציה). החברה, ברקת קפיטל בע"מ, וכן ברקת מימון יזמים בע"מ פועלות בהתאם לפטור מרישיון למתן אשראי בהתאם להוראות חוק

⁷ ראו הרשות להתחדשות עירונית.

⁸ ראו הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - התחלות בניה.

הפיקוח. לפרטים אודות מגבלות וחקיקה עיקריים החלים על החברה ועל החברות הבנות ראו סעיף 17 לדוח.

6.5. סיכוני ריבית ואינפלציה

לפרטים אודות השלכות עליית הריבית והאינפלציה ביחס להשפעה על פעילות החברה ראו ביאור 1 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 וכן סעיף 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2025.

6.6. השפעות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל", בעקבות מתקפת טרור רחבת היקף מרצועת עזה על מדינת ישראל. המלחמה הובילה להסלמה ביטחונית משמעותית, אשר כללה לחימה מתמשכת במספר זירות, גיוס נרחב של כוחות מילואים, הטלת מגבלות ביטחוניות שונות והשפעות נרחבות על הפעילות הכלכלית במשק הישראלי.

במהלך התקופה שלאחר פרוץ המלחמה ועד למועד הדוח, התקיימו מעת לעת פעולות צבאיות ומבצעים ביטחוניים נוספים במטרה להתמודד עם האיומים הביטחוניים ולשמור על ביטחון המדינה, ובהם בין היתר מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" אשר נכון למועד הדוח עודנו בעיצומו. מבצעים אלה כללו פעילות צבאית אינטנסיבית בזירות שונות והובילו מעת לעת להגברת המתיחות הביטחונית, להטלת מגבלות על הפעילות האזרחית באזורים מסוימים, ולהשפעות עקיפות על המשק הישראלי. למועד פרסום הדוח, השפעות המלחמה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות אינן מהותיות. עם זאת, התארכות המלחמה עלולה להערכת החברה להשפיע באופן שלילי על פעילות כלל המשק ובפרט על פעילות החברה. לפרטים נוספים אודות השפעות אפשריות של מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי" על החברה, ראו ביאור 1 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

הנתונים הכלולים בסעיפים 6.1 עד 6.6, ובכלל כך הערכות החברה, לרבות (אך לא רק) לעניין הסביבה המאקרו כלכלית, השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי" (אשר למועד פרסום דוח זה עודנה מתרחשת) על מצב המשק ועל החברה, מגמות השוק ופוטנציאל הענף בו היא פועלת, כוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע והנתונים המצויים בידי החברה, פרסומים, סקירות ומחקרים פומביים וכן על הערכות החברה במועד פרסום הדוח, בנוגע למגמות מאקרו ומגמות בענף הנדל"ן ולהשפעת מגמות אלו על ההיצע והביקוש לנכסי נדל"ן ולהתחלות בניה או על הביקוש למימון מצד הפעילים השונים בענף הנדל"ן, ובכלל כך יזמים וקבוצות בעלי קרקע. יובהר כי אין ודאות בהתממשות התחזיות וההערכות הכלולות בסעיף זה, והן עלולות להתממש באופן שונה משהוערך, אף באופן מהותי, בין היתר, בהתחשב בגורמים אשר אינם בשליטת החברה.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה

7. מידע כללי על תחום הפעילות

7.1. כללי

החברה, בעצמה ו/או באמצעות חברות הבנות שלה, מתמקדת בתחום העמדת מימון בענף הנדל"ן.⁹ למועד הדוח, פעילות החברה כוללת **העמדת הלוואות לקבוצות בעלי קרקע, לצורך מימון הקמה של פרויקטי נדל"ן, בעיקר למגורים**, נוכח היתרונות הגלומים במימון במסגרת קבוצתית, ובהם קיומו של פיזור רחב באופן יחסי של לוויים והיעדר תלות בשיווק הפרויקטים לרוכשים, וכן ביתרונות היחסיים של החברה אל מול מימון בנקאי בתחום זה.

בחירת הלקוחות והפרויקטים להם מעמידה החברה הלוואות נעשית על ידי החברה לאחר ביצוע של הליך בחינה פנימי מפורט ומסודר, המלווה, בין היתר, ב"דוח אפס" משמאי המקובל על החברה ולאחר שנמצא כי העמדת הלוואה תואמת את מדיניות האשראי וניהול הסיכונים של החברה, ובכלל כך לאחר:

(א) בחינת קיומה של קבוצת בעלי קרקע מגובשת אשר בידה זכויות בקרקע הפרויקט (או שהזכויות בקרקע תרשמנה על שם של חברי הקבוצה או היזם טרם למועד העמדת המימון או במקביל למועד זה), בשלב לקראת היתרי בנייה או לאחר קבלתם; ו-

(ב) עריכת בדיקת נאותות מתאימה לכל פרויקט (לרבות בחינת מיקומו הגיאוגרפי של הפרויקט ומיקומו באזורי ביקוש, לרבות בדיקות נאותות משפטיות המלוות בחוות דעת אודות הפרויקט, בדיקת הזכויות במקרקעין, קיומו של הסכם שיתוף, ככל שרלוונטי, מצב תכנוני, "דוח אפס" (עלויות, רווחיות וכיו"ב), אישורים לרשויות וכיו"ב; לפרטים ראו סעיף 9.4 לדוח); ו-

(ג) עריכת הליך בדיקה חיתומי פרטני לכל אחד מהלקוחות (לפרטים ראו סעיף 9.4 לדוח).

ההלוואות להקמת פרויקטים מועמדות במתכונת של "ליווי סגור", באופן שאין חשיפה בין הפרויקטים השונים בהם מעורבת החברה, ההון העצמי של יחיד קבוצת בעלי הקרקע מופקד בחשבון ליווי נפרד לכל פרויקט על שם נאמן מטעם הקבוצה, ובמקביל נפתח חשבון על שם החברה אליו מועברים כספי ההלוואה, המיועד לשימוש לטובת הפרויקט בלבד, בהתאם להתקדמות הבנייה ולתנאי הסכם הליווי. על המקרקעין נרשמים משכנתא ושעבודים מדרגה ראשונה לטובת החברה וכן ניתנות לחברה בטוחות נוספות (לפרטים ראו סעיף 9.3 לדוח).

בנוסף, מעמידה החברה **אשראי לליווי בניה ליזמים** המקימים פרויקטים לשם מכירת דירות הפרויקט לרוכשי דירות, אשר כולל **אשראי להקמת או השלמת הפרויקט וכן העמדת ערבויות לרוכשי הדירות בפרויקט** לפי הוראות חוק המכר ואת ערבויות המבטח הנדרשות במסגרת הפרויקט¹⁰. כאמור לעיל, החברה התקשרה עם מספר חברות ביטוח ("המבטח") בהסכמי מסגרת לשיתוף פעולה, באופן שהמבטח יעמיד ערבויות דרושות, לרבות בנוסח חוק מכר והחברה תעמיד מימון לפרויקטים, והכל בכפוף לאישור פרטני של כל פרויקט על ידי שני הצדדים.

⁹ למען שלמות התמונה, יצוין כי כמפורט בסעיף 1.17.1.1 לדוח, חברת הבת, ברקת מימון בע"מ, הינה בעלת רישיון מורחב והיא פועלת למתן אשראי לקבוצות ויחידים בהתאם לתנאי רישיונה, ואילו החברה וחברת הבת מימון יזמים מעמידות הלוואות בהתאם לפטור מחובת רישוי.

¹⁰ יובהר כי מאפייני ההתקשרות העיקריים דומים למאפייני ההתקשרות עם קבוצות בעלי קרקע, באופן שהמימון מועמד במתכונת של "ליווי סגור", כנגד המימון נרשמת משכנתא ראשונה בדרגה לטובת החברה (ולטובת המבטח, פרי פסו) והתשלומים מועמדים בהתאם לאבני דרך בשים לב להתקדמות הבניה, שיעורי מימון ויעדי מכירות. יצוין כי בהתקשרויות מסוג זה היזם לרוב לא מנצל את מלוא מסגרת האשראי המועמדת לו ועושה שימוש בתקבולים המתקבלים מרוכשי דירות לצורך מימון חלק מהבניה. עוד יצוין כי המימון עשוי לכלול רכיב לטובת השלמת ההון העצמי, כנגד המשכנתא הראשונה שתירשם.

חלק מהלוואות הגישור מועמדות **ליזמים לצורך השלמת הון עצמי**, אשר מועמד לצורך מימון חלק מההון העצמי הנדרש, בין היתר, לטובת פרויקטי נדל"ן בישראל (קרי, הלוואות מזנין). הלוואות השלמת הון עצמי נחשבת לחוב נחות, בין היתר, בפרויקטי נדל"ן, אשר יחד עם ההון העצמי המושקע על ידי הלווה מהווה את ההון העצמי הנדרש לפרויקט. הלוואות ההון העצמי מועמדות, לרוב, כנגד שעבוד נכס נדל"ן (הקרקע או הפרויקט או נכס אחר של הלווה) מדרגה שניה או בטוחות אחרות לרבות ערבויות אישיות של בעלי הזכויות ביזם.

בנוסף, מעמידה החברה הלוואות גישור ליזמים ולקבוצות בעלי קרקע בתחום הנדל"ן, למטרות שונות, ובכלל זה לצורך השלמת רכישת הקרקע וקידום הפרויקט עד כניסת גורם מממן לליווי הבניה. במקרה של העמדת מימון למטרת הלוואת גישור, ממושכנת הקרקע או הנכס לטובת החברה בשעבודים מדרגה ראשונה (בשלב ביניים שעד רישום המקרקעין על שם הלווה, לעיתים נרשמת הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתא עד לרישום משכנתא לטובת החברה) ונדרשת עמידה בתנאים נוספים ובכללם קבלת שומה לבטוחה ועמידה בשווי בטוחות כתנאי להעמדת מימון על ידי החברה.

למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה בעיקר בדרך של קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מגופים מוסדיים, מגיוס אג"ח בשוק ההון וממלווים פרטיים ואחרים. לפרטים ראו סעיף 15 לדוח. החברה פועלת באופן רציף במטרה לגוון ולטייב את מקורות האשראי של החברה באמצעות גיוס חוב ממקורות נוספים ככל ויתאפשר, בין היתר, במטרה לייעל את מימון החברה ולהתאימו ליעדיה העסקיים והאסטרטגיים של החברה הכוללים הרחבה של היקף הפעילות, ושיפור פתרונות האשראי בשוק הנדל"ן. לפרטים ראו סעיף 20 לדוח.

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

7.2

בתחום הפעילות של החברה פעילים מספר גורמים המעמידים מימון לתחום הנדל"ן, ובכלל כך בנקים, חברות ביטוח, חברות אשראי, קרנות מימון פרטיות וכיו"ב. לפרטים ראו סעיף 11 לדוח.

כניסתו לתוקף של חוק הפיקוח (לפרטים ראו סעיפים 6.4 ו-17 לדוח) הסדירה את פעילותם של תאגידים העוסקים במתן אשראי, ובמסגרתו נקבעו דרישות ותנאים החלים על תאגידים אלו, ובכלל זה דרישות רישוי, קבלת היתר לבעלי שליטה ובעלי עניין בתאגידים אלו, הון עצמי מינימלי, הגבלות על ניהול העסקים וחובות דיווח לעוסקים במתן אשראי. להערכת החברה, כניסתו לתוקף של חוק הפיקוח והסדרת פעילות מתן האשראי חיזקה את מיצובם ומעמדם של התאגידים המורשים לעסוק במתן אשראי, כמו גם ברצונם של לוויים להיות מלווים על ידי גורמים מפוקחים. יוזכר, כי החברה הבת הינה בעלת רישיון מורחב למתן אשראי בהתאם להוראות חוק הפיקוח (לפרטים ראו סעיף 17 לדוח). להערכת החברה למועד הדוח, כפועל יוצא מהמגמה כאמור, ובין היתר, כתוצאה מרגולציה ומגבלות החלות על תאגידים בנקאיים (בין היתר, מגבלות חשיפה לענף הנדל"ן הקיימות לתאגידים בנקאיים), היקף האשראי ממקורות שאינם תאגידים בנקאיים נמצא במגמת עלייה. (לעניין מגבלות החלות על תאגידים בנקאיים ראו גם סעיף 2.12 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025). בהקשר זה יצוין כי החברה שמה דגש על זמינות גבוהה ומענה מהיר ללקוחותיה, וברשותה היכולת והגמישות להתאמת פתרונות מימון ייעודיים נוכח צרכי לקוחותיה, המבדל אותה להערכתה ממתחרים בתחום פעילותה (לפרטים נוספים, ראו סעיף 11.3 לדוח), תוך שמירה על בטוחות דרושות.

פעילות החברה מבוצעת באמצעות התקשרות עם בעלי קרקע, אשר מחזיקים בזכויות במקרקעי הפרויקט. העמדת המימון על ידי החברה במסגרת ההתקשרות האמורה מתבצעת לאותם בעלי קרקע החברים בקבוצת הפרויקט, אשר מעוניינים בקבלת מימון לחלקם היחסי בעלויות הקמה. חלק ניכר מהתנהלות החברה הינה מול מנהל קבוצה מטעמם או מול נציגות בעלי הקרקע.

יודגש כי החברה מעמידה מימון לעלויות הבנייה או מימון לשלב גישור עד כניסת גורם מממן, לפי העניין ובהתאם, הוראות חוק המכר אשר מחייבות הבטחת השקעות של רוכשי דירות, אינן חלות ביחס לפעילות מסוג זה (למעט במקרה של העמדת מימון ליזמים).

עם השלמת הבניה, ככלל, הלווים פורעים את האשראי שהעמידה החברה באמצעות נטילת משכנתא כנגד הנכס לצורך מחזור האשראי או באמצעות מקורות עצמיים של הלווים או באמצעות מכירת הזכויות או הנכס.

כמו כן, החברה עצמה וכן ברקת יזמים מתקשרות בהסכמי הלוואה עם תאגידים בהתאם לפטור מחובת רישוי לפי סעיף 2 (8) לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) התשפ"ג- 2022 וזאת לתאגידים עסקיים בלבד, כאשר סך כל האשראי שניתן בעסקת אשראי בודדת אינו פוחת מ- 3 מיליון ש"ח ואין מדובר במתן אשראי לקבוצת רכישה.

7.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

7.3.1 בשנת 2025 חל גידול בהיקף האשראי אותו העמידה החברה, כמו גם במספר ההלוואות הפעילות.

בשנת 2025 העמידו החברה והחברות הבנות אשראי בהיקף של כ- 513 מיליון ש"ח, ל-20 פרויקטים והלוואות חדשות, כמו גם לכאלו שהיו קיימים בתחילת שנת 2025, לא כולל בגין הלוואות שנגרעו (ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2025). במהלך שנת 2025 בוצעו פירעונות אשראי בהיקף הקרוב ל- 382 מיליון ש"ח וב- 9 הלוואות סולקה ההלוואה לגמרי. סה"כ היקף ההלוואות אותן העמידה החברה נכון ליום 31.12.2025, ללא יתרת הריבית לקבל בגינן, מסתכם לכ- 958 מיליוני ש"ח, ללא הלוואות שנגרעו, וכ- 1,899 מיליוני ש"ח, כולל הלוואות שנגרעו ("הלוואות מנוהלות").

מאז תחילת פעילותה של החברה ועד למועד הדוח התקשרה החברה בהסכמי הלוואה להעמדת אשראי עבור אלפי לווים, במסגרת פרויקטים שונים, כאשר עד למועד הדוח חלק מהפרויקטים הושלמו לגמרי והחוב בגינם נפרע במלואו.

בעקבות הגידול ביתרת ההלוואות אותן העמידה החברה, גדלו משמעותית ההכנסות בגין הלוואות אלו. לפרטים נוספים בדבר היקף ההלוואות והתוצאות העסקיות של החברה, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון של החברה וכן ראו הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

7.3.2 להערכת החברה, בהתחשב, בין היתר, בביקוש הקיים לאשראי במשק בישראל ובענף הנדל"ן מחד, והגברת דרישות הרגולציה החלות על תאגידים בנקאיים מאידך (ראו גם סעיף 11 לדוח), קיים במשק צורך במציאת מקורות מימון חוץ בנקאיים, ובכלל כד לענף הנדל"ן, וכפועל יוצא חל בשנים האחרונות גידול בהיקף האשראי החוץ בנקאי. יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמה זו תמשך בעתיד, בעיקר בשים לב לשינויים שעשויים לחול עקב שינויים ברגולציה ובתנאים השוררים במשק הישראלי, לרבות שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה והשפעותיהן על ענפי האשראי והנדל"ן.

הערכות החברה לעניין הביקוש הקיים לאשראי בישראל ובענף הנדל"ן והגברת דרישות

הרגולציה על תאגידי בנקאיים, כוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע והנתונים המצויים בידי החברה, פרסומים, סקירות ומחקרים פומביים וכן על הערכות החברה במועד פרסום הדוח, בנוגע למגמות מאקרו ומגמות בענף הנדל"ן והאשראי. יובהר כי אין ודאות בהתממשות התחזיות וההערכות הכלולות בסעיף זה, והן עלולות להתממש באופן שונה משהוערך, אף באופן מהותי, בין היתר, בהתחשב בגורמים אשר אינם בשליטת החברה.

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

תחום הפעילות מוסדר רגולטורית ובכלל כך קיימת חובה לרישיון למתן אשראי (תוך קיום פטור מחובת רישוי כמפורט בסעיף 7.2 לדוח). לרגולציה העיקרית שחלה בתחום ראו סעיף 17 לדוח.

7.5. גורמי הצלחה קריטיים וחסימי כניסה לתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות כוללים, בין היתר:

7.5.1. חיתום קפדני וניהול סיכונים - תחום מימון הנדל"ן הינו תחום מורכב והפעילות בתחום מושפעת

מרמת הסיכון של הלווים והפרויקטים ויכולת ההחזר של המימון שמועמד. לפיכך, יכולת חיתומית וניהול סיכונים הינם גורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות. בהתאם, בוחרת החברה פרויקטים ולקוחות לאחר שמתקיימים אמות מידה שנקבעים מראש על ידי ועדת האשראי של החברה (לפרטים ראו סעיף 9.4 לדוח) ושנועדו לצמצם באופן מירבי את הסיכון בהעמדת המימון בתחום הפעילות. בכלל כך החברה עורכת הליך חיתומי קפדני ביחס ללווים (כמפורט בסעיף 9.4.4 לדוח), לאחר שנערכה בדיקת נאותות לפרויקט (כמפורט בסעיף 9.4.4 לדוח) וקיימת קבוצה מגובשת של בעלי קרקע (במקרה של מימון קבוצה) או יזם, ותוך שמועמדות בטוחות איכותיות (הכוללות במרביתן המוחלט של המקרים משכנתא מדרגה ראשונה).

7.5.2. מוניטין - גיבוש מוניטין מהווה גורם הצלחה קריטי בתחום הפעילות, וזאת, בין היתר, בהתחשב

באופן שבו מוערכת החברה על ידי הלווים הפוטנציאליים שלה, אמינותה ויכולתה להציע פתרונות אשראי מתאימים וליישם. במהלך שנות פעילותה ומעצם היותה מחלוצות תאגידי האשראי שאינם בנקים הפועלות בתחום פעילותה, צברה החברה מוניטין רב המתבסס על העקרונות כאמור, התורם למיצובה ומעמדה התחרותי בענף, ומאפשר לה, מחד, לקבל תזרים עסקאות איכותיות הולך וגדל ומאידך, להעמיד מימון מותאם ללקוחות ופרויקטים פוטנציאליים שמאופיינים ביכולת החזר גבוהה (בהתאם לניהול הסיכונים כמפורט לעיל), וכן אפשר לחברה להרחיב את מקורות המימון שלה, כך שהועמד לה מימון גם מגופים מוסדיים.

7.5.3. עמידה בחובות רישוי ורגולציה - כמפורט בסעיף 17 לדוח, הפעילות בתחום מוסדרת ברגולציה

ייעודית. עמידתה בתנאי הרגולציה היא קריטית לעיסוק בתחום הפעילות, ובכלל כך להצלחה בתחום.

7.5.4. איתנות פיננסית, הון עצמי ומקורות מימון - הפעילות בתחום מחייבת מקורות מימון זמינים

וגמישים, המאפשרים יכולת להעמיד מימון בהיקפים גבוהים, בתנאים גמישים ומשתנים ובפרקי זמן קצרים באופן יחסי. כמו כן, רווחיות החברה מושפעת במידה רבה מעלות מקורות המימון של החברה, משיעורי הריבית בגין הלוואות אותן מעמידה החברה ללקוחותיה, מהעמלות השונות שגובה החברה ומגובה הוצאות העסקה.

7.5.5 **רמת מקצועיות גבוהה** - תחום הפעילות של החברה הינו תחום מורכב, המצריך רמת מקצועיות גבוהה במגוון היבטים מעולמות הנדל"ן, המימון והרגולציה, החיוניים לצורך סינון וזיהוי פרויקטים, בדיקת איכות הפרויקטים והתאמת המימון ללווים, כמו גם לצורך ניהול ובקרת אשראי הלווים למשך תקופת הפרויקט. החברה הנה מהחלוצות והמובילות בתחום עיסוקה וצברה ניסיון עשיר בניהול פרויקטים מורכבים. לחברה צוות מקצועי מנוסה בתחום מתן האשראי בכלל, והעמדת מימון לפרויקט נדל"ן בפרט, וביכולתה לבצע סינון אפקטיבי של פרויקטים, לנהל בדיקות נאותות הדוקות ולערוך חיתום קפדני, המאפשרים לחברה לזהות את הביטחונות וההון העצמי הנדרשים מלוויה, לנתח את היתכנות הפרויקט והסיכונים הגלומים בו ולהתאים את תנאי ההלוואה לפרויקט וללווים, כמו גם לנהל אשראי לאורך תקופת הפרויקטים ובתנאים משתנים.

7.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות

חסמי הכניסה המשמעותיים להערכת החברה הינם:

- (א) עמידה בתנאי חוק הפיקוח וקבלת רישיון למתן אשראי בסיסי או מורחב (יצוין שקיימים פטורים מסוימים לחובת הרישוי כמתואר לעיל ולהלן).
 - (ב) ניסיון וידע בניהול אשראי לנדל"ן כולל ליווי ופיקוח פיננסי.
 - (ג) מערכת קשרים והיכרות עם יזמים, מנהלי קבוצות וגורמים פעילים בעולם הנדל"ן.
 - (ד) מערכת הסכמית עם מבטחים לעניין הוצאת ערבויות בעסקאות.
 - (ה) זמינות למקורות מימון, בין אם בדרך של הון עצמי ובין אם באשראי לסוגיו.
- חסמי היציאה המשמעותיים להערכת החברה הינם:

להערכת החברה, למועד הדוח לא קיימים חסמי יציאה משמעותיים מתחום הפעילות, למעט התחייבות החברה להעמדת מימון כלפי לווים, שנעה, ככלל, בטווח שבין 1-5 שנים.

7.7 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ומבנה התחרות

כאמור, בתחום הפעילות פעילים מספר גורמים שהעמדת מימון על ידם מהווה תחליף למוצרי החברה, ובכלל כך בנקים וחברות ביטוח, חברות אשראי, קרנות מימון מוסדיות ופרטיות, וכיו"ב. לפרטים ראו סעיף 11 לדוח. בנוסף, לחלק מהיזמים קיימת אפשרות לגיוס הון וחוב באמצעות שוק ההון, המהווים תחליף חלקי למוצרי תחום הפעילות של החברה, ואולם אפשרות זו עשויה להיות זמינה לגיוס מידי עבור יזמים שהם תאגידיים מדווחים, אך היא תלויה במצב שוק ההון במועד הגיוס, וזמינותה אינה מיידית עבור תאגידיים פרטיים לאור הבירוקרטיה וההיערכות המורכבת הנדרשת כדי להפוך לתאגיד מדווח ובכלל זה הכנת תשקיף הנפקה. כמו כן, בגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב בשוק ההון אין הקבלה בין מועד קבלת כספי ההנפקה לבין עיתוי הוצאתם, וכתוצאה מכך היא אינה תמיד יעילה עבור היזם בהיותה מגדילה את העלות הגלומה ליזם הנובעת מתשלום ריבית גם על תקופות בהן לא נעשה שימוש בכספי ההנפקה.

8 מוצרים ושירותים ופילוח הכנסות ורווחיות

8.1 העמדת המימון מבוצעת בשלושה אופנים עיקריים:

מימון הקמה של פרויקטי נדל"ן (לפרטים ראו סעיף 9.3.1(א) לדוח) - למועד הדוח, עיקר המימון באפיק זה מועמד לקבוצות בעלי קרקע ומהווה את הפעילות המשמעותית של החברה, בהתחשב במסגרות האשראי הפתוחות בנוסף. ליום 31.12.2025 החברה הייתה צד להסכמי הלוואה להעמדת אשראי באפיק זה בקשר עם 10 פרויקטים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה צד להסכם הלוואה להעמדת אשראי באפיק זה בקשר עם 14 פרויקטים.

הלוואות גישור (לפרטים ראו סעיף 9.3.2 לדוח) - ליום 31.12.2025 החברה הייתה צד להסכמי הלוואה להעמדת אשראי באפיק זה בקשר עם 16 פרויקטים. למועד פרסום הדוח, החברה צד להסכמי הלוואה להעמדת אשראי באפיק זה בקשר עם 19 פרויקטים. הלוואות אלו כוללות **הלוואות השלמת הון עצמי** (לפרטים ראו סעיף 9.3.2 לדוח). ליום 31.12.2025 ולמועד פרסום דוח זה החברה הייתה צד להסכמי הלוואה להעמדת אשראי באפיק זה בקשר עם פרויקט אחד.

ליווי יזמי (לפרטים ראו סעיף 9.3.3 לדוח) - ליום 31.12.2025 החברה צד להסכמי הלוואה להעמדת אשראי באפיק זה בקשר עם 29 פרויקטים. למועד פרסום הדוח, החברה צד להסכמי הלוואה להעמדת אשראי באפיק זה בקשר עם 61 פרויקטים.

להלן ריכוז נתונים אודות יתרות מסגרות האשראי שהחברה החלה בהעמדתן וכן ניצול מסגרות האשראי שהעמידה החברה, בסכומים נומינאליים^(*) (במיליוני ש"ח):

8.2

ליים 31.12.2023	ליים 31.12.2024	ליים 31.12.2025	
563	400	378	יתרת מסגרת האשראי הכוללת למימון הקמת פרויקטי נדל"ן לקבוצות בעלי קרקע
499	334	495	יתרת מסגרת האשראי הכוללת להלוואות גישור (כולל השלמת הון עצמי)
211	291	365	יתרת מסגרת האשראי הכוללת למימון וליווי בניה ליזמים
1,273 (46 פרויקטים)	1,025 (40 פרויקטים)	1,260 (56 פרויקטים)	יתרת מסגרת האשראי הכוללת לכל הפרויקטים, כולל אשראי מנוצל*
1,692	1,776	2,662	יתרת מסגרת האשראי הכוללת בגין הלוואות שנגרעו ממאזן החברה
2,965	2,801	3,921	סה"כ מסגרת הלוואות מנוהלות
351	260	270	יתרת האשראי המנוצל ביחס למימון הקמת פרויקטי נדל"ן
499	337	455	יתרת האשראי המנוצל ביחס להלוואות גישור (כולל השלמת הון עצמי)
156	230	233	יתרת האשראי המנוצל ביחס להלוואות ליווי בניה ליזמים
1,006	827	958	יתרת האשראי המנוצל ביחס לכל הפרויקטים
485	730	924	יתרת האשראי המנוצל ביחס להלוואות שנגרעו

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	
			ממאזן החברה
1,491	1,557	1,882	סה"כ אשראי מנוצל בכלל ההלוואות מנוהלות

* מסגרות וסכומי האשראי הינם בש"ח, ואינם צמודים למטבע חוץ כלשהו. חלק מסכומי ההלוואות צמודים למדד המחירים לצרכן; יובהר כי מסגרת האשראי מיוחסת לאותם בעלי קרקע להם הועמדה מסגרת אשראי בפרויקטים (הלווים), קרי בעלי זכויות שאינם לווים אינם נמנים עליהם. יתרת האשראי המנוצל מוצגת בסכומים נומינאליים וללא הפחתת עמלות שהתקבלו בקשר עם הפרויקט.

נכון ליום 31.12.2025 קיימות יתרות אשראי אשר נגרעו מדוחות החברה, בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 9 בהיקף של 924 מיליוני ש"ח, הקשורים למימון 3 פרויקטים, עם מסגרת אשראי שטרם נוצלה בהיקף של כ- 1.7 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים ביחס לטיפול החשבונאי בפרויקטים אלו ראו ביאור 2 ("גריעת נכסים פיננסיים") וכן ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

8.3 יצוין כי הכנסות ריבית ממתן הלוואות מוכרות לפי שיטת הריבית האפקטיבית, כמפורט בביאור 2 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025. יצוין כי נוכח העמדת חלק מההלוואות למימון פרויקטי נדל"ן בפעילות, שיעור הריבית האפקטיבית ביחס להלוואות אלה משתנה עם התקדמות פעילות ההעמדה, כמו גם עם ניצול האשראי בפועל. שיעור הריבית האפקטיבית של האשראי אותו העמידה החברה נכון ליום 31.12.2025 הינה בטווח של 5.37% עד 14.40% (כאשר שיעור הריבית האפקטיבית לעיל אינו לוקח את המדד הצפוי בהלוואות צמודות מדד) ושיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת המשוקללת להלוואות אשר החברה העמידה בפועל נכון ליום 31.12.2025, הינו כ- 9.68%.

8.4 להלן יובא פילוח של הכנסות החברה מכל אחד מאפיקי המימון כאמור לעיל, אשר מהוות 10% או יותר מכלל הכנסות החברה^(*), ביחס לשנים 2023 עד 2025 (באלפי ש"ח):

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		אפיק המימון
% מסך הכנסות החברה	סך הכנסות	% מכלל הכנסות החברה	סך הכנסות	% מכלל הכנסות החברה	סך הכנסות	
כ- 36%	39,337	כ- 35%	40,456	כ- 33%	35,831	מימון הקמה לקבוצות בעלי קרקע (**)
כ- 46%	50,292	כ- 36%	41,751	כ- 24%	25,610	הלוואות גישור
כ- 14%	15,735	כ- 26%	30,271	כ- 39%	42,153	ליווי יזמי

(*) כלל הכנסות החברה כוללות גם סכומים בגין עמלות ששולמו במסגרת חתימת מזכרי הבנות שלא הבשילו להסכם מחייב (ראו סעיף 9.3.1 (ז) לדוח).

(**) כולל עמלות שהתקבלו והוכרו כהכנסה בגין הלוואות אשר מנוהלות על ידי החברה, אך נגרעו מדוחותיה הכספיים של החברה בשל העמידה בתנאי הגריעה לפי תקן חשבונאות IFRS 9.

8.5 לפרטים אודות פרויקטים פוטנציאליים למועד הדוח ראו סעיף 9.2 לדוח.

8.6 מח"מ יתרת קרן ההלוואות שהועמדו על ידי החברה נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 הינם כ- 16 חודשים וכ- 17 חודשים, בהתאמה.

8.7 להלן יובא פילוח של יתרת ההלוואות, לפי תקופות לפירעון, שהועמדו על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

שיעור מצטבר צפוי מיתרת הלוואות שהועמדו (מעוגל)	אחוז צפוי לפירעון מיתרת הלוואות שהועמדו (מעוגל)*	צפי ימים לפירעון
6%	6%	0-30
25%	19%	31-60
32%	7%	61-90
33%	1%	91-120
50%	16%	121-180
77%	27%	181-365
100%	23%	366 ואילך

* כולל הלוואות בפיגור.

לקוחות

.9

כללי

.9.1

על לקוחות החברה נמנים היחידים או התאגידים המרכיבים את קבוצות בעלי הקרקע בפרויקטי הנדל"ן להם מעמידה החברה מימון וכן יזמים בתחום הנדל"ן (תאגידים ויחידים).

להערכת החברה, למועד הדוח, אין תלות של תחום הפעילות בלקוח בודד או בפרויקט בודד אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות, וזאת בהינתן, בין היתר, בפיזור הרחב של הלווים, הנובע מכך שהמימון מועמד על ידי החברה לכל אחד מיחיד הלווים לפי חלקו היחסי (ויצוין כי חלק מהלוואות הגישור מועמדות ללווים ביחד ולחוד). יתר על כן, הביטחונות המתקבלים בגין הלוואות, המבוססים על מארג מקיף של בטחונות לרוב ראשוניים בדרגה (בעיקר משכנתאות, שיעבוד זכויות הפרויקט, שיעבוד פוליסות ביטוח והסכמים רלוונטיים בקשר עם הפרויקט), השווי והשיעור הנדרש של בטחונות אלו ביחס לעלות הפרויקטים, מבססים את תלותו של תחום הפעילות בלקוח בודד או פרויקט בודד כאמור, כמו גם בשל תנאי מימון ייעודי אשר הועמד לחברה על ידי גורמים המממנים את פעילותה ללא יכולת חזרה לחברה (בתנאי non-recourse) כמפורט בסעיף 15.2.1 לדוח.

פרטים אודות המימון לפרויקטים

למועד הדוח, קיימים 56 פרויקטי נדל"ן פעילים אותם מלווה החברה שלגביהם העמידה החברה מימון.

.9.1.1

להלן פרטים אודות הלוואות מהותיות ליום 31.12.2025¹¹:

לצרכי סעיף זה, "הלוואות מהותיות" הינן כאלה אשר מסגרת האשראי שנחתמה בהסכם המימון (להלן: "מסגרת האשראי שנחתמה") שווה או עולה על 10% מסך מסגרות האשראי (לרבות כאלו שנוצלו) של החברה ביום 31.12.2025 (קרי סך של כ- 126 מיליון ש"ח ומעלה) או מסך מסגרות

¹¹ חלק מהלוואות הנכללות בטבלה לעיל צמודות למדד המחירים לצרכן. הפרשי ההצמדה נמדדים החל ממועד העמדת כל אחד מסכומי קרן הלוואה. יובהר כי מסגרת האשראי מיוחסת לאותם אלו מבעלי הקרקע להם מועמדת מסגרת אשראי (הלווים).

האשראי הכוללות המנוצלות בפועל נכון ליום 31.12.2025 (קרי סך של כ- 96 מיליון ש"ח ומעלה)¹²
(לפרטים אודות מאפייני ההתקשרות של החברה עם הלווים בפרויקטים כאמור ראו סעיף 9.3
לדוח):

12 בחינת מסגרות האשראי לצורך הגדרת "הלוואה מהותית", אינן כוללות הלוואות אשר נגרעו מספרי החברה בהתאם לתקן IFRS9, מטעמי שמרנות.

מועדי פירעון חוזיים (נכון למועד הדוח)	שיעור מסך הכנסות החברה בשנת 2025	סך הכנסות החברה מהפרויקט בשנת 2025 (במיליוני ש"ח)	שיעור המימון המקסימלי של הלווים הכולל של הלווים בתקציב הפרויקט(3)	שעבודים עיקריים (2)	שלב הפרויקט (שיעור ביצוע הנדסי) למועד הדוח	מספר יח"ד / ייעוד הקרקע	שיעור מסגרת האשראי מתוך סך מסגרות האשראי ליום 31.12.2025 (מעוגל)	יתרת מסגרת האשראי העדכנית לניצול עתידי ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח (מעוגל))	יתרת ההלוואה (אשראי מנוצל) ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח (מעוגל))	מועד העמדה ראשון של ההלוואה	מסגרת האשראי שנחתמה (4) (במיליוני ש"ח)	מיקום הפרויקט (וסוג הפרויקט)
ספטמבר 2028	0%	10	עד 50%	משכנתא מדרגה 1	73%	453	4%	4 (466)	48 (920)	נוב-22	75 (2,052)	תל אביב (מימון הקמה לקבוצה) (1)
נובמבר 2031	0.8%	0.9	עד 50%	משכנתא מדרגה 1	4.8%	438	4%	52 (1,126)	1.2 (25.5)	נוב-25	53 (1,153)	שדה דב (גישור לקבוצה) (1)
נובמבר 2026	11.2%	12	עד 75%	משכנתא מדרגה 1	99.1%	משרדים ומסחר	4%	-	50	מאי-23	145	קרית אונו (ליווי ליזמים)
אוגוסט 2025	7.2%	7.8	עד 70%	משכנתא מדרגה 1	92.5%	120	7.6%	10	86	אוגוסט-23	137	ירושלים (גילה)
יולי 2029	0.9%	1	עד 60%	משכנתא מדרגה 1	19.98%	156	2%	22 (224)	3 (30)	נובמבר - 24	34 (340)	בת ים (1)
דצמבר 2026	-	-	לר	משכנתא מדרגה 1	לר	140	9.6%	-	121.5	דצמבר 2025	41 (121.5)	טבריה

- (1) ראו ביאורים 2 ו-5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 בדבר הלוואות שנגרעו. מטעמי שמרנות, הסכומים המוצגים בטבלה הינם חלקה של החברה אשר מהווה פחות מ-10% מסך מסגרות האשראי ו/או האשראי המנוצל כהגדרתן לעיל (בסוגריים, מוצגת מסגרת האשראי הכוללת של הפרויקט).
- (2) בחלק מההלוואות, בהן מתממנת החברה באמצעות מלווים. השעבודים מומחים על דרך השעבוד לנאמן לטובת מממנים של החברה. לפרטים בדבר אופן המימון של החברה ראו סעיף 15 לדוח. לפרטים בדבר מאפייני הבטוחות הנוספות המועמדות לחברה במסגרת התקשרויותיה, ראו סעיף 9.3.1 עד 9.3.3 לדוח.
- (3) יובהר כי שיעור המימון הכולל מחושב לפי מסגרת האשראי שנחתמה לבין תקציב הפרויקט (קרקע בתוספת עלות ההקמה) כפי שנקבע על פי "דוח אפס" שנערך לפני מועד התקשרות החברה בהסכם, או במקרה של הלוואות גישור בין היקף האשראי המנוצל לבין שווי על פי שומה לפי תקן 19 (לאחר הפחתות מיסים) שנערכה לפני מועד ההתקשרות בהסכם. כאמור, מסגרת האשראי והתקציב מיוחסים רק לבעלי קרקע בעלי מסגרת אשראי (לווים) מהחברה ומתייחסים בהתאם ללווה בעל שיעור המימון הגבוהה ביותר בכל פרויקט ופרויקט. שיעור המימון המועמד לשם הקמת פרויקט עולה בהדרגה עם קצב התקדמות הפרויקט והעמדת האשראי בהתאמה, עד לשיעור המימון המקסימלי (או לשיעור נמוך מכך, ככל שניצול המסגרת בפועל במהלך הפרויקט יהיה נמוך מהמסגרת המקורית), כאשר שיעור המימון בפרויקטים לעיל הינו כמותואר בסעיפים 9.3.1 עד 9.3.3 לדוח, לפי העניין.
- (4) בכל אחת מההלוואות להלן החברה מתממנת בהיקף שאינו פחות מ-80% מסך יתרת ההלוואה בהסכמי הלוואה ללא זכות חזרה לחברה, כמפורט בסעיף 15.2.2 לדוח.

להלן פרטים על 10 הלווים הגדולים של החברה, במיליוני ש"ח :

לווה (1)	מספר פרויקטים/ הלוואות	סך אשראי המיוחס (2) ללווה	יתרת האשראי בפרויקט כולל לוויים נוספים	אשראי שטרם הועמד ללווה	תנאי תשלום	שווי בטוחות	שלב בפרוייקט	תיאור הבטוחות	יחס פיננסי רלוונטי (3)	LTV מיוחס/כושר ספיגה	שיעור המימון מסך האשראי (בספרים (2)
1	3	19.1	37	-	בלון	45	בביצוע	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	82%	1.86%
		15	30	-	בלון	151	גישור	שעבוד ראשון על חברת נכס	LTV	45%	1.46%
		60.5	121.5	-	בלון	107.5	שלב קרקע	שעבוד ראשון על קרקע *	LTV	95%	5.88%
2	1	56.1	56.1	-	שוטף	96	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	58%	5.45%
3	3	2.6	2.6	20.9	בלון	13.5	בליווי	שעבוד ראשון על קרקע	כושר ספיגה	36%	0.25%
		32.9	32.9	-	בלון	47.8	בליווי	שעבוד ראשון על קרקע	כושר ספיגה	23%	3.20%
		1.9	1.9	-	שוטף	2.46	גישור	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	77%	0.18%
4	1	31.9	63.8	-	בלון	77.2	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	83%	3.10%
5	1	31.9	63.8	-	בלון	77.2	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	83%	3.10%
6	1	29.6	29.6	-	שוטף	36.9	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	80%	2.88%
7	2	21.5	43	2	בלון	66	שלב קרקע	שעבוד ראשון על קרקע	כושר ספיגה	39%	2.09%
		6.9	6.9	21	בלון	26.5	בליווי	שעבוד ראשון על קרקע	כושר ספיגה	25%	0.67%
8	1	22.8	22.8	1.2	שוטף	35.7	בליווי	שעבוד ראשון על קרקע	כושר ספיגה	29%	2.22%
9	1	17.0	51	1.2	שוטף	113	בביצוע	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	45%	1.65%
10	1	17.0	51	1.2	שוטף	113	בביצוע	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	45%	1.65%

(1) כולל גם בעלי עניין וחברות קשורות אליהם אשר חבים כל אחד ביחד ולחוד. לוויים שאינם קשורים אך לוויים ביחד ולחוד באותה הלוואה, מוצגים בנפרד, כאשר ייחוס החוב לכל לווה הינו פרור ראטה באופן שווה. יובהר, כי בחלק ניכר מהפרוייקטים החברה מתממנת בין היתר בהלוואות נון ריקורס, ללא זכות חזרה לחברה, ומשכך קטנה משמעותית החשיפה למרבית הלוויים.

(2) היתרות לעיל מוצגות בתוספת ריבית לקבל נכון ליום 31.12.2025.

(3) LTV הינו יחס החוב לשווי הנכסים, כולל ריבית והצמדה, בהתאם להערכות האחרונות שבידי החברה. כושר הספיגה הינו יכולת הפרוייקט לספוג שינוי בעלויות ובמחירים בהתחשב בהון המושקע בפרוייקט, הרווחיות הצפויה ושווי יתרת המלאי, לאחר מכירות.

(4) ראו גם ביאור 5'ה'ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

(5) הטבלה אינה כוללת לוויים בהלוואות אשר נגרעו מהמאזן בחלקן. יתרת החוב הגבוהה ביותר של לווה בהלוואות אשר נגרעו מהמאזן הינה כ- 25.8 מיליוני ש"ח.

* קיימים שעבודים ראשונים צולבים על חברות נכס נוספות

סה"כ*	גישור כנגד שעבוד מדרגה ראשונה**	השלמת הון עצמי (כנגד שעבוד עודפים)	הלוואות גישור כנגד משכנתא מדרגה ראשונה	פרויקט בליווי ליזמים כנגד משכנתא מדרגה ראשונה	קבוצות רכישה כנגד משכנתא מדרגה ראשונה	כושר ספיגה/LTV
באלפי ש"ח						
						רמות LTV (1)
112,909	30,305		68,464		14,140	עד 50%
281,728		8,240	96,647		178,841	50.1-60%
279,480	15,267		63,856	51,708	148,649	60.1-70%
29,578			29,578			70.1-80%
7,000			7,000			80.1-90%
121,522			121,522			90.1-100%
						100%+
						כושר ספיגה (2)
82,103				82,103		עד 30%
59,429				59,429		30-45%
18,175				18,175		45-60%
-				-		60-75%
42,812				42,812		75%+
1,034,737	45,572	8,240	385,067	254,228	341,630	סה"כ*

(1) היחס בין יתרת האשראי הרשומה בספרי החברה לבין שווי הבטוחה לפי השמאות העדכנית ביותר אשר בידי החברה. בקבוצות רכישה - היחס בין מסגרת האשראי המקסימלית לבין שווי הבטוחה על פי דוח האפס.

(2) כושר ספיגה הינו יכולת הפרויקט לספוג שינוי בעלויות ובמחירים בהתחשב בהון המושקע בפרויקט, ברווחיות הצפויה, ושווי יתרת המלאי לאחר מכירות.

* יתרת האשראי הקיים בהתאם לרשום בספרי החברה.

** לרבות שעבוד חברות נכס.

לפרטים נוספים בדבר האשראי אותו העמידה החברה ללווים, ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים.

9.2 ריכוז נתונים אודות פרויקטים פוטנציאליים

9.2.1 למועד הדוח, מתקיימים משאים ומתנים בין החברה לבין לווים פוטנציאליים בקשר עם מימון הקמה של פרויקטי נדל"ן. מסגרת האשראי הפוטנציאלית הכוללת בגין פרויקטים אלו מוערכת בכ- 1.9 מיליארד ש"ח. בקשר עם פרויקטים אלו, סוכמו תנאים מסחריים בין הצדדים, אולם טרם נחתם הסכם מימון. לפרויקטים אלו בהסכמים ו/או במזכרי ההבנות, לרוב נקבעה, בין היתר, העמדת בטוחות מדרגה ראשונה לטובת החברה וכן תנאים עיקריים להעמדת המימון.

יודגש, כי אין כל ודאות כי המשאים ומתנים ו/או מזכרי ההבנות יבשילו לכדי הסכם מחייב, וכי יועמד על ידי החברה אשראי בגינם, ובכלל כך אין ודאות בדבר מועד העמדת ההלוואות (ככל שתועמדה), אופן מימון האשראי תנאיו והיקפו.

9.3 מאפייני ההתקשרות של החברה עם לקוחותיה

9.3.1 מאפייני ההתקשרות העיקריים עם לקוחות למימון הקמה לקבוצות בעלי קרקע הינם כדלקמן:

(א) מימון במתכונת של "ליווי סגור" - במסגרת התקשרויותיה של החברה באפיק מימון זה, כוללת החברה בהסכמי ההתקשרות הוראות המחייבות את הלווים להשקעה או לקיום הון עצמי מינימלי של יחיד קבוצת בעלי הקרקע בחשבון נאמנות המיועד לשימוש לטובת הפרויקט בלבד, במתכונת של ליווי סגור ("חשבון הליווי"). בעלי הקרקע הינם הנהנים בחשבון הליווי, אשר הזכויות בו משועבדות לטובת החברה והוא משמש באופן בלעדי לצורך ניהול כל הפעילות הכספית הכרוכה בפרויקט. הסכומים המופקדים בחשבון זה משוחררים בהתאם להתקדמות ההנדסית של הבנייה בהתאם לאישור מפקח, ובכפוף לאישור בכתב של החברה.

(ב) אופן העמדת האשראי - החברה נוהגת להעמיד את ההלוואה לחשבון הפרויקט (שהינו חשבון על שם החברה), אשר נפתח על ידי החברה עבור כל פרויקט לצורך העמדת כספים מתוך מסגרת האשראי. מתוך חשבון הפרויקט כאמור, משוחררים כספים לחשבון הליווי שנפתח על ידי נציגות בעלי קבוצת בעלי הקרקע בנאמנות לטובת בעלי הזכויות בקרקע, לפי צרכי הפרויקט ואבני דרך שנקבעו לשחרור הכספים, והוא משמש כחשבון ליווי של הפרויקט, שבו ככלל מופקד מראש, קרי טרם העברת מימון החברה, גם ההון העצמי על ידי בעלי קרקע שמממנים את חלקם בהקמת הפרויקט, ממקורות עצמיים באופן חלקי או מלא. ככלל, הנהנים בחשבון זה הינם בעלי הזכויות במקרקעין, כל אחד לפי חלקו וזכויות החתימה בחשבון זה הינן ככלל בידי נציגות הקבוצה או בידי ב"כ הקבוצה. ההלוואה מועמדת במספר תשלומים, שאינם בהכרח שווים, בהתחשב בתקופת האשראי (כמפורט להלן), באופן שתשלום אחד משולם בסמוך לאחר התקיימות התנאים להעמדת האשראי כפי שנקבעו בהסכם המימון (תנאים דוגמת הסדרת שעבודים, העמדת הון עצמי מינימלי, השלמת תהליכי חיתום על ידי החברה וכיו"ב) ויתר התשלומים משולמים, לרוב, בתשלומים רבעוניים בהתאם לקצב התקדמות הבניה. ככלל, אופן פירעון הקרן נקבע בדרך של תשלום אחד במועד הפירעון הסופי. יצוין כי לווים רשאים לבקש שלא לקבל אחד או יותר מהתשלומים, ובלבד, בין היתר, שהעמידו הון עצמי חלף אותם התשלומים. בנוסף, לווים רשאים לבצע פירעונות מוקדמים של יתרת החוב שהועמד להם על ידי החברה.

(ג) ריבית - בחברה קיימים מסלולי ריבית שונים: מסלולים של ריבית משתנה בהתאם לשינויים בשיעורי ריבית הפריים או ריבית קבועה, צמודה או לא צמודה למדד המחירים לצרכן. ליום

31.12.2025 שיעור הריבית (הנומינאלית) הממוצעת המשוקללת להלוואות לצורך מימון הקמה לקבוצות בעלי קרקע שהועמדו בפועל הינו כ- 8% (כאשר בחישוב הריבית המשוקללת לעיל לא נלקחה בחשבון ההצמדה למדד, כאשר מרבית יתרת ההלוואות באפיק זה הינו צמוד למדד). למועד הדוח, החברה נוהגת להציע שני מסלולים מרכזיים לתשלום הריבית וזאת כתלות בשיעור המימון של הלווה הרלוונטי. במקרה ששיעור המימון (כמשמעותו בס"ק ה' להלן) הינו לרוב עד כ-50%, מאפשרת החברה פירעון ריבית בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה (ריבית שמשולמת יחד עם הקרן כ"בלון"). במקרה ששיעור המימון (כמשמעותו בס"ק ה' להלן) עולה על 50%, תשלום ריבית באופן שוטף לאורך תקופת ההלוואה. קיימים מקרים בהם החברה מאפשר תשלום חלקי של ריבית, או תחילת תשלום הריבית לאחר תקופה מסוימת הנקבעת בהסכם ההלוואה. ליום 31.12.2025, מסגרת האשראי למימון הקמה המתעתדת להיפרע בתום תקופת ההלוואה (כ"בלון") ומסגרת האשראי למימון הקמה אשר הריבית בגינה נפרעת בתשלומים רבעוניים (או במועדים שונים אחרים), מהווה כ-50% וכ-50% בהתאמה, מתוך סכום מסגרת האשראי הכוללת למימון הקמה לקבוצות בעלי קרקע ליום 31.12.2025 ככלל, הריבית בגין הלוואות הבלון תחושב כריבית דריבית על בסיס חישוב רבעוני. ראו גם באור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

(ד) תקופת האשראי - האשראי מועמד, ככלל, לתקופה שנעה בין 24-48 חודשים, אך יכול ותקופת האשראי תיארך למשך תקופה ארוכה יותר, תלוי בהיקף הפרויקט ומורכבותו ובהתאם לצפי עבודות הקבלן. למועד הדוח, יתרת תקופת האשראי הממוצעת ביחס להלוואות פעילות שהועמדו על ידי החברה הינה בת כ- 25 חודשים. בחלק מהמקרים, בעיקר במקרים של עיכובים בלוחות זמנים של הפרויקט, אשר יכול ויתלוו למהלך הרגיל של הפרויקט, מסכימה החברה להאריך את תקופת האשראי, בדרך כלל במספר חודשים בודדים עד שנה, וזאת, ככלל, בתמורה לתשלום עמלה בהיקפים שאינם מהותיים ולעתים גם בתוספת ריבית.

(ה) שיעור מימון - שיעור המימון שניתן על ידי החברה לרוב הינו עד 75% מתקציב הפרויקט ('LTC') כפי שנקבע ב"דוח אפס" (בהתאם לתקציב הפרויקט לפי "דוח אפס", כאשר החברה נוהגת לוודא שמתחשבים בתוספת בגין הוצאות בלתי צפויות (בצ"מ) בשיעור שמשנתנה מפרויקט לפרויקט, ואשר לרוב נע בטווח שבין 5% לבין 10%, וזאת בהתחשב במורכבות הפרויקט, רווחיותו, ובשיעור המימון). שיעור המימון כאמור חל הן ביחס לתקציב הפרויקט בכללותו והן ביחס לכל יחידת דיוור המיוחסת לכל לווה בנפרד (בהתאם למימון הפרטני המועמד לו). ככלל, אם יתברר לחברה כי חלה ירידה בשווי המקרקעין, בשיעור כפי שנקבע בהסכמי המימון, ולא הועמדו בטוחות נוספות או לא הוגדל ההון העצמי בהיקף המתאים, לחברה תקום עילה לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות.

(ו) בטוחות - הבטוחה העיקרית הנרשמת לטובת החברה הינה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעין. בנוסף, נרשם לטובת החברה שעבוד או משכון, לפי המקרה, על זכויות נוספות בקשר עם המקרקעין והפרויקט. לפרטים בדבר הבטוחות שמועמדות לחברה בגין העמדת המימון ראו גם באור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025. יצוין, כי למועד הדוח לא קיימים פרויקטים שהועמד לטובתם מימון על ידי החברה ושהמקרקעין בהם לא שועבדו לטובת החברה. עוד יצוין, כי בליווי בניה, המימון מועמד בשלבים ורק לאחר שמפקח הבניה אישר את התקדמותו ההנדסית של השלב הרלבנטי בפרויקט, בהתאם לשלבים שנקבעו להקמה, משוחרר הסכום הרלבנטי מתוך המימון שהועמד. באופן זה, שחרור סכומים מתוך המימון נעשה לאחר התקדמות הנדסית (שבמהותה מביאה לעליית שווי הבטוחה שהועמדה לטובת החברה, הכוללת את

שווי מקרקעי הפרויקט טרם תחילת ההקמה, בתוספת ההשבחה שנוצרה עם התקדמות ההקמה). מבנה מימון זה מאפשר שמירה מתמדת על שווי בטוחה הגבוה מיתרת החוב, הן תוך כדי הקמת הפרויקט והן לאחר סיום הקמתו.

(ז) עמלות - החברה נוהגת לקבוע, כתנאי להעמדת מימון לליווי פרויקט, דרישת תשלום עמלת הקמה וליווי. ליום 31.12.2025 עמלות ההקמה והליווי עומדות לרוב על שיעור של כ- 1% מתקציב הפרויקט (כולל רכיב הקרקע), כאשר עם חתימת מזכר ההבנות משולמת לחברה מקדמה על חשבון העמלה ויתרת תשלום העמלה, משולמת לרוב בעת העמדת פעימת האשראי הראשונה. תשלומי המקדמה והעמלה משולמים באופן בלתי חוזר. במקרים מסוימים, יכולות ותיקבע עמלת אי ניצול ביחס ליתרת מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת. לפרטים אודות שיטת ההכרה ביחס לרכיב העמלות ראו ביאור 2(ו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

(ח) פירעון מיידי - במסגרת תנאי המימון נקבעות הוראות לפירעון מיידי, ובכלל כך עילות בדבר אי ביצוע תשלום בתוך פרק זמן שנקבע, פשיטת רגל או חדלות פירעון של לווים, ירידת ערך בטוחות (בשיעור הקבוע בהסכם), כאשר בכל מקרה ערך הבטוחה אינו נמוך מגובה החוב), חריגה מהיתר בנייה, מניעה לקבלת טופס 4 וכיו"ב.

(ט) פירעון מוקדם - בנוסף, הלווים רשאים לפרוע בפירעון מוקדם את קרן ההלוואה שהועמדה, במלואה או בחלקה, בצירוף ריבית שנצברה והפרשי הצמדה וכן בתוספת קנס פרעון מוקדם, ככל שרלוונטי, ובהתאם להסכם המימון.

(י) הוראות מעקב ופיקוח - החברה נוהגת לקבוע הוראות ותנאים המקנים לה הרשאות מעקב ופיקוח, ובכלל כך נוהגת החברה לקבל: שליטה בשחרור כספי תשלומים לספקים, ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר מבעלי הזכויות בפרויקט אשר מכוחו היא זכאית לבצע כל פעולה בקשר עם המקרקעין על מנת להבטיח את פירעון ההלוואה, זכות לדרוש את החלפת חברי הנציגות במקרים שנקבעו, זכות לחייב קבלת הסכמה מראש של החברה בקשר עם בחירת הקבלן המבצע (כאשר החברה מבצעת בחינה של איתנות פיננסית וניסיון מקצועי של הקבלן הנבחר) וזכות של החברה לדרוש את החלפת הקבלן המבצע או שינוי תנאי ההתקשרות עמו (כאשר, ככלל, דורשת החברה התקשרות בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע) ובמקרים מסוימים זכות לדרוש את החלפתו, זכות לדרוש שינויים בהוראות שחרור הכספים של נציגות הקבוצה ככל ששחרור הכספים לא תואם לתקציב ולדרישות המפקח בפרויקט, זכות לקבל דוחות ביצוע, לרוב בתדירות חודשית (הכוללים התייחסות להתקדמות הבניה וגובה התשלומים הנדרשים בתקופה הקרובה) מאת מפקח הפרויקט מטעם החברה וזאת כתנאי וטרם העברת תשלום על ידי החברה לחשבון הקבוצה עבור השחרורים השוטפים הדרושים לספקים השונים.

(יא) הוראות כלליות - בהלוואות לקבוצות בעלי קרקע ובהלוואות גישור החברה אינה מקיימת את הגדרת "מוכר" על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר") ולכן הוראות חוק המכר אינן חלות על החברה (ובכלל כך הלווים אינם זכאים לקבלת כל בטוחה על פי חוק המכר). כמו כן, חובת החזר ההלוואה חלה ביחס לכל אחד מהלווים בנפרד, באופן שבו כל אחד נוטל הלוואה נפרדת מיתר הלווים על חלקו היחסי, אולם אין בכך כדי לגרוע מכלל התחייבויות הלווים כלפי החברה ביחד ולחוד, על פי הוראות ההסכם, ובכלל כך לעניין בקרה ופיקוח כמפורט לעיל (למשל, ביחס להוראות בדבר ניהול חשבון ייעודי, תשלום לספקים, מינוי נציגות,

מפקח וכיו"ב).

הפעילות האמורה, בשונה מפעילויות מימון אחרות כדוגמת ליווי יזמי או העמדת מימון להשלמת הון (מימון חוב נחות לחוב בכיר המועמד על ידי צד ג'), מתאפיינת בהיעדר הצורך בשיווק הפרויקט, כך שהחברה אינה חשופה לסיכונים ביקוש, ובהיעדר תלות בלווה בודד או במספר לווים מצומצם, בהיתן הפיזור הרחב של הלווים בפרויקט, המפחיתה מהותית את הסיכון. כמו כן, בשונה מהלוואות השלמת הון עצמי, מארג הביטחונות ודרגתם הראשונה, וכן שיעור המימון הנמוך יחסית הניתן ללווים כמפורט לעיל המבטיח שכבה משמעותית של הון עצמי, מפחיתים באופן משמעותי את הסיכון לכשל אשראי.

9.3.2 מאפייני ההתקשרות העיקריים שהחברה נוהגת להתקשר בהם עם לקוחותיה במסגרת פרויקטי העמדת הלוואות גישור, כולל במסגרת הלוואות השלמת הון עצמי הינם, כדלקמן:

(א) מטרת ההלוואה ומועד העמדתה - הלוואות גישור מועמדות למטרות שונות, ברובן לשם מימון השלמת רכישת קרקע וכן מימון קידום בניית הפרויקט עד כניסת גורם מממן לליווי הבנייה, או כמימון כנגד נכס. במקרה של הלוואת השלמת הון עצמי, מעמידה החברה הלוואות לצורך מימון חלק מההון העצמי הנדרש, בין היתר, לטובת פרויקטי נדל"ן בישראל (קרי, הלוואות מזנין). הלוואות הון עצמי נחשבת לחוב הנחות, בין היתר, בפרויקטי נדל"ן אשר יחד עם ההון העצמי המושקע על ידי הלווה מהווה את ההון העצמי הנדרש לפרויקט.

(ב) אופן העמדת האשראי - בהתחשב במטרת הלוואות הגישור, הלוואות באפיק זה מועמדות ככלל כנגד רישום משכנתא ראשונה על המקרקעין (או במקרים מסוימים כנגד רישום הערת אזהרה לרישום משכנתא על המקרקעין ומשכנתא ו/או שעבוד מדרגה שניה במקרה של השלמת הון). במקרה של מתן אשראי לצורך השלמת רכישת הקרקע על ידי הלווים, אזי האשראי יועמד ולאחר שהתקיימו תנאים מקדימים בהתאם למדיניות האשראי של החברה באשראי מסוג זה, ובכלל כך הסדרת שעבודים, חתימת הסכם מכר, כמו גם יתר ההליכים אשר ככלל נדרשים על ידי החברה טרם העמדת אשראי, ובהם השלמת הליך חיתום ללווים, אישור ועדת אשראי וחתימת הסכם הלוואה. אופן פירעון הקרן נקבע, לרוב, בדרך של תשלום אחד במועד הפירעון הסופי ("הלוואת בלון"). במקרה של העמדת אשראי להשלמת הון עצמי, אזי האשראי מועמד לרוב כנגד שיעבוד נכס נדל"ן (הקרקע ו/או הפרויקט/פרויקט או נכס אחר של הלווה) מדרגה שניה ו/או בטוחות אחרות לרבות ערבויות אישיות של בעלי הזכויות ביזם.

(ג) ריבית - בחברה קיימים מסלולי ריבית שונים מסלולים של ריבית משתנה בהתאם לשינויים בשיעורי ריבית הפריים או ריבית קבועה, צמודה או לא צמודה למדד המחירים לצרכן. ליום 31.12.2025 שיעור הריבית (הנומינלית) הממוצעת המשוקללת להלוואות גישור שהועמדו בפועל הינו כ-8% (כאשר בחישוב הריבית המשוקללת לעיל לא נלקחה בחשבון ההצמדה למדד). הנתונים לעיל אינם כוללים את הריבית האפקטיבית על הלוואה אשר בגינה ביצעה החברה הפרשה ספציפית להפסדי אשראי.

הריבית משולמת על בסיס רבעוני או בתום התקופה יחד עם הקרן. הלוואות הגישור במסגרתן משולמת ריבית בתשלומים רבעוניים (או במועדים שונים אחרים) והלוואות הגישור המתעתדת להיפרע בתום תקופת ההלוואה (כ"בלון"), מהוות כ- 25% וכ- 75% בהתאמה, מתוך סכום מסגרת האשראי הכוללת להעמדת הלוואות גישור ליום 31.12.2025.

(ד) תקופת האשראי - האשראי מועמד, ככלל, לתקופה שנעה בין 24-12 חודשים, ולעיתים ניתנת ללווה אופציה להארכת האשראי. בהלוואות השלמות הון האשראי מועמד לרוב לתקופה שנעה בין 24-48 חודשים. בחלק מהמקרים, מסכימה החברה להאריך את תקופת האשראי, בדרך כלל במספר חודשים בודדים עד שנה, וזאת, ככלל, בתמורה לתשלום עמלה בהיקפים שאינם מהותיים ולעיתים גם בתוספת ריבית. למועד הדוח, יתרת תקופת האשראי הממוצעת ביחס להלוואות שהועמדו על ידי החברה הינה בת כ- 9 חודשים.

(ה) שיעור מימון – שיעור המימון שניתן על ידי החברה הינו לרוב, עד 70% משווי הבטוחות (LTV), לפי שומה שמתקבלת לפי תקן 19. בהשלמות הון עצמי בין אם כהלוואה כנגד נכס, ובין אם כחלק מליווי בניה, שיעור המימון גבוה משמעותית.

(ו) בטוחות - הבטוחה העיקרית הנרשמת לטובת החברה הינה ככלל משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעין, למעט הלוואות להשלמת הון עצמי, בהן הבטוחות הן נחותות (דרגה שניה). בנוסף, נרשם לטובת החברה שעבוד או משכון, לפי המקרה על זכויות נוספות בקשר עם המקרקעין והפרויקט, לפרטים בדבר הבטוחות שמועמדות לחברה בגין העמדת המימון ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

(ז) עמלת הקמה - החברה נוהגת לקבוע, כתנאי להעמדת המימון, דרישת תשלום עמלת הקמה. העמלה עומדת לרוב על שיעור של כ- 1.5%-0.5% מסך תקציב הפרויקט, כאשר לרוב משולמת לחברה מקדמה על חשבון העמלה ויתרת תשלום העמלה, משולמת בעת העמדת ההלוואה. תשלומי המקדמה והעמלה לחברה, משולמים באופן בלתי חוזר.

(ח) פירעון מידי - במסגרת תנאי המימון נקבעים הוראות לפירעון מידי, ובכלל כך עילות בדבר הפרה, פשיטת רגל או חדלות פירעון של לווים, ירידת ערך בטוחות בשיעור שנקבע וכיו"ב.

מאפייני ההתקשרות העיקריים שהחברה נוהגת להתקשר בהם עם לקוחותיה במסגרת פרויקטי העמדת ליווי יזמי הינם, כדלקמן: 9.3.3

(א) מימון במתכונת של "ליווי סגור" - במסגרת הסכמי ההתקשרות בין החברה, המבטח והיזם נכללות הוראות המחייבות את היזם להשקעת או קיום הון עצמי מינימלי וזאת טרם וכתנאי להעמדת המימון ע"י החברה והנפקת ערבויות/ פוליסות ע"י המבטח. החברה נוהגת להעביר את סכום ההלוואה כולו או חלקו לחשבון על שם החברה ואשר נפתח על ידי החברה עבור כל פרויקט לצורך העמדת כספים מתוך מסגרת האשראי ("חשבון הפרויקט"). מתוך חשבון החברה כאמור, משוחררים כספים לחשבון בנק נפרד שנפתח על ידי היזם וזאת לפי צרכי הפרויקט ואבני דרך שנקבעו לשחרור הכספים כאמור. החשבון הנ"ל משמש כחשבון הליווי של הפרויקט ("חשבון הליווי"). זכויות היזם בחשבון משועבדות לטובת החברה והמבטח בשעבוד ראשון בדרגה. ככלל, בטרם העברת סכומי האשראי, מופקדים מראש לחשבון הליווי ע"י היזם גם ההון העצמי הנדרש מהיזם על ידי החברה והמבטח. מורשי החתימה בחשבון הינם מורשי החתימה מטעם החברה ביחד עם נציגי היזם, באופן שאינו מאפשר לנציגי היזם לפעול באופן בלעדי בחשבון. תשלום לחשבון הליווי הנ"ל מהווה תנאי להנפקת ערבות/פוליסה על פי חוק המכר.

(ב) דרישות הון עצמי - היזם נדרש, בין היתר, להעמדת הון עצמי מינימלי בפרויקט בשיעור של כ- 5-15% בטרם יועמד לו אשראי מהחברה ו/או יונפקו ערבויות או פוליסות, לרבות פוליסות לפי חוק

המכר על ידי המבטח. שיעור ההון עצמי זה נקבע לאחר בחינה של כל פרויקט ופרויקט ועשוי להשתנות במהלך חיי הפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הביצוע והמכירות. על היזם להפקיד את ההון העצמי בחשבון הליווי או לחילופין ע"י ביצוע השקעה בפרויקט. החברה מעמידה ליזם אשראי ככל שתקבולי הרוכשים בפרויקט אינו מספיק למימון השוטף של הפרויקט. במידה ובחשבון הפרויקט קיים סכום מספק לתשלומים לקידום הפרויקט, אזי כספי תמורת הרוכשים כאמור משמשים לצורך פירעון האשראי שנטל היזם מהחברה. כמו כן, לעיתים החברה תאשר ליזם סכום הון עצמי בהתבסס על שעבוד נכס אחר לטובת החברה. בהתאם לחוק המכר, נדרשים יזמים בפרויקטי נדל"ן למגורים להעמיד לטובת רוכשי דירות בפרויקטים בטוחות הקבועות בחוק המכר לצורך הבטחת כספי הרוכשים כאמור (כמפורט בהמשך).

(ג) אופן העמדת האשראי ופירעונו - האשראי מועמד במספר תשלומים, שאינם בהכרח שווים, בהתחשב בתקופת האשראי. ככלל, תשלום אחד משולם בסמוך לאחר התקיימות התנאים המוקדמים להעמדת האשראי כפי שנקבעו בהסכם המימון (תנאים דוגמת: הסדרת רישום השעבודים והבטוחות לטובת החברה והמבטח, חתימת כלל בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם תמ"א ורישום הערות אזהרה, הקמת חשבון הפרויקט וקבלת המסמכים הנדרשים בקשר עם החשבון הנ"ל לשביעות רצון החברה, העמדת הון עצמי מינימלי, השלמת תהליכי חיתום על ידי החברה והמבטח, קבלת אישורים מאת המפקח ודו"ח אפס עדכני וכיו"ב). ויתר התשלומים משולמים, ככלל, בהתאם לקצב התקדמות הבניה בהתאם לאישור המפקח, לקצב המכירות וצרכי הפרויקט וכן להתקיימות התנאים המפורטים בהסכם המימון.

שחרור הסכומים לספקי הפרויקט השונים ע"פ אישור המפקח מבוצע לאחר אישור החברה. באופן זה, שחרור סכומים מתוך חשבון הליווי נעשה לאחר התקדמות הנדסית (שבמהותה מביאה לעליית שווי הפרויקט והבטוחה שהועמדה לטובת החברה והמבטח).

ככלל פירעון החוב הינו פונקציה של רמת ההון העצמי ותזרים הפרויקט כפי שנגזר מהסכם ההלוואה (קצב מכירות ותקופת וקצב ההקמה).

(ד) ריבית בחברה קיימים מסלולי ריבית שונים: מסלולים של ריבית משתנה בהתאם לשינויים בשיעורי ריבית הפריים או ריבית קבועה, צמודה או לא צמודה למדד המחירים לצרכן. נכון ליום 31.12.2025 שיעור הריבית הממוצעת המשוקללת בקשר עם אשראי המועמד ע"י החברה להלוואות לצורך מימון פרויקטים יזמיים, הינו כ-8.5% (כאשר בחישוב הריבית המשוקללת לעיל לא נלקחה בחשבון ההצמדה למדד). במרבית הפרויקטים, הריבית מהווה חלק מתקציב הפרויקט ולפיכך הינה משולמת בהתאם לתזרים הפרויקט, אולם בפרויקט גדול ספציפי, הריבית משולמת באופן שוטף ואינה חלק מתקציב הפרויקט.

ככלל, הריבית בגין הלוואות מחושבת באופן מצטבר (ריבית דריבית) ועל בסיס חישוב רבעוני.

(ה) תקופת האשראי - האשראי כאמור מועמד, ככלל, לתקופה שנעה בין 24-36 חודשים בהתאם לתחזית תקופת הפרויקט, אך יכול ותקופת האשראי תיארך למשך תקופה ארוכה יותר, תלוי בהיקף הפרויקט ומורכבותו ובהתאם לצפי ביצוע העבודות. למועד הדוח, תקופת האשראי הממוצעת ביחס להלוואות שהועמדו על ידי החברה הינה בת כ-21 חודשים.

(ו) בטוחות – שיעבוד זכויות היזם במקרקעי הפרויקט, ובמקרה של פרויקט מסוג "פינוי בינוי" תמ"א

38/2 הבטוחה העיקרית הנרשמת לטובת החברה והמבטח הינה משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות הבעלים במקרקעין. במקרה של פרויקט מסוג חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/1) הבטוחה העיקרית הנרשמת לטובת החברה והמבטח הינה משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות הבעלים ב"יחידה הרישומית". בנוסף, נרשמים לטובת החברה והמבטח שעבודים או משכונות, לפי המקרה ובהתאם לבחינת החברה והמבטח, וזאת בגין ובקשר עם זכויות נוספות בקשר עם המקרקעין והפרויקט, ובכלל כך: שעבוד שוטף על הפרויקט, שעבוד על כלל זכויות היזם בפרויקט לרבות פוליסות הביטוח והזכויות מכוח ההסכמים המהותיים בפרויקט (הסכם התמ"א, ההסכם עם הקבלן המבצע, הסכמי המכר ועוד); שעבוד על זכויות היזם בחשבון הליווי; כמו כן ככלל נחתמים ע"י צדדים שלישיים כתבי ערבויות להבטחת התחייבויות היזם כלפי החברה והמבטח.

(ז) עמלות - החברה נוהגת לקבוע, כי כתנאי להעמדת מימון לליווי הפרויקט ישולמו ישירות לחשבונה עמלות. העמלות עומדות לרוב על שיעור של כ- 0.9%-1.75% מהפרויקט כולו, כאשר לאחר אישור ועדת האשראי משולמת לחברה מקדמה על חשבון העמלה ויתרת תשלום העמלה, משולמת לרוב בעת העמדת הפעימה הראשונה. תשלומי המקדמה והעמלה משולמים באופן בלתי חוזר. בנוסף משלם היזם למבטח ו/או לחברה עמלות בגין הנפקת הערבויות/ פוליסות, בגין מכתבי החרגה והסבת ערבויות.

(ח) פירעון מיידי - במסגרת הסכם המימון נקבעות הוראות לפירעון מיידי, ובכלל כך, בין היתר, עילות הנוגעות לאי ביצוע תשלום, הליכי חדלות פירעון, ירידת ערך הבטוחות, חריגה מהיתר בנייה וכיו"ב.

(ט) פירעון מוקדם - החברה מאפשרת לוויים לפרוע בפירעון מוקדם את קרן ההלוואה שהועמדה, במלואה או בחלקה, בצירוף ריבית שנצברה והפרשי הצמדה, ככל שישנם וכן בתוספת עמלת פרעון מוקדם, ככל שרלוונטי.

(י) הוראות מעקב ופיקוח - החברה נוהגת לקבוע הוראות ותנאים המקנים לה הרשאות מעקב ופיקוח, על ביצוע הפרויקט ואיתנותו הפיננסית של היזם, בכלל כך נוהגת החברה לקבל נותנים ומידע אודות: זהות ושינוי הקבלן המבצע לרבות שינוי תנאי ההתקשרות מולו - ככלל, דורשת החברה את התקשרות היזם בהסכם פאושלי עם קבלן מבצע; דוחות ביצוע בדרך כלל בתדירות חודשית מאת מפקח הפרויקט הכוללים התייחסות להתקדמות הבניה וגובה התשלומים הנדרשים; קבלת דוחות כספיים של היזם; שינויים בהסכמים המהותיים של הפרויקט; הוראות בענין "מכירה מוקדמת" של דירות היזם; הוראות בעניין הסכמי המכר ומנגנון מכירת הדירות כאמור (תשלום באמצעות שוברים); שינוי ברווחיות הפרויקט או במרכיב הבצ"מ, שינוי בלוחות הזמנים שנקבעו ביחס להתקדמות הפרויקט ועוד.

9.3.4. למועד הדוח, הסכמי ההלוואה בהם התקשרה החברה עם לווייה אינם כוללים מנגנון לפיו קיימת לחברה זכאות לריבית עודפת ששיעורה נגזר מהצלחת הפרויקט. כמו כן, משלם היזם לחברה עמלה לא מהותית בגין הוצאות משפטיות ועמלות לא מהותיות נוספות.

9.4. הליך העמדת אשראי, מדיניות האשראי, הליך החיתום וניהול סיכונים

החברה מנהלת תהליך סינון וחיתום קפדני טרם העמדת ההלוואה על ידי החברה, אשר שלביו העיקריים הינם כדלקמן:

9.4.1. בחינה ראשונית של הפרויקט

בשלב זה בוחנת הנהלת החברה, בהובלת המנכ"ל, את היזם או הקבוצה, כדאיות העסקה והיתכנותה בהתאם לאופי וסטטוס הפרויקט, ובהתחשב במדיניות האשראי וניהול הסיכונים של החברה;

9.4.2 משא ומתן - מנוהל על ידי מנהל קשרי לקוחות ו/או ראש מערך האשראי בליווי מנכ"ל החברה ומנהלת הכספים, במסגרתו מגבשת החברה את תנאי המימון הרצויים מבחינתה;

9.4.3 חתימת מזכר הבנות (לרוב בקבוצות בעלי קרקע) - המזכר כולל את עקרונות מימון הפרויקט, היקף המימון, תנאים מסחריים עיקריים והביטחונות הנדרשים. לרוב, חתימת מזכר ההבנות ילווה בתשלום של מקדמה בלתי חוזרת לחברה, על חשבון עמלת ההקמה.

9.4.4 בדיקת נאותות - החברה מבצעת ביחס לכל פרויקט בדיקת נאותות כלכלית ומשפטית שנועדה לוודא, בין היתר, את ההיבטים הבאים: (א) קיומה של קבוצת בעלי קרקע מגובשת; (ב) קיומן של זכויות קנייניות כדין אשר ניתן לשעבדן לטובת החברה; (ג) מצב סטטוטורי ותכנוני כולל מצב רישוי, התאמת הפרוגרמה התכנונית לפרויקט ולוחות הזמנים הצפויים; ו- (ד) בחינת תקציב הפרויקט כולל בצ"מ, עלויות לגמר, רווחיות, קבלן מבצע ובעלי תפקידים נוספים; (ה) בחינת הסכמי התמ"א בליווי יזמי; (ו) בחינת העמדת הבטוחות הנדרשות בליווי יזמי. הבדיקות מבוצעות לאחר חתימת מזכר ההבנות, ומתנהלות עד לשלב החתימה של הסכם מחייב (ככל שמתגבש לכדי חתימה) והעמדת המימון על ידי החברה. בדיקת הנאותות נערכת על ידי צוות עובדי החברה וכן על ידי יועצים משפטיים וכוללות גם חוות דעת משפטית ביחס לפרויקט ולמקרקעין, זהות וזכויות בעלי הזכויות בקרקע, מצבו הסטטוטורי של הפרויקט וכיו"ב. במסגרת תהליך בדיקת הנאותות מתקבל בידי החברה "דוח אפס" שומה שנערך על ידי שמאי מקרקעין מאושר ע"י החברה וכן מועברים לחברה פרטים ונתונים שונים, לפי שיקול דעתה, כשהם מאושרים על ידי רואי חשבון ויועצים אחרים של הלווים. יצוין כי החברה נוהגת לקבוע הוראות מעקב ופיקוח שוטף בקשר עם המימון המועמד על ידה בפרויקטים השונים.

9.4.5 בדיקה חיתומית ללווים - לצד בדיקות הנאותות כאמור, מנהלת החברה הליך חיתומי קפדני של הלווים לשם בחינת כשירותם הפיננסית ויכולת ההחזר שלהם. בהלוואות בהתאם לסעיף 9.3.1, החברה בוחנת את חברי הקבוצה להם מועמד מימון (חיווי אשראי) על מנת להעריך את יכולת החזר של הלווים בהתאם למדיניות חיתום פיננסי הקובעת אמות מידה מפורטות ומחמירות (ובכלל כך אמות מידה בקשר עם כושר החזר, יתרות הלוואה ונכסים אחרים, בחינת העושר הפיננסי של הלקוח וכיו"ב) ובמידת הצורך תדרוש מלווים מסוימים לעבות בטחונות ו/או להפחית חוב. כמו כן, ככל ורלוונטי, מסתייעת החברה בנותני שירותים ייעודיים המבצעים איסוף ועיבוד נתונים לצרכי הבדיקה החיתומית של הלווים ומספקים לחברה מידע רלוונטי לצורך קבלת החלטה, בהתאם לאמות מידה שהועברו מהחברה.

יצוין כי בהלוואות בהתאם לסעיף 9.3.1, החברה לא מבצעת הליכי מעקב על יכולת החזר של הלווים במהלך תקופת ההלוואה (ולאחר השלמת ההליך החיתומי בעת העמדת ההלוואה). במקרה שבו מי מיחיד הקבוצה לא עומד בפירעון הריבית (במקרה של הלוואה שבה הריבית משולמת במהלך התקופה), הלווה נמצא בהפרה, ולחברה קיימת זכות לבחור אם להשלים את המימון לאותו לווה לפי שיקול דעתה, או לפעול לממש את הבטוחה שהועמדה לה על ידי אותו לווה או לנקוט באמצעים אחרים כלפי הלווה המפר, לרבות עיבוי בטחונות. במקרה שבו מספר לווים לא עומדים בפירעון ההלוואה, בהתאם לשיעור שנקבע בהסכם עם הלווים, לחברה קמה הזכות להעמיד את כל האשראי ללווים לפירעון מיידי ולממש הבטוחות (לרבות שעבוד כללי).

בהלוואות בעלות שאינן לקבוצות בעלי הקרקע, החברה מבצעת מעקב שוטף אחרי היזמים והלווים, כמו

גם אחרי הקבלנים המבצעים. המעקב כולל בין היתר בדיקת התראות אשראי, דוחות כספיים, ומידע אחר ככל שניתן.

יצוין, כי, הגם שתקופת האשראי עשויה להימשך לאחר המועד הקבוע לפירעון ההלוואה על פי הוראות ההסכם, הרי שבהתבסס על טיב ושווי הביטחונות הקיימים לטובת החברה ודרגתם, החברה אינה צופה קושי מהותי בגביית מלוא החוב. לפרטים נוספים בקשר עם הלוואות אשר בגינן בוצעה הפרשה ספציפית להפסדי אשראי, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה.

יודגש כי המידע המובא לעיל לעניין ציפיותיה של החברה לגבות את מלוא החוב בהתבסס על טיב ושווי הביטחונות הקיימים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע והנתונים המצויים בידי החברה ועל שווי הביטחונות הקיימים למועד זה. יובהר כי אין ודאות בהתממשות התחזיות וההערכות הכלולות בסעיף זה, והן עלולות להתממש באופן שונה משהוערך, אף באופן מהותי, בין היתר, בהתחשב בגורמים אשר אינם בשליטת החברה המפורטים בסעיף 20 להלן.

ועדת האשראי ומדיניות האשראי - העמדת האשראי מובאת לאישורה של ועדת האשראי של החברה הבת. בחברה מכהנת ועדת אשראי המורכבת, בין היתר, מחברי הדירקטוריון של חברת הבת (שאינם מנכ"ל החברה), שלהם ידע, ניסיון ומומחיות בתחום הנדל"ן והפיננסים. יו"ר ועדת האשראי, שהינו גם יו"ר דירקטוריון החברות הבנות, הינו גורם מקצועי האמון על אישור האשראי מכח תפקידו.

לאחר הליך איתור לקוחות או פרויקטים שעומדים באמות המידה שקבעה החברה וסגירת תנאים מסחריים, לרבות חתימה על מזכר הבנות במקרים מסוימים, נערך הליך בדיקת נאותות, אשר במהלכו נערכת חוות דעת משפטית, מתכנסת ועדת האשראי לבחינה והחלטה בדבר ההלוואה, בהתאם למדיניות האשראי של החברה. במסגרת דיוני ועדת האשראי נבחנים, בין היתר, ולפי העניין, מאפייני וסטטוס הפרויקט ורווחיותו, הזכויות במקרקעין, מאפייני הלווים, סטטוס הקבוצה (ככל ומדובר בקבוצה), האשראי הנדרש ותנאיו, תקציב הפרויקט, "דוח אפס", הבטוחות וערכן, התקשרות עם קבלן, זהות היזם, זהות מנהלי הקבוצה, זהות השמאי המפקח והפיקוח ההנדסי וסטטוס בדיקת נאותות בהתאם לסוג הפרויקט.

מדיניות האשראי של החברה, בהתאם אליהם פועלת ועדת האשראי, מנטרת את רכיבי הסיכון בפרויקטים וקובעת בין היתר מגבלות הקשורות לשיעורי המימון כגון (LTC) מקסימאלי במקרה של ליווי בעלי קרקע וקבוצות של 80% ו-LTV מקסימאלי במקרה של גישורים של 90% ובליווי יזמי רכיב הון עצמי מינימאלי שישקיע היזם בפרויקט שלא יפחת מ-5%, וכושר ספיגה מינימאלי לפרויקט של 20% (מבחן המתחשב ברווחיות הפרויקט, בהון היזם ובדרישות הסף למכירות מוקדמות בעסקאות ליווי יזמי), וכן את היקף החשיפה המקסימאלי לפרויקט וללווה. יש לציין כי במרביתן של ההלוואות המאושרות על ידי ועדת האשראי יחסי המימון המאושרים נמוכים משמעותית מהיחסים לעיל.

מדיניות האשראי מאפשרת חריגה מהתנאים המנויים בה רק באישור דירקטוריון החברה, כמו גם עסקאות למתן אשראי בהיקף של מעל 100 מיליון ש"ח.

מדיניות האשראי נבחנת על ידי הנהלת החברה והדירקטוריון, ועולה לדיון אחת לתקופה בדירקטוריון החברה ומאושרת על ידי הדירקטוריון.

דירקטוריון החברה מקבל מידי רבעון דיווח על היקפי תיק האשראי וניהול המקורות, כולל המקורות ללא זכות חזרה לחברה (Non-Recourse). דיווח בדבר אירוע כשל מחייב דיון בדירקטוריון החברה, כמו גם דיווח על "אורות אדומים" המתבצע אחת לרבעון, בהינתן עסקאות כאלו.

9.4.6 לאחר השלמת התהליך כאמור, החברה מתקשרת בהסכם הלוואה. ההסכם נערך בליווי יועציה המשפטיים של החברה, בהתאם לנתוני הפרויקט ותוצאות הבדיקות שנערכו והמשא ומתן בין החברה לבין הלווים. העמדת המימון תבצע לאחר אישור וועדת אשראי וותימת הסכם הלוואה, ועם התקיימות התנאים הקבועים בהסכם ובפרט רישום השעבודים לטובת החברה כפי שנקבע בהסכם הלוואה, לרבות הנפקת שוברי תשלום והעמדת ערבויות בפרויקט ליווי יזמי על ידי המבטח.

10. שיווק

לחברה מוניטין חיובי המושך אליה לקוחות פוטנציאליים, בין באופן יזום ובין אם בדרך של הפנייה מלקוחות אחרים או גורמים אחרים בתחום הנדל"ן (עורכי דין, מארגנים ומנהלי קבוצות בעלי קרקע, גורמים מקצועיים, מתווכים וכיו"ב). כמו כן, החברה נוהגת לבצע, מעת לעת, פנייה יזומה ללקוחות פוטנציאליים אשר להערכתה עשוי להיות להם צורך בפתרונות המימון המוצעים על ידי החברה. בנוסף, החברה מקדמת את שירותיה באמצעי המדיה השונים ובכלל זה היא מפעילה אתר אינטרנט, הכולל, בין היתר, פרטים אודות פעילותה וצוות והעובדים.

11. תחרות

11.1 למועד הדוח, את הגורמים המעמידים מימון לתחום הנדל"ן ניתן לאפיין כמפורט להלן:

בנקים וחברות ביטוח - למועד הדוח, גורמי המימון העיקריים בענף הנדל"ן הינם בנקים וגופים מוסדיים (בעיקר מספר חברות ביטוח). הגורמים כאמור מעניקים מימון במתכונת של ליווי סגור, וכן מעניקים הלוואות ליזמים לטובת רכישת קרקעות והם מתאפיינים ברמת נזילות גבוהה ומקורות מימון זמינים להעמדת האשראי לצד כפיפות לדרישות והוראות רגולטוריות ענפות, המסדירות את פעילותם בתחום.

חברות אשראי וקרנות מימון - ישנן מספר חברות אשראי וקרנות מימון, אשר פועלות להעמדת מימון לפרויקטי נדל"ן ובכלל זה מימון לקבוצות בעלי קרקע והלוואות גישור. על אף המתחרים בתחום מימון הנדל"ן בכללותו, החברה, שהינה מחלוצות מימון קבוצות בעלי קרקע, צברה מוניטין, ידע וניסיון בהעמדת מימון בהיקפים משמעותיים לפרויקטים בהם קיים פיזור רב של לוויים, המייחדים אותה מרובם הגדול של התאגידים האחרים העוסקים במתן אשראי ותומכים בהתמודדות בתחרות עם גורמים מממנים אחרים. מתחריה השונים של החברה מתמקדים בעיקר בסגמנט אחד בעולם העמדת המימון לנדל"ן. בין המתחרים ניתן לציין את קרן יסודות וחברת מכלול (המתמקדות בעיקר בתחום הליווי ליזמים) וחברת מניף (המתמקדת בעיקר בהשלמת הון עצמי).

11.2 להערכת החברה, למועד הדוח, לא ניתן לאמוד את חלקה בתחום הפעילות, בין היתר, בשים לב לכך שאין לה גישה לנתוני מתחריה. יחד עם זאת, להערכת החברה היקף פעילותה אינו מהותי ביחס לבנקים.

11.3 החברה מתמודדת עם התחרות, בין היתר, באמצעות מיקוד עסקי במימון פעילויות הנדל"ן המתוארות בדוח ובאמצעות העמדת מעטפת מקצועית ללקוחותיה, המשלבת בין רמת שירותיות גבוהה, ובפרט היכולת לעמוד בזמני תגובה מהירים ולהנגיש את המימון ללקוח בזמן הדרוש לו, לבין מתן מענה מקצועי איכותי בהתבסס על הניסיון והמומחיות שנצברו במהלך פעילותה של החברה, והמתבטאים ביכולתה להעמיד פתרונות מימון יצירתיים ומקיפים, בהתאמה ייעודית ללקוחותיה, משלב הגישור, באם דרוש, ועד ליווי הקמת הפרויקט. היכולת להעניק מגוון שירותים מהווה יתרון תחרותי בסביבת פעילות מורכבת ומגוונת של החברה ולקוחותיה, המשלבת בין דיסציפלינות מגוונות מעולמות התכנון, הייזום, המשפט, הבניה והמימון. כמו כן, צוות ההנהלה והעובדים המועסקים בחברה מאפשר לחברה לקיים תהליך יעיל לאישור העסקאות באופן שמאפשר מענה מהיר ביחס לזה הנהוג אצל מתחריה, וכזה מקנה לה יתרון תחרותי, והכל

בשילוב תהליכי בקרה וחיתום שהחברה מנהלת.

יצוין, כי לחברה גמישות יחסית הנובעת מכך שמוסדות פיננסיים, ובפרט בנקים, כפופים לרגולציה ייעודית, המטילה מגבלות שונות ובכלל זה מגבלות בקשר עם חשיפת תיק האשראי לתחום הנדל"ן ועוד. גמישות או היעדר מגבלות, לפי העניין, בשילוב שעבודים מדרגה ראשונה, תומכים ביכולתה של החברה להציע פתרונות מימון יצירתיים או ייחודיים, אשר אינם תמיד מתאפשרים בידי מתחריה האמורים של החברה, ובכלל זה, התאמת מימון על פי צרכיו, יחס מימון גמיש ככל שמתאפשר ובהתאם לבדיקות הלקוח, "הלוואת בלון" (פירעון בתשלום אחד של קרן וריבית) בהתחשב במדיניות האשראי של החברה ובשים לב ליחס המימון.

כאמור, החברה פועלת באופן שוטף לגיוון מקורות המימון ולהפחתת עלויות המימון שלה. החברה מעריכה, כי להמשך פיתוח מקורות המימון שלה והגשמת יעדיה העסקיים של החברה לטיוב וגיוון מקורות האשראי של החברה, תהיה השפעה ניכרת לחיוב על מעמדה התחרותי של החברה והשבחת כושרה התחרותי של החברה ותהווה כלי נוסף בידי החברה לצורך התמודדות עם התחרות בתחום פעילותה. לפרטים אודות יעדיה העסקיים של החברה ובפרט יעדיה בדבר טיוב מקורות המימון, ראו סעיף 20 לדוח.

חלק רביעי - פעילות החברה בכללותה

רכוש קבוע וחכירות

.12

.12.1 למועד הדוח, עושה החברה שימוש ברכוש קבוע ובמשרדים ששוכרת החברה ברמת גן, בהתאם להסכם שכירות מחודש נובמבר 2021, שלפיו תקופת השכירות בהתאם הינה מיום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2023, כאשר לחברה קיימות שתי אופציות להאריך את תקופת השכירות בשנתיים בכל פעם ובסך הכל עד ליום 31.12.2027. החברה מימשה את אופציית השכירות בגין התקופה שבין 1.12.2024 עד ל- 31.12.2025. עלות השכירות השנתית מוערכת בכ- 0.9 מיליון ש"ח בשנה. בשנים 2024 ו- 2025 הסתכמה עלות השכירות השנתית בכ- 0.7 מיליון ש"ח בכל שנה. יצוין, כי המשרדים אותם שוכרת החברה מסווגים כחכירה בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים ראו ביאור 6 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

הון אנושי

.13

ליום 31.12.2025, מצבת העובדים¹³ של החברה מונה 20 עובדים (19 עובדים + נותן שירותי ניהול) בהתאם לחלוקה להלן:

מחלקה	31.12.2025	31.12.2024
חברי הנהלה	7	5
מנהלי קשרי לקוחות וכלכלנים	9	8
כספים	3	3
מנהלת משרד	1	1
סה"כ	20	17

.13.1 תלות בנושאי משרה - לפרטים ראו סעיף 21.11 (גורמי סיכון) לדוח.

הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

.13.2

למועד הדוח, עובדי החברה מועסקים באמצעות הסכמי העסקה אישיים. תנאי ההעסקה כוללים, בין היתר, זכאות לחופשה, דמי הבראה, הפרשה לפנסיה, קרן השתלמות וכן התחייבויות בדבר שמירה על סודיות. הסכמי ההעסקה הינם, ככלל, לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מוקדמת, הנעה ככלל, בין הדרוש בחוק לבין 90 יום, בהתאם לקבוע בהסכמי ההעסקה (למעט במקרים חריגים המאפשרים הפסקה מיידיית על ידי החברה). כמו כן, למועד הדוח חל על עובדי החברה הסדר לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963.

.13.3 נושאי משרה בכירה - לפרטים אודות תנאי העסקת נושאי המשרה הבכירה, לרבות שירותי ניהול המוענקים לחברה על ידי בעלת עניין בה, ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח, פרטים נוספים על התאגיד.

החברה אימצה תכנית אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה, כמפורט בביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, ובהתאם לה הוענקו מכוחה אופציות לנושאי משרה בחברה ובחברה הבת ועובדים בחברה.

החברה אימצה מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה, אשר צורפה לתשקיף ההנפקה של החברה, והיא פועלת לאישור מדיניות עדכנית במועדים הנדרשים בדין.

¹³ יצוין כי הנתונים לעיל כוללים ביחס לכל אחת מהתקופות כאמור את כהונת יו"ר דירקטוריון חברת הבת המכהן בנוסף כיו"ר ועדת אשראי בחברת הבת אשר מעניק לחברת הבת שירותי ניהול.

14.

הון חוזר

14.1.

להלן יובא בתמצית הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח) :

ליים 31.12.2024	ליים 31.12.2025	
438,576	805,798	נכסים שוטפים
(427,816)	(757,545)	התחייבויות שוטפות
10,760	48,253	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

15.

מימון

15.1.

למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות אשראי והלוואות שמקבלת חברת הבת מתאגידים בנקאיים, מגיוס אג"ח בשוק ההון וממלווים שונים, הכוללים גופים מוסדיים וכן מגורמים פרטיים, תאגידים ויחידים, אשר הצהירו בפני החברה כי הם נמנים על סוג המשקיעים הנכלל בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("הגורמים המממנים").

לבטוחות שמעמידה החברה לגורמים המממנים, ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, בפרויקטים שבהם החברה בחרה לשלב מקורות מימון מגופים מוסדיים ומגופים פרטיים, בהלוואות ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse) שיעור המימון הינו 60% לפחות מסך המימון הנדרש לפרויקט כאשר יתרת המימון מקורו בהון העצמי של החברה ובמסגרות האשראי הבנקאיות של החברה. לפרטים אודות פילוח מקורות המימון של החברה ראו סעיף 15.4 לדוח.

15.2.

מאפייני התקשרות עיקריים עם הגורמים המממנים שאינם תאגידים בנקאיים (מוסדיים תאגידים ופרטיים)

15.2.1.

כללי

על פי תנאי ההלוואות עם הגורמים המממנים, ככלל, ההלוואות תפרענה בתנאי "גב אל גב" לתנאי המימון המועמדים על ידי החברה ללוויה, למעט שיעורי הריבית, כפי שאלו נקבעו במסגרת משא ומתן אשר מנהלת החברה עם הגורמים המממנים, ועמלות הנקבעות לזכות החברה במסגרת משא ומתן שמנהלת החברה עם לוויה. בהתאם להסכמי ההלוואה עם הגורמים המממנים, החברה תפרע לגורמים המממנים חלק יחסי מכל סכום שתקבל מלוויה, המשקף את היחס שבין הסכום שהעמיד אותו גורם לחברה לבין הסכום שהעמידה החברה ללוויה (והיתרה תיוותר בידי החברה).

במסגרת השעבודים שמעמידה החברה לטובת הגורמים המממנים נכללים שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של זכויות החברה בבטוחות שהועמדו לטובתה על ידי הלווים בפרויקטים, שעבוד על זכויותיה של החברה על פי ההסכמים בהם התקשרה החברה עם הלווים, לרבות חשבון ייעודי שפותחת החברה בקשר עם כל פרויקט ויתר זכויותיה של החברה בפרויקט, לרבות על תגמולי ביטוח שישולמו בקרות אירוע ביטוחי (ושהחברה רשומה כמוטב בהן) ("שעבודי החברה").

הגורמים המממנים רשאים לפעול למימוש שעבודי החברה במקרים בהם תתגבש עילה להעמדה לפירעון מיידי על פי הוראות ותנאי הסכם ההלוואה בין החברה לבין הלווים בפרויקט מסוים, וזאת ככל שהחברה לא פעלה בעצמה למימוש כאמור בחלוף תקופת זמן שנקבעה בהסכמים בינה לבין מממניה.

למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה לא התקיים אירוע בגינו הגורמים המממנים פעלו או קיבלו החלטה

לפעול כדי לפתוח בהליכי מימוש כאמור.

יובהר, כי, ככלל, המימון המועמד לחברה, הן בהסכמי ההלוואה בהם התקשרה החברה עם גופים מממנים פרטיים והן בהסכמי ההלוואה עם הגופים המוסדיים, הינו ללא זכות חזרה של הגורמים המממנים לחברה (non-recourse), קרי, לגורמים המממנים אין כל זכות להיפרע מהחברה ככל שלא התקבלו אצל החברה כספים בפועל מאת הלווים בפרויקטים, בין אם בדרך של פירעון לפי הוראות הסכמי ההלוואה עם הלווים ובין אם בדרך של מימוש בטוחות, וזאת למעט במקרים שטבעם כמפורט בסעיפים 15.2.2 ו- 15.2.3 להלן. בהתאם, במקרה של כשל פירעון, לגורמים המממנים קיימת האפשרות להיפרע בדרך של מימוש הבטוחות שהועמדו להם כאמור. יובהר, כי לגורמים המממנים אין זכות חזרה לכספים ששולמו לחברה על ידי הלווים שלה בפרויקטים טרם אירוע ההפרה (לרבות עמלות וריבית ששולמה טרם העמדה לפירעון מיידי).

לצורך יישום הוראות הסכם המימון בין החברה לבין הגורמים המממנים, ממונה נאמן לכל פרויקט אשר לגביו מועמד מימון ("נאמן בטוחות"), כאשר אצל נאמן הבטוחות מופקד כתב הוראות בלתי חוזר לצורך יישום הוראות ההסכמים עם הגורמים המממנים.

מאפייני התקשרויות עיקריים עם גופים מוסדיים ותאגידיים דומים (להלן: "גופים מוסדיים")

15.2.2.

במסגרת התקשרותה עם הגופים המוסדיים, מתחייבת החברה כלפי הגופים המוסדיים כי כלל התקבולים שיגיעו לחברה מהפרויקט ישולמו לחשבון ייעודי של החברה (המשועבד לנאמן הבטוחות) וכי החברה תלווה את ההלוואות שתעמיד ללוויה באופן כפי שנקבע בהסכמים עם המלווים.

התקשרות החברה מול גופים מוסדיים גם היא, כאמור לעיל, ללא זכות חזרה של הגורמים המממנים לחברה (non-recourse) ולגופים המוסדיים אין כל זכות להיפרע מהחברה ככל שלא התקבלו אצל החברה כספים בפועל מאת הלווים בפרויקטים, זאת למעט נזק ישיר שנגרם במקרה בו פועלת החברה בזדון או במרמה או במקרה של רשלנות אם לא פעלה בהתאם לסטנדרט כפי שנקבע בהסכם עם הגופים המוסדיים. למועד הדוח, עיקר המימון לפרויקטים להם מעמידה החברה אשראי מקורו בהתקשרויות עם גופים מוסדיים, בהתאם למבנה המתואר לעיל. כמו כן, רשאים הגופים המוסדיים לפעול לגביית היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה (ויובהר, מבלי לגרוע מתנאי non-recourse לחברה) וכן למימוש שעבודי החברה במקרה של הפרה של הסכם המימון שנחתם בינה לבין הגורם המממן, כאשר ההפרה בוצעה על ידי החברה עצמה, על פי הוראות ההסכם בין הצדדים.

המימון מועמד לחברה בשלבים (למעט במקרים של מימון המיועד להלוואות גישור, שאז מועמד לרוב בפעם אחת), בהתאם להתקדמות הפרויקט וקצב שחרור המימון על ידי החברה ללוויה, בהתאם להסכם מולם. המימון יפרע לגוף המוסדי במועדי הפירעון הקבועים בהסכם, אולם החברה תקדים תשלומים ותבצע פירעון מוקדם של כל סכום שהיא חייבת למלווה על חשבון ההלוואה, ככל שהתקבלו אצלה בפועל באופן חלקי או מלא, ביחס לכספים מהלווים שלה בפרויקטים על חשבון ההלוואה שהועמדה להם. הפירעון המוקדם שישולם לגופים המוסדיים כאמור לא יישא כל קנס ו/או עמלה למעט עמלות פירעון מוקדם, ככל ששולמה לחברה על ידי הלווים בהתאם להסכמי ההלוואה של החברה עמם.

כמו כן, ככלל, במסגרת מרבית תנאי התקשרויותיה של החברה עם גופים מוסדיים נקבעו, בין היתר, מגבלות על שינוי מבנה בחברה או על שינוי בבעלי השליטה בחברה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, לפיהם נדרש כי השליטה בחברה תהיה בידי מר אהרון בירס ו/או מר גיל דויטש, כאשר בחלק מההסכמים נדרש כי השליטה תהיה בשניים מבין מר בירס, מר דויטש או מר עדי גזית. בנוסף, נקבעו הוראות המגבילות את החברה בביצוע שינויים מהותיים בתנאי ההלוואות שמעמידה החברה ללוויה, שלא

בהסכמת הגורמים המממנים, הכול בהתאם להסכם בין הצדדים.

15.2.3 מאפייני התקשרות עיקריים עם גופים פרטיים ותאגידים גדולים (להלן: "גופים אחרים")

התקשרותה של החברה בהסכמי מימון עם גופים פרטיים נעשית, ככלל, בדרך של הסכם מסגרת כללי, שאינו משויך לפרויקט ספציפי ("הסכם המסגרת"). בהתאם להסכם המסגרת, במקרים בהם מבקשת החברה לקבל מימון, מוסרת החברה הודעה לגופים האחרים על כוונתה לקבל מימון, שבמסגרתה נכלל פירוט בדבר סכום ההלוואה הנדרש מתוך סכום המסגרת ותיאור הפרויקט הרלוונטי שלגביו בוחנת החברה להעמיד מימון.

החברה מודיעה לגוף הפרטי על רצונה לקבל הלוואות על חשבון הסכם המסגרת, כשלגופים האחרים אפשרות לבחור, בתוך פרק זמן מוגדר מראש, שלא להעמיד מימון על פי הסכם המסגרת לטובת הפרויקט שלגביו מבקשת החברה להעמיד מימון. ככל שבוחרים להעמיד את המימון, המימון מועמד לחברה בשלבים (או בפעימה אחת במקרה של מימון המיועד להלוואת גישור), בהתאם להתקדמות הפרויקט וקצב שחרור המימון על ידי החברה ללוויה, בהתאם להסכם מולם. על ההלוואה יחולו הוראות הסכם המסגרת וכן תנאי תעודת אגרת החוב ביחס לכל הלוואה אותה מנפיקה החברה לגופים האחרים, כמפורט להלן. על פי הסכמי המסגרת, זכותו של הגורם המממן להיפרע על ידי החברה, ביתרה הבלתי מסולקת, המתגבשת רק עם קבלת קרן ההלוואה והריבית שנצברה בגינה מהלווים בפרויקטים בהתאם להסכמים שנחתמו עמם, ובהתאם לגובה הסכומים שהתקבלו. החברה התחייבה כי בתוך מספר ימים הנקוב בהסכם מקבלת קרן, ריבית או הפרשי הצמדה מהלווים, היא תעביר למלווה את חלקו בסכום שהתקבל. שיעור הריבית שתשא ההלוואה בכל מקרה לא יהיה יותר מסכום הריבית שיתקבל בפועל בידי החברה מאת הלווים ביחס לפרויקט ספציפי.

במסגרת הסכמי המסגרת להעמדת המימון על ידי הגופים האחרים, יושת על גורם מממן שהפר התחייבות להעמיד כספים לחברה פיצוי מוסכם, בשיעור הנגזר מסכום מסגרת ההלוואה, מבלי לפגוע מכל סעד או תרופה אחרים, עפ"י כל דין או הסכם שיעמדו בנסיבות האמורות לטובת החברה כלפי אותו גורם מממן, והכול על פי ההסכם מול אותו מלווה. במהלך שנות פעילותה, עמדו כל הגופים האחרים בהתחייבותם להעמיד כספים לחברה, כפי שהוסכם בינם לבין החברה.

ההלוואות מועמדות לחברה, ככלל, בדרך של הנפקת תעודת אג"ח כחלק מסדרה (קרי, חוב המועמד לחברה על ידי מספר מלווים במקביל אשר העמידו לחברה מימון מכח הסכם המסגרת), באופן שיבטיח שלחברה יועמד מלוא האשראי למימון הפרויקט שבכוונתה לממן. כאמור, גם אשראי כאמור הינו בתנאי non-recourse לחברה, וזאת למעט במקרה של רשלנות רבתי מצידה של החברה בניהול ההלוואות.

בהתאם להוראות הסכמי המסגרת, סדר הפירעון במקרה של מימוש הבטוחות לטובת המלווים הוא ראשית לסילוק הוצאות מימוש הבטוחות (לרבות מיסים ושכר טרחת עו"ד ויועצים אחרים שנדרשו לצורך המימוש); ושנית, לפירעון החובות למלווים, כולל חלק החברה וצדדים קשורים לה בחוב שהועמד, על פי חלקם היחסי בתמורות המימוש (כאשר שיעור הריבית העודף המיוחס לחברה בהסכם עם לוויה, לעומת שיעור הריבית בין החברה לבין מממניה, ישולם לחברה לאחר התשלום למלווים ולחברה כאמור ולפני תשלום ריבית פיגורים).

ככלל, הסכמי המסגרת אינם קובעים הוראות בדבר פירעון מוקדם של ההלוואות מכוחן, ומשכך, בהתאם להוראות סעיף 13(ב) לחוק המשכון, תשכ"ז-1967, עומדת לחברה זכות לבצע פירעון מוקדם של אותן הלוואות, כנגד תשלום עמלת פירעון מוקדם בסכום הנמוך מבין יתרת הריבית עד לתום תקופת ההלוואה או 6 חודשים (סכום שאינו מהותי לחברה). להערכת החברה, בהתבסס, בין היתר, על מערכת היחסים

העסקית בינה לבין המלווים עימם התקשרה בהסכמי מסגרת, אפשר ופירעון מוקדם לאותם מלווים יעשה גם ללא תשלום עמלה.

הערכת החברה לעניין האפשרות לבצע פירעון מוקדם ללא תשלום עמלה, כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע והנתונים המצויים בידי החברה. יובהר כי אין ודאות בהתממשות התחזיות וההערכות הכלולות בסעיף זה, והן עלולות להתממש באופן שונה משהוערך, אף באופן מהותי, בין היתר, בהתחשב בגורמים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות החלטות הגורמים המממנים שהם צדדים שלישיים לחברה.

15.3 להלן יובאו נתונים אודות שיעורי ריבית ממוצעת ושיעור ריבית אפקטיבית בגין הלוואות שהועמדו לחברה על ידי גופים מוסדיים ופרטיים:

שנת 2024	שנת 2025	
שיעור ריבית ממוצעת ואפקטיבית		
8.03%	7.30%	הלוואות מגופים מוסדיים (כולל צדדים קשורים)

15.4 להלן יובא פילוח מקורות המימון של החברה (במיליוני ש"ח):

מועד	גופים מוסדיים		בנקים		אגרת חוב (סדרה א') ⁽³⁾	גופים אחרים ⁽²⁾	
	יתרת חוב	יתרת מסגרת בגין האשראי ⁽¹⁾	יתרת חוב	יתרת מסגרת בגין האשראי	יתרת חוב	יתרת חוב	יתרת מסגרת בגין האשראי
31.12.2025	333.9	20.6	419	31	100.2	43.1	8.6
31.12.2024	401.2	69.7	250	200	-	105.3	25.8

(1) מסגרת האשראי אינה כוללת את מסגרות האשראי בגין הלוואות שנגרעו.
 (2) כולל כ- 83 מיליון ש"ח מבעל עניין ומבעלי שליטה. ראו גם ביאור 16 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.
 (3) הנפקת האג"ח הושלמה ביום 2 בפברואר 2025.

הן ליום 31.12.2025 והן למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, המסגרת הלא מנוצלת של החברה מהמלווים, כמו גם אפשרויות גיוס הלוואות בהתאם למאפיינים שצוינו לעיל, תאפשר לה לעמוד בהתחייבויות להעמדת מימון ללווים ממנה. הערכת החברה לעניין היכולת לעמוד בהתחייבויות להעמדת מימון ללווים ממנה בהתבסס על מסגרת האשראי הלא מנוצלת כמו גם מאפשרויות הגיוס הנוספות, כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע והנתונים המצויים בידי החברה. יובהר כי אין ודאות בהתממשות התחזיות וההערכות הכלולות בסעיף זה, והן עלולות להתממש באופן שונה משהוערך, אף באופן מהותי, בין היתר, בהתחשב בגורמים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות החלטות הגורמים המממנים שהם צדדים שלישיים לחברה.

15.5 אגרת החוב (סדרה א')

ביום 2 בפברואר, 2025, השלימה החברה הנפקה לציבור בהיקף של 100 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון, חלק ב' לדוח התקופתי.

15.6 מגבלות החלות על התאגיד בקבלת אשראי - למועד הדוח, לא חלות על החברה מגבלות בקבלת אשראי מכח

הסכמי המימון שהועמדו לה, למעט במסגרת אשראי בנקאי ואגרת החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 15.8 להלן.

15.7. מסגרות אשראי בנקאיות - פרט להסכמי המימון בין החברה, לברקת מימון וברקת מימון יזמים לבין הגורמים המממנים, הכוללים התחייבות להעמדת מימון בהתאם למועדי המימון שנקבעו בין החברה, ברקת מימון וברקת מימון יזמים לבין לוויהן כמפורט לעיל, למועד הדוח לחברה ולברקת מימון ולברקת מימון יזמים מסגרות אשראי מאושרות ומנוצלות באופן חלקי משני תאגידים בנקאיים.

המסגרות כפופות, בין היתר, לעמידה בתנאים שונים, לרבות ביחס להון החברה (וכן ביחס להון העצמי של ברקת מימון בע"מ, באופן שהיקף הניצול האפשרי של המסגרת ישתנה בהתאם להון העצמי של החברה כמתחייב מאמות המידה.

15.8. להלן ריכוז הוראות עיקריות בהסכמי האשראי של החברה ושל ברקת מימון וברקת יזמים עם התאגידים הבנקאיים וכן באגרת החוב של החברה (סדרה א'), המהווים את הסכמי האשראי המהותיים של החברה, לרבות פירוט הסכומים המנוצלים ותנאי האשראי העיקריים:

התחייבויות נוספות ועילות פירעון מיידי עיקריות	אמות פיננסיות חישובן	מידה ואופן	בטוחות	ריבית	תוקף המסגרת	תקופת האשראי המועמד מכוח המסגרת	היקף ניצול האשראי ליום 31 בדצמבר 2025	היקף מסגרות האשראי	מלווה	ההלוואה
התחייבות של החברה להחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע של ברקת מימון. תנאי מסגרת האשראי האשראי כוללים עילות להעמדה לפירעון מיידי ו/או לביטול מסגרת האשראי, כמקובל בתנאי מסגרות אשראי ובהסכמי הלוואה ^[3]	ההון העצמי^[1]: ההון העצמי של ברקת מימון לא יפחת בכל עת מ-4 מיליון ש"ח, וההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מ-60 מיליון ש"ח. ליום 31.12.2025: ההון העצמי של ברקת מימון הינו בסך של 18 מיליון ש"ח וההון העצמי של החברה הינו 128 מיליון ש"ח. יחס הון עצמי למאזן: לא יפחת מסך של 18% (בחישוב ההון העצמי ינוטרלו יתרות אשראי שקיבלו החברות במסגרת הלוואות בתנאי non-recourse). ליום 31.12.2025: 18.9%		לפי תנאי מסגרת האשראי רשאיות החברה וברקת להעמיד כבטוחה לטובת הבנק, כחלק משווי הבטחונות הכולל, גם את זכויותיהן הנותרות מכוח עסקאות הלוואה שלטובתן קיבלו מימון מגופים שאינם בנקאיים בתנאי "non-recourse", בכפוף למגבלות מסוימות שנקבעו בתנאי מסגרת האשראי.	ריבית הפריים בתוספת שבין 0.3% ל-1.25%, או לחילופין הלוואות בריבית לא קבועה ו/או ריבית צמודה, ע"פ ציטוט.	דצמבר 2026	0-24 חודשים	250 מיליון ש"ח	250 מיליון ש"ח	תאגיד בנקאי א'	מסגרת אשראי שוטפת

ההלוואה	מלווה	היקף מסגרות האשראי	היקף ניצול האשראי ליום 31 בדצמבר 2025	תקופת האשראי המועמד מכוח המסגרת	תוקף המסגרת	ריבית	בטוחות	אמות פיננסיות חישובן	מידה ואופן	התחייבויות נוספות ועילות פירעון מיידי עיקריות
								יחס שווי ביטחונות ^[2] : שאינו עולה על 80% ליום 31.12.2025 : 59%		
מסגרת אשראי שוטפת	תאגיד ב' בנקאי	200 מיליון ש"ח	169 מיליון ש"ח	0-24 חודשים	מרץ 2026 *	ריבית הפריים בתוספת שבין 0.5% ל-1.25%, או לחילופין הלוואות בריבית לא קבועה ו/או ריבית צמודה, ע"פ ציטוט	לפי תנאי מסגרת האשראי רשאיות החברה וברקת להעמיד כבטוחה לטובת הבנק, כחלק משווי הבטחונות הכולל, גם את זכויותיהן הנתרות מכוח עסקאות הלוואה שלטובתן קיבלו מימון מגופים שאינם בתנאי "non-recourse", בכפוף למגבלות	ההון העצמי המוחשי ^[1] : ההון העצמי המוחשי של החברה וברקת מימון לא יפחת בכל עת מ- 70 מיליון ש"ח. ליום 31.12.2025 ההון העצמי המוחשי: החברה - כ- 127 מיליון ש"ח ברקת מימון - כ- 104 מיליון ש"ח. יחס הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי ^[3] של החברה ושל ברקת מימון לא יפחת מ 18% (בחישוב ינוטרלו יתרות אשראי שקיבלו החברות במסגרת הלוואות	מיליון 80% : 31.12.2025 : 59%	התחייבות של החברה להחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע של ברקת מימון. תנאי מסגרת האשראי כוללים עילות להעמדה לפירעון מיידי ו/או לביטול מסגרת האשראי, כמקובל בתנאי מסגרות אשראי ובהסכמי הלוואה ^[4]

התחייבויות נוספות ועילות פירעון מיידי עיקריות	מידה ואופן אמות פיננסיות חישובן	בטוחות	ריבית	תוקף המסגרת	תקופת האשראי המועמד מכוח המסגרת	היקף ניצול האשראי ליום 31 בדצמבר 2025	היקף מסגרות האשראי	מלווה	ההלוואה
	<p>בתנאי non- (recourse ליום 31.12.2025: היחס של החברה הינו כ- 18.8% והיחס של ברקת מימון הינו כ- 36% יחס שווי ביטחונות^[3]: של החברה ושל ברקת מימון שאינו עולה על 82%. ליום 31.12.2025: היחס של החברה הינו כ- 61% והיחס של ברקת מימון הינו כ- 59%</p>	<p>מסוימות שנקבעו בתנאי מסגרת האשראי.</p>							

ההלוואה	מלווה	היקף מסגרות האשראי	היקף ניצול האשראי ליום 31 בדצמבר 2025	תקופת האשראי המועמד מכוח המסגרת	ריבית	בטוחות	אמות פיננסיות חשובות	מידה ואופן	התחייבויות נוספות ועילות פירעון מיידי עיקריות
אגרת חוב (סדרה א')	100 מיליון ש"ח ע.ג.	האג"ח הונפק לאחר מועד המאזן	---	ראו בסעיף 14 לדוח הדירקטוריון (פרק ב') להלן את הפירוט בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות	ראו בסעיף 14 לדוח הדירקטוריון (פרק ב') להלן את הפירוט בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות	ראו בסעיף 14 לדוח הדירקטוריון (פרק ב') להלן את הפירוט בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות	ראו בסעיף 14 לדוח הדירקטוריון (פרק ב') להלן את הפירוט בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות	ראו בסעיף 14 לדוח הדירקטוריון (פרק ב') להלן את הפירוט בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות	ראו בסעיף 14 לדוח הדירקטוריון (פרק ב') להלן את הפירוט בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות

[1] ההון העצמי המוחשי הוגדר במסמכי ההתקשרות עם הבנק באופן הבא: הון עצמי, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות, ובניכוי הסכומים הבאים: נכסים בלתי מוחשיים; חייבים שהינם בעלי עניין וערבויות להבטחת חובותיהם של בעלי עניין; השקעות בחברות חברות קשורות, זכויות מיעוט הכלולות בהון העצמי; קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע, שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש היחסים הפיננסיים; מיסים נדחים; הוצאות נדחות; וכן שיפורים במושכר (יובהר, כי הכנסות מראש בניכוי הוצאות מראש בקשר עם הלוואות שניתנו יהוו חלק מההון העצמי המוחשי).

[2] הוגדר בתנאי מסגרת האשראי כיחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות מכוח מסגרת האשראי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, לבין שווי הבטחונות הכולל; כאשר שווי הבטחונות הכולל הינו הנמוך מבין סך כל יתרת הסכומים המגיעים לברקת מכוח ההלוואות נשוא עסקאות ההלוואה שישועבדו לטובת הבנק, לבין שווי הבטחונות שהועמדו לפירעון של אותן הלוואות, ובתוספת הכנסות מראש. תנאי מסגרת האשראי כוללים תנאים ודרישות שונות לגבי עסקאות ההלוואות שתקבולי החברה וברקת מימון וברקת מימון יזמים מהן ישועבדו לטובת הבנק (באופן שרק עסקאות העומדות בתנאים ובדרישות הני"ל, וכל עוד הן עומדות בתנאים ובדרישות הני"ל, ילקחו בחשבון בחישוב שווי הבטחונות הכולל: (1) החברה וברקת מימון וברקת מימון יזמים תעמדה ממקורות העצמאיים לפחות 18% מסך המימון בעסקת ההלוואה; (2) סכום המימון בעסקת ההלוואה לא יעלה על 80% משווי הבטחונות שהועמדו לטובת החברה ברקת מימון באותה עסקת הלוואה; (3) שיעור ההון העצמי שיעמידו מקבלי ההלוואות בעסקאות ההלוואה יעלה על ספים מינימאליים שנקבעו בתנאי מסגרת האשראי, המשתנים בהתאם לחלק היחסי בעסקה הממומן ממקורות עצמאיים של החברה וברקת מימון; וכן (4) דרישות נוספות לגבי מדיניות חיתום ויישומה, חוקיות, יכולת אכיפה, רמת החשיפה ללווים, העדר מניעה משפטית לביצוע הפרויקטים הממומנים באמצעות עסקאות ההלוואה, עמידה בדרישות רגולציה וכיו"ב.

[3] הוגדר בתנאי מסגרת האשראי כיחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות מכוח מסגרת האשראי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, לבין שווי הבטחונות הכולל; כאשר שווי הבטחונות הכולל הינו הנמוך מבין סך כל יתרת הסכומים המגיעים לברקת מכוח ההלוואות נשוא עסקאות ההלוואות שישועבדו לטובת הבנק, לבין שווי הבטחונות שהועמדו לפירעון של אותן הלוואות. תנאי מסגרת האשראי כוללים תנאים ודרישות שונות לגבי עסקאות ההלוואות שתקבולי החברה וברקת מימון וברקת מימון יזמים מהן ישועבדו לטובת הבנק (באופן שרק עסקאות העומדות בתנאים ובדרישות הני"ל, וכל עוד הן עומדות בתנאים ובדרישות הני"ל, ילקחו בחשבון בחישוב שווי הבטחונות הכולל: (1) סכום המימון בעסקת ההלוואה לא יעלה על 82% משווי הבטחונות שהועמדו לטובת החברה ברקת מימון באותה עסקת הלוואה; (2) שיעור ההון העצמי שיעמידו מקבלי ההלוואות בעסקאות ההלוואה יעלה על ספים מינימאליים שנקבעו בתנאי מסגרת האשראי, המשתנים בהתאם לחלק היחסי בעסקה הממומן ממקורות עצמאיים של החברה וברקת מימון; וכן (3) דרישות נוספות לגבי מדיניות חיתום ויישומה, חוקיות, יכולת אכיפה, רמת החשיפה ללווים, העדר מניעה משפטית לביצוע הפרויקטים הממומנים באמצעות עסקאות ההלוואה, עמידה בדרישות רגולציה וכיו"ב.

[4] לרבות אי-תשלום קרן ו/או ריבית במועד; אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל; העברה של הנכסים והזכויות המשועבדים; יצירת שעבוד שוטף כללי או שעבוד נוסף כלשהו על הנכסים והזכויות המשועבדים; העמדה לפירעון מיידי של חובות והתחייבויות החברה ו/או ברקת מימון לצדדים שלישיים; שינוי שליטה בחברה; שינוי מהותי בסוג פעילותן העסקית של החברה ו/או ברקת מימון ו/או מכירה או העברה של פעילות מהותית כלשהי של החברה ו/או ברקת מימון; ועוד.

[5] מאזן מוחשי הינו סך המאזן, בניכוי הנכסים הבלתי מוחשיים (והאחרים) המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון העצמי המוחשי.

* לאחר תאריך הדוח, מסגרת האשראי הוארכה עד סוף אפריל 2026

מגבלות והתחייבויות נוספות:

איסור חלוקת דיבידנדים, תשלום דמי ניהול או כל תשלום אחר לבעלי המניות בחברה ו/או קרוביהם, במקרה של הפרת ההתחייבות ליחס ביטחונות או להון עצמי, וכן במקרה שהתקיימה עילה להעמדת הלוואות מכוח מסגרת האשראי לפירעון מיידי.

התחייבות להימנע משינוי בטיפול החשבונאי שעל בסיסו נערכו הדוחות הכספיים האחרונים של החברה

התחייבות להעביר את חלקן של החברה והחברות הבנות בכל תקבול שיתקבל על חשבון פירעון ההלוואות נשוא עסקאות ההלוואה המשועבדות, לחשבון ייעודי באחד הבנקים הממנים.

התחייבויות מקובלות נוספות בהסכמי מסגרות אשראי והלוואות, לרבות הצורך לקבל את אישור הבנקים לעסקאות מסוימות שלבעלי השליטה בחברה יש בהן ענין אישי, חובות דיווח, עמידה בדרישות רגולציה, נחיתות של הלוואות בעלים כלפי הבנק וכיו"ב.

יצוין כי, בהתאמה לאסטרטגיית החברה, החברה תפעל מול בנקים מסחריים אלה ונוספים בהתאם לצורך, לשם הגדלת מסגרות האשראי שיועמדו לחברה בהתאם לצורך, לפי יחס הון עצמי למאזן דומה; ואולם אין ודאות כי מסגרות האשראי יגדלו כאמור.

15.9. להלן פירוט המרווח המימוני על הלוואות החברה ללווים בהתחשב בכלל מקורות המימון (דהיינו, הריבית האפקטיבית על הלוואות שהעמידה, בקיזוז הריבית הממוצעת על כלל מקורות המימון הלוואות מפרטיים ומוסדיים, אשראי בנקאי והון עצמי) -

31/12/2024	31/12/2025	
3.39%	3.79%	מרווח מימוני

15.10. אשראי מהותי למועד הדוח - למועד הדוח, לחברה אין הסכמי מימון מהותיים אשר הועמדו בתנאי recourse ושאינם משולמים ב"תנאי גב אל גב" למימון שהעמידה החברה ללווים, כמפורט בסעיף 15.2 לעיל, למעט האשראי הבנקאי ואגרת החוב (סדרה א'), כמפורט לעיל.

15.11. להערכת החברה, בשנה הקרובה היא תמשיך לפעול על מנת לגייס אשראי נוסף ממקורות חיצוניים קיימים ונוספים, תוך התחשבות בצרכי הפעילות השוטפת של החברה, לשם העמדת אשראי בהתאם לפרופיל הסיכון ומדיניות האשראי של החברה, והכל בהתאם להחלטות שיתקבלו על ידי הנהלת החברה ולתנאי השוק והמימון מעת לעת. הערכות וכוונות החברה כאמור, ובכלל זה, בקשר עם גיוס מקורות המימון וכן תיאור יעדי ומטרות גיוס המימון, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה. הערכות וכוונות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה (אף באופן מהותי), בין היתר, בשל השפעות ושינויים בשוק הפעילות של החברה, צרכי המימון של החברה, בהתקשרויותיה עם גורמים מממנים ו/או תאגידיים בנקאיים, לרבות אמות מידה פיננסיות כפי שיחולו על החברה, החלטות עתידיות של דירקטוריון והנהלת החברה, שינויים באסטרטגיית העסקית של החברה והשפעת גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בסעיף 21 לדוח.

16. מיסוי

לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה וכן אודות שומות המס של החברה, ראו באור 15

מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

.17

17.1.1 חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח") - חוק הפיקוח נכנס לתוקף בחודש יוני 2017, מתוך מטרה, בין היתר, להגביר את הפיקוח על גופים (שאינם תאגידים בנקאיים או גופים מוסדיים) הפועלים כמוסדות פיננסיים בתחום מתן אשראי חוץ מוסדי וליצור חלופה הולמת למערכת הבנקאית בתחום מתן השירותים הפיננסיים, אשר אופיין כריכוזי ועם תחרות מוגבלת.

בהתאם להוראות חוק הפיקוח, הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון באגף שוק ההון אחראי ליישום הוראות חוק הפיקוח ("הממונה"), ובמסגרת זו הוקנו לו סמכויות לפיקוח, אסדרה ואכיפה בתחום, ובכלל כך הוא הגורם אליו פונים בבקשה לקבלת רישיון לעסוק במתן אשראי.

חוק הפיקוח קבע חובת רישוי למתן אשראי על תאגידים העוסקים במתן אשראי כדרך עיסוק, כדוגמת החברה, וכן חובת קבלת היתר לבעלי השליטה או מחזיקי אמצעי השליטה ובעלי העניין לתאגידים האמורים.

על פי חוק הפיקוח, ישנם שני סוגי רישיונות עיקריים שניתן להעניק לגורם העוסק במתן אשראי - רישיון בסיסי ורישיון מורחב - הנדרש על פי חוק הפיקוח לגוף העוסק בהיקף פעילות נרחב (המוגדר בחוק הפיקוח כצבר אשראי העולה על 25 מיליון ש"ח לעניין רישיון למתן אשראי). בהתאם, בהתחשב בהיקף האשראי המועמד על ידי החברה למועד החברה, קיבלה חברת היתר רישיון מורחב למתן אשראי.

קבלת הרישיון מחייבת עמידה בדרישות ובתנאים שונים, ובכלל כך קיומו של הון עצמי מזערי (ומסירת מידע ואסמכתאות בקשר עם קיום התנאי). בהתחשב בהיקף האשראי של חברת היתר, ברקת מימון, ההון העצמי המזערי הנדרש כתנאי לרישיון לפעול בתחום פעילותה הינו 4 מיליון ש"ח. עוד על פי חוק הפיקוח, נדרש בעל רישיון לעמוד בדרישות שונות ביחס לניהול תאגידי (לרבות ביחס לכהונת נושאי המשרה של מבקש הרישיון, התקיימות תנאים לשם קבלת היתר לשליטה או להחזקת אמצעי שליטה ביחס לבעל השליטה¹⁴ ובעל העניין בבעל הרישיון ועוד) ובחובות דיווח מוגברות כלפי הממונה (דוחות כספיים, דוחות והודעות שונות למפקח כמשמעותו להלן). חובות נוספים המוטלים על בעל רישיון נוגעים לשמירה על פרטיות ואבטחת מידע של לקוחות תאגיד בעל הרישיון (איסור הטעיה, איסור השפעה בלתי הוגנת, איסור התניית שירות בשירות, דרישות גילוי וכיו"ב).

¹⁴ על פי חוק הפיקוח, כאמור לעיל, נדרשים בעלי השליטה או בעלי העניין בנותן שירותים פיננסיים במבקש הרישיון להיתר מאת הממונה. על פי הוראות החוק וההיתר השליטה שקיבלו בעלי השליטה בחברה (במצורף לרישיון שהונפק לה), יש לקבל את אישור הממונה לכל שינוי בשיעור ההחזקה של בעלי ההיתר בבעל הרישיון (שינוי שעולה על שיעור של 5% מהונה המונפק והנפרע של החברה). לפיכך, פנתה החברה אל הממונה לשם עדכון בדבר הצעת מניות החברה לציבור על פי התשקיף וקבלת אישורו למהלך, אשר התקבל בידה. לעניין זה, בעל עניין בנותן שירותים פיננסיים הינו כל אחד מאלה: (א) מי שמחזיק ביותר מ-10% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בנותן שירותים פיננסיים; או (ב) מי שמחזיק אמצעי שליטה בשלושה נותני שירותים פיננסיים או יותר, ובלבד שההחזקה בכל אחד מנותני השירותים הפיננסיים היא של יותר מ-5% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בו.

לחברת הבת, ברקת מימון, רישיון בתוקף עד ליום 31.12.2028.¹⁵ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-020004). למועד הדוח, עומדת החברה הבת, ברקת מימון, בכל תנאי הרישיון שהוענק לה.

ביום 26 באוקטובר 2022 פורסמו ברשומות תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי), התשפ"ב-2022, ובהתאם לסעיף 2(8) לתקנות תאגיד העוסק במתן אשראי לתאגידים עסקיים (שאינם קבוצות רכישה), אשר האשראי בכל עסקה בודדת המבוצעת על ידו עומד על לפחות 3 מיליון ש"ח, יהיה פטור מחובת הרישוי. בהתאם לכך, החברה עצמה וברקת יזמים מתקשרות בהסכמי הלוואה עם תאגידים עסקיים (להלן: "תקנות פטור מחובת רישוי") (לפרטים ראו סעיף 7 לדוח).

17.1.2. **חוזר ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים** - החוזר קובע הליכים לזיהוי והערכת סיכונים ונקיטת אמצעים לניהולם בהתאם לאופיים, מורכבותם ובהתאם למטרות העסקיות של הגוף המפוקח. ביום 21 בפברואר פרסמה רשות שוק ההון חוזר מתקן לחוזר שפורסם ביום 29 במאי 2022 שבמסגרתו הרחיב את החוזר גם על בעלי רישיון מורחב למתן אשראי. ההנחיות כוללות, בין היתר, מינוי מנהל סיכונים עצמאי במילוי תפקידו, קביעת מדיניות, תהליכי עבודה ודיווחים לצורך זיהוי, מדידה וניהול הסיכונים. החברה, כבעלת רישיון מורחב למתן אשראי יישמה את החוזר, בין היתר, במינוי מנהל סיכונים לחברה על ידי דירקטוריון החברה וכן גיבוש ואישור מדיניות ניהול סיכונים שאושרה בדירקטוריון החברה.

17.1.3. **חוק שירות מידע פיננסי, התשפ"ב - 2021** - ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם חוק שירות מידע פיננסי אשר במסגרתו נותרו שירות מידע פיננסי הכפופים לחובת רישוי ועוד, יהיו רשאים בהסכמת הלקוח לאסוף מידע פיננסיים באמצעות מעכת הממשק למידע פיננסיים מ"מקורות מידע" בהתאם ל"סלי המידע" הרלוונטיים למקור המידע. החברה בהיותה בעלת רישיון למתן אשראי מהווה מקור מידע. לעמדת החברה, בהתאם לסעיף 39 ולתוספת השתים עשרה לחוק שירות מידע פיננסי, נכון למועד פרסום דוח זה, לא חלה עליה החובה לאסוף מידע פיננסי אודות לקוחותיה באמצעות מערכת הממשק למידע פיננסי לאור כך שבמסגרת הסכמי ההתקשרות עם כלל הלווים לא הוסכם לבצע פעולות ו/או לצפות במידע באמצעים מקוונים.

17.1.4. **חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000 ("חוק איסור הלבנת הון")** - חוק איסור הלבנת הון קובע הוראות שונות במטרה לפקח ולמנוע פעולות של הלבנת הון בישראל, ובכלל כך חל ביחס לפעילות של מתן אשראי.

במסגרת חוק איסור הלבנת הון (והצווים שפורסמו מכוחו, אשר הרחיבו את ההתחייבויות מכח חוק איסור הלבנת הון גם על גופים פיננסיים ונותני אשראי חוץ בנקאי) נקבעו הוראות בקשר עם זיהוי ואימות לקוחות מקבלי האשראי (בין היתר באמצעות הליך הכרת הלקוח), דיווח וניהול רישומים אודות עסקאות והעברות כספיות, באופן שמוטלות על החברה חובות בקשר עם אופן זיהוי לקוחות, אימות פרטיהם, תיעוד ובקרה על פעילות הלקוחות ומסירת דיווחים שוטפים. כמו כן,

¹⁵ העיסוקים המורשים ברישיון כוללים א) כל פעילות של מתן אשראי כהגדרתו בסעיף 11 לחוק הפיקוח (למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981 ו- ב) מתן אשראי אגב מימון רכישה או השכרה של נכס או שירות בהתאם לאמור בפסקה 3 להגדרת "מתן אשראי" בסעיף 11 לחוק הפיקוח.

נקבעו הוראות בדבר אופן הפיקוח והבקרה הפנימית ליישום הוראות חוק איסור הלבנת הון, ובכלל כך מינוי קצין ציות שבמסגרת תפקידו אחראי לוודא קיומן וביצוען של ההוראות החלות על החברה על פי חוק איסור הלבנת הון (והצווים מכוחו).

ביום 14 בנובמבר 2021 נכנס לתוקף צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירות בנכס פיננסי ונותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), התשע"ח - 2018, אשר הרחיב את הצו מיום 14 בנובמבר 2018 בדרך של החלת הוראותיו של הצו גם על נותני שירות בנכס פיננסי. ביום 28 במרץ 2022 פרסם משרד המשפטים את תזכיר חוק איסור הלבנת הון (מתן סמכות פיקוח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על נותני שירותים פיננסיים) (תיקון מס'...), התשפ"ב - 2022. לפרטים נוספים ראו סעיף 21.7.1 להלן.

.17.1.5

חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 ("חוק הבנקאות") - סעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות קבע תנאים ומגבלות על גיוס באמצעות הנפקת תעודות התחייבות (אגרות חוב) כהגדרתן בסעיף 35א לחוק ניירות ערך החייבות בתשקיף לפי סעיף 15 לחוק האמור, על ידי תאגידים שאינם תאגידים בנקאיים (דוגמת החברה).

בחודש יולי 2022 פורסם חוק הבנקאות (רישוי) (תיקון מס' 28) (הרחבת מקורות המימון לתאגידים חוץ בנקאיים העוסקים במתן אשראי), התשפ"א-2021, לפיה בוטל הסעיף בחוק הבנקאות (רישוי) שקבע תנאים ומגבלות על גיוס באמצעות הנפקת תעודות התחייבות (אגרות חוב) על ידי תאגידים שאינם תאגידים בנקאיים (דוגמת החברה) וכן הורחבו אפשרויות המימון של תאגיד אשראי חוץ בנקאי ובכללם של החברה, לגיוס של עד חמישה מיליארד שקלים חדשים באמצעות תעודות התחייבות ביחס לתאגידים ששווי נכסיהם נמוך מ-5 מיליארד שקלים חדשים (דוגמת החברה). לפרטים נוספים ראו סעיף 21 להלן.

.17.1.6

חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 (להלן: "**חוק אשראי הוגן**") - הוראות חוק אשראי הוגן חלות על עסקה כמפורט בחוק, אשר נעשית עם לווה כהגדרתו בחוק אשראי הוגן: "יחיד המקבל הלוואה, וכן תאגיד מסוג התאגידים שקבע שר המשפטים לפי סעיף 15 ג המקבל הלוואה". חוק אשראי הוגן קובע תקרת ריבית אחידה לכל הגופים המלווים, הוראות בדבר חובת הגילוי המוטלת על המלווים, הוראות שונות שתכליתן הגנה על הצרכנים בשוק האשראי, וכן נוספו לו הוראות עונשין ועיצום כספי שנועדו לאפשר אכיפה אפקטיבית של תוכנו.

.17.1.7

תקנות הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות (החרגת סוגי עסקאות אשראי מתחולת החוק והחרגת הוצאות מגדר "תוספת"), תשע"ט-2019 - בהתאם לתקנות, הוחרגו עסקאות כמפורט בתקנות, ובין היתר, הלוואה שמתקיימים בה התנאים הבאים: (א) הלוואה ניתנה במשותף ליחיד ולתאגיד, שאינו מסוג התאגידים שקבע שר המשפטים לפי סעיף 15ג לחוק; (ב) הלוואה ניתנה שלא לשימוש אישי, ביתי או משפחתי. עוד נקבע כי ההוצאות שנדרשות לשם העמדת הלוואה במועד העמדתה, מסוג המפורט בתקנות לא ייכללו בהגדרה "תוספת" שבסעיף 1 לחוק ובלבד שהלוואה לא פוצלה מהלוואה אחרת לשם גביית ההוצאות האמורות.

.17.1.8

חוק הריבית, התשי"ז-1957 - ככל שתיחשב החברה ל"מלווה" על פי חוק הריבית, התשי"ז-1957 (להלן: "**חוק הריבית**"), אזי עשוי לחול על פעילותה חוק הריבית במסגרתו נקבעה סמכותו של שר האוצר באישור ועדת הכספים, לקבוע בצו שיעור ריבית מקסימלי שמלווה רשאי לקבל מלווה. נכון למועד הדוח, נקבע במסגרת זו צו ריבית (קביעת שיעור הריבית המקסימלי), התש"ל - 1970, אשר

עוסק במכשירים צמודי מדד או עליית מטבע חוץ. יצוין כי האמור בחוק הריבית וצו הריבית הינו קוגנטי, ולא ניתן להתנות עליו.

17.1.9. **חוק נתוני אשראי התשע"ו-2016** - חוק נתוני אשראי קובע הסדר כולל לשיתוף בנתוני אשראי, איסוף נתוני אשראי ממקורות המידע הקבועים בחוק, שמירתם במאגר מידע מרכזי המופעל בידי בנק ישראל ומסירת נתוני אשראי ממנו ללשכות אשראי לשם עיבודם והעברתם, בין השאר לנותני אשראי. בהתאם לחוק, החברה נכללת בהגדרה של "מקור מידע" ונדרשת למסירת מידע למערכת, ובהתאם לכך היא מדווחת לבנק ישראל נתונים על הלוואות שהועמדה על ידיה, באופן מקוון, והכל בהתאם לפרמטרים ולדרישות בנק ישראל.

17.1.10. **חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981** - חוק הגנת הפרטיות והתקנות שהוצאו מכוחו מטילים על כל חברה חובות ביחס למאגרי המידע שבבעלותה וברשותה, ובין היתר את החובה לבחון את מאגרי המידע שברשותה, וכן לקבוע את רמת האבטחה הנדרשת. לחברה ישנם מאגרי מידע הרשומים בהתאם לחוק. החברה פועלת בהתאם לתקנות כדי להבטיח את רמת האבטחה הנדרשת וכן שמירה על פרטיות המידע המצוי בידי החברה בהתאם לחוק. כמו כן, באוגוסט 2024 פורסם תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות, אשר כולל רגולציה ביחס לחברות שמחזיקות מידע אישי רגיש, בהתאם להגדרות בתיקון. התיקון לחוק נכנס לתוקף באוגוסט 2024 והחברה מיישמת את ההוראות החלות עליה מכוח התיקון לחוק. יישום ההוראות כאמור אינו כרוך בהשקעה של משאבים בסכומים מהותיים. היקף ההשפעה של התיקון לחוק הגנת הפרטיות כמפורט בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה, נכון למועד דוח זה וכן על הערכות החברה, שהתממשותן אינה ודאית או בשליטה של החברה. לגורמים ולסיכונים אשר עלולים להשפיע על התממשות הערכות אלו ראו סעיף 21 להלן.

18. הסכמים מהותיים

למועד הדוח, לא קיימים הסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל ושאינם מפורטים לעיל, למעט הסכם הניהול - לפרטים אודות הסכם הניהול ראו תקנה 22 לחלק ד' לדוח, פרטים נוספים על התאגיד.

19. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים שהחברה צד להם ראו ביאור ה'5' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

20. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בבסיס יעדיה העסקיים של החברה עומד חזונה להמשיך ולבסס את מעמדה כחברה מובילה בתחום האשראי בענף הנדל"ן. כאשר מטרתה המרכזית הינה לשמש כ- One Stop Shop לפעילים השונים בתחום האשראי לנדל"ן, ובפרט בתחום האשראי לקבוצות בעלי קרקע לצורך מימון הקמה של פרויקטי נדל"ן, בעיקר ביעוד למגורים וכן משרדים ומסחר חלף בנק מלווה, וכן בתחום הלוואות גישור בעיקר בענף הנדל"ן, או למטרות שונות, ולהרחיב את חוג לקוחותיה של החברה וכן העמדת אשראי לצורך ליווי בניה ליזמים המקימים את הפרויקט לשם מכירתו לרוכשי דירות, כוללת העמדת אשראי להקמת הפרויקט וכן העמדת ערבויות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר") וכן על ידי מתן הלוואות השלמת הון עצמי ליזמים

מובילים לצורך קידום פרויקטים ויצירת קשרי עבודה עתידיים. למועד הדוח, חזונה של החברה נתמך במוניטין, פוטנציאל הלוואות אשר בתהליך הבשלה, ובניסיון שצברה ובהיותה חלוצה בענף האשראי לקבוצות בעלי קרקע.

לצורך המשך חיזוק מעמדה של החברה בתחומים בהם היא פועלת, ובכלל כך שיפור מעמדה התחרותי ותוצאותיה העסקיות, כמו גם הרחבת חוג לקוחותיה כאמור, יעדיה העסקיים של החברה כוללים טיוב וגיוון מקורות האשראי של החברה, בין היתר, בדרך של התקשרות בהסכמי אשראי חדשים לצד מקורות המימון המתוארים בסעיף 15.2 והרחבת מקורות המימון מגופים מוסדיים. להערכת החברה, טיוב וגיוון מקורות האשראי כאמור צפויים, בין השאר, להזיל את עלויות המימון העומדים לרשותה לצורך פעילותה השוטפת, לשפר את מעמדה התחרותי של החברה, לאפשר לה להרחיב את היקף פעילותה ולהשיא את רווחיה של החברה מהפרויקטים אותם היא מממנת.

בנוסף, יעדיה העסקיים של החברה כוללים את המשך גיוון והרחבת תמהיל לקוחותיה, בדרך של העמדת מימון גם ליזמים בתחום הנדל"ן לטובת ליווי בניה ולרבות לפרויקטים בתחום התחדשות עירונית.

עם חיזוק מעמדה של החברה כאמור והרחבת תמהיל וחוג לקוחותיה, בכוונת החברה לפעול להמשיך ולהציג צמיחה בהיקף האשראי המועמד על ידה.

יודגש, כי לצד יעדיה העסקיים של החברה כאמור, בבסיס האסטרטגיה העסקית של החברה ממשיכה לעמוד מדיניות האשראי וניהול הסיכונים של החברה, השמה דגש על שמירת איכות לקוחותיה, בין היתר על ידי נקיטת הליכי בדיקת נאותות וחיתום קפדניים לפרויקטים וללקוחות, וכך דגש על הבטחות המתקבלות.

יובהר כי, המידע בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המציג תיאור של יעדיה והאסטרטגיה של החברה למועד הדוח. המידע כאמור מתבסס על הערכות כלליות של החברה ותכניתיה העסקיות נכון למועד פרסום דוח תקופתי זה. אין ודאות ביישום היעדים והאסטרטגיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל. הערכות החברה יכולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה משהוערך, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר, בשל השפעת גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בסעיף 21 לדוח.

21. דיון בגורמי סיכון

להלן יתוארו גורמי הסיכון, בין היתר, בהתאם לגילוי הנדרש לפי עמדת סגל רשות ניירות ערך.¹⁶

גורמי סיכון מקרו כלכליים

21.1. האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית - פעילותה של החברה למועד הדוח הינה מימון בעיקר בתחום הנדל"ן בישראל, ובעיקר נדל"ן למגורים. הפעילות בתחום הנדל"ן לשימושיו השונים מושפעת מהמצב הכלכלי בישראל. האטה ומיתון ואי וודאות כלכלית במשק עלולים להביא לירידה בביקושים בענף הנדל"ן, ובכלל כך לירידה בהיקפי הבנייה והייזום, וכפועל יוצא לירידה בביקוש

¹⁶ שו"ת 105.31 אשר פרסם באתר רשות ניירות ערך ביום 20 ביולי 2022 בנושא הגילוי הנדרש מתאגידים הפועלים בתחום האשראי החוץ בנקאי בקשר לגורמי סיכון והתרחשות אירועים בהם התממש איזה מהסיכונים.

למימון הנדרש לפעילים בתחום, ובכלל כד יזמים וקבוצות בעלי קרקע, באופן אשר עלול לפגוע בהכנסות החברה וברווחיותה. יצוין כי האטה כאמור משפיעה באופן דומה גם על ענף המשרדים, אשר אף הוא רלוונטי לפעילותה של החברה. יצוין, כי מידת ההשפעה של גורם סיכון זה יכול ותבטא בעוצמה שונה ביחס לסגמנטים השונים בענף הנדל"ן. לפרטים בדבר מגמות בענף הנדל"ן ראו סעיף 6.1 לדוח.

21.2. מצב פוליטי - ביטחוני - המצב הכלכלי במשק, כמו גם ענף הנדל"ן בישראל מושפעים באופן ניכר מהמצב הפוליטי - ביטחוני. בהתאם, ערעור המצב הפוליטי, החברתי והביטחוני בישראל, לרבות בשים לב למלחמת 'חרבות ברזל ומבצע "שאגת הארי" (אשר עודנה מתרחשת למועד פרסום דוח זה), אירועי המחלוקת החברתית פוליטית פנימית בישראל ועוד, עלול להיות בעל השפעה על פעילות החברה, הבאה לידי ביטוי, בין השאר, בירידה בביקושים באופן דומה לאמור בסעיף 21.1 לדוח זה לעיל וכן בעיכובים בפרויקטים קיימים והגדלת הסיכון הגלום בהם. לפרטים בדבר השפעות מלחמת 'חרבות ברזל' על החברה, ראו סעיף 6.6 לדוח זה לעיל וכן סעיף 2.13 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025 להלן.

21.3. סיכוני שוק - שינויים בשיעורי הריביות במשק, באינפלציה ובמדדים פיננסיים וכלכליים אחרים עלולים להוביל לתנודתיות בעלויות המימון של החברה, וכפועל יוצא בעלויות המימון של לקוחותיה וכושר הפירעון שלהם, ושל הפעילים השונים בענף הנדל"ן. תנודתיות כאמור עלולה להגדיל את עלויות המימון של החברה, וכן לפגוע בביקושים למימון בתחום פעילותה ולהגדיל את הסיכון הגלום בהם. ראו גם ביאור 3.א.11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 להלן.

גורמי סיכון ענפיים

21.4. מדיניות ממשלה ורשויות התכנון בענף הבנייה - למדיניות הממשלה ורשויות התכנון בענף הנדל"ן בישראל השפעה על תחום הפעילות של החברה, בין היתר, ביחס לשיווק קרקעות שבניהולו של המנהל וביחס להסדרת תכניות הבניה והפיתוח של מתחמי קרקע. למדיניות זו השפעה על ההיצע והביקוש לקרקעות וקצב הפיתוח שלהן באופן שעלול להשפיע על היקף הפעילות בתחום הנדל"ן, ובכלל כד על היקף המימון הנדרש בתחום הנדל"ן ועל תוצאותיה העסקיות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 לדוח זה.

21.5. שינוי תקינה ורגולציה החלים על תחום הפעילות - פעילותה של החברה מוסדרת בעיקרה ברגולציה ובכלל כד פעילות החברה טעונה רישיון בהתאם לחוק הפיקוח (ראו סעיף 17 לדוח). בהתאם, שינויי חקיקה ותקינה, לרבות שינויים במדיניות הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון באגף שוק ההון האחראי ליישום הוראות חוק הפיקוח וכן במגבלות מכח, בין היתר, חוק הבנקאות והרישוי, עשויים להגביל את פעילותה של החברה בגיוס אשראי או בהעמדת אשראי, וכן להחיל על החברה עלויות נוספות באופן שעלול להשפיע על תוצאות פעילותה. בנוסף, התפתחויות רגולציה ייחודיות בתחום המימון החוץ בנקאי והסדרות שונות, ככל שיושתו על החברה, עשויות להשפיע על פעילותה.

21.6. לצד סיכון האשראי שהינו אינהרנטי לענף האשראי החוץ בנקאי ומנוהל באופן שוטף, תאגידים הפועלים בענף האשראי החוץ בנקאי חשופים מטבעם במידה יתרה לסיכונים נוספים וביניהם: סיכונים תפעוליים כדוגמת סיכונים גניבה, מעילות, הונאות ואי סדרים, סיכונים הלבנת הון, סיכון רגולציה ושינויי חקיקה וסיכון אי-ציות להוראות רגולטוריות בנושא. להלן יפורטו השפעות סיכונים אלה וניהולם בחברה.

פעילות החברה טעונה רישיון בהתאם לחוק הפיקוח (ראו סעיף 17 לדוח התקופתי), ומוסדרת ברגולציה מורכבת, דינמית ומתעדכנת הכפופה למספר רגולטורים מגוון. ריבוי וגיוון הרגולציה וההגבלות הנלוות לה המשתנות לפרקים, מציירים גבולות גזרה לפעילות החברה המתאפיינת בחוסר וודאות. כך בין היתר, נתונה פעילות החברה לשינויי חקיקה ותקינה, שינויי מדיניות, צווים וחוזרים של רגולטורים שונים וביניהם רשות הגנת הפרטיות, רשות ניירות-ערך, רשות שוק ההון, הביטוח והחיסכון, רשות איסור הלבנת הון, רשות המסים, וכן חוק הפיקוח, חוק הבנקאות (רישוי), והתפתחות הרגולציה הייחודית בתחום המימון החוץ בנקאי, לרבות הסדרות שונות, עשויים להגביל את פעילות החברה, ולהחיל עלויות נוספות שעלולות להשפיע על תוצאות פעילותה.

החברה פועלת (בעצמה ובאמצעות יועצים חיצוניים מהטובים בתחומם) לניטור ואיתור הוראות הרגולציה הרלוונטיות באופן שוטף ובוחנת את השפעתן האפשרית על החברה, תוך בחינת הסתברות והיקף החשיפה של החברה לכל שינוי תקינה ורגולציה החלים על תחום פעילותה, לרבות הנחיית ועדכון הגורמים הרלוונטיים בחברה.

בהקשר זה יצוין כי תזכירי הצעות חוק, חוזרים, ותקנות רלוונטיות שונות שפורסמו זה מכבר רלוונטיים לפעילות החברה, והחברה עוסקת באומדן היקף השפעתם, כאשר בין היתר פורסמו:

1. תזכיר חוק איסור הלבנת הון (מתן סמכות פיקוח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על נותני שירותים פיננסיים) (תיקון מס' ...), התשפ"ב-2022 שפורסם בחודש מרץ 2022. מטרת התיקון הינה, בין היתר, להבטיח פיקוח הולם על סקטור נותני שירותים פיננסיים בהתאם לרמת הסיכון בפעילותם. בהתאם, מוצע להעניק סמכות פיקוח המקבילה למפקח על שירותים פיננסיים מוסדרים, לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור, שתפקח על נותני שירותים פיננסיים בהיבטי איסור הלבנת הון ומימון טרור. סמכות מקבילה כאמור תאפשר הגברת הפיקוח על נותני שירותים פיננסיים, תוך ניצול המומחיות של רשות איסור הלבנת הון בתחומה, לצד היכרותה הרחבתית והמעמיקה עם הסקטורים השונים ועם מתכונת ביצוע ביקורות בתחום איסור הלבנת הון. בחודש פברואר 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" במטרה ליישם את מטרות תזכיר החוק. תזכיר החוק כאמור הינו בגדר טיוטה. למועד פרסומו של דוח זה, אין ביכולת החברה להעריך את השפעת אימוצו של תזכיר החוק או הצעת החוק על פעילותה, ונכון למועד זה היא מצויה בגדר טיוטה ובמעקב בדבר שלבי קבלתם.
2. דוח מבקר המדינה בנושא איסור הלבנת הון שפורסם בחודש מאי 2022. במסגרתו פורט בין היתר, כי קיימים פערים במבנה משטר איסור הלבנת ההון בישראל, עקב ביזור סמכויות, היעדר גורם מתכלל בעל סמכות מחייבת כלפי הרגולטורים הרלוונטיים, וכן היעדר תעבורת מידע עדכני הקיים בידי הרשות לאיסור הלבנת הון לידי הרגולטורים הרלוונטיים. בהתאם, הומלץ כי משרד המשפטים בשיתוף הרגולטורים הרלוונטיים, הציבור והגופים הנמנים עם המגזרים שיושפעו מכך, יקדמו בגישה מבוססת סיכון, תוך שקילת משמעויות הרגולציה הכרוכה בנושא, את השלמת החלת משטר איסור הלבנת הון על המגזרים שטרם הוחל עליהם, קידום רגולציה שוויונית, לעמידה בסטנדרטים בין-לאומיים באופן שעשוי לתרום לעידוד התחרות, והקצאת המשאבים שיבטיחו משטר

אפקטיבי ויעיל למניעת הלבנת הון בישראל. למועד פרסומו של דוח זה, אין ביכולת החברה להעריך את השלכות אימוץ המלצות דוח המבקר (ככל שיאומצו) על פעילותה, והיא מצויה במעקב אחר ההתפתחויות הרלוונטיות.

21.6.2 סיכון הלבנת הון ומימון טרור

בהתאם לתחום פעילות החברה, קיים לחברה סיכון להפסדים כספיים, לרבות בגין הטלת קנסות, סנקציות או הליכים שיינקטו על ידי רשויות או גורמים אחרים, ואף סיכון לפגיעה במוניטין, העלולים להיגרם לחברה עקב הפרת הוראות הדין המטילות חובות על החברה בקשר עם הלבנת הון ומימון טרור, הכוללות, בין היתר, את חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000 והצווים שהותקנו מכוחו, לרבות צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), התשע"ח-2018 וחוק איסור מימון טרור, התשס"ה-2005.

במסגרת ניהול הסיכונים של הלבנת הון ומימון טרור, אימצה החברה מדיניות סדורה בעניין, וכן קבעה נהלי עבודה ותהליכי בקרה ואכיפה סדורים, על מכלול תהליכי העבודה וסיכוני הציות הנגזרים מהם. מטרתה של מסגרת הבקרה והאכיפה הינה, בין היתר, לאתר פערים וחשיפות קיימים ופוטנציאלים לשם בחינת הצורך בעדכון תהליכי עבודה וביצוע הדרכות. החברה מיישמת את התהליכים הכוללים, בין היתר:

1 מינוי אחראי ליישום החובות עפ"י חוק איסור הלבנת הון שהינו קצין הציות בחברה; הטמעת תהליכי זיהוי ואימות פרטי הלקוחות, הכולל: תהליך זיהוי פנים מול פנים, קבלת מסמכים מאושרים כמקור, הקפדה על קבלת הצהרת מקבל שרות חתומה במקור, שמירת מסמכים, בחינת חשיפה ציבורית ללקוחות, סריקת פרטי הלקוחות, בעלי השליטה ומורשי החתימה ברשימות טרור כמוגדר בצו איסור הלבנת הון, הגדרת שאלוני הכר את הלקוח מפורטים, בהתאם למאפייני הלקוח ובדיקתם, הגדרת שאלוני בקרה למילוי באמצעות צוות החברה ובדיקתם, לוודוא שלמות ויישום מלוא הדרישות הרלוונטיות, עדכוני מדיניות בהתאם לעדכוני הרגולציה, ביצוע הערכת סיכונים, הדרכת עובדים חדשים וביצוע הדרכות תקופתיות, סיווג הלקוחות לפי רמות סיכון, ניטור ופיקוח על פעולה בלתי רגילה. כאמור, יישום החובות על פי החוק נעשה באופן שוטף על ידי עובדי החברה ומבוקר באופן רבעוני על ידי יועץ חיצוני של החברה.

2 התמודדות החברה עם סיכון זה כוללת הנהגת מדיניות של אפס סובלנות, במקרים בהם לקוח מסרב לשתף פעולה עם החברה ולמסור פרטים ומידע למילוי הוראות החוק כנדרש, וכן מתבצע איתור ובירור שמרני אודות התנהגויות והתנהלות חשודה בידי עובדי החברה.

3 בהתאם לדרישות חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000, בחברה מכהנת קצינת ציות, האמונה על קיום החובות המוטלות על החברה מכוח חוק איסור הלבנת ההון והצווים שהותקנו מכוחו. נכון למועד הדוח, היועצת המשפטית של החברה משמשת כקצינת הציות של החברה.

21.6.3 סיכון ציות

סיכון ציות הינו הסיכון להטלת סנקציה משפטית או רגולטורית, להפסד כספי, או לפגיעה במוניטין, אשר עלולה להיגרם לחברה עקב הפרת הוראות החוק/הרגולציה. החברה נוקטת במדיניות של ציות לכל הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיים, ופועלת להטמעתם בקרב כלל עובדיה.

זיהוי מוקדי סיכון הציות המרכזיים ומעקב אחר התפתחותם נעשים, בין היתר, על ידי הנהלת החברה, כאשר הסיכונים המרכזיים ועוצמתם עשויים להשתנות בהתאם לשינויי רגולציה, פעולות החברה לקוחותיה ומקורות המימון שלה, התפתחות שוק הנדליין וכדו'. היועצת המשפטית של החברה משמשת כקצינת הציות של החברה אשר אחראית, בין היתר, למילוי החובות לפי הוראות החקיקה בנושאים השונים, לרבות איסור הלבנת הון ואיסור מימון טרור. כמו כן, הוראות הציות הרלוונטיות לחברה כוללות, בין היתר, את חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו (לרבות עמדות סגל המפורסמות מטעם רשות ניירות ערך), חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א- 2011, וכן חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), תשע"ו- 2016 והוראות רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון והחוזרים המפורסמים על ידי רשות זו, לרבות חוזרים המתפרסמים מטעמה מעת לעת. החברה בוחנת את הסתברות והיקף החשיפה לחברה של כל שינוי הוראת רגולציה החלה על תחום פעילותה.

21.6.4 סיכון תפעולי

סיכון תפעולי הינו סיכון להפסד כספי אשר עלול להיגרם לחברה כתוצאה מתהליכים פנימיים לקויים בחברה או מפעולות אנוש (כגון גניבה, מעילות, הונאות של גורמים בחברה או חיצוניים, או אי סדרים וטעויות), כשל במערכות החברה וכן מאירועים חיצוניים שאינם בשליטת החברה. החברה חשופה לסיכונים תפעוליים הכוללים, בין היתר, סיכונים המשכיות עסקית וסיכונים מעילות והונאות. היועצת המשפטית של החברה משמשת כמנהלת הסיכונים של החברה. לשם הקטנת נזקים אפשריים בעת התממשות הסיכון התפעולי, לחברה קיים מערך ביטוחי המכסה מגוון סיכונים תפעוליים וכולל, בין היתר, פוליסת אחריות מקצועית ופוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה. המערך הביטוחי נבחן ומאושר על ידי דירקטוריון החברה ומתעדכן, במידת הצורך, מעת לעת.

בנוסף, החברה אימצה נהלי עבודה ובקורות שונות בעניין, לרבות מדרג סמכויות מסודר להתחייבויות החברה בהתאם לקבוצות הסמכה, לרבות בעסקאות המימון בחברה, בהתאם למדדים שונים, כך שאין גורם יחיד בחברה המוסמך בחתימתו בלבד לבצע העברת כספים מהחברה או לחייב את החברה בהתקשרות למתן או קבלת מימון וכן כמפורט בטבלה להלן. נוסף על האמור לעיל, בכל פעולה הקשורה לביצוע העברות כספים ו/או התקשרויות המחייבות את החברה, דרג ההנהלה הבכירה בחברה בלבד מעורב בהתאם למדרג סמכויות החברה.

כמו כן, החברה דנה מעת לעת בכלל הסיכונים החלים על החברה, קיום סקר סיכונים ודרכי ההתמודדות עמם בישיבות הנהלה, דירקטוריון, ועדת ביקורת, וועדות אשראי תוך מעורבות של הגורמים הללו בקבלת עדכונים בעניין לצורך מעורבותם ופיקוחם על ניהול הסיכונים. סקר הסיכונים המעודכן של החברה, נערך במהלך הרבעון השני של שנת 2022 על ידי המבקר הפנימי של החברה, ואושר על ידי האורגנים המוסמכים, וממנו נגזרה בין היתר תוכנית עבודת מבקר הפנים של החברה, תוך בחינת הסתברות והיקף החשיפה לחברה של כל סיכון וסיכון.

הסיכון התפעולי מהותי בשל הפוטנציאל לפגיעה בהכנסות, בהוצאות, ברווח, בהון ובמוניטין של החברה, ובשל העובדה כי קשור לסיכונים אחרים כגון: סיכון אשראי, סיכון נזילות/מקורות אשראי, סיכון מוניטין ועוד. בנוסף, אירועים תפעוליים עלולים להתרחש כתוצאה מאירועים חיצוניים, ואירועים שאינם בשליטת החברה, העשויים להיות בלתי צפויים ואינם ניתנים להערכה מראש. לפיכך, הנהלת החברה מייחסת חשיבות רבה לניהול סיכון זה, לרבות באמצעות הטמעת

נהלים ויישום סטנדרטים גבוהים של בקורות פנימיות.

בהתאם למדיניות הקיימת בחברה, החברה מיפתה את מוקדי הסיכון אליהם היא חשופה והגדירה את הבקורות ושיטות הפעולה להפחתת הסיכונים כאמור. להלן מיפוי מוקדי הסיכון שהחברה זיהתה ודרכי המניעה/ הפחתה של החשיפות :

מוקדי הסיכון	שיטות הפעולה	מניעה
1 מעילות והונאות על ידי עובדי החברה	העמדת הלוואה פיקטיבית ו/או העברה של כספי המימון, השחרורים ואחרים לחשבון פיקטיבי של גורמי פנים ו/או גורמים חיצוניים אחרים.	כל פעולה פיננסית מול הבנקים מחייבת חתימה של שני מורשי החתימה עפ"י נוהל זכויות החתימה של החברה כפי שאושר בדירקטוריון החברה. כמו כן, בחברה הוגדר תהליך בקרה של מבצע- בודק (maker/checker) מבין עובדי המשרד בטרם העברה לאישורים של מורשי החתימה.
2 תשלומים לספקים	תשלומים שאינם בהתאם לחוזה ההתקשרות תוך שינוי פרטי חשבון הבנק של ספק לפרטי חשבון בנק של מקורבים.	מספר הספקים הקבועים של החברה הינו מצומצם. אישור התשלום מבוצע לאחר אישור ובדיקה של מנהלת הכספים כנגד חשבונית תוך בדיקה מול החוזה עם הספק וכרססת התשלומים למניעת תשלום כפול. כל העברה בנקאית מחייבת חתימה של שני מורשי החתימה עפ"י נוהל זכויות החתימה בחברה כפי שאושר בדירקטוריון החברה.
3 קופה קטנה/ החזר הוצאות	שימוש בכספי קופה קטנה להוצאות אישיות של עובדי החברה	לחברה אין קופה קטנה. הוצאות עובדי החברה במסגרת תפקידם בחברה מוחזרות במסגרת המשכורת החודשית ומתועדות בתלוש שכר וזאת כנגד חשבונית בגין ההוצאה לאחר אישור ע"י הממונה הישיר.
4 חשב שכר	רישום עובדים פיקטיביים וקבלת התשלום בגינם/ ניפוח תשלומי שכר לעובדים מקורבים/ המשך תשלום לעובדים שעזבו במשך מספר חודשים וקבלת התשלום (בגינם)	הנהלת החשבונות מתעדכנת על מצבת כוח אדם מהנהלת החברה. שינויים/ ימי חופשה ומחלה וכד' מועברים ע"י מנכ"ל/מנהלת הכספים של החברה להנהלת החשבונות. רישום ימי חופשה ומחלה מנוהל ע"י מנהלת המשרד ומבוקר על ידי מחלקת הכספים בהתאם לחוזה עבודה אישי של כל עובד ומופיע בתלושי המשכורת. ביצוע העברות בגין המשכורות מבוצע באישור שני מורשי החתימה.

	מוקדי הסיכון	שיטות הפעולה	מניעה
5	מעילות על ידי ספקים	חשבוניות של מוניות ונסיעות/ ניפוח שעות עבודה/ משלוח חשבוניות כפולות או כוזבות	מיעוט הספקים ותשלום לספק כנגד חשבונית בלבד על ידי שני מורשי חתימה מפחיתים את הסיכון להונאה אפשרית.
6	קבלת שוחד	שימוש לרעה ע"י בעל התפקיד/ מקבל החלטות בסמכויותיו על מנת להשיג טובות הנאה או רווח אישי.	כל פעילות החברה מבוצעת בשיטה של מבצע – בודק. כל אשראי שהחברה מעמידה עובר דיון ואישור ועדת האשראי ואף עובר לאישור דירקטוריון בהיקפים מסוימים כפי שנקבעו במדיניות החברה.

21.7. סביבה תחרותית - תחום הפעילות של החברה מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה באופן יחסי, וזאת בהתחשב, בין היתר, באופי הגופים העיקריים המעמידים אשראי בישראל (תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים), ובכלל כך בענף הנדל"ן, בזמינות האשראי של אותם גופים ומפעילותם של חברות אשראי וגופים פרטיים אחרים. החרפת התחרותיות בתחום עלולה לפגוע ביכולתה של החברה להעמיד אשראי בתנאים תחרותיים כמו גם אטרקטיביים עבורה ולפיכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות. לפרטים אודות הסביבה התחרותית ראו סעיף 11 לדוח.

21.8. סיכון אשראי בשל חדלות פירעון של הלווה - החברה חשופה להפסד כתוצאה מחדלות פירעון של הלווה. ראו ביאור 11א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

21.9. סיכון סייבר ואבטחת מידע - בעת האחרונה, חל גידול משמעותי באיומים ובתקיפות סייבר להם חשופים מוסדות פיננסיים בארץ ובעולם, כאשר תקיפות אלו הפכו לשכיחות, חמורות ומתוחמות יותר. לתקיפות סייבר אלו פנים רבות כגון שיטוי עובדים, שימוש בדוא"ל או תכניות זדוניות שכתוצאה מהן, בין היתר, מידע של החברה יכול להימחק, להיפגע, להיגנב, להשתבש וכיו"ב.

נוכח האמור, הרי שתקיפות הסייבר עשויות להוליד השלכות שליליות עבור החברה ובהן גישה בלתי מורשית, חשיפה בלתי מורשית של מידע, ניצול לרעה, מחיקה או שיבוש של המידע, הפרעה לפעילות השוטפת של החברה באמצעות האטה או השבתה של מערכות המידע, גניבת מידע של החברה או לקוחותיה. פעולות אלו עשויות להוליד תוצאות שליליות לחברה ובתוך כך להוביל, בין היתר, לפגיעה במוניטין החברה ולחשיפת החברה לתביעות משפטיות, דבר אשר כתוצאה ממנו תיפגע רווחיות החברה.

לאור הדברים האמורים ועל מנת להתמודד עם סיכונים אלו ותוצאותיהם האפשריות, מיישמת החברה מספר אמצעי הגנה ובקרה וביניהם: בקרות ומדיניות הרשאות גישה, הקפדה על מדיניות ניהול ותחזוקת סיסמאות, הדרכות תקופתיות לעובדים בדגש על סיכון הגורם האנושי ונהלי העבודה, גיבויים תכופים של המידע הקיים בשרתי החברה ואחסונו בשרתים מקבילים (גיבוי קר וגיבוי חם), שימוש בתוכנות ייעודיות ועוד. נכון למועד אישור הדוח לא התרחש אירוע מהותי בחברה מסוג זה. יצוין כי בשנת 2024 דירקטוריון החברה אישר מדיניות ניהול סיכונים, הכוללת, בין היתר, ניהול סיכוני סייבר. מדינות ניהול הסיכונים נועדה, בין היתר, כדי להתמודד ולהפחית סיכוני סייבר. כמו כן, מונה מנהל אבטחת מידע במיקור חוץ, אשר שירותיו כוללים, בין היתר,

שירותי תמיכה, בדיקות שרתים, בדיקות דוחות אירועים, טיפול בתקלות, יישום פתרונות ועדכונים בתחום אבטחת מידע, סיוע בפיתוח מערך המיחשוב והרחבת מערכות מידע.

יובהר כי, על אף שהחברה נוקטת צעדים להגברת האבטחה מפני אירועי סייבר כמתואר לעיל, מטבע הדברים החברה אינה יכולה להבטיח באופן מלא כי אמצעי ההגנה הננקטים על ידה ימנעו באופן מוחלט אירועי אבטחת מידע, או נזקים שעשויים להיגרם כתוצאה מאירועי סייבר ובכלל זה כתוצאה מגישה בלתי מורשית, חשיפה בלתי מורשית, ניצול לרעה, שיבוש, מחיקה או גניבה או שינוי של המידע של החברה ולקוחותיה, מתקפות כופרה, הפרעה לפעילות השוטפת של החברה ו/או לקוחותיה, פגיעה בשירותי המחשוב ו/או האטה שלהם באופן משמעותי ואף השבתת מערכות המידע של החברה ו/או לקוחותיה ועוד.

גורמי סיכון ייחודיים לחברה

21.10. סיכוני נזילות/מקורות אשראי - למועד הדוח תלויה החברה במקורות מימון חיצוניים לצורך מימון פעילותה. מחסור במקורות מימון, ובכלל כך צמצום מסגרות מימון קיימות של החברה עלול להגביל את החברה בהמשך מימון פעילותה במתכונתה הקיימת, לרבות ביחס להתחייבויות קיימות להעמדת אשראי, וכפועל יוצא לפגוע בתוצאותיה העסקיות. ראו גם ביאור 11.ב. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

21.11. תלות באנשי מפתח - להערכת החברה למועד הדוח, קיימת לה תלות במר עדי גזית, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה, וזאת בהתחשב, בין היתר, בהיותו איש מפתח בחברה אשר מוביל את החברה באמצעות ניסיונו, קשריו והמוניטין שצבר. עזיבתו של מר גזית עלולה לפגוע בפעילות החברה ותוצאותיה.

21.12. פגיעה במוניטין - לחברה, ובכלל כך למנכ"ל ובעלי השליטה בחברה מוניטין רב אשר מסייע לה, בין היתר, בפעילותה ובמעמדה התחרותי בתחום. בהתאם, פגיעה במוניטין עלולה להרע את מעמדה של החברה בתחום, הן בדרך של פגיעה ביחסים עם גורמים מממנים והן בדרך של פגיעה במעמדה של החברה בעיני לווים פוטנציאליים ופעילים שונים בתחום, באופן שעלול להוביל לפגיעה בהיקף פעילות החברה ותוצאותיה.

21.13. עיכובים וכשלים בפרויקטים - עיקר פעילות החברה למועד הדוח הינו במימון הקמה של פרויקטי נדל"ן. בניית פרויקטי נדל"ן מאופיינת כפעילות יזמית אשר מטבע הדברים כרוכה בסיכונים יזמיים שונים, ובכלל כך כשלים תכנוניים או ליקויים בבנייה או תפקוד לקוי של הקבלן אשר עלולים לעכב את הפרויקטים. עיכוב בהקמתו של פרויקט, או חלילה במקרה של אי הקמתו של פרויקט, עלולים להגדיל את הוצאות המימון של הלווים ולפגוע באיכות האשראי, ובכלל כך באיכות הבטוחות המועמדות לחברה. עיכובים כאמור עלולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה, אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד, ליקויי בניה מהותיים, סכסוכים משפטיים בין בעלי הקרקע, סיכונים סביבתיים, גילוי עתיקות במקרקעין בפרויקטים להם מעמידה החברה מימון וכיוצ"ב. כל אלה עלולים להסב הוצאות לא צפויות ללווים ולהפחית את שווי המקרקעין המשועבדים לחברה ובכך להגדיל את חשיפת החברה ליכולת החזר של הלווים ויכולתה להיפרע באופן מלא מהבטוחות המועמדות לה. בנוסף לכך, בהסכמי האשראי אותם החברה מממנת ממקורות אשראי בנקאי, קיימת לחברה חשיפה בחלק מההסכמים מול התאגידים הבנקאיים המועמדים בתנאי חזרה (מלאה או חלקית) לחברה, ולפיכך, החברה חשופה באופן מהותי יותר

לפרויקטים אותו היא מממנת. יצוין כי החברה מתמודדת עם סיכונים אלה, בין היתר, בדרך של תהליכי בדיקת נאותות, פיזור נרחב של לווים במקרים המתאימים, חיתום קפדני ותנאי מימון הלוקחים בחשבון מרווחי בטחון, נהלי העמדת אשראי קפדניים ודרישה להתקשרות עם קבלן מבצע בעל ניסיון, וככלל בהסכם פאושלי.

21.14. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974

בהתאם לחוק המכר מחויבים יזמים בפרויקטי נדל"ן למגורים להבטיח את כספי רוכשי הדירות בפרויקטים כאמור באמצעות בטוחות הקבועות בחוק המכר. דוגמאות לבטוחות כאמור הינן ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, שיכולות להיות מונפקות על ידי בנק או חברת ביטוח, שבה רשום הרוכש כמוטב על פי הפוליסה למקרה שבו היזם לא ימסור לרוכש את הדירה. לשם העמדת ערבויות לפי חוק המכר, התקשרה החברה עם מספר חברות ביטוח ("המבטח") בהסכמי מסגרת לשיתוף פעולה, באופן שהמבטח יעמיד את הערבויות הדרושות לביצוע הפרויקט, לרבות ערבויות בנוסח חוק מכר והחברה תעמיד את המימון הנדרש ליזמים המקימים את הפרויקטים, והכל בכפוף לאישור פרטני של כל פרויקט ויזם על ידי שני הצדדים.

21.15. רשלנות/רשלנות רבתי בניהול הלוואות - כאמור, חלק מהמימון המועמד לחברה, הן בהסכמי

ההלוואה בהם התקשרה החברה עם גופים מממנים פרטיים והן בהסכמי האשראי עם גופים מוסדיים כמפורט בסעיף 15.2 לעיל הינו ללא זכות חזרה של הגורמים המממנים לחברה (non-recourse), וזאת למעט במקרים של רשלנות או רשלנות רבתי בניהול הלוואות, כמפורט בסעיפים 15.2.2 ו-15.2.3 לעיל. בהתחשב באמור, כשל בניהול הלוואות הממומנות בידי מקורות מימון ללא זכות חזרה כאמור (Non-Recourse), כאמור לעיל, מהווה גורם סיכון.

21.16. בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם (סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים

וסיכונים מיוחדים לקבוצה), אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקי החברה בכללותה - השפעה גדולה, בינונית וקטנה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			פירוט
קטנה	בינונית	גדולה	
			גורמי סיכון מאקרו כלכליים
	+		האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית
	+		מצב פוליטי ביטחוני (לרבות השפעות מלחמת חרבות ברזל)
	+		סיכוני שוק
			גורמי סיכון ענפיים
	+		מדיניות ממשלה ורשויות התכנון בענף הבנייה
	+		שינוי תקינה ורגולציה החלים על תחום הפעילות
	+		סביבה תחרותית
+			סיכון אשראי בשל חדלות פירעון של הלווה
	+		שינוי תקינה ורגולציה החלים על תחום הפעילות
	+		סיכון הלבנת הון ומימון טרור
	+		סיכון אי ציות להוראות רגולטוריות
	+		סיכון תפעולי (לרבות גניבה, מעילות והונאות ואי סדרים)
	+		סיכון סייבר
			גורמי סיכון ייחודיים לחברה
		+	סיכונים נזילות/מקורות מימון
	+		תלות באנשי מפתח
	+		פגיעה במוניטין
	+		עיכובים וכשלים בפרויקטים
+			חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)
	+		רשלנות / רשלנות רבתי בניהול הלוואות

חלק ב'

דוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025

למועד הדוח החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים במסגרת תקנות הדוחות, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלות המנויות בתקנות 5ד(ב) לתקנות כאמור ככל שהן רלבנטיות לחברה, ובכלל זה: (1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (3) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; החל מתקופת הדיווח אשר החלה ביום 1 בינואר 2022 מדווחת החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית; (4) ביטול החובה לפרסם דוח כספי נפרד של התאגיד לפי תקנה 9ג לתקנות הדוחות בהתאם להוראות תקנות 5ד(6) ו-5ה(ג1) לתקנות הדוחות; ולעניין זה יצוין כי בחודש פברואר 2025 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה א') והיא תפעל ביחס לפרסום דוח כספי נפרד בהתאם להוראות התקנות.

ברקת קפיטל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

יודגש כי דוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, תוכניות, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד אישור דוח זה, ואין וודאות באשר להתממשותו או אופן התממשותו בפועל אשר עשוי להיות שונה ואף מהותית מהאמור בדוח זה, וזאת בין היתר כתוצאה משינויים בתנאי שוק, גורמים רגולטוריים, גורמים תפעוליים, גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה ו/או גורמים שונים שאינם בשליטת החברה.

א. הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

1. פעילות החברה ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה

החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 12.1.2015 כחברה פרטית בעירבון מוגבל אשר בין מייסדיה נמנים חברת טלפוקס (שהינה בשליטה, בין היתר, של ה"ה אהרון בירם ואסתר וגיל דויטש (כאמור בתקנה 21א לחלק ד, פרטים נוספים על עסקי התאגיד)) וה"ה עדי גזית.

החברה (בעצמה ובאמצעות חברות הבנות שלה) פועלת בתחום העמדת מימון בענף הנדל"ן, במטרה להוות אלטרנטיבה תחרותית בשוק זה. ביום 25.6.2015 הקימה החברה את חברת הבת (100%) ברקת מימון בע"מ ("ברקת מימון") אשר פועלת בהתאם לרישיון מורחב שהוענק לה בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח") (לפרטים ראו סעיף 17 לחלק א' לדוח, "תיאור עסקי התאגיד" ("חלק א' לדוח")). ביום 25.8.2024 הקימה החברה את חברת הבת (100%) ברקת מימון יזמים בע"מ ("ברקת מימון יזמים"). החברה עצמה וכן ברקת מימון יזמים מעמידות מימון לתאגידים עסקיים, בהתאם לתקנה 8(2) לתקנות

הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) התשפ"ג-2022 ("תקנות פטור מחובת רישוי") (לפרטים ראו סעיף 7.2 לחלק א' לדוח).

למועד הדוח, פעילותה של החברה ושל החברות הבנות שלה כוללת העמדת הלוואות לקבוצות של יחידים בעלי קרקע ("קבוצות בעלי קרקע"), לצורך מימון ליווי הקמה של פרויקטי נדל"ן למגורים, לתעסוקה ולמסחר, אשר מובטחות לרוב, בין היתר, במשכנתא מדרגה ראשונה על נכס המקרקעין; העמדת הלוואות גישור, ליזמים בתחום הנדל"ן ולקבוצות בעלי קרקע, למטרות שונות, ובכלל כד לצורך השלמת רכישת הקרקע וקידום הפרויקט עד כניסת גורם מממן לליווי הבנייה, כולל גם הלוואות להשלמת הון עצמי בשלב זה או טרום שלב ליווי הבניה. ההלוואות ליזמים ולקבוצות בעלי קרקע מובטחות לרוב, בין היתר, במשכנתא מדרגה ראשונה על נכס מקרקעין. בנוסף, החברה מעמידה אשראי לצורך ליווי בניה ליזמים המקימים את הפרויקט לשם מכירתו לרוכשי דירות אשר כוללת העמדת אשראי להקמת הפרויקט וכן העמדת ערבויות לרוכשי דירות לפי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. החברה רואה עצמה כשותפה לחזונם המלא של היזמים ובונה את העסקאות עבור הלווים בהתאם לצרכי היזמים מתוך הכרה בדרך המשותפת עימם. החברה חרתה על דגלה ערכי ליבה שכוללים מחויבות לכל יזם, יצירתיות, חדשנות, מקצוענות ומצוינות.

לפרטים אודות פעילותה של החברה ותיאור הסביבה העסקית והשפעותיה על פעילות ואירועים שאירעו במהלך תקופת הדוח, לרבות השפעת מלחמת חרבות ברזל ומלחמת שאגת הארי, ראו גם בחלק א' לדוח.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחר תאריך המאזן

- 2.1. לפרטים בדבר הנפקת אג"ח לציבור, ראה ביאור 11(ב) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 ובדיווח מידי מיום 2 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר 008139-01-2025) וכן סעיף 15.5 לפרק א' לדוח התקופתי וסעיף 13 לפרק ב' לדוח התקופתי.
- 2.2. ביום 25 במרץ 2025 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך של כ- 7,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח המידי של החברה מיום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 020707-01-2025).
- 2.3. ביום 25 במרץ 2026 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך של כ- 8,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח המידי המתפרסם במקביל לדוח זה.
- 2.4. ביום 30 ביוני 2025 אישרה ועדת הביקורת (ביושבה כוועדת תגמול) של החברה התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, החל מיום 1.7.2025 לתקופה של 17 חודשים (ראה דיווח מידי מיום 30 ביוני 2025 מס' אסמכתא: 047103-01-2025).
- 2.5. לפרטים בדבר העמדת מסגרת אשראי בפרוייקט שדה דב ראה ביאור 5 (ג) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 ובדיווח מידי של החברה מיום 5 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-057810).
- 2.6. ביום 25 באוגוסט 2025, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, בהסכם עם קבוצת בעלי קרקע להעמדת מימון בסך של עד כ- 180 מיליון ש"ח לשם הקמת פרויקט בניה של 81 יחידות דיור בבת ים, הנמצא נכון למועד פרסום דיווח זה בשלב חפירה ודיפון. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-063584). נכון למועד פרסום הדוח, החלה החברה הבת בהעמדת פעימות האשראי לפרויקט.

2.7. לפרטים בדבר מסגרות אשראי בנקאיות ראה באור 7(ב) לדוחות הכספיים ליום 31.12.20205, בדיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 30 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-073405), ביום 28 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-104172), ביום 12 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-022291).

2.8. ביום 21 בדצמבר 2025, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם עם תאגיד יזמי ותאגידים השותפים בו, להעמדת הלוואת גישור בסך של עד כ- 122 מיליון ש"ח בקשר עם מקרקעין המצויים בטבריה, וזאת כנגד רישום שעבוד ראשון על המקרקעין הנ"ל לטובת החברה הבת וכן שעבודים ובטחונות נוספים כמקובל בעסקאות מימון מסוג זה של החברה. הסכם הגישור כולל, בין היתר, הסדר לפיו החברה הבת תעמיד ללווי מסגרת אשראי מסוג "ליווי בניה" לביצוע הפרויקט, ככל שייחתם הסכם ליווי בתקופת הגישור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-101803). נכון למועד פרסום הדוח, הועמדה ההלוואה.

2.9. ביום 19 בינואר 2026, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם עם קבוצת בעלי קרקע, להעמדת מסגרות אשראי בסך של עד כ- 380 מיליון ש"ח בקשר עם מקרקעין המצויים בתל אביב, וזאת כנגד רישום שעבוד ראשון על המקרקעין הנ"ל לטובת החברה הבת וכן שעבודים ובטחונות נוספים כמקובל בעסקאות מימון מסוג זה של החברה. העמדת הלוואת הגישור הנ"ל כפופה למספר תנאים מתלים (לרבות רישום השעבודים לטובת החברה הבת), ומשכך אין כל וודאות האם ומתי תושלם העסקה ו/או האם תועמד באופן מלא או חלקי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007890).

2.10. ביום 19 בינואר 2026, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם עם קבוצת בעלי קרקע, להעמדת מסגרות אשראי בסך של עד כ- 160 מיליון ש"ח בקשר עם מקרקעין המצויים בתל אביב, וזאת כנגד רישום שעבוד ראשון על המקרקעין הנ"ל לטובת החברה הבת וכן שעבודים ובטחונות נוספים כמקובל בעסקאות מימון מסוג זה של החברה. העמדת הלוואת הגישור הנ"ל כפופה למספר תנאים מתלים (לרבות רישום השעבודים לטובת החברה הבת), ומשכך אין כל וודאות האם ומתי תושלם העסקה ו/או האם תועמד באופן מלא או חלקי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007891).

2.11. בהמשך לאמור בביאור 5(ה)2(ב) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בקשר עם הלוואה ג' אשר נכון למועד הדוח טרם נפרעה ואשר יתרתה בספרים כולל הריבית שנצברה בגינה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 63.8 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח ובעקבות אי פירעון ההלוואה במועדה, החלה החברה בהליכים לפירעון ההלוואה. במסגרת דיונים שהתקיימו בבית המשפט ניתן פסק דין חלקי לפיו התחייבו הלוויים לפרוע כספים על חשבון ההלוואה עד מועד אשר נכון למועד דוח זה חלף. עוד נקבע בפסק הדין החלקי כי ככל שלא ישלמו הלוויים את הכספים הללו עד המועד האמור, הם מוותרים על טענותיהם כלפי החברה. בהתאם לכך, ממשיכה החברה בהליכי הוצאה לפועל כנגד הלוויים.

החברה בחנה את הצורך בהפרשה ספציפית להפסדי אשראי בגין הלוואה ג'. בהתאם לבחינה שביצעה החברה, אשר כללה מספר תרחישים לפירעון ההלוואה, הגיעה למסקנה כי הערך

הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בהתאם להערכת החברה ועל סמך הבטוחה אשר בידיה, גבוה מיתרת החוב, ובהתאם לכך לא נדרשה הפרשה ספציפית להפסדי אשראי בגין הלוואה זו.

2.12. מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל", בעקבות מתקפת טרור רחבת היקף מרצועת עזה על מדינת ישראל. המלחמה הובילה להסלמה ביטחונית משמעותית, אשר כללה לחימה מתמשכת במספר זירות, גיוס נרחב של כוחות מילואים, הטלת מגבלות ביטחוניות שונות והשפעות נרחבות על הפעילות הכלכלית במשק הישראלי.

במהלך התקופה שלאחר פרוץ המלחמה ועד למועד הדוח, התקיימו מעת לעת פעולות צבאיות ומבצעים ביטחוניים נוספים במטרה להתמודד עם האיומים הביטחוניים ולשמור על ביטחון המדינה, ובהם בין היתר מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" אשר נכון למועד הדוח עודנו בעיצומו. מבצעים אלה כללו פעילות צבאית אינטנסיבית בזירות שונות והובילו מעת לעת להגברת המתיחות הביטחונית, להטלת מגבלות על הפעילות האזרחית באזורים מסוימים, ולהשפעות עקיפות על המשק הישראלי.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית שחטיבת המחקר בבנק ישראל גיבשה בינואר 2026¹ בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית. על פי התרחיש הבסיסי של התחזית, ההערכה היא כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% והוא צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-2027 ב-4.3%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 1.7% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2027 על 2.0%. רמת הריבית ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד על 3.5%.

החל מתחילת המלחמה, מתמודד ענף הנדל"ן בארץ עם קשיים כתוצאה מהמלחמה, וזאת בנוסף למגמת ההאטה ששררה בו טרום המלחמה. בימים הראשונים של הלחימה נסגרו לפעילות מרבית אתרי הבניה, בהתאם להנחיות פיקוד העורף או הרשות המקומית הרלבנטית. לאחר מכן, חלה חזרה מדורגת של העבודות ופתיחה של אתרי הבניה והפעילות נמצאת כיום במגמת חזרה, אולם בשלב זה עדיין מתאפיינות העבודות באתרים בהאטה, בין היתר, לאור הגבלות משמעותיות על העסקת פועלים מעזה ומיהודה ושומרון ועזיבת עובדים זרים רבים את ישראל, בשל המצב הביטחוני, כאשר טרם גויס כח אדם מספק לצרכים הקיימים.

למועד פרסום הדוח, השפעות המלחמה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות אינן מהותיות, והיא ממשיכה לפעול באופן מלא ורציף. עם זאת, מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות ולנכסי נדל"ן, ירידת מחירים ולהאטה במכירות, וכן להתארכות משך ביצוע הפרויקטים ולגידול בעלותם. אירועים אלו, בעיקר בסביבת הריבית הקיימת, עשויים ליצור לגורמים הפעילים בעולם הנדל"ן (יזמים, קבלנים) הפסדים וקשיי נזילות. בעיות אלו עלולות להשפיע על החברה ברמת הפעילות העסקית ובצמיחת עסקיה, וכן בגידול בשיעור הפרשה להפסדי אשראי. מנגד, בטווח הארוך, מיעוט העסקאות בתחום, כאשר רמת הביקוש והצרכים במשק ללא שינוי משמעותי, יכולים להוביל לעליה במחירי נכסי נדל"ן, ולהרחבת הפעילות העסקית של החברה.

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026

החברה ממשיכה לבחון את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית, כולל מעקב תכוף אחר לווים ופרויקטים קיימים ופוטנציאלים וכן הידוק של ניהול סיכונים הנזילות והשוק.

בהתאם להודעת בנק ישראל² מיום 23 במרץ 2025 בשנה האחרונה קיימת עלייה משמעותית במכירת דירות במסגרת מבצעי עידוד שונים מטעם היזמים. מבצעי עידוד אלו כוללים, בין היתר, דחיית תשלומים עד למועד המסירה של הדירה, הלוואות בלון כאשר הריבית משולמת על ידי היזם וכד'. מגמה זו אף שתמכה בהמשך הפעילות בשוק הנדל"ן במהלך המלחמה, טומנת בחובה עלייה בסיכון לכלל הגורמים המעורבים. נוכח הסיכונים במבצעי עידוד אלו, פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה אשר תעמוד בתוקף עד לסוף שנת 2026 וכוללת 2 הנחיות משמעותיות לצמצום הסיכון: דרישת הקצאת הון גבוהה יותר מהבנקים על העמדת אשראי למבצעי קבלנים, והגבלת שיעור הלוואות בלון בסבסוד קבלן ל- 10% מסך המשכנתאות שנלקחות בכל חודש.

נכון למועד פרסום הדו"ח אין שינוי מהותי ביתרות האשראי ובמקורות המימון של החברה וביכולתה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה. כמו כן, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות אליהן היא מחויבת.

לאור חוסר הוודאות בקשר למשך המלחמה, התפתחותה, היקפה והשפעותיה וכן בקשר להשפעה, בין היתר, על פעילותם העסקית של לקוחותיה של החברה, על רמת הסיכון של לקוחות החברה ועוד, אין עדיין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך את ההיקף וטיב ההשפעה העתידית של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה הכספיות.

הערכות החברה ביחס להשפעות והשלכות של המלחמה בישראל כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") הנסמך על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח ועל תחזיות כלכליות. ההערכות אלו יכול שלא לתממשנה או שתתממשנה באופן שונה משהוערך בשל אי הוודאות הקיימת ביחס למצב המלחמה המיוחד, הימשכותה והשפעתה על כלכלת ישראל בכלל, על החברה ועל לקוחותיה בפרט, כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 21 בחלק א' לדוח ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

² [לפרסום והרחבה, ראה הודעת בנק ישראל מיום 23 במרץ 2025](#)

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
הכספים מיועדים לצורך פעילות שוטפת וכן לצורך העמדת אשראי בתחילת השנה העוקבת.	9,281	12,061	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול נובע בעיקרו מגידול בריבית לקבל בגין הלוואות	32,407	51,160	חייבים ויתרות חובה
הגידול נובע מהעמדת של הלוואות לזמן קצר וממעבר הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין שלהם. להרכב תיק הלוואות של החברה ולמידע נוסף ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.	396,888	742,577	הלוואות שניתנו
	438,576	805,798	נכסים שוטפים
כולל בעיקר ריבית לקבל לזמן ארוך בגין הלוואות שניתנו.	27,824	24,282	חייבים ויתרות חובה
השינוי נובע מפירעונות הלוואות בקיזוז מעבר הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין שלהן.	435,104	223,804	הלוואות שניתנו
	157	158	רכוש קבוע, נטו
	2,159	1,387	נכס בגין זכות שימוש
	465,244	249,631	נכסים בלתי שוטפים
	903,820	1,055,429	סה"כ נכסים
הגידול נובע מנטילת אשראי לזמן קצר לטובת העמדת הלוואות. היתרה כוללת ריבית לשלם בגין הלוואות שהתקבלו לזמן קצר, וכן הכנסות מראש בגין עמלות.	144,849	367,621	אשראי מתאגיד בנקאי
	28,460	41,001	זכאים ויתרות זכות
	849	794	התחייבויות בגין חכירה
הקיטון נובע מפירעונות של הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים בקיזוז מעבר הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין שלהן.	6,728	1,418	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
השינוי נובע ממעבר הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למידע נוסף ראה גם ביאור 9 לדוחות הכספיים	246,930	346,711	הלוואות שהתקבלו מאחרים
	427,816	757,545	התחייבויות שוטפות
למידע נוסף ראה גם ביאור 7 לדוחות הכספיים	104,603	50,000	אשראי מתאגיד בנקאי
היתרה כוללת ריבית לשלם להלוואות שנתקבלו לזמן קצר וכן הכנסות מראש בגין עמלות. למידע נוסף ראה גם ביאור 8 לדוחות הכספיים	18,531	4,808	זכאים ויתרות זכות
	1,467	716	התחייבויות בגין חכירה
הקיטון נובע מפירעונות של הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים בקיזוז מעבר הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין שלהן.	8,326	787	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
הקיטון נובע מפירעון הלוואות שהתקבלו בקיזוז מעבר הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למידע נוסף ראה גם ביאור 9 לדוחות הכספיים	227,340	14,168	הלוואות שהתקבלו מאחרים
	-	99,309	התחייבות בגין אגרות חוב
	360,267	169,788	התחייבויות בלתי שוטפות
	788,083	927,333	סה"כ התחייבויות
השינוי נובע בעיקרו מהרווח הנקי של החברה, בקיזוז דיבידנד ששולם. למידע נוסף ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים	115,737	128,096	סה"כ הון
	903,820	1,055,429	סה"כ התחייבויות והון

4. תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח)

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2023	2024	2025	
	108,572	115,489	107,224	הכנסות מפעילות מימון
הגידול בהוצאות המימון נובע מעליית מדד המחירים לצרכן וגידול ביתרות האשראי הממוצעות לאורך השנה	61,802	72,539	64,524	הוצאות מימון
	46,770	42,950	42,700	הכנסות מימון, נטו
למידע לגבי הרכב הוצאות הנהלה וכלליות ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים.	14,728	14,317	16,766	הוצאות הנהלה וכלליות
מרבית הקיטון נובע ממחיקת הפרשה ספציפית להפסדי האשראי. ראה גם ביאור 5 (ה) לדוחות הכספיים.	14,064	3,550	728	הפרשה להפסדי אשראי
	17,978	25,083	25,206	רווח לפני מסים על הכנסה
החברה משלמת מיסים בהתאם לחוקי המס החלים בישראל. למידע נוסף ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים	4,463	6,757	6,045	מסים על הכנסה
	13,515	18,326	19,161	רווח נקי

רווח פיננסי - רווח נקי לאחר נטרול תגמול מבוסס מניות והוצאות הפרשה כללית להפסדי אשראי (באלפי ש"ח):

להלן התפתחות הרווח הפיננסי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לעומת תקופות מקבילות:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	סעיף		
	2023	2024	2025
13,515	18,326	19,161	רווח נקי
908	(50)	1,069	תגמול מבוסס מניות והוצאות הפסדי אשראי
1,230	252	(143)	הוצאות הפרשה כללית להפסדי אשראי
15,653	18,528	18,235	רווח פיננסי

5. נזילות ומקורות מימון

5.1. תזרימי מזומנים

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2023	2024	2025	
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח מיוחסים בעיקר לשינויים בתיק ההלוואות שניתנו וכן בהלוואות שהתקבלו	2,918	9,502	(88,426)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח מיוחסים לרכישות והשקעות ברכוש קבוע של החברה.	(49)	(35)	(48)	מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח מיוחסים להנפקת אג"ח, תשלומי דיבידנד וחכירה.	(5,818)	(7,363)	91,254	מזומנים ששימשו לפעילות מימון
	7,177	9,281	12,061	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

5.2. מקורות מימון

למועד הדוח, מממנת החברה את פעילותה במספר אופנים, מעבר לשימוש בהון העצמי של החברה: באמצעות הלוואות ממלווים שונים, בין אם ממלווים פרטיים (משקיעים הנמנים על התוספת הראשונה לחוק ניירות ערך) ובין אם מגופים מוסדיים בדרך של הלוואה ללא זכות חזרה לחברה (למעט במקרים מוגדרים שנקבעו בהסכמי המימון); באמצעות אשראי בנקאי, עם זכות חזרה לחברה. לפרטים נוספים אודות ההסכמים המהותיים עם התאגידים הבנקאיים, ראו סעיף 15.6 לפרק א' לדוח זה; והחל מחודש פברואר 2025, גם באמצעות גיוס אג"ח בשוק ההון.

5.3. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

על פי דוחותיה הכספיים סולו של החברה, ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת (יצוין כי לחברה לא קיים תזרים שלילי מתמשך בדוח הכספי המאוחד לתקופה של שנתיים רצופות). התזרים השלילי בשנת 2025 נבע בעיקרו מהחלפת מקורות המימון של החברה, כאשר החברה גייסה אג"ח ציבורי (המסווג כפעילות מימון) במקום מקורות בנקאיים או מוסדיים (המסווגים על ידי החברה כפעילות שוטפת). שינוי זה, יחד העמדת אשראי ללווים (הנכלל אף הוא בפעילות השוטפת), הוביל לתזרים המזומנים השלילי. בשנת 2024, תזרים המזומנים השלילי נבע עקב שימוש שעשתה החברה ביתרת המזומנים שהייתה ברשותה לצורך הרחבת פעילותה והגדלת תיק האשראי שלה. יצוין כי על פי דוחותיה הכספיים של החברה (הן בדוח הסולו והן בדוח המאוחד) ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, לחברה קיים הון חוזר חיובי.

במועד אישור הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, קרי, ביום 25 במרץ 2026, קיים דירקטוריון החברה דיון בנושא, ובו בחן בין היתר את יתרות המזומנים של החברה, נכסיה התחייבויותיה והשקעותיה הצפויות, וכן את התחייבויותיה של החברה כלפי תאגידים בנקאיים או מוסדיים וכן ביחס לאג"ח של החברה. כמו כן, הדירקטוריון בחן את תזרים המזומנים הצפוי של החברה. לאור כל האמור, קבע הדירקטוריון, כי התזרים המזומנים השלילי (אשר לא נלווה אליו גרעון בהון החוזר) אינו מהווה סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ואין בו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או על חשש כי החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. קביעת הדירקטוריון בין היתר נסמכת על כך שתזרים המזומנים השלילי נובע מהפער בסיווג חשבונאי של פעילות מימון לעומת פעילות שוטפת (כמתואר לעיל), כמו גם מהמשך פעילותה השוטפת של החברה במהלך תקופת המלחמה ויכולתה לגייס אשראי מתאגידים בנקאיים, מגופים מוסדיים ומשוק ההון וכן על הרחבת מקורות המימון של החברה, גיונם והגדלת מסגרות האשראי שלה.

ב. היבטי ממשל תאגידי

6. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

דירקטוריון החברה החליט לאמץ נוהל בדבר מתן תרומות שמטרתו להסדיר את הליך אישור ביצוע התרומות על-ידי החברה, כחלק ממדיניות החברה לתרום לקהילה ולקדם אוכלוסיות חלשות בחברה הישראלית, בין היתר, באמצעות ביצוע תרומות כספיות לתמיכה במטרות ועמותות שונות לקידום בתחום חינוך ובריאות, שילוב בעלי מוגבלויות, תרומת לגופי חירום וביטחון ועוד.

תקציב התרומות ייקבע במסגרת התקציב השנתי מידי שנה ולא יעלה על 2% מהרווח השנתי (לפני מס) ויאושר על ידי דירקטוריון החברה כחלק מהתקציב השנתי וינהל על ידי ועדת התרומות בראשות יו"ר הדירקטוריון של החברה. היקף התרומות לגוף בודד לא יעלה על 50,000 ש"ח לשנה אלא באישור פרטני של ועדת התרומות. ככלל, החברה תתרום רק לעמותות רשומות ובעלות אישורים כחוק (אישור ניהול תקין, אישור ניהול ספרים וכו').

במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה תרומות כספיות בהיקף של 80.5 אלפי ש"ח ל- 6 גופים שונים (כאשר התרומה לגוף בודד לא עלתה על 50 אלף ש"ח).

7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

האורגנים המוסמכים בחברה קבעו כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות ("מומחיות"), הינו שניים (2) (לרבות דירקטורים חיצוניים), וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד פרסום דוח זה, בדירקטוריון החברה מכהנים שלושה (3) דירקטורים שהוערכו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: מר רון הדסי, הגב' דורית סלינגר ומר אמיר גיל.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית המכהנים בחברה, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח זה- "פרטים נוספים על התאגיד".

8. דירקטורים בלתי תלויים

למועד פרסום דוח זה, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר מספר הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999. למועד הדוח, שלושה מבין הדירקטורים בחברה (דהיינו - ה"ה דורית סלינגר, רון הדסי ואמיר גיל), הינם דירקטורים בלתי-תלויים (השניים הראשונים מכהנים כדח"צים), כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

9. מבקר פנים

שם: רו"ח מאיר זוהר אליה ממשרד רוזנבלום, הולצמן ושות' ("מבקר הפנים" או "המבקר הפנימי"). מבקר הפנים אינו עובד החברה.

תאריך תחילת כהונה: 5.10.2021

למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"). למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקר הפנים, מבקר הפנים אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה, ואין לו קשרים עסקיים עם החברה או גוף קשור אליה.

מבקר הפנים אינו ממלא בחברה תפקיד נוסף כלשהו ולמיטב ידיעת החברה הוא מכהן כמבקר פנים גם בתאגידים אחרים.

מועד אישור המינוי בידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, ותמצית הנימוקים לאישור המינוי: ביום 5.10.2021, החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, לאשר את מינויו של מר מאיר זוהר אליה ממשרד רו"ח רוזנבלום, הולצמן ושות', כמבקר הפנים של החברה. זאת לאחר שהחברה בחנה מועמדים נוספים, בחינת השכלתו וניסיונו המקצועי של המבקר הפנימי, ניסיונו בביקורת פנים של חברות ציבוריות נוספות, ובשים לב להצהרותיו בדבר היעדר ניגוד עניינים והיעדר קשרים עסקיים עם החברה.

זהות הממונה על המבקר הפנימי: יו"ר הדירקטוריון החברה.

תוכנית הביקורת: מבקר הפנים ערך סקר סיכונים רב שנתי ובהתאם לכך ועדת הביקורת דנה ואישרה תוכנית עבודה רב שנתית של הביקורת הפנימית.

ביקורת בחברות מוחזקות: המבקר הפנימי משמש גם כמבקר הפנימי של החברות הבנות, ברקת מימון וברקת מימון יזמים.

היקף העסקה: היקף העסקה של מבקר הפנים נקבע בוועדת הביקורת בשים לב למבנה החברה, מורכבת פעילותה ומאפייניה. בהתאם ביחס לשנת 2025, ועדת הביקורת אישרה אומדן שעות ביקורת השנתי בהיקף של כ- 200-230 שעות עבודה.

התקנים המקצועיים המקובלים שעל פיהם עורך המבקר הפנימי את תכנית הביקורת: בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, דוחות הביקורת יבוצעו על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, לרבות תקנים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ובהתאם לחוק הביקורת הפנימית וחוק החברות.

גישה למידע: למבקר הפנים גישה חופשית, בלתי מוגבלת ובלתי אמצעית, בתיאום, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלבנטיות של החברה וכן של חברת הבת, לרבות נתונים כספיים, וכן מעמד עצמאי. המבקר הפנימי התחייב לשמור בסודיות, לא למסור לאחרים ולא לעשות כל שימוש לצורך עצמי או לצורך אחרים בכל מידע הנוגע לחברה.

דין וחשבון המבקר הפנימי: דוחות המבקר הפנימי מוגשים בכתב, לאחר שמתקיימים דיונים עם המבוקרים על טיטוט דוחות הביקורת. דוחות הביקורת מופצים למנכ"ל, ליו"ר הדירקטוריון, ליו"ר ועדת הביקורת ולחברי ועדת הביקורת ולאחר מכן נידונים בוועדת הביקורת. ישיבות ועדת הביקורת של החברה בהם התקיים דיון בממצאי המבקר התקיימו במועדים הבאים: 9.2.2025, 26.6.2025.

תגמול: המבקר הפנימי מועסק במיקור חוץ. התגמול השנתי לפני מע"מ לשנת 2025 עמד על סך של כ- 49.5 אלפי ש"ח.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי: להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון היקף עבודת הביקורת, אופי העבודה ורציפות פעילות תוכנית העבודה של מבקר הפנים הינם סבירים ומאפשרים להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.

10. גילוי בדבר רואה החשבון המבקר של החברה

10.1. זהות רואה החשבון המבקר

רואי החשבון המבוקרים של החברה החל ממועד אישור הדוחות הכספיים ליום 31.12.2020 הינו משרד קסלמן וקסלמן (PwC Israel) רואי חשבון ("רואה החשבון המבקר").

10.2. שכר רואה החשבון המבקר

להלן נתונים בדבר שכר הטרחה, לפני מע"מ, ששולם וישולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת ושירותים אחרים ביחס לשנים 2024 ו-2025 (אלפי ש"ח):

סה"כ	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת	
280	-	280	2025
305.5	25.5	280	2024

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים, המתבסס על כמות השעות המושקעות על ידי רואה החשבון המבקר. שכר טרחת רואה החשבון המבקר מאושר על ידי דירקטוריון החברה. בתקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בגובה שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר.

10.3. אי הכללת מידע כספי נפרד:

לתקופת הדוח, החברה אינה עורכת מידע כספי נפרד לפי תקנות ג'9 ו-38ד' לתקנות הדוחות היות שדירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות המנויות בתקנה 5(6) ו-5(ג) (11) לתקנות הדוחות, ביחס לתאגיד קטן אשר הנפיק לראשונה תעודות התחייבות לאחר תאריך המאזן.

11. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

11.1. האחראי על סיכוני השוק בחברה

גב' ענבל צברי לדרמן, סמנכ"לית ויועצת משפטית, היא האחראית על ניהול סיכוני השוק בחברה. הפיקוח על ניהול סיכוני השוק מתבצע על ידי דירקטוריון החברה. לפרטים אודות גב' לדרמן ראו תקנה 26 לפרק ד' (פרטים נוספים בדבר התאגיד) לדוח.

11.2. תיאור סיכוני השוק, מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק והפיקוח על המדיניות

לפרטים ראו ביאור 11 לדוחות הכספים השנתיים ליום 31.12.2025. לפרטים אודות גורמי הסיכון החלים על החברה ראו סעיף 21 לחלק א' לדוח, "תיאור עסקי התאגיד".

11.3. דוח בסיס הצמדה

לפרטים ראו באור 11 לדוחות הכספים ליום 31.12.2025.

תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה:

א. סיכון אשראי

סיכון האשראי לחברה נובע מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה של החברה בהתחייבויותיהם ומושפע ממספר גורמים עיקריים, כגון סיכון עסקי הנובע מפעילות לקוחותיה של החברה (לדוגמא סיכונים הנובעים מהתייקרות והסתבכות עלויות הבניה, סיכונים הנובעים מחוסר ביקוש או עודף היצע של דירות ועוד). כמו כן, לסיכון זה יש קשרי גומלין עם מספר סיכונים נוספים, כגון: סיכון שיעור האינפלציה (מדד), שינוי בריבית במשק ועוד. החברה מתמודדת עם סיכון זה באמצעות נהלי עבודה קפדניים ובעיקרן מדיניות אשראי ומדיניות חיתום מוסדרות. בהתאם למדיניות החברה, מבצעת בדיקת עומק על איכות ויכולת הפרעון של כל לווה, כמו גם ניתוח מקצועי ומשפטי של הפרויקט, הרווחיות הגלומה בו, רישום נכון של הבטוחות, יחס החוב לעלות או לשווי, ויחסים פיננסיים נוספים.

ב. סיכון אינפלציה וריבית

החל משנת 2022 ועד לשנת 2023, כפועל יוצא מהגידול המשמעותי והנמשך בשיעור האינפלציה, החליטו בנקים מרכזיים בעולם, ובכלל זה בישראל, להעלות את שיעור הריבית במספר פעימות, כך שריבית בנק ישראל הגיעה לשיא של 4.75% בחודש מאי 2023. לאור

העלאות הריבית החדות, התמתנה בהדרגה רמת האינפלציה בישראל ובעולם, ובמהלך התצוין השני של 2023 הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה לעצור את מגמת העלאות הריבית. עם התמתנות האינפלציה, הפחית בנק ישראל בתחילת שנת 2024 את ריבית בנק ישראל ב-0.25% לשיעור של 4.5% (משמע ריבית הפריים הינה 6%).

מדד המחירים לצרכן בישראל (המדד הידוע) עלה בשנת 2025 בכ- 2.8%, לעומת עליה של 3.4% בשנת 2024.

מיום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים ירד מדד המחירים לצרכן בכ-0.1%.

תנודות חריפות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית עלולות להשפיע מהותית על שיעור ההכנסות של החברה ועל יכולת הפרעון של לוויה. מצד שני, לאור האפשרות לפתיחת מרווחים בשל ההתרחקות משיעור ריבית אפסי, יכולת הגדלת המרווח הפיננסי גדלה.

בשל העובדה שחלק מסוים מהלוואות אותן העמידה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, אינפלציה חיובית, ללא קשר לשינויים בשיעור הריבית, צפויה להטיב עם תוצאות החברה ולהגדיל את המרווח המימוני שלה. יודגש, כי בהסכמי הלוואות של החברה, קיים מדד בסיס, כך שפגיעת ירידת מדד, ככל שתתרחש, צפויה להיות מוגבלת בהיקפה במצבים מסוימים ובכל מקרה תוגבל לגובה יתרת קרן הלוואה שהועמדה בפועל.

עליית הריבית, כפי שהתרחשה במהלך השנים 2022-2023, עלולה לגרום להגדלת הביקושים לאפיקי השקעה עם ריבית חסרת סיכון (כגון: פקדונות בנקאיים, אג"ח מדינה, קרנות נאמנות כספיות) על חשבון ביקושים לנדל"ן ומשכך עלולה לפגוע בפעילות החברה. עם זאת, החברה סבורה כי בזמן הנראה לעין צפויה פגיעה מסוימת בביקושים לנדל"ן אולם לא משמעותית כל כך, לאור חוסר היצע מספק של דירות וקרקעות בישראל.

בנוסף, עליית הריבית עלולה להקשות על לווי החברה לעמוד בתשלומי הריבית והקרן (כמו גם עליית האינפלציה), ומשכך עלולה גם היא לפגוע בפעילות החברה. עם זאת, החברה סבורה כי לאור יחס המימון ושווי הבטוחות בפועל קיים סיכון לא גבוה לאי פירעון החוב של הלווים כלפי החברה.

ירידת ריבית, ככל שתחול, עשויה להטיב עם החברה מבחינת הקטנת סיכון כשלי האשראי מצד אחד, כמו גם בצמיחת עסקיה בשל גידול אפשרי בביקוש לנדל"ן.

בשל העובדה כי חלק מסוים מהלוואות אותן העמידה החברה בעבר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן, כאשר היקף מקורות המימון הצמודים למדד המחירים לצרכן (שלרוב נלקחו בקשר עם אותן הלוואות) נמוך יותר, רשמה החברה רווחים מהפרשי הצמדה הנובעים מעליה זו, הגבוהים מהגידול בהוצאות הפרשי הצמדה. מאידך, העלאת הריבית ייקרה את עלויות המימון הבנקאיות של החברה, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מרביתן משתנות בהתאם לריבית הפריים, בעוד שרכיב האשראי המשתנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים, אותו העמידה החברה, עדיין מעט נמוך יותר.

לאור הקיטון בחשיפת האשראי הצמוד לעומת השקלי, החל מאמצע שנת 2023 ההשפעה של השינויים באינפלציה ובריבית על רווחיות החברה פחתה. להערכת החברה, שינויים עתידיים

בריבית ו/או במדד, צפויים להשפיע, על רווחיות החברה, כתלות באופן השינוי, ובהתאם כמותו או להלן.

החברה פועלת להקטין את חשיפת הריבית והמדד שלה במתן אשראי חדש כאשר חלק מהאשראי הצמוד אותו העמידה החברה צפוי להיפרע, כמו גם העמדת אשראי חדשה צפויה להיות בעיקר במסלולי ריבית משתנה, ללא הצמדה למדד. החברה שואפת, במרבית ההלוואות אותן היא מעמידה, לייצר חשיפה נמוכה, ככל שניתן, לשינויי ריבית או הצמדה, בדרך של גיוס מקורות בבסיס הצמדה זהה.

המידע האמור בנוגע לסיכונים הקיימים לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על הערכות החברה ואשר התממשותו תלויה, בין היתר, בתנודות בשוק. לאור האמור לעיל, המידע עשוי להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל ו/או לא להתממש כלל.

ג. סיכון המשק ומצב פוליטי, בטחוני ומדיני

תחום פעילותה של החברה חשוף למצב המשק הישראלי. ערעור המצב הפוליטי, החברתי והביטחוני בישראל, עלול להיות בעל השפעה על פעילות החברה, הבאה לידי ביטוי, בין השאר, בירידה בביקושים באופן דומה וכן בעיכובים בפרויקטים קיימים והגדלת הסיכון הגלום בהם. האטה במשק הישראלי עלולה להשפיע על היקף עסקיה של החברה, וכתוצאה מכך, עלולה החברה לחוות קשיים מסוימים בגביית החובות מלקוחותיה, השפעה שלילית על המצב הכלכלי והכללי ובדגש על שוק הנדל"ן והאשראי בישראל, עלולה לגרום לקיטון בהיקף העסקאות וההכנסות של החברה. קיטון בהיקף הפעילות העסקית במשק יביא לכדי הקטנת הפעילות גם בענף הנדל"ן ועולם האשראי החוץ בנקאי.

מלחמת חרבות ברזל אשר פרצה בחודש אוקטובר 2023 וכן המבצעים שבאו בעקבותיה "עם כלביא" ו "שאגת הארי" הוסיפו נדבך נוסף להתממשות הסיכון הנובע מהמצב הפוליטי והבטחוני.

לפרטים נוספים בדבר השפעות מלחמת 'חרבות ברזל', מבצע "כלביא" ומבצע "שאגת הארי" ראו סעיף 2.8 לדוח זה לעיל וכן סעיף 6 לפרק א' לדוח.

החברה בוחנת באופן קבוע את ההשפעה האפשרית של אירועים הקשורים לסיכון זה על פעילותה בזמן אמת, ומבצעת התאמות שונות במדיניות האשראי והחיתום במידת הצורך.

ד. סיכון שוק הנדל"ן

לתנודות בשוק הנדל"ן קיימת השפעה על החברה, בשל אפשרות פגיעה בשווי הבטוחות אותן קיבלה החברה בהלוואות אותן העמידה. משכך, עלולה החברה להיות חשופה לגידול בסיכון האשראי בשל גידול ביחס החוב, וליכולת ההחזר שלו. לצורך צמצום החשיפה, החברה פועלת במדיניות אשראי שמרנית יחסית ומקפידה לבחון ובמידת הצורך להתאים את מדיניות האשראי.

ה. סיכון תנודות בריבית למשכנתאות

לשינויים בריבית המשכנתאות השפעה על ענף הנדל"ן. עלייה בשיעורי ריבית המשכנתאות עלולה להקטין את הביקוש לדירות או לחילופין לגרום למצב של אי יכולת מחזור חוב. החברה עוקבת אחר תנודות אלו ומתאימה בהתאם את מדיניות האשראי שלה.

ו. סיכון מגבלות מימון

צמצום מקורות המימון של החברה, עלול להשפיע על יכולת החברה לתת מענה ללקוחותיה, לעמוד בהתחייבויותיה ולהמשיך לצמוח בפעילותה. הנהלת החברה מתמודדת עם סיכון זה על ידי גיוון מקורות האשראי, עבודה עם מספר גופים מממנים ואופי מימון שונה וביצוע תחזיות קבועות לצורכי מימון של החברה בטווח הקצר, הבינוני והארוך.

ז. סיכון רגולציה

שינויי חקיקה וצווים מכוח חקיקה קיימת, כמו גם שינויי מדיניות על ידי הרגולטורים השונים המשפיעים על פעילות החברה בעולם המימון והנדל"ן, עשויים להגביל את פעילותה של החברה, בין היתר, בכל הנוגע לקביעת חובות דיווח נוספות, להקשחת תנאי חידוש רישיון למתן אשראי, לקביעת הגבלות על שיעורי מימון ועוד. שינויים אלה עלולים להשית על החברה עלויות ומשאבים ניכרים, או לחילופין לפגוע באופן מיידי בהכנסות החברה.

החברה בוחנת באופן שוטף שינויים רגולטורים, בשיתוף יועציה המשפטיים, לצורך הבנה עמוקה של השפעתם והערכות לקבלתם.

ז. סיכון סייבר

בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים בתחומים שונים. שימוש החברה במערכות ממוחשבות ובמאגרי מידע ממוחשבים חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להסב לחברה נזקים כלכליים מסוגים שונים. החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים על מנת לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך ונהלי אבטחת המידע בחברה.

החברה, באמצעות גורמי מקצוע, משקיעה משאבים בגיבוי המערכות והמידע ובהגנה עליהם. לפרטים נוספים ראו סעיף 21.10 לפרק א'.

המידע האמור בנוגע לסיכונים הקיימים לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו תלויה, בין היתר, בתנודות בשוק וכן בגורמים גיאופוליטיים אשר אינם בשליטת החברה. לאור האמור לעיל, המידע עשוי להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל ו/או לא להתממש כלל.

ח. ניתוח רגישות לשינוי בשיעור הריבית ומדד המחירים לצרכן

ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים השנתיים.

12. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים

לפרטים בדבר עיקר השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים.

ג. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

13. אגרות החוב של החברה

בחדש פברואר 2025, הנפיקה החברה 100 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, על פי תשקיף מדף נושא תאריך 23 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-092749) ודוח הצעת מדף מיום 29 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007640) ("דוח הצעת המדף"), אשר המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראו דוח הצעת המדף ושטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואשר נכלל בדוח הצעת המדף.

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה (סדרה א') שבמחזור, נכון למועד פרסום הדוח:

שם הסדרה	ברקת אג"ח א'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	2 בפברואר 2025
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	100 מיליון
שווי נקוב ליום 31.12.2025 (ש"ח)	100 מיליון
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	100 מיליון
סכום הריבית שנצברה עד לתאריך המאזן (ש"ח)	2,934,247
שווי הוגן בדוחות ליום 31.12.2025 (ש"ח)	104.20 מיליון
שווי בורסאי בסמוך למועד פרסום הדוח (25 במרץ 2026) (ש"ח)	103.3 מיליון
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור קבוע של 7% ;
מועדי תשלום קרן	קרן אגרות חוב תיפרע בשלושה תשלומים שנתיים כדלהלן: (1) ביום 31 בינואר 2028 תפרע החברה 33.33% מקרן אגרות החוב; (2) ביום 31 בינואר 2029 תפרע החברה 33.33% מקרן אגרות החוב; (3) ביום 31 בינואר 2030 תפרע החברה 33.34% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום ריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת תשולם החל מיום 31 ביולי 2025 ביחס לתקופת הריבית הראשונה, בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 ו- 31 בינואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030, כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 ביולי 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן, ביום 31 בינואר 2030.
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
דירוג למועד זה	A3.il
דירוג במועד ההנפקה	A3.il לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31.12.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-628905), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב') על ידי החברה ראה סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן:	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מדרך ששת הימים, 30 בני-ברק טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451 דואר אלקטרוני של איש קשר: bonds@hermetic.co.il
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן

שם הסדרה	ברקת אג"ח א'
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

פירוט בדבר אמות המידה הפיננסיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א')

אמת המידה הפיננסית	סעיף בשטר הנאמנות	עמידה ליום 31 בדצמבר 2025
הון עצמי* מינימלי לא יפחת מ- 55 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	סעיף 7.2(א)	ההון העצמי של החברה הינו 148.3 החברה עומדת באמת מידה פיננסית זו.
יחס הון עצמי ל-סך המאזן היחס שבין ההון העצמי לבין המאזן** על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה שפורסמו, לא יפחת משיעור של 13% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	סעיף 7.2(ב)	יחס הון עצמי למאזן הינו 22% החברה עומדת באמת מידה פיננסית זו.

* **"הון עצמי"** - סך כל ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה (היינו, לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הכנסות מראש נטו (בניכוי הוצאות מראש) ובתוספת הלוואות בעלים שהועמדו לחברה ושילפי תנאיהן הינן נחותות, ונדחות ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') דהיינו מועד פירעון (קרן וריבית) יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') וכן החוב בגינן נחות בפירוק החברה ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו.

** **"מאזן"** - כהגדרתו ולפי ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים הרלוונטיים של החברה, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ובניכוי סכומי הלוואות אשר למלווים שהעמידו אותן, אין ולא תהיה זכות חזרה ללווה שנטל אותם (Non-Recourse) במקרה של הפרת הסכם המימון הרלוונטי.

עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרת החוב (סדרה א'):

עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום תקופת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים האם המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מיידי?	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפרעון מיידי?
כן	לא	לא

כמו כן, למועד פרסום הדוח, החברה לא נדרשה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), וכן לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה א').

14. להלן תוצג פריסת האשראי אשר החברה התחייבה להעמיד ללקוחותיה הקיימים ליום 31 בדצמבר 2025 ואשר טרם הועמדה*, פירעונות קרן האשראי הצפויים מלקוחותיה של החברה ופריסת תקבולי הריבית הצפויים להתקבל מלקוחותיה של החברה, בפילוח לפי שנים, החל מיום 1.1.2026 (במיליוני ש"ח, מעוגל)*:

2026	2027	2028	2029 ואילך	סה"כ	פריסת העמדת קרן אשראי על ידי החברה (קרן נומינאלית)
289	11	1	-	301	

סה"כ	2029 ואילך	2028	2027	2026	
1,259	53	190	202	814	פריסת פירעונות אשראי הצפויים מלקוחות החברה (קרן נומינאלית)
136	10	32	21	73	פריסת הריבית הצפויה להתקבל **

* פריסת העמדת קרן ופריסת פירעונות (קרן וריבית) בגין הלוואות מכוח עסקאות שנחתמו לאחר 31.12.2025 לא הוצגו בסעיף זה. כמון כן מובהר, כי עיתוי העמדות הקרן ופירעונות האשראי (והריבית הנגזרת מכך) המוצגים לעיל במספר מקרים אינם סופיים, ונתונים בפועל לשינויים כתוצאה מאירועים כגון הסדרה של העמדות קרן לאחר סיום תהליך גישור, הקדמת פירעונות על ידי לקוחות, הפחתת מסגרות אשראי, מסגרות אשראי פתוחות, שינויי לוו"ז בפרויקטים וכיוצ"ב.

** לא כולל עמלות וריביות שהתקבלו מראש.

15. מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של החברה ליום 31.12.2025 ראו דוח מיידי בדבר מצבת התחייבויות החברה המתפרסם במקביל לדוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

25 במרץ, 2026
תאריך

עדי גזית
מנכ"ל ודירקטור

אהרון בירם
יו"ר הדירקטוריון

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

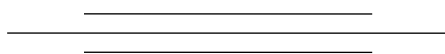
ברקת קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

3-5	דוח רואי החשבון המבקרים
6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-46	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של ברקת קפיטל בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של ברקת קפיטל 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 המוצגים 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 ובחברות המאוחדות 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 באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הפרשה להפסדי אשראי

בהתאם למתואר בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים, הפרשה להפסדי אשראי מסתכמת לסך של 2,364 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 והיא כוללת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי והפרשה כללית להפסדי אשראי.

תהליך קביעת גובה הפרשה להפסדי אשראי מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות הן בשלב קביעת סיווג החוב והן בשלב קביעת גובה הפרשה להפסדי אשראי (הן במסגרת הפרשה כללית והן במסגרת הפרשה ספציפית). לשינוי באומדנים או בהערכות אלה, עשויה להיות השפעה מהותית על גובה הפרשה להפסדי אשראי המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לחישוב הפרשה להפסדי אשראי

לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים הקבוצה בוחנת תחילה האם ישנם לקוחות אשר בגינם יש לחשב הפרשה ספציפית, וזאת בשל עליה משמעותית בסיכון האשראי (סל ב') או אירוע כשל (סל ג' חובות פגומים).

בחשוב ההפרשה הספציפית מפעילה הנהלת החברה שיקול דעת לגבי תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיגבות, מועדם של תזרימים אילו וכן לגבי יכולת מימוש ביטחונות וערבובות.

לגבי יתרת הלקוחות שבגינם לא נעשתה הפרשה ספציפית והחברה לא זיהתה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הלקוחות (סל א'), החברה בוחנת באופן שוטף, באמצעות הסתייעות במומחה, את שיעורי ההפרשה הכללית.

זיהינו את האומדנים המשמשים בסיס לחישוב ההפרשה להפסדי אשראי, כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחינת תהליך חישוב ההפרשה להפסדי אשראי
- בחינת המתודולוגיה ששימשה לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי.
- בחינת נאותות הנתונים, ששימשו לחישוב ההפרשה להפסדי אשראי.
- בחינת סבירות נאותות ההפרשה להפסדי אשראי.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי 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 ההחלטות 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 בקבוצה, 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, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- 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 האחד 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.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, 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 איומים מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, 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.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא רועי חמו.

קסלמן וקסלמן

תל אביב,

רואי חשבון

25 במרץ 2026

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			נכסים
			נכסים שוטפים:
9,281	12,061	3	מזומנים ושווי מזומנים
32,407	51,160	4	חייבים ויתרות חובה
396,888	742,577	5	הלוואות שניתנו
<u>438,576</u>	<u>805,798</u>		סך נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
27,824	24,282	4	חייבים ויתרות חובה
435,104	223,804	5	הלוואות שניתנו
157	158		רכוש קבוע, נטו
2,159	1,387	6	כס בגין זכות שימוש
<u>465,244</u>	<u>249,631</u>		סך נכסים לא שוטפים
<u>903,820</u>	<u>1,055,429</u>		סך נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
144,849	367,621	7	אשראי מתאגידים בנקאיים
28,460	41,001	8	זכאים ויתרות זכות
849	794	6	התחייבויות בגין חכירה
6,728	1,418	9,16	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
246,930	346,711	9	הלוואות שהתקבלו מאחרים
<u>427,816</u>	<u>757,545</u>		סך התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
104,603	50,000	7	אשראי מתאגידים בנקאיים
18,531	4,808	8	זכאים ויתרות זכות
1,467	716	6	התחייבויות בגין חכירה
8,326	787	9,16	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
227,340	14,168	9	הלוואות שהתקבלו מאחרים
-	99,309	11	התחייבות בגין אגרות חוב
<u>360,267</u>	<u>169,788</u>		סך התחייבויות לא שוטפות
<u>788,083</u>	<u>927,333</u>		סך התחייבויות
		10	הון המיוחס לבעלי המניות:
77,927	77,927		הון מניות ופרמיה
1,702	1,900		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
36,108	48,269		יתרת עודפים
115,737	128,096		סך הון
<u>903,820</u>	<u>1,055,429</u>		סך התחייבויות והון
			25 במרץ, 2026
מריה דמיאננקו	עדי גזית	אהרון בירם	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"לית כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
108,572	115,489	107,224	12	הכנסות מפעילות מימון
61,802	72,539	64,524	13	הוצאות מימון
46,770	42,950	42,700		הכנסות מימון, נטו
14,064	3,550	728		הפרשה להפסדי אשראי
14,728	14,317	16,766	14	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
17,978	25,083	25,206		רווח לפני מסים על הכנסה
4,463	6,757	6,045	15	מסים על הכנסה
13,515	18,326	19,161		רווח נקי
0.25	0.34	0.35	10	רווח בסיסי ומדולל למניה בש"ח

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

<u>סה"כ הון</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרן הון תשלום מבוסס מניות</u>	<u>הון מניות ופרמיה</u>	<u>ביאור</u>
	<u>אלפי ש"ח</u>			
94,538	15,767	844	77,927	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
13,515	13,515	-	-	רווח נקי
908	-	908	-	10 תשלום מבוסס מניות
(5,000)	(5,000)	-	-	דיבידנד ששולם
103,961	24,282	1,752	77,927	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
18,326	18,326	-	-	רווח נקי
(50)	-	(50)	-	10 תשלום מבוסס מניות
(6,500)	(6,500)	-	-	דיבידנד ששולם
115,737	36,108	1,702	77,927	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
19,161	19,161	-	-	רווח נקי
198	-	198	-	10 תשלום מבוסס מניות
(7,000)	(7,000)	-	-	דיבידנד ששולם
<u>128,096</u>	<u>48,269</u>	<u>1,900</u>	<u>77,927</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

ברקת קפיטל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
13,515	18,326	19,161
782	821	822
102	73	78
908	(50)	198
-	-	6,514
4,463	6,757	6,045
6,255	7,601	13,657
(394,200)	172,405	(134,389)
400,061	(170,631)	41,929
(24,396)	(2,933)	(11,316)
3,640	(5,456)	(7,469)
(14,895)	(6,615)	(111,245)
(1,957)	(9,810)	(9,999)
2,918	9,502	(88,426)
(49)	(35)	(48)
(49)	(35)	(48)
(5,000)	(6,500)	(7,000)
-	-	99,143
(818)	(863)	(889)
(5,818)	(7,363)	91,254
(2,949)	2,104	2,780
10,126	7,177	9,281
7,177	9,281	12,061
50,249	80,399	70,356
39,356	66,893	58,496
274	146	5

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

פחת

הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה

תשלום מבוסס מניות

הוצאות מימון בגין אגרות חוב

מסים על ההכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

שינוי בהלוואות שניתנו

שינוי בהלוואות שהתקבלו

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו במהלך התקופה:

מיסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת אג"ח

תשלומים בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים

ריבית שהתקבלה

ריבית ששולמה

נספח ב' – פעילות שאינה במזומן

הכרה של נכס זכויות שימוש אל מול התחייבות חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי:

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

ברקת קפיטל בע"מ (להלן – החברה) הוקמה והתאגדה בישראל ביום 12.1.2015 כחברה פרטית בעירבון מוגבל וכתובתה הרשמית היא: החילזון 5, רמת גן. ביום 7 ביולי 2021, השלימה החברה הנפקת מניות ראשונה לציבור ומניותיה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת הבת ברקת מימון בע"מ אשר עוסקת במימון בתחום הנדל"ן וכן בהעמדת הלוואות לקבוצות בעלי קרקע ("קבוצות בעלי קרקע"), לצורך מימון ליווי הקמה של פרויקטי נדל"ן, העמדת הלוואות גישור ליזמים ולקבוצות בעלי קרקע בתחום הנדל"ן, למטרות שונות, ובכלל זה לצורך השלמת רכישת הקרקע וקידום הפרויקט עד כניסת גורם מממן לליווי הבנייה, כולל גם הלוואות להשלמת הון עצמי בשלב זה או טרום שלב ליווי הבניה וכן ליווי בניה ליזמים. פעילותה של חברת הבת הינה בהתאם לרישיון מורחב שהוענק לה בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016.

ביום 25.8.2024 הקימה החברה את חברת הבת (100%) ברקת מימון יזמים בע"מ ("ברקת מימון יזמים"). במהלך שנת 2024 החלה ברקת מימון יזמים, להעמיד מימון לתאגידים עסקיים. פעילותן של החברה וברקת מימון יזמים הינן בהתאם לתקנה 8(2) לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) התשפ"ג-2022. ההלוואות אשר מועמדות על ידי הקבוצה מובטחות, בין היתר, לרוב במשכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין של פרויקטי הנדל"ן.

ב. הגדרות – בדוחות כספיים אלה:

-	כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן).	"צדדים קשורים"
-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.	"בעלי עניין ובעלי שליטה"
-	ברקת מימון בע"מ וברקת מימון יזמים בע"מ	"חברות בנות"
-	ברקת קפיטל בע"מ, ברקת מימון בע"מ וברקת מימון יזמים בע"מ	"הקבוצה"

ג. השלכות עליית הריבית והאינפלציה הגבוהה בעולם ובישראל

העלייה בשיעורי האינפלציה במהלך השנים האחרונות במדינות שונות ברחבי העולם הביאה את הבנקים המרכזיים לפעול לריסון מוניטרי משמעותי, כך ששיעורי הריבית עלו ברוב כלכלות העולם. במהלך השנים 2024 ו-2025 החלו חלק מהבנקים המרכזיים בעולם להוריד במידה מסוימת את שיעורי הריבית. במקביל לירידה בשיעורי הריבית בעולם, בנק ישראל הפחית את הריבית בינואר 2024 ב-0.25% ל-4.5%, בנובמבר 2025 ב-0.25% נוספים ל-4.25%, ובינואר 2026 הפחית אותה שוב ב-0.25% לרמה של 4%.

במהלך שנת 2025, האינפלציה בישראל המשיכה להתמתן, כאשר מדד המחירים לצרכן לתקופה האמורה עלה בשיעור של 2.6% בלבד.

תנודות חריפות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית עלולות להשפיע מהותית על שיעור ההכנסות של הקבוצה ועל יכולת הפירעון של לוויה. מצד שני, לאור האפשרות לפתיחת מרווחים בשל ההתרחקות משיעור ריבית אפסי, יכולת הגדלת המרווח הפיננסי גדלה.

בשל העובדה שחלק מסוים מהלוואות אותן העמידה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, אינפלציה חיובית, ללא קשר לשינויים בשיעור הריבית, צפויה להטיב עם תוצאות החברה ולהגדיל את המרווח המימוני שלה. יודגש, כי בהסכמי הלוואות של הקבוצה, קיים מדד בסיס, כך שפגיעת ירידת מדד, ככל שתתרחש, צפויה להיות מוגבלת בהיקפה במצבים מסוימים ובכל מקרה תוגבל לגובה יתרת קרן הלוואה שהועמדה בפועל.

עליית הריבית עלולה לגרום להגדלת ביקושים לאפיקי השקעה עם ריבית חסרת סיכון (כגון: פקדונות בנקאיים, אג"ח מדינה) על חשבון ביקושים לנדל"ן, יכולות הרכישה של נכסי נדל"ן, וכתוצאה להשפיע לרעה על מחירי הנכסים, ובהתאם על רווחיות פרויקטים ושווי הבטוחות. ומשכך עלולה לפגוע בפעילות הקבוצה.

בנוסף, עליית הריבית עלולה להקשות על לוויה הקבוצה לעמוד בתשלומי הריבית והקרן (כמו גם עליית האינפלציה), ומשכך עלולה גם היא לפגוע בפעילות הקבוצה. עם זאת, הקבוצה סבורה כי לאור יחס המימון (היקף החוב יחסית לשווי או עלות הפרויקט) ושווי הבטוחות בפועל קיים סיכון לא גבוה לאי פירעון החוב של הלווים כלפי הקבוצה.

הקבוצה פועלת לממן את הסכמי הלוואות במקורות בעלי בסיס הצמדה זהה, ככל שניתן, על מנת לצמצם את החשיפה לשינויים בשיעורי הריבית ו/או המדד (ראה גם באור 11).

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי (המשך):

ג. השלכות עליית הריבית והאינפלציה הגבוהה בעולם ובישראל (המשך)

בשל העובדה שחלק מסוים מההלוואות אותן העמידה הקבוצה בעבר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן, כאשר היקף מקורות המימון הצמודים למדד המחירים לצרכן (שלרוב נלקחו בקשר עם אותן הלוואות) נמוך יותר, רשמה הקבוצה רווחים מהפרשי הצמדה הנובעים מעליה זו, הגבוהים מהגידול בהוצאות הפרשי ההצמדה. מאידך, העלאת הריבית ייקרה את עלויות המימון הבנקאיות של הקבוצה, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מרביתן משתנות בהתאם לריבית הפריים. לאור הקיטון בחשיפת האשראי הצמוד לעומת הלוואות בריבית פריים, החל מאמצע שנת 2023 ההשפעה של השינויים באינפלציה ובריבית על רווחיות הקבוצה הייתה לא מהותית.

שינויים בריבית בנק ישראל או באינפלציה משפיעים באופן לא משמעותי על רכיב האשראי אותו העמידה הקבוצה ללווים, אשר כנגדו הועמד לחברה אשראי שאינו בנקאי.

ד. מלחמת חרבות ברזל, מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה על דרום ישראל, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל", אשר שמה השתנה לאחר מכן ל"מלחמת התקומה" (להלן: "המלחמה"). בהמשך למתקפה האמורה, עלתה המתיחות בגזרות נוספות ובמהלך השנים 2023 עד 2025 הותקפה ישראל ישירות, מספר פעמים, גם על ידי אירן ומיליציות שונות הפועלות באיזור המזרח התיכון בשיתוף פעולה עם אירן (כגון, החות'ים הפועלים מתימן וארגון החיזבאללה).

בתגובה למתקפות האמורות, פתח צבא הגנה לישראל במתקפה מאסיבית על רצועת עזה במטרה לחסל את התשתיות הצבאיות של החמאס, להסיר את שילטון החמאס ברצועת עזה ולהשיב את החטופים הישראליים שנחטפו על ידי החמאס לרצועת עזה ביום 7 באוקטובר 2023. במהלך חודש אוגוסט 2024, פתח צבא הגנה לישראל במתקפה גם כנגד ארגון החיזבאללה בלבנון. בנוסף, בתגובה למספר מתקפות טילים על ישראל של אירן ושל המיליציות הקשורות אליה, תקף צבא הגנה לישראל מספר פעמים מטרות שונות באירן ובתימן.

בחודש נובמבר 2024, נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל ללבנון, ובחודש ינואר 2025 הגיעה מדינת ישראל להסדר עם החמאס בדבר הפסקת הלחימה ברצועת עזה, אשר אמור היה להיות מיושם בשלבים, במסגרתו הושבו לישראל חלק מהחטופים.

בהמשך, לנוכח האיום הגובר מצד אירן ובמטרה לעכב את תכנית הגרעין האירנית, תקף צבא הגנה לישראל במסגרת מבצע "עם כלביא", שהחל ביום 13 ביוני 2025 ונמשך כשבועיים, את מתקני הגרעין העיקריים של אירן ואת בכירי מערכת הביטחון ומדעני הגרעין האירניים. בתגובה שיגרה אירן אלפי כתב"מים וטילים בליסטיים לעבר ישראל שגרמו לפגיעה בנפש של אזרחים ולנזקים כבדים לרכוש. ביום 22 ביוני 2025, הצטרפה ארה"ב למערכה ותקפה את מתקני הגרעין האירניים בפורדו, ולאחר יומיים הושגה הפסקת אש בין ישראל לאירן בתיווך אמריקאי שסיים את מבצע "עם כלביא".

ביום 9 באוקטובר 2025 הושג בתיווך אמריקאי הסכם הפסקת אש עם החמאס ברצועת עזה, במסגרתו הושבו לישראל כל החטופים החיים והחללים. עם ההגעה להסדרים אלה, חלה רגיעה הדרגתית בפעילות המלחמתית בצפון הארץ ובדרומה ובחזיתות האחרות של הלחימה.

לאחר מועד הדוח, ביום 28 בפברואר, 2026 פתחו ישראל וארה"ב במבצע "שאגת הארי" אשר כללו תקיפות אוויריות מסיביות באיראן במטרה למוטט את משטר הטרור האיראני, להסיר את האיומים הביטחוניים על ישראל ולשמור על ביטחון המדינה. למועד פרסום הדוח, ובעקבות ירי טילים מסיבי מצד איראן לישראל והגברת המתיחות הביטחונית הוטלו בישראל על ידי פיקוד העורף, מגבלות על הפעילות האזרחית, סגירה של נמלי תעופה וכן חלק גדול מאתרי הבניה.

בעקבות פעולות הלחימה המתמשכות החל מיום 7 באוקטובר, 2023 (להלן - "המלחמה"), נפגעה בחודשי המלחמה הראשונים הפעילות הכלכלית הסדירה של חלק גדול מהעסקים בישראל, ובהתאם חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. החל מסוף שנת 2023, חלה התאוששות קלה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית.

החל מתחילת המלחמה, מתמודד ענף הנדל"ן בארץ עם קשיים נוספים אשר נגרמו כתוצאה מהמלחמה, וזאת בנוסף להאטה שהייתה קודם לכן, בקשר עם הפעילות הכלכלית במשק ובענף. כתוצאה מהמלחמה, בפרויקטים רבים הופסקה העבודה באתר, כאשר חלו הגבלות משמעותיות על העסקת פועלים מעזה ומיהודה ושומרון, ובנוסף עזבו עובדים זרים רבים את ישראל, בשל המצב הבטחוני.

גורמים אלו עלולים להקטין את הפעילות הקיימת בענף הבניה והנדל"ן. מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות ולנכסי נדל"ן, ירידת מחירים ולהאטה במכירות מצד אחד, כמו גם להתארכות משך ביצוע הפרויקטים וגידול בעלותם. אירועים אלו, בעיקר בסביבת הריבית הקיימת, עשויים ליצור לגורמים הפעילים בעולם הנדל"ן (יזמים, קבלנים) הפסדים וקשיי נזילות. בעיות אלו עלולות להשפיע על הקבוצה ברמת הפעילות העסקית ובצמיחת עסקיה, וכן בגידול בשיעור ההפרשה להפסדי אשראי. מנגד, בטווח הארוך, מיעוט העסקאות בתחום, כאשר רמת הביקוש והצרכים במשק נותרת ללא שינוי משמעותי, יכול להוביל לעליה במחירי נכסי נדל"ן ליצור עודף ביקוש על היצע נכסי נדל"ן ולהרחבת הפעילות העסקית של הקבוצה.

יצוין כי פעילות הקבוצה בתקופת המלחמה, לא הופסקה והיא ממשיכה לפעול באופן מלא ורציף.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי (המשך):

ד. מלחמת חרבות ברזל, מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" (המשך)

למועד פרסום הדוח, קיימת אי וודאות בהקשר להתפתחות הלחימה בזירות השונות, להיקפם ומשכם ולהשפעות עתידיות על המשק הישראלי ועל הענף בו פועלת הקבוצה. לפיכך, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף ההשפעה העתידית של הלחימה על פעילות הקבוצה ועל תוצאותיה, ככל שתהיה.

הקבוצה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית, כולל מעקב תכוף אחר לווים ופרויקטים קיימים ופוטנציאלים וכן הידוק של ניהול סיכונים הנזילות והשוק.

נכון למועד הדוחות הכספיים לא חלו שינויים מהותיים בלוחות הזמנים לפירעונות האשראי אותו העמידה הקבוצה הנובעים מהשלכות המלחמה.

להערכת הקבוצה על אף הימשכות המלחמה והאטה בפעילות הכלכלית בישראל, תעמוד הקבוצה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 31 בדצמבר 2025 ותעמוד בעתיד הנראה לעין באמות המידה הפיננסיות החלות עליה בקשר להתחייבויותיה הפיננסיות, וכפועל יוצא תתאפשר המשך פעילותה בהתאם לאסטרטגיה שהותוותה על ידה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. ציות לתקני IFRS® Accounting Standards והצגת הגילוי הנדרש לפי תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, מצייתים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB®) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים

1) עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.
2) עריכת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה. בביאור 2 ד' ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.
3) תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

ב. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ

1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם למטבע והסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן – "מטבע הפעילות").

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים בשקל חדש, המהווה את מטבע הפעילות של החברה וחברות הבנות.

ג. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים

אומדנים ושיקולי דעת, נבחנים באופן מתמיד, ומבוססים על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים, שנחשבות לסבירות, לאור הנסיבות הקיימות.

1) אומדנים והנחות חשבונאיים מהותיים

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. האומדנים וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים (המשך):

1) אומדנים והנחות חשבונאיים מהותיים (המשך)

הפרשה להפסדי אשראי

אומדן הפרשה להפסדי אשראי מתבצע באופן שוטף על ידי החברה בין היתר גם על ידי הסתייעות במומחה. למידע נוסף ראה ביאור 5 (ה) להלן.

2) שיקולי דעת בעלי השפעה מהותית על יישום מדיניות החשבונאית של הישות

א. גריעת נכסים פיננסיים:

כאמור בביאור 2(ד)1(ד) החברה בוחנת בעת התקשרות בהסכם הלוואה חדש האם מתקיימים לגבי הלוואה התנאים המנויים בתקן IFRS 9 לגריעת הנכס הפיננסי.

בעת בחינת גריעת נכס פיננסי, החברה בוחנת את הנקודות להלן:

- האם 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 האם ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס
- האם 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.
- האם לחברה אין יכולת למכור את הלוואה. כמו כן, האם לחברה אין זכות לפרוע את ההתחייבות בפירעון מוקדם שמקורו אינו מביצוע פירעון מוקדם של הלוואה לבעלי הזכויות.

החברה מציגה בדוחותיה הכספיים המאוחדים את מרבית הנכסים הפיננסיים בגין הלוואות שניתנו ללווים ואת מרבית ההתחייבויות הפיננסיות בגין הלוואות אשר התקבלו מהמלווים וזאת מאחר ולדעת החברה לא התקיימו באותן הלוואות התנאים המנויים בתקן לגריעת הנכסים הפיננסיים. הערכה זו מתבססת על הגורמים הבאים לפי העניין:

- לחברה יכולת למכור את הלוואותיה במהלך תקופת חייהן. על אף שהביטחונות אשר ניתנו לחברה הומחו לטובת נאמן המלווים, בנוסף, בחלק מהמקרים, לחברה קיימת הזכות לפרוע את הלוואות למלווים בפירעון מוקדם על מנת לשחרר את אותן ביטחונות.
- בגין יתרת הלוואות, לחברה לא קיימת מחויבות להעביר את תזרימי המזומנים, אשר היא גובה מלוויה בעת ביצוע פירעונות מוקדמים, למלוויה.
- לחברה קיימת הזכות להחליט כיצד להשקיע את הכספים שהיא גובה מלוויה בפרק הזמן שעד לפירעון התחייבויותיה למלווים ולהנות מפירות ההשקעה.
- בגין הסכמים מסוימים, בהם התנאים המנויים ב – IFRS 9 מתקיימים, גורעת החברה את הנכס במלואו, או עד למידת המעורבות הנמשכת בנכס המועבר, לפי העניין.

ד. מכשירים פיננסיים

1) נכסים פיננסיים

(א) סיווג:

הקבוצה מסווגת את נכסיה הפיננסיים לקטגוריות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ונכסים פיננסיים בעלות מופחתת. הסיווג תלוי במודל העסקי שבו מוחזקים הנכסים הפיננסיים ובתנאים החוזיים של תזרימי המזומנים בגינם. נכון למועד הדוח הכספי לחברה קיימים רק נכסים פיננסיים בעלות מופחתת.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

1) נכסים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עיסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

נכסים אלה מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים. הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של החברה כלולים בסעיפים: "חייבים ויתרות חובה" ו"הלוואות שניתנו" המופיעים בדוח על המצב הכספי.

(ב) הכרה ומדידה:

ההשקעות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה ובניכוי עמלות המיוחסות להקצאת האשראי, עבור כל הנכסים הפיננסיים. נכסים פיננסיים בעלות מופחתת נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

(ג) ירידת ערך מכשירים פיננסיים

החברה מכירה בהפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

(ד) 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 שחלק מהסיכונים וההטבות מהנכס הפיננסי נותרים בידי החברה, אך היא העבירה את השליטה על הנכס. בנוסף, 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.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס, אך לא העבירה ולא הותירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית של הנכס בדוחות הכספיים והסכום המרבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה. כאשר החברה ממשיכה להכיר בנכס בהתאם למידת המעורבות הנמשכת שלה בו, החברה גם מכירה בהתחייבות הקשורה אליו (בגובה נכס המעורבות הנמשכת, בתוספת השווי ההוגן של הערבות).

2) התחייבויות פיננסיות

הלוואות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה ישירות. בתקופות עוקבות הלוואות נמדדות בעלות מופחתת. כל הפרש בין התמורה (בניכוי עלויות עסקה) לבין ערך הפדיון מוכר בדוח רווח או הפסד על פני תקופת הלוואה, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. הלוואה מסולקת ונגרעת מהדוח על מצב הכספי כאשר המחויבות שהוגדרה באותה הלוואה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

הלוואות מסווגות כהתחייבויות שוטפות, אלא אם לחברה יש זכות בלתי מותנית לדחות את סילוק הלוואות למשך 12 חודשים לפחות לאחר תום תקופת הדיווח, שאז הן מסווגות כהתחייבויות בלתי שוטפות.

3) תיקון של תזרימי מזומנים חזויים

כאשר תזרימי המזומנים החוזיים של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית נקבעים מחדש במשא ומתן או מתוקנים בדרך אחרת, בוחנת החברה, במועד שינוי התנאים של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית, אם שינוי זה מהווה שינוי תנאים מהותי לתנאים המקוריים של המכשיר. שינוי תנאים מהותי מתרחש, בין היתר, כאשר הערך

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

4) תיקון של תזרימי מזומנים חזויים

הנוכחי של תזרימי המזומנים המעודכנים, כשהוא מהוון בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההלוואה, שונה בעשרה אחוז או יותר מהערך בספרים של ההלוואה ערב השינוי ("מבחן העשרה אחוז"). החל מיום 1.1.2022, במבחן העשרה אחוז, עלויות ועמלות המשולמות לצדדים שלישיים לא נכללות במבחן, אלא רק עלויות המתהוות כלפי המלווה. בנוסף, בוחנת החברה מאפיינים איכותיים אשר עשויים להצביע כי שינוי התנאים הוא מהותי. כאשר שינוי התנאים מהווה שינוי תנאים מהותי, גורעת החברה את הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית ומכירה בנכס חדש או התחייבות חדשה בהתאם לשווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות, ומכירה ברווח או הפסד מהתיקון האמור.

במידה ושינוי התנאים של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית אינו מהותי, החברה מחשבת מחדש את הערך בספרים של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית, על ידי היוון תזרימי המזומנים החזויים שנקבעו מחדש, תוך שימוש בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי, ומכירה ברווח או הפסד מהתיקון כאמור. עלויות תוספתיות ישירות המתהוות לחברה משינוי תנאים של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית, ועמלות המתקבלות מן הלווה כחלק משינוי תנאים של נכס פיננסי, מתאימות את הערך בספרים של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית המתוקנים, ומופחתות על פני יתרת התקופה בשיטת הריבית האפקטיבית.

ה. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1) מסים שוטפים

הסכום שנזקף כמסים שוטפים מחושב על בסיס חוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי. הנהלת החברה בוחנת מדי תקופה את היבטי המס החלים על הכנסתה החייבת לצורכי מס, בהתאם לדיני המס הרלבנטיים, ויוצרת הפרשות בהתאם לסכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס.

2) מסים נדחים

ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצורכי מס, בגבולות סכום ההפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים אם ורק אם:

- קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים; וכן
- נכסי המסים הנדחים והתחייבויות המסים הנדחים מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

ו. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

החברה מכירה בהכנסה כמפורט להלן:

1) הכנסות ריבית ממתן הלוואות מוכרות, על בסיס ברוטו (ראה סעיף טו 2 א' להלן), לפי שיטת הריבית האפקטיבית. עמלות אשר מתקבלות בתקופות קודמות להעמדת האשראי אינן מוכרות באופן מידי כהכנסה בדוח רווח או הפסד, אלא נדחות ומוכרות לאורך חיי ההלוואה כהתאמת התשואה. הכנסות מעמלות כאמור נזקפות לפי שיטת הריבית האפקטיבית ומדוחות כחלק מהכנסות הריבית.

2) החברה מכירה בדוח הרווח והפסד בהכנסות מעמלות בגין רכיבי עמלה המיוחסים להלוואות כשהחברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות מהנכס הפיננסי, ובהתאם גורעת את הנכס ממאזנה. הכנסות אילו מוכרות במסגרת סעיף הכנסות מימון.

3) כשהחברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות מנכס פיננסי, ובהתאם גורעת את הנכס ממאזנה, אך במקביל מתחייבת לגבות תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי תוך העברתו לצד ג', החברה מכירה בהכנסה בגין רכיב השירות בהתאם לקצב מתן השירותים.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. הכרה בהכנסה (המשך)

- 4) עמלות תפעוליות שוטפות לדוגמת עמלה לפירעון מוקדם מוכרות בעת קבלתן במסגרת הכנסות המימון.
- 5) עמלות שמתקבלות בגין הארכת תקופת האשראי נפרסות על פני תקופת ההארכה.
- 6) עמלות הקמה שמתקבלות בגין אשראי מתחדש נפרסות ומוכרות בקו ישר.

ז. נכסים והתחייבויות בגין חכירות

במועד ההכרה לראשונה, מכירה החברה בהתחייבות בגין חכירה הנמדדת על פי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים הקבועים בתקופת החכירה, אשר כוללים, בין היתר, תשלומים שישולמו בתקופה אשר מכוסה על ידי אופציה להאריך את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחברה תממש את האופציה, וכן תשלומים שישולמו בתקופה המכוסה על ידי אופציה לבטל את החכירה, אם ודאי באופן סביר שהחברה לא תממש את האופציה. במקביל, מכירה החברה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפני בניכוי תמריצי חכירה כלשהם שהתקבלו, ובתוספת עלויות ישירות ראשוניות כלשהן שהתהוו לחברה. תשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד המחירים לצרכן נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה, ונכללים בחישוב ההתחייבות בגין חכירה. כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים של החכירה כתוצאה משינוי במדד, מודדת החברה מחדש את ההתחייבות בגין חכירה בהתבסס על התזרימים החוזיים המעודכנים, כתיאום לנכס זכות השימוש. תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער אינם נכללים בחישוב ההתחייבות בגין חכירה, ומוכרים ברווח או הפסד בתקופה שבה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה.

ריבית על ההתחייבות בחכירה מוכרת ברווח או הפסד בכל תקופה במהלך תקופת החכירה, בסכום שמיצר שיעור ריבית תקופתי קבוע על היתרה הנותרת של ההתחייבות בגין החכירה.

לאחר מועד תחילת החכירה, מודדת החברה את נכס זכות השימוש בעלות, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו, מותאם בגין מדידה מחדש כלשהי של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת על נכס זכות השימוש מחושב לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוכר או תקופת החכירה, לפי הקצר מביניהם.

ח. תשלום מבוסס מניות

החברה מפעילה מספר תוכניות לתשלום מבוסס מניות לעובדים וליועץ החברה, המסולקים במכשירים הוניים של החברה, שבהן החברה מקבלת שירותים מעובדים ויועץ בתמורה לאופציות של החברה. שוים ההוגן של השירותים המתקבלים בתמורה להענקת האופציות מוכר כהוצאה בדוח רווח או הפסד. סך הסכום הנזקף כהוצאה נקבע תוך התייחסות לשווי ההוגן של האופציות המוענקות.

תנאי הבשלה שאינם תנאי שוק נכללים בין ההנחות המשמשות לאמידת מספר האופציות הצפויות להבשיל. סך ההוצאה מוכרת במהלך תקופת ההבשלה, שהיא התקופה שבה נדרש לקיים את כל התנאים המוגדרים להבשלה של הסדר התשלום מבוסס מניות.

בנוסף, בנסיבות מסוימות עשוי עובד לספק לחברה שירותים לפני מועד ההענקה ולכן מתבצעת הערכה של השווי ההוגן במועד ההענקה למטרת הכרה בהוצאה במהלך התקופה שבין מועד תחילת מתן השירותים למועד ההענקה.

בכל תאריך דוח על המצב הכספי, מעדכנת החברה את אומדינה בנוגע למספר האופציות הצפויות להבשיל, בהתבסס על תנאי ההבשלה שאינם תנאי שוק, ומכירה בהשפעת השינוי בהשוואה לאומדנים המקוריים, אם קיים, בדוח רווח או הפסד, ובהתאמה מקבילה בהון.

בעת מימוש האופציות, החברה מנפיקה מניות חדשות. התקבולים, בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין, נזקפים להון המניות (ערך נקוב) ולפרמיה על מניות.

ט. הטבות עובדים:

הטבות לאחר העסקה:

התחייבות החברה בישראל לביצוע הפקדות לכיסוי ביטוח פנסיוני של עובדיה וכן התחייבות החברה בישראל לביצוע הפקדות לפי סעיף 14 לחוק פיצויי הפיטורים, מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת המכוסות על ידי ההפקדות השוטפות.

הטבות עובד לטווח קצר:

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות בעת היעדרות בפועל.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. הטבות עובדים (המשך)

הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר בגין בונוס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות. סיווג הטבות לעובדים, לצרכי מדידה, כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך נקבע בהתאם לתחזית החברה לסילוק המלא של הטבות.

י. תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומיושמים על ידי הקבוצה עבור תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר:

(1) תיקונים לדוגמאות להמחשה של התקנים IAS 36, IAS 8, IAS 1, IFRS 7, IFRS 18, IAS 37 ו- IAS 37 בנושא גילויים בקשר עם אי ודאויות בדוחות הכספיים

בחודש נובמבר 2025 פרסמו על ידי ה- IASB דוגמאות הממחישות כיצד חברות מיישמות את הדרישות בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים לגילוי השפעות של אי ודאויות בדוחותיהן הכספיים, תוך שימוש בדוגמאות הקשורות לאקלים כהמחשות פרקטיות. יצוין כי הדרישות והעקרונות אשר באים לידי ביטוי בדוגמאות אלה חלים גם על גילוי של אי ודאות בנושאים אחרים. הדוגמאות ממחישות כיצד ישויות יכולות ליישם תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים קיימים לצורך השיפור של גילויים לגבי אי ודאות בדוחות הכספיים.

לפרסום הדוגמאות האמורות לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה/הקבוצה.

יא. תקני IFRS Accounting Standards חדשים ותיקונים לתקני IFRS Accounting Standards קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

(1) תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן - (IFRS 18)

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (להלן - IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים נוספים. IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין ישויות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים אחרים, ביניהם תקן חשבונאות בינלאומי 7 דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) (כגון בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 רווח למניה (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34).

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

- (1) מבנה דוח רווח או הפסד - בהתאם ל- IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מסים על הכנסה ופעילויות שהופסקו. IFRS 18 מספק הנחיות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה. בנוסף, בהתאם ל- IFRS 18, ישויות תדרשנה להציג בדוח רווח או הפסד סיכומי ביניים מסוימים, שנקבעו במסגרת התקן.
- (2) גילוי בדוחות הכספיים על "מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה" (MPMs) - MPMs הם סיכומי ביניים של הכנסות והוצאות שישות משתמשת בהם בתקשורת לציבור מחוץ לדוחות הכספיים במטרה לתקשר את השקפת ההנהלה לגבי היבט של הביצועים הכספיים של הישות בכללותה, למעט חריגים מסוימים.
- (3) עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות הכספיים הראשיים או בביאורים.

במסגרת הוראות המעבר, IFRS 18 דורש כי בדוח השנתי לשנת היישום הראשונה של התקן, ישות תציג התאמה לכל סעיף בדוח רווח או הפסד עבור שנת ההשוואה שקודמת לשנת אימוץ התקן, בין הסכומים שיוצגו מחדש בהתאם ל-IFRS 18 לבין הסכומים שהוצגו במקור תוך יישום IAS 1. התאמה דומה נדרשת גם בדוחות כספיים ביניים בשנת היישום הראשונה עבור תקופת ההשוואה השוטפת והמצטברת בשנה שקודמת לשנת אימוץ התקן.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן ייושם על ידי הקבוצה, לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, בדרך של יישום למפרע. בהתאם להוראות IFRS 18, יישום מוקדם אפשרי. הקבוצה בוחנת את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות המאוחדים שלה, אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. תקני IFRS Accounting Standards חדשים ותיקונים לתקני IFRS Accounting Standards קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם (המשך):

(2) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן - IFRS 9) ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן - IFRS 7) בנושא סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים, לרבות דרישות הגילוי ביחס למכשירים פיננסיים מסוימים (להלן - התיקונים).

התיקונים עוסקים בהיבטים הבאים:

1. מבהירים את מועד ההכרה והגרעה של נכסים והתחייבויות פיננסיים, בתוספת חריג חדש לעניין גרעת התחייבויות פיננסיות המיושבות באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית;
2. מבהירים ומוסיפים הוראות להערכה האם נכס פיננסי (שהינו מכשיר חוב) עומד בתנאי SPPI (solely payments of principal and interest) לסיווג נכסים פיננסיים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בהתייחס לנסיבות מסוימות;
3. מוסיפים דרישות גילוי למכשירים פיננסיים מסוימים עם תנאים חוזיים העשויים לשנות את תזרימי המזומנים (כגון מכשירים עם מאפיינים הצמודים להשגת יעדי ESG); ו-
4. מעדכנים את דרישות הגילוי למכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI).

התיקונים בתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. כמו כן, ישות רשאית לבחור ליישם ביישום מוקדם רק את התיקונים לעניין תנאים חוזיים מותנים (סעיפים 2 ו-3 לעיל).

התיקון לתקן IFRS 7 ייושם באופן פרוספקטיבי (בדרך של מאן ולהבא).

התיקון לתקן IFRS 9 ייושם באופן רטרואספקטיבי (יישום למפרע). עם זאת, ישות לא נדרשת לתקן את מספרי ההשוואה בשנת היישום לראשונה, אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, הדבר אפשרי ללא שימוש במידע שבדיעבד. ככל שישות לא מציגה מחדש את מספרי ההשוואה, השפעת היישום לראשונה תוכר כהתאמה ליתרת הפתיחה של הנכס או ההתחייבות הפיננסיים, וההשפעה המצטברת (ככל שקיימת) תוכר כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים (או סעיף אחר בהון, ככל שמתאים) במועד היישום לראשונה.

בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה הישות מיישמת את התיקונים לעניין סיווג מכשירים פיננסיים לראשונה (סעיף 2 לעיל), הישות תיתן גילוי ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים שסיווגה השתנה כתוצאה מיישום התיקונים, לגבי:

- (א) הסיווג והערך בספרים רגע לפני יישום התיקונים; ו-
- (ב) הסיווג והערך בספרים רגע לאחר יישום התיקונים.

ליישום לראשונה של התיקונים לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות המאוחדים של הקבוצה.

(3) תיקונים לתקני IFRS Accounting Standards במסגרת פרויקט השיפורים השנתי של ה-IASB (Annual Improvements) (להלן – השיפורים)

כחלק מפרויקט השיפורים השנתי של ה-IASB, בחודש יולי 2024 פרסם ה-IASB מסמך המרכז שיפורים לתקני IFRS Accounting Standards הבאים:

- תקן דיווח כספי בינלאומי 1 אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS 1);
- תקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (IFRS 7);
- תקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן - IFRS 9);
- תקן דיווח כספי בינלאומי 10 דוחות כספיים מאוחדים (IFRS 10);
- תקן חשבונאות בינלאומי 7 דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7).

השיפורים כוללים תיקונים מצומצמים המוגבלים להבהרת ניסוחים של התקנים האמורים או לביצוע תיקונים קלים אחרים בתקנים האמורים אשר מטרתם להבהיר את כוונת ה-IASB או לפתור סתירות לא מכוונות בין דרישות התקנים השונים.

השיפורים בתוקף החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו, יישום מוקדם אפשרי. לגבי אחד התיקונים ל-IFRS 9, שמתייחס לגרעת התחייבות בגין חכירה, נקבעה הוראת מעבר שלפיה התיקון תקף להתחייבויות בגין חכירה שנגרעו החל ממועד היישום לראשונה של התיקון האמור או לאחריו. ליישום לראשונה של השיפורים לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. תקני IFRS Accounting Standards חדשים ותיקונים לתקני IFRS Accounting Standards קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם (המשך):

4) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 10 דוחות כספיים מאוחדים (להלן - IFRS 10) ולתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - IAS 28) בנושא מכירה או תרומה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת (להלן - התיקונים)

התיקונים עוסקים במכירה או בתרומה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת, ובאים לפתור חוסר עקביות שקיימת בין IFRS 10 לבין IAS 28. בהתאם לתיקונים, כאשר הנכסים שהועברו מהווים "עסק" כהגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים, יוכר מלוא הרווח או ההפסד, ואילו במקרה שבו הנכסים שהועברו אינם מהווים עסק, המשקיע יכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת.

בחודש דצמבר 2025, הוחלט לדחות את מועד התחילה של התיקונים למועד שאינו ידוע (בהתאם להוראות התיקונים, יישומם המוקדם אפשרי). ליישום לראשונה של התיקונים לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - מזומנים ושוי מזומנים:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
4,218	6,975
5,063	5,086
9,281	12,061

מזומנים בבנק ובקופה
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר

באור 4 - חייבים ויתרות חובה:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
28,976	43,394
2,512	3,703
156	172
-	3,668
763	223
32,407	51,160

נכסים שוטפים

ריבית לקבל
הוצאות מראש בגין הלוואות
הוצאות מראש
מס הכנסה לקבל
חייבים אחרים

נכסים לא שוטפים

ריבית לקבל
הכנסות לקבל
מסים נדחים
הוצאות מראש בגין הלוואות

22,065	18,778
2,250	3,921
630	856
2,879	727
27,824	24,282

באור 5 - הלוואות שניתנו:

כללי:

1. הלוואות ליווי בניה לקבוצות רכישה:

כנגד העמדת המימון על ידי החברה, נרשמת לטובת החברה משכנתא מדרגה ראשונה ויחידה וללא הגבלה בסכום על כלל זכויות הבעלים במקרקעין, וכן נרשמת משכנתא פרטנית מדרגה ראשונה ויחידה וללא הגבלה בסכום לטובת החברה על זכות כל אחד מהבעלים הלוויים (ולעיתים אף אלה מהבעלים שאינם לוויים), בפרויקט, כאשר ביחס לבעלי זכויות במקרקעין שאינם לוויים, המשכנתא הכללית והפרטנית תירשם, ככל שתירשם, על זכויותיהם אך ללא זכות חזרה אישית אליהם.

בנוסף, ממושכנים לחברה או מומחים לטובתה על דרך השעבוד ו/או משכון מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום כל הזכויות של בעלי הזכויות בקשר למקרקעין, לפרויקט, ובכלל כך הסכם עם הקבלן המבצע, הסכמים עם יועצים, פוליסות ביטוח, לפי העניין וכיו"ב. השעבוד ו/או ההמחאה יירשמו לטובת החברה ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות, לפי העניין.

בנוסף, נרשם לטובת החברה ברשם המשכונות משכון מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג קיימות ושתהיינה בעתיד לקבלת תשלומים, כספים ותקבולים, מכל מין וסוג בגין ו/או בקשר עם פוליסות הביטוח המתייחסות לפרויקט, ככל ורלוונטי, וכן על זכויות הבעלים בחשבון הבנק של הקבוצה.

במקרים שהמקרקעין רשומים על שם המוכר, בטרם הועברו הזכויות ללוויים, מקבלת החברה לזכותה משכנתא מדרגה ראשונה, וכן הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא פרטנית וכללית על זכויות המוכר. כמו כן, במקרה של מקרקעי מנהל, מקבלת החברה התחייבות לרישום משכנתא מהמנהל.

כמו כן, החברה הינה מוטב יחיד ובלתי חוזר במסגרת ביטוחי חיים ביחס ללוויים בגינם מונפקת פוליסה, בגובה סכום ההלוואה. למעט מקרים שהוסכם בהם אחרת עם הקבוצה. כמו כן, החברה נוהגת לדרוש לקבל כתב ערבות מהקבלן, בגובה של כ- 5% מעלויות הקמת הפרויקט (במסגרת כתב הערבות ייקבע כי כספי הערבות יופקדו אך ורק אל חשבון הפרויקט). לחילופין דורשת החברה עיכובן בהיקף דומה. בנוסף, נכלל בהסכם ההלוואה מאגר הוראות הנוגע לכשירותו ולתפקודו של הקבלן.

יצוין, כי בליווי בניה, המימון מועמד בשלבים ורק לאחר שמפקח הבניה אישר את התקדמותו ההנדסית של השלב הרלבנטי בפרויקט, בהתאם לשלבים שנקבעו להקמה, משוחרר הסכום הרלבנטי מתוך המימון שהועמד.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו 2024 יתרת הלוואות לליווי בניה לקבוצות רכישה הרשומה בספרי החברה בניכוי הפרשה להפסדי אשראי הינה 301 מיליון ש"ח ו - 283 מיליון ש"ח בהתאמה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

1. הלוואות גישור והשלמות הון עצמי:

כנגד העמדת המימון על ידי החברה, נרשמת לטובת החברה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעין. היה ומדובר על אשראי לצורך השלמת רכישת קרקע, אזי המשכנתא נרשמת במועד השלמת עסקת המכר במסגרתה הלווים רוכשים את המקרקעין (במקביל לביצוע תשלום התמורה בגין המקרקעין). כמו כן, בטרם השלמת עסקת המכר ביחס למקרקעין וקודם להעמדת סכום כלשהו על חשבון הלוואה, נרשם לטובת החברה שעבוד או משכון, לפי המקרה, על כלל זכויות הלווה בקשר עם המקרקעין (זכויות מכוח המכר, זכויות מכח הסכמי אופציה ככל שקיימים, זכויות בקשר עם פוליסת ביטוח, במידה ורלוונטי, וכיו"ב). בחלק מהמקרים כאשר הלווים הינם תאגידים, נוהגת החברה לרשום שעבוד על מלוא זכויות בעלי המניות בלווה.

ערביות אישיות מתקבלות על פי החלטת החברה. יודגש, בהקשר זה כי החברה נוהגת, ככלל, להעמיד הלוואה ליחידים באופן שחלים לגביהם תנאי recourse המייתרים את הצורך בערבות אישית, ולעיתים, במקרים של תאגידים, נוהגת החברה לצרף את בעלי המניות כלוויים נוספים, יחד ולחוד עם התאגיד הלווה. כמו כן, החברה הינה מוטב יחיד ובלתי חוזר במסגרת ביטוחי חיים, ככל שמונפקים, ביחס לכל אחד מהלווים היחידים, לפי העניין. כמו כן, ייתכן והחברה תידרוש ערבויות צד ג' לטובת החברה, לצד קיומן של פוליסת ביטוח בנוסח ובסכומים לשביעות רצון החברה. החל משנת 2022 פעילות החברה כוללת גם העמדת אשראי נחות ליזמים המקימים את הפרויקט לשם מכירתו לרוכשי דירות ו/או כחלק בהלוואת גישור (דהיינו הלוואה נחותה לסוגי הלוואות המפורטים בסעיפים 2 ו-3 לעיל, המועמדות על ידי מממנים אחרים). יודגש, כי במרבית המקרים, הבטוחה שתשועבד לחברה תהיה שעבוד מדרגה שניה על נכסי הפרויקט/שעבוד חשבון העודפים של הפרויקט ובטוחות נוספות מדרגה שניה, לאחר הגורם המממן הבכיר (לרוב בנק מלווה). כמו גם בטוחות אחרות, הקשורות ללווה עצמו ישירות ואינן בקשר ישיר עם הפרויקט עצמו (כדוגמת ערבויות). האשראי הנחות (הלוואת משלים ההון), יחד עם ההון העצמי המושקע על ידי הלווה מהווה את ההון העצמי הנדרש לפרויקט על ידי הגורם המממן הבכיר.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו 2024 יתרת הלוואות הגישור והשלמת הון עצמי הרשומה בספרי החברה בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי הינה 468 מיליון ש"ח ו - 252 מיליון ש"ח בהתאמה.

2. מימון ליווי בניה ליזמים במתכונת של "ליווי סגור":

פעילות החברה כוללת גם העמדת אשראי ליזמים המקימים את הפרויקט לשם מכירתו לרוכשי דירות, אשר כולל העמדת אשראי לליווי בניה לצורך הקמת הפרויקט וכן העמדת ערבויות לרוכשי דירות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר"). לשם העמדת ערבויות לפי חוק המכר, התקשרה החברה עם מספר חברות ביטוח ("המבטח") בהסכם מסגרת לשיתוף פעולה, באופן שהמבטח יעמיד את הערבויות הדרושות לביצוע הפרויקט, לרבות ערבויות בנוסח חוק מכר והחברה תעמיד את המימון הנדרש ליזמים המקימים את הפרויקטים, והכל בכפוף לאישור פרטני של כל פרויקט ויזם על ידי שני הצדדים. במסגרת הסכמי ההתקשרות בין החברה, המבטח והיזם נכללות הוראות המחייבות את היזם להשקיע או קיום הון עצמי מינימלי וזאת טרם וכתנאי להעמדת המימון ע"י החברה והנפקת ערבויות/פוליסות ע"י המבטח. החברה נוהגת להעביר את סכום הלוואה כולו או חלקו לחשבון על שם החברה ואשר נפתח על ידי החברה עבור כל פרויקט לצורך העמדת כספים מתוך מסגרת האשראי. מתוך חשבון החברה כאמור, משוחררים כספים לחשבון בנק נפרד שנפתח על ידי היזם וזאת לפי צרכי הפרויקט ואבני דרך שנקבעו לשחרור הכספים כאמור. החשבון הנ"ל משמש כחשבון הליווי של הפרויקט. זכויות היזם בחשבון משועבדות לטובת החברה והמבטח בשעבוד ראשון בדרגה. ככלל, מופקדים מראש לחשבון הנ"ל ע"י היזם, ובטרם העברת סכומי האשראי, גם ההון העצמי הנדרש על ידי החברה והמבטח. מורשי החתימה בחשבון הינם מורשי החתימה מטעם החברה ביחד עם נציגי היזם, באופן שאינו מאפשר לנציגי היזם לפעול באופן בלעדי בחשבון. תשלום לחשבון הליווי הנ"ל מהווה תנאי להנפקת ערבות/פוליסה על פי חוק המכר.

שעבוד זכויות היזם במקרקעי הפרויקט ובמקרה של פרויקט מסוג "פינוי בינוי" / תמ"א 38/2 הבטוחה העיקרית הנרשמת לטובת החברה והמבטח הינה משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות הבעלים במקרקעין. במקרה של פרויקט מסוג חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/1) הבטוחה העיקרית הנרשמת לטובת החברה והמבטח הינה משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות הבעלים ב"יחידה הרישומית". בנוסף, נרשמים לטובת החברה והמבטח שעבודים או משכונות, לפי המקרה ובהתאם לבחינת החברה והמבטח, וזאת בגין ובקשר עם זכויות נוספות בקשר עם המקרקעין והפרויקט, ובכלל כן: שעבוד שוטף על הפרויקט, שעבוד על כלל זכויות היזם בפרויקט לרבות פוליסות הביטוח והזכויות מכוח ההסכמים המהותיים בפרויקט (הסכם התמ"א, ההסכם עם הקבלן המבצע, הסכמי המכר ועוד); שעבוד על זכויות היזם בחשבון הליווי; כמו כן ככלל נחתמים ע"י צדדים שלישיים כתבי ערבויות להבטחת התחייבויות היזם כלפי החברה והמבטח.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו 2024 יתרת הלוואות לליווי בניה ליזמים במתכונת של "ליווי סגור" הרשומה בספרי החברה בניכוי ההפרשה להפסדי אשראי ובתוספת ריבית שנצברה הינה 260 מיליון ש"ח ו - 348 מיליון ש"ח בהתאמה.

ככלל כל הלוואות אשר החברה מעניקה ללקוחותיה הינן הלוואות מסוג Recourse כך שמלבד הזכויות למימוש הבטוחות המפורטות מטה, קיימת לחברה גם הזכות להיפרע ממקורות אחרים אשר בבעלות הלווים.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		נכסים שוטפים (1)
398,524	744,941	הלוואות שניתנו
-	(871)	הפרשה ספציפית להפסדי אשראי *
(1,636)	(1,493)	הפרשה כללית להפסדי אשראי
396,888	742,577	הלוואות שניתנו, נטו
435,104	223,804	נכסים לא שוטפים (1)
		*ראה ביאור 5(ו)2(ב)

(1) סכומי הלוואות המוצגים לעיל הינם בניכוי עמלות שהתקבלו והוצאות שהתהוו בגין מתן הלוואות, אשר מיוחסות לחלק הלוואה שהועמד בפועל, נכון לתקופת הדוח. להלן סך העמלות אשר יוחסו להלוואות לעיל אשר קוזזו מיתרת הלוואות וטרם הוכרו כהכנסה בדוחותיה של החברה:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
5,826	3,856	עמלות שהתקבלו בקיזוז הוצאות שהוצאו

ב. הלוואות שנגרעו

כאמור בביאור 2ד', בוחנת החברה בגין כל הלוואה חדשה את התנאים לגריעת הנכס הפיננסי. ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה 3 הלוואות אשר עומדות בתנאים לגריעה.

בהתאם לאמור לעיל, סכומי הלוואות המוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה, אינם כוללים יתרת הלוואות שהעמידה החברה של כ- 924 מיליון ש"ח (שנת 2024 – 730 מיליון ש"ח), אשר נגרעו אל מול הלוואות שקיבלה החברה בסכום דומה, לאור התקיימות התנאים לגריעת נכסים פיננסיים בהלוואות אלו.

ג. שיעורי ריבית:

נכון למועד הדוח הלוואות שניתנו נושאות ריבית בשיעור הנע בין 5% ל- 13.25% (שנת 2024 - בין 5% ל- 13.25%). נכון למועד הדוח החברה מעמידה הלוואות במספר מסלולי ריבית: ריבית קבועה (צמודה למדד המחירים לצרכן ושקלית לא צמודה) וריבית משתנה (צמודה לשינויים בריבית הפריים). שיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת שהלוואות נושאות, בהתחשב בעמלות שמתקבלות והוצאות בגין הלוואות, נע בין כ- 5.37% לכ- 14.40% (בהתעלם ממרכיב ההצמדה למדד) (שנת 2024 – בין 5.37% ל- 18.52%), כאשר שיעור הריבית האפקטיבי הממוצע נכון למועד הדוח עומד על 9.68%.

שיעור הריבית האפקטיבית אינו לוקח בחשבון הלוואות אשר נגרעו מדוחות הכספיים של החברה, בגובה של כ- 924 מיליון ש"ח ואת הכנסות החברה הנובעות מהן.

ד. הלוואות שניתנו בתקופת הדוח:

במהלך השנים 2025 ו-2024 העמידה החברה הלוואות בסך של כ- 513 מיליון ש"ח (לא כולל כספים שהועמדו ונגרעו מדוחות החברה כאמור בביאור 5ב' לעיל) וכ- 223 מיליון ש"ח בהתאמה. כמו כן, במהלך אותן שנים נפרעו הלוואות בסך של כ- 382 מיליון ש"ח וכ- 401 מיליון ש"ח בהתאמה.

הלוואה לקבוצת לווים בפרוייקט שדה דב

ביום 4 באוגוסט 2025 התקשרה חברה בת ברקת מימון בע"מ, בהסכם עם קבוצת לווים להעמדת מימון בסך של עד כ- 1,153 מיליון ש"ח לשם הקמת פרויקט של 372 יחידות דיור למגורים, 66 יחידות מלונאיות ושטחי מסחר בשדה דב. לצורך מימון פרויקט זה התקשרה החברה עם מספר גופים מוסדיים (להלן "המלווים") בהסכם הלוואה לפיה יעמידו לה המלווים הלוואה "ללא זכות חזרה" בסכום (קרן) כולל שלא יעלה על סך של 1,100 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 החלה חברת הבת בהעמדת פעימות האשראי לפרוייקט. הלוואה עומדת בתנאים לגריעת נכס פיננסי (ראה גם באורים 2(ד) ו- 5(ב) לעיל).

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

פרוייקט בינגו, ירושלים

ביום 6 במרץ 2025, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ביחד עם חברת ביטוח, בהסכם ליווי יזמי עם לווה להעמדת מימון בסך של עד כ-135 מיליון ש"ח על ידי החברה הבת, וכן להעמדת הערבויות הדרושות לביצוע הפרוייקט, לרבות ערבויות בנוסח חוק מכר, על ידי חברת הביטוח, וזאת לשם הקמת פרויקט של 96 יח"ד ב-3 בניינים ושטחי מסחר וציבור בירושלים.

במהלך הרבעון השני של 2025, הועמדה הפעימה הראשונה של ההלוואה. ביום 22 ביוני 2025 ההלוואה נפרעה במלואה, בפירעון מוקדם, בהתאם להוראות הסכם הליווי. כתוצאה מכך, החברה הכירה בהכנסות מימון של כ-8.6 מיליון ש"ח אשר מקורן בהכרה בעמלת ההקמה שהתקבלה בעבר ונפרסה עד לאותו מועד בקו ישר ותשלום של ריבית שנתית בהתאם לתנאי הסכם הליווי ומנגד הכירה בהוצאות מימון של כ-4 מיליון ש"ח אשר מהווים את רכיב הריבית השנתית של המלווה בהתאם לחלקו בהלוואה. ראו ביאור התחייבויות תלויות בקשר לתביעה שהתקבלה לאחר תאריך המאזן כנגד חברה בת.

ה. מועדי הפירעון של הלוואות בדוחות הכספיים הינם כדלקמן:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
59,324	56,942
337,564	685,634
269,214	106,143
107,932	107,921
57,958	9,741
831,992	966,381

הלוואות בטיפול משפטי *
שנה ראשונה
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית ואילך

* ראה ביאור 5(ו)2(א)

ו. הפרשה להפסדי אשראי:

1. כללי

החברה אומדת את ההסתברות לכניסה לכשל של הלוואות בהתייחס לקבוצת הלוואות המיוחסות לפרוייקט ספציפי. האומדן מבוצע בהתאם לניסיון העבר של החברה ובהתאם לשינויים בשווי הבטוחות שהועמדו להבטחת תיק הלוואות באותו פרויקט.

החברה מסווגת נכס פיננסי כפגום (סל ג') כאשר התשלומים החוזיים מצד הלווה נמצאים בפיגור מעל 90 יום, תוך התחשבות במשך זמן הפיגור ובמהותו. בנוסף, מגדירה החברה אירועי כשל, בין היתר, במצבים הבאים: כניסה של היזם ו/או הפרוייקט לכינוס נכסים, עודפים שליליים בפרוייקט, הפרות מתמשכות מהותיות של תנאי הסכם המימון (בין אם של לווה אחד או של כמה לווים), פגמים משמעותיים באיכות הבטוחות (כגון ירידת ערך משמעותית, הפסקת בנייה לאורך זמן, גידול משמעותי בתקציב הבניה).

נכסים פיננסיים שבהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה אך הם אינם מסווגים כנכסים פיננסיים פגומים מסווגים על ידי החברה לסל ב'. אירועים אילו כוללים בין היתר את המצבים הבאים: עיכוב משמעותי בקצב המכירות של הפרוייקט או עיכוב משמעותי בקצב התקדמות העבודה בפרוייקט ביחס לתוכנית המקורית, כניסה לכינוס נכסים של פרויקטים אחרים של אותו לווה, שינוי באיכות הבטוחות (LTV וכוסר הספיגה) שאינו עולה לכדי כשל, בהתאם לנסיבות בכל פרויקט.

בגין סלים אילו, החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר.

עבור נכסים פיננסיים שלא חלה לגביהם עליה משמעותית בסיכון האשראי, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים (סל א').

סכום הפסדי האשראי החוזיים (או ביטולם) מוכר ברווח או הפסד.

לצורך מדידת הפסדי אשראי חוזיים, האומדן של הפסדי מזומנים חוזיים ישקף את תזרימי המזומנים החוזיים מביטחונות ואמצעים אחרים לחיזוק אשראי שהם חלק מהתנאים החוזיים ושאין מוכרים בנפרד על ידי הישות, תוך התחשבות בפרק הזמן אשר ידרש למימוש.

האומדן של הפסדי מזומנים חוזיים של מכשיר פיננסי מובטח על ידי בטחונות משקף את הסכום והעיתוי של תזרימי מזומנים מעיקול הביטחונות בניכוי העלויות של השגת הביטחונות ומכירתן, ללא קשר אם העיקול הוא צפוי (כלומר, האומדן של תזרימי מזומנים חוזיים מביא בחשבון את ההסתברות לעיקול ואת תזרימי המזומנים שינבעו מכך). כתוצאה מכך, תזרימי מזומנים כלשהם שחוזיים מהמימוש של הביטחונות לאחר מועד הפירעון החוזי של החוזה יכללו בנייתו.

לגבי יתרת הלקוחות, בהם לא חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי (סל א), ולקוחות שבגינם לא נדרשה הפרשה ספציפית בפועל (סל ב ו-ג), החברה בוחנת אחת לתקופה, באמצעות הסתייעות במומחים את גובה ההפרשה להפסדי אשראי. בסוף שנת 2023, לאור השינויים המשמעותיים בסביבה המקרו כלכלית בישראל, עדכנה החברה את מודל בחינת ההפרשה להפסדי אשראי על כלל יתרות ומסגרות האשראי.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

ו. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

1. כללי (המשך)

מדידת ההפרשה מבוצעת בחלוקה לשתי קבוצות של הלוואות בהתאם למאפייני הסיכון השונים בין שתי קבוצות אילו.

- הלוואות לליווי בניה לקבוצות והלוואות גישור
- הלוואות ליווי בניה ליזמים

א. הלוואות ליווי בניה לקבוצות רכישה והלוואות גישור:

המתודולוגיה שנבחרה בגין קבוצה זו היא בהתאם לשיעור ההפסד הצפוי (expected loss). בהתאם לשיטה זו ובהיעדר היסטוריית הפסדים או היסטוריית כשלים מספקת נעשה שימוש בשיעורי הפסד מתוך בנצ'מארק מקובל עבור סוג האשראי הנ"ל אשר מבוסס על המערכת הבנקאית בישראל. בהתאם לשיטה זו קבעה החברה כי שיעור ההפרשה הכללית על הלוואותיה לליווי בניה לקבוצות רכישה והלוואות גישור ומסגרות האשראי שניתנו על ידי החברה (בהתאם לשיעור הניצול הצפוי בעת כשל) הינו 0.06%. במקרים בהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה (סל ב'), החברה משתמשת בשיעורי הפסד מותאמים לתקופת הלוואה, ע"פ הבנצ'מארק לעיל.

להלן יתרת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים להלוואות לליווי בניה לקבוצות רכישה והלוואות גישור:

סל א	סל ב	סל ג **	סה"כ	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח				
705,248	-	(2) 63,856	769,104	ערך בספרים לפני הפרשות*
(1) (436)	-	(36)	(472)	יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
-	-	-	-	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
704,812	-	63,820	768,632	ערך בספרים*
סל א	סל ב	סל ג **	סה"כ	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח				
476,474	-	(2) 59,360	535,834	ערך בספרים לפני הפרשות*
(1) (411)	-	(36)	(447)	יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
-	-	-	-	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
476,063	-	59,324	535,387	ערך בספרים*

* כולל ריבית לקבל והפרשי הצמדה.

** ראה ביאור 5(ו)2 להלן.

(1) כולל הפרשה בגין מסגרות אשראי פתוחות בסך 59 אלפי ש"ח (שנת 2024 – 122 אלפי ש"ח)
(2) ראה ביאור 5(ו)2(א)

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

ו. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

1. כללי (המשך)

ב. הלוואות ליווי בניה לליווי בניה ליזמים

אופן בחינת שיעור הפרשה בקבוצה זו בוצע על ידי שימוש בשיטת ה-PD/LGD המביאה בחשבון את ההסתברות שהלקוח ייכנס לכשל, את שיעור ההפסד בהינתן כשל ואת החשיפה מול הלקוח בעת כשל. בהתאם לשיטה זו קבעה החברה כי שיעור הפרשה הכללית על הלוואותיה ומסגרות האשראי שניתנו על ידי החברה (בהתאם לשיעור הניצול הצפוי בעת כשל) הינו כ- 0.3%. במקרים בהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה (סל ב'), החברה משתמשת בשיעורי הפסד מותאמים לתקופת הלוואה על סמך שיטת ה-PD/LGD.

להלן יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים הלוואות לליווי בניה ליזמים, באלפי ש"ח:

סל א	סל ב	סל ג**	סה"כ	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח				
236,104	11,939 (3)	13,733 (2)	261,777	ערך בספרים לפני הפרשות* יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
(967) (1)	(38)	(15)	(1,021)	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
-	-	(871)	(871)	
235,137	11,901	12,847	259,885	ערך בספרים*
סל א	סל ב	סל ג	סה"כ	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח				
348,835	-	-	348,835	ערך בספרים לפני הפרשות* יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
(1,189) (1)	-	-	(1,189)	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
-	-	-	-	
347,646	-	-	347,646	ערך בספרים*

* כולל ריבית לקבל והפרשי הצמדה

** ראה ביאור 5(ו)2 להלן.

(1) כולל הפרשה בגין מסגרות אשראי פתוחות בסך 191 אלפי ש"ח (שנת 2024 – 93 אלפי ש"ח)

(2) ראה ביאור 5(ו)2(ב)

(3) ראה ביאור 5(ו)2(ג)

2. הלוואות בגין חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי או אירועי כשל:

א. בהמשך לאמור בביאור 5(ה)2(ב) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בקשר עם הלוואה ג' אשר נכון למועד הדוח טרם נפרעה ואשר יתרתה בספרים כולל הריבית שנצברה בגינה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 63.8 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח ובעקבות אי פירעון הלוואה במועדה, החלה החברה בהליכים לפירעון הלוואה. במסגרת דיונים שהתקיימו בבית המשפט ניתן פסק דין חלקי לפיו התחייבו הלוויים לפרוע כספים על חשבון הלוואה עד מועד אשר נכון למועד דוח זה חלף. עוד נקבע בפסק הדין החלקי כי ככל שלא ישלמו הלוויים את הכספים הללו עד המועד האמור, הם מוותרים על טענותיהם כלפי החברה. בהתאם לכך, ממשיכה החברה בהליכי הוצאה לפועל כנגד הלוויים. החברה בחנה את הצורך בהפרשה ספציפית להפסדי אשראי בגין הלוואה ג'. בהתאם לבחינה שביצעה החברה, אשר כללה מספר תרחישים לפירעון הלוואה, הגיעה למסקנה כי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בהתאם להערכת החברה ועל סמך הבטוחה אשר בידיה, גבוה מיתרת החוב, ובהתאם לכך לא נדרשה הפרשה ספציפית להפסדי אשראי בגין הלוואה זו.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

ו. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

2. הלוואות בגין חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי או אירועי כשל(המשך):

ב. בשנת 2022 חתמה החברה על הסכם הלוואה לצורך מימון וליווי פרויקט בניה עם חברה ובעלי מניות בה ("הלוואה"), אשר לפיו העמידה החברה ללוואה בהיקף מצטבר של כ- 3.1 מיליון ש"ח (קרן), וזאת כנגד, בין היתר, רישום משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות הלוואה בפרויקט (להלן: "הלוואה א"). במהלך שנת 2025 זיהתה החברה עלייה בסיכון האשראי ובשל אירועי הפרות הכוללים בין היתר, עיכוב משמעותי בביצוע הנדסי וכן ירידה בכוח הספיגה בפרויקט, בחנה החברה את הצורך בהפרשה להפסד אשראי צפוי באופן ספציפי בגין הלוואה זו. בהתאם לבחינה שביצעה החברה אשר כללה מספר תרחישים לפירעון הלוואות, הגיעה החברה למסקנה כי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בהתאם לחלק מהתרחישים לעיל נמוך מיתרת החוב בספרים, ובהתאם ביצעה הפרשה להפסדי אשראי בגובה של כ- 613 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הלוואה בספרי החברה, כולל ריבית שנצברה ובניכוי ההפרשה להפסדי אשראי, מסתכמת בכ- 4.4 מיליון ש"ח.

יש לציין כי קיימים שני הסכמי הלוואה נוספים מהשנים 2021 (להלן: "הלוואה ב") ו- 2022 (להלן: "הלוואה ג") בין החברה לבין חלק מהלוואים וחברות נוספות בשליטתם וכן לווים נוספים, אשר במסגרתם העמידה החברה ללוואים בכל אחד מהסכמי הלוואה אלו, הלוואות בהיקף מצטבר של כ- 2.6 מיליון ש"ח (קרן) וכ- 3.4 מיליון ש"ח (קרן) בגין כל אחת מהלוואות הללו (בהתאמה). במהלך שנת 2025 זיהתה החברה בכל אחת משתי הלוואות הללו עלייה בסיכון האשראי בשל אירועי הפרות הכוללים בין היתר, עיכוב בביצוע הנדסי וירידה ברווחיות הפרויקט. החברה בחנה בכל אחת משתי הלוואות הללו את הצורך בהפרשה להפסד אשראי צפוי באופן ספציפי בגין כל הלוואה. בהתאם לבחינה שביצעה החברה אשר כללה מספר תרחישים לפירעון כל אחת מהלוואות, נמצא כי בהלוואה ב' הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בהתאם לחלק מהתרחישים לעיל נמוך מיתרת החוב בספרים, ובהתאם ביצעה הפרשה להפסדי אשראי בגובה של 258 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הלוואה ב' בספרי החברה כולל ריבית שנצברה ובניכוי ההפרשה להפסדי אשראי מסתכמת בכ- 3.7 מיליון ש"ח. בהלוואה ג' נמצא כי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים גבוה מיתרת החוב בספרים ולפיכך, לא נדרשה לבצע הפרשה כאמור בגין הלוואה זו.

יצוין כי לכל אחת משלוש הלוואות (א', ב' ו-ג') קיימות בטוחות אשר כוללת, בין היתר, משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת החברה, שעבוד צולב בין הבטוחות בהלוואות א' ו-ג' וכן שעבוד צולב בין הבטוחות בהלוואה ב' להלוואות א' ו-ג', והכל בהתאם לתנאים הקבועים בהסכמים.

ג. בשנת 2023 חתמה החברה על הסכם הלוואה לצורך מימון וליווי פרויקט בניה עם חברה ובעלי מניות בה ("הלוואה"), אשר לפיו העמידה החברה ללוואה בהיקף מצטבר של כ- 10 מיליון ש"ח (קרן), וזאת כנגד, בין היתר, רישום משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות הלוואה בפרויקט. במהלך שנת 2025 זיהתה החברה עלייה בסיכון האשראי ובשל אירועי הפרות הכוללים בין היתר, עיכוב משמעותי בביצוע הנדסי וירידה ברווחיות הפרויקט, בחנה החברה את הצורך בהפרשה להפסד אשראי צפוי באופן ספציפי בגין הלוואה זו. בהתאם לבחינה שביצעה החברה אשר כללה מספר תרחישים לפירעון הלוואות, הגיעה החברה למסקנה כי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים גבוה מיתרת החוב בספרים ולפיכך, לא נדרשה לבצע הפרשה כאמור בגין הלוואה זו.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

1. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

3. תנועה בהפרשה להפסדי אשראי (באלפי ש"ח)

סה"כ	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (שלב 3)	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר (שלב 2)	הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים	
אלפי ש"ח				
154	1	-	153	יתרה ליום 31/12/22
14,064	12,789	23	1,252	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים בהם חלה עליה בסיכון האשראי העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
-	-	14	(14)	
-	44	-	(44)	
14,218	12,834	37	1,347	יתרה ליום 31/12/23
3,550 (16,132)	3,298 (16,132)	(1) -	253 -	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים שינויים הנובעים מפירעון המכשיר העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים בהם חלה עליה בסיכון האשראי העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
-	-	-	-	
-	36	(36)	-	
1,636	36	-	1,600	יתרה ליום 31/12/24
728	852	-	(124)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים שינויים הנובעים מפירעון המכשיר העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים בהם חלה עליה בסיכון האשראי העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
-	-	38	(38)	
-	35		(35)	
2,364	923	38	1,403	יתרה ליום 31/12/25

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 5 - הלוואות שניתנו (המשך):

1. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

4. הלוואות שניתנו – גיול:

הטבלה שלהלן מציגה את גיול ההלוואות שהעמידה החברה בהתאם למועדי הפרעון, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025:

סה"כ	הלוואות שאינן בפיגור	הלוואות שהגיע מועד פרעונן והוארכו בהסכמת הצדדים אלפי ש"ח	הלוואות בפיגור			
			משנה עד שנתיים	מ-90 יום ועד שנה (1)	עד 90 יום	
1,030,881	645,890	321,135	-	63,856	-	הלוואות שניתנו (2) הפרשה להפסדי אשראי בסכום השווי להפרשי אשראי חזויים ל-12 חודשים הקרובים * הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
(1,493)	(1,169)	(288)	-	(36)	-	
(871)	-	(871)	-	-	-	
<u>1,028,517</u>	<u>644,721</u>	<u>319,976</u>	<u>-</u>	<u>63,820</u>	<u>-</u>	סה"כ

* ההפרשה הכללית יוחסה לכל יתרת הלוואה, בהתאם למדיניות ההפרשה להפסדי אשראי של החברה. בחינת החובות בפיגור נעשתה בהתאם לתרחישי תזרים שונים, אשר הווננו בריבית האפקטיבית של ההלוואות במועד העמדתן.

(1) ראה ביאור 5(ו)2(א)

(2) הסכומים המפורטים לעיל כוללים גם את יתרות הריבית לשלם לחברה בגין כל ההלוואות.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות:

באור זה מתייחס לחכירות שבהן החברה הינה החוכרת. החברה חוכרת משרדים למשך תקופה של עד 6 שנים. כמו כן החברה חוכרת מספר זניח של כלי רכב.

א. נכסים בגין זכויות שימוש:

סה"כ אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	משרדים אלפי ש"ח	
			<u>שנת 2025</u>
			עלות:
4,400	577	3,823	יתרה ליום 1 בינואר 2025
5	5	-	תוספות
-	-	-	גריעות
4,405	582	3,823	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
			פחת שנצבר:
(2,241)	(304)	(1,937)	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(777)	(148)	(629)	תוספות במהלך השנה
-	-	-	גריעות
(3,018)	(452)	(2,566)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
1,387	130	1,257	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2025
			<u>שנת 2024</u>
			עלות:
4,254	431	3,823	יתרה ליום 1 בינואר 2024
146	146	-	תוספות
-	-	-	גריעות
4,400	577	3,823	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
			פחת שנצבר:
(1,461)	(152)	(1,309)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(780)	(152)	(628)	תוספות במהלך השנה
-	-	-	גריעות
(2,241)	(304)	(1,937)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
2,159	273	1,886	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2024

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך):

ב. התחייבויות בגין חכירות:

סה"כ אלפי ש"ח	רכבים אלפי ש"ח	משרדים אלפי ש"ח	
2,316	242	2,074	<u>שנת 2025</u>
-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	-	-	שינויים במהלך השנה:
(889)	(163)	(726)	תוספות
83	10	73	גריעות
1,510	89	1,421	תשלומים בגין חכירה
(794)	(74)	(720)	הוצ' מימון בגין התחייבות חכירה
(716)	(15)	(701)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
(1,510)	(89)	(1,421)	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
			התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
2,960	248	2,712	<u>שנת 2024</u>
146	146	-	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(863)	(161)	(702)	שינויים במהלך השנה:
73	9	64	תוספות
2,316	242	2,074	גריעות
(849)	(158)	(691)	תשלומים בגין חכירה
(1,467)	(84)	(1,383)	הוצ' מימון בגין התחייבות חכירה
(2,316)	(242)	(2,074)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
			חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
			התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 7 - אשראי מתאגידים בנקאיים:

א. הרכב:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
144,849	367,621	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר (1)(2)
104,603	50,000	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (1)(2)
		(1) היתרות אינן כוללות ריבית לשלם
		(2) ריבית רוב ההלוואות צמודה לריבית הפריים ונעה בטווח שבין פריים + 0.3% לפריים + 1.25% תקופת ההלוואות נעה בין 0-24 חודשים.

ב. מידע נוסף

ביום 6 במרץ 2025, פנתה החברה ביוזמתה לתאגיד בנקאי א', בבקשה להקטין את מסגרת האשראי הבנקאי הקיים שלה ושל החברות הבנות בבעלותה המלאה, ובהתאם תוקן הסכם מסגרת האשראי עם תאגיד בנקאי א' שלפיו קטנה מסגרת האשראי ב- 50 מיליון ש"ח, כך שמסגרת האשראי תעמוד על 200 מיליון ש"ח (חלף 250 מיליון ש"ח). כמו כן, סוכם עם הבנק על קיטון בשיעור הריבית בגין ההלוואות ממסגרת האשראי, באופן שהן תשאנה ריבית שנתית השווה לריבית "הפריים", בתוספת מרווח בטווח של 0.5% עד 1.25% לשנה. ביום 30 בספטמבר 2025, סוכם עם הבנק על קיטון בשיעור הריבית בגין ההלוואות ממסגרת האשראי, באופן שהן תשאנה ריבית שנתית השווה לריבית "הפריים", בתוספת מרווח בטווח של 0.3% עד 1.25% לשנה. כמו כן, סוכם עם הבנק על גידול מסגרת האשראי הנ"ל ב- 50 מיליון ש"ח, כך שמסגרת האשראי תעמוד על 250 מיליון ש"ח (חלף 200 מיליון ש"ח). ביום 28 בדצמבר, 2025 הוארכה תקופת הניצול של מסגרות האשראי של הקבוצה בתאגיד בנקאי א' עד לסוף שנת 2026.

בנוסף, סוכם עם תאגיד בנקאי ב' על קיטון בשיעור הריבית בגין ההלוואות ממסגרת האשראי, באופן שהן תשאנה ריבית שנתית השווה לריבית "הפריים", בתוספת מרווח בטווח של 0.5% עד 1.25% לשנה.

ג. אמות מידה פיננסיות

בהסכמי מסגרת ההלוואות עם התאגידים הבנקאים, התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות. נכון למועד הדוחות עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה, כמפורט להלן:

בנק א':

הון עצמי מינימלי של החברה הבת של 4 מיליון ש"ח – ההון העצמי של החברה הבת ליום 31.12.2025 הינו כ- 18 מיליון ש"ח.
הון עצמי מינימלי של החברה של 60 מיליון ש"ח – ההון העצמי של החברה ליום 31.12.2025 הינו כ- 128 מיליון ש"ח.
יחס הון למאזן מינימלי של 18% כהגדרתו בהסכם ההלוואה – היחס ליום 31.12.2025 הינו 18.9%.
יחס שווי ביטחונות של פחות מ- 80% כהגדרתו בהסכם ההלוואה – היחס ליום 31.12.2025 הינו 59%.

בנק ב':

הון עצמי מוחשי מינימלי כהגדרתו בהסכם של החברה והחברה הבת של 70 מיליון ש"ח – ההון העצמי המוחשי של החברה והחברה הבת ליום 31.12.2025 הינו כ- 127 וכ- 104 מיליון ש"ח בהתאמה.
יחס הון מוחשי למאזן מוחשי מינימלי כהגדרתם בהסכם של החברה והחברה הבת של 18% - היחס ליום 31.12.2025 הינו 18.8% ו- 36% בהתאמה.
יחס שווי ביטחונות של החברה והחברה הבת של פחות מ- 82% כהגדרתו בהסכם ההלוואה – היחס ליום 31.12.2025 הינו 61% ו- 59% בהתאמה.

בנוסף, חלות על החברה והחברה הבת התחייבויות ומגבלות שונות ובהן: איסור חלוקת דיבידנדים, תשלום דמי ניהול או כל תשלום אחר לבעלי המניות בחברה ו/או קרוביהם, במקרה של הפרת ההתחייבות ליחס ביטחונות או להון עצמי, וכן במקרה שהתקיימה עילה להעמדת הלוואות מכוח מסגרת האשראי לפירעון מיידי.

התחייבות להימנע משינוי בטיפול החשבונאי שעל בסיסו נערכו הדוחות הכספיים האחרונים של ברקת מימון. התחייבות להעביר את חלקה של ברקת מימון בכל תקבול שיתקבל על חשבון פירעון ההלוואות נשוא עסקאות ההלוואה המשועבדות, לחשבון ייעודי באחד הבנקים הממנים.

התחייבויות מקובלות נוספות בהסכמי מסגרות אשראי והלוואות, לרבות הצורך לקבל את אישור הבנקים לעסקאות מסוימות שלבעלי השליטה בחברה יש בהן ענין אישי, חובות דיווח, עמידה בדרישות רגולציה וכיו"ב.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - זכאים ויתרות זכות:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
12,572	20,238
12,624	14,625
900	904
79	245
60	-
354	94
-	2,934
1,871	1,961
28,460	41,001

התחייבויות שוטפות
 הכנסות מראש – עמלות בגין הלוואות
 ריבית לשלם
 שכר עובדים ונלוות
 מס ערך מוסף
 מס הכנסה לשלם
 ריבית לשלם לצדדים קשורים
 ריבית לשלם בגין אגרות חוב
 זכאים ויתרות זכות אחרות

12,810	4,423
5,384	366
337	19
18,531	4,808

התחייבויות לא שוטפות
 הכנסות מראש – עמלות בגין הלוואות
 ריבית לשלם
 ריבית לשלם לצדדים קשורים

באור 9 - הלוואות שהתקבלו:

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
6,728	1,418
246,930	346,711
253,658	348,129

התחייבויות שוטפות
 הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים (1)
 הלוואות שהתקבלו מאחרים

8,326	787
227,340	14,168
235,666	14,955

התחייבויות לא שוטפות
 הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים (1)
 הלוואות שהתקבלו מאחרים (2)

(1) ראה ביאור 16.

(2) סכומי הלוואות המוצגים לעיל אינם כוללים הלוואות שהועמדו לחברה בהיקף מצטבר של כ- 924 מיליון ש"ח (שנת 2024 – 730 מיליון ש"ח), אשר נגרעו אל מול הלוואות שהעמידה החברה בסכום דומה, לאור התקיימות התנאים לגריעת נכסים פיננסיים בהלוואות אלו (ראה גם ביאור 2 עיקרי מדיניות חשבונאית).

ב. שיעורי ריבית:

ההלוואות נושאות ריבית שנתית, המהווה גם את שיעור הריבית האפקטיבית הגלום בהלוואות, בשיעור קבוע הנע בין 4.25% ל- 9% (שנת 2024 – בין 4% ל- 11%), כאשר חלקן צמודות למדד המחירים לצרכן. בהלוואות אחרות ריבית ההלוואה הינה משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים, או שהינה בריבית קבועה.

ג. במהלך השנים 2025 ו- 2024 קיבלה החברה הלוואות מצדדים קשורים ואחרים בסך של כ- 180 מיליון ש"ח (לא כולל כספים שהועמדו ונגרעו מדוחות החברה כאמור בביאור 5ב') וכ- 129 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, פרעה החברה בשנים הנ"ל הלוואות לצדדים קשורים ואחרים בסך של כ- 307 מיליון ש"ח וכ- 234 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - הלוואות שהתקבלו (המשך):

ד. מועדי הפרעון של הלוואות בדוחות הכספיים הינם כדלקמן:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
253,658	348,129	שנה ראשונה
179,106	14,955	שנה שנייה
56,560	-	שנה שלישית
489,324	363,084	

ה. מידע נוסף

עד לשנת 2019 מימנה החברה את פעילותה באמצעות הלוואות שהועמדו לה מעת לעת על ידי מספר מלווים פרטיים. במהלך שנת 2019 החלה החברה להתקשר גם בהסכמי אשראי עם גופים מוסדיים. לטובת המימון המועמד על ידי הגורמים המממנים, משעבדת לטובתם החברה, לרבות באמצעות המחאה על דרך השעבוד, את הבטוחות המועמדות לחברה על ידי הלווים. יצוין כי עד כה במרבית הפרויקטים שבהם החברה בחרה לשלב מקורות מימון מגופים מוסדיים ומגופים פרטיים, אזי שיעורו של המימון המועמד על ידי גופים מוסדיים מתוך סכום המימון המועמד לחברה למימון פרויקט מסוים עומד לרוב על טווח שנע בין 60%-95%, כאשר יתרת המימון מקורו במימון המועמד לחברה מגופים פרטיים (אשר כולל, בין היתר, את חלקם של החברה או בעלי המניות של החברה או תאגידים בשליטתם) ואינו עולה בדר"כ על 25% מסך המימון המועמד על ידי החברה ללווים בפרויקטים, כאשר מעורבים גופים מוסדיים באשראי.

על פי תנאי הלוואות עם הגורמים המממנים, ככלל, הלוואות תפרענה בתנאי "גב אל גב" לתנאי המימון המועמדים על ידי החברה ללוויה, למעט שיעורי הריבית, כפי שאלו נקבעו במסגרת משא ומתן אשר מנהלת החברה עם הגורמים המממנים, ועמלות הנקבעות לזכות החברה במסגרת משא ומתן אשר מנהלת החברה עם לוויה.

מאפייני התקשרויות עיקריים עם גופים מוסדיים

התקשרות החברה מול גופים מוסדיים וגופים אחרים דומים הינה ללא זכות חזרה של הגורמים המממנים לחברה (non-recourse) ולגורמים המממנים אין כל זכות להיפרע מהחברה ככל שלא התקבלו אצל החברה כספים בפועל מאת הלווים בפרויקטים, זאת למעט בנסיבות חריגות בהן פועלת החברה בזדון, מרמה או תוך הפרת התחייבותה לנהל את הלוואות בפרויקטים כפי שנקבע בהסכמים עם המלווים. כמו כן, רשאים הגורמים המממנים לפעול לגביית היתרה הבלתי מסולקת של הלוואה (ויובהר, מבלי לגרוע מתנאי non-recourse לחברה) וכן למימוש שעבודי החברה במקרה של הפרה של החברה עצמה.

על פי הוראות הסכמי האשראי בהם התקשרה החברה עם הגופים המוסדיים, על הגוף המוסדי להעמיד את סך המימון לחברה בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים (בין התנאים האמורים נדרש כי החברה תחתום בפועל על הסכם הלוואה עם הלווים בפרויקטים; כי יתרת המימון המועמד לחברה לצורך הפרויקט הועמד לה ממקורות המימון האחרים של החברה וכי המחאת השעבודים על דרך השעבוד הוגשה לרישום או נרשמה לטובת נאמן הבטוחות). המימון מועמד לחברה בשלבים, בהתאם להתקדמות הפרויקט וקצב שחרור המימון על ידי החברה ללוויה, בהתאם להסכם מולם. המימון יפרע לגוף המוסדי במועדי הפירעון הקבועים בהסכם, אולם החברה רשאית להקדים תשלומים ולבצע פירעון מוקדם של כל סכום שהיא חייבת למלווה על חשבון הלוואה, ככל שהתקבלו אצלה בפועל (באופן חלקי או מלא) הכספים מהלווים שלה בפרויקטים על חשבון הלוואה שהועמדה להם. סך הפירעון המוקדם שישולם לגופים המוסדיים כאמור לא יישא כל קנס ו/או עמלה למעט עמלת פירעון מוקדם, ככל ששולמה לחברה על ידי הלווים בהתאם להסכמי הלוואה של החברה עמם (בהתאם לחלקו היחסי של המלווה בהלוואה). בחלק מההסכמים, יתאפשר פרעון מוקדם של החברה לגוף המוסדי, שלא ממקורות הלוואה מול הלווים, אולם תמורת תשלום עמלת פרעון מוקדם.

כמו כן, ככלל, במסגרת תנאי התקשרויותיה של החברה עם גופים מוסדיים נקבעו, בין היתר, מגבלות על שינוי מבנה בחברה או על שינוי בעלי השליטה בחברה (כמוגדר בהסכמים). בנוסף, נקבעו הוראות המגבילות את החברה בביצוע שינויים מהותיים בתנאי הלוואות שמעמידה החברה ללוויה, שלא בהסכמת הגורמים המממנים. בנוסף, מתחייבת החברה כלפי הגופים המוסדיים כי כלל התקבולים שיגיעו לחברה מהפרויקט ישולמו לחשבון ייעודי של החברה (המשועבד לנאמן הבטוחות) וכי החברה תלווה את הלוואות שתעמיד ללוויה כפי שנקבע בהסכמים עם המלווים.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - הלוואות שהתקבלו (המשך):

מאפייני התקשרות עיקריים עם גופים פרטיים

התקשרותה של החברה עם גופים פרטיים הנמנים על הגורמים המממנים נעשית, ככלל, בדרך של הסכם מסגרת כללי, שאינו משויך לפרויקט ספציפי ("הסכם המסגרת"). בהתאם להסכם המסגרת, במקרים בהם מבקשת החברה לקבל מימון, מוסרת החברה הודעה לגופים הפרטיים על כוונתה לקבל מימון, במסגרתה נכלל פירוט בדבר סכום הלוואה הנדרש ותיאור הפרויקט הרלוונטי שלגביו בוחנת החברה להעמיד בעצמה מימון. על פי הוראות הסכמי המסגרת, מודיעה החברה לגורם המממן על רצונה לקבל הלוואות על חשבון הסכם המסגרת, כשלגורמים המממנים אפשרות לבחור, בתוך פרק זמן מוגדר מראש, שלא להעמיד מימון על פי הסכם המסגרת לטובת הפרויקט שלגביו מבקשת החברה להעמיד מימון (Opt-Out). ככל שלא הודיע הגורם המממן תוך פרק זמן מוגדר כאמור על סירובו להעמדת האשראי לפרויקט מסוים, יעמיד הגורם המממן את הסכום המבוקש במועד שנדרש לעשות כן על ידי החברה, ובלבד שהתמלאו התנאים להעמדת המימון לפרויקט, כאשר גם במקרה זה המימון מועמד לחברה בשלבים, בהתאם להתקדמות הפרויקט וקצב שחרור המימון על ידי החברה ללוויה, בהתאם להסכם מולם. על הלוואה יחולו הוראות הסכם המסגרת וכן תנאי תעודת אגרת החוב אותה מנפיקה החברה לגופים המממנים, כמפורט להלן. על פי הסכמי המסגרת, זכותו של הגורם המממן להיפרע על ידי החברה, ביתרה הבלתי מסולקת, מתגבשת רק עם קבלת קרן הלוואה והריבית שנצברה בגינה מהלווים בפרויקטים בהתאם להסכמים שנחתמו עמם, ובהתאם לגובה הסכומים שהתקבלו. החברה התחייבה כי בתוך מספר ימים, הנקוב בהסכם, מקבלת קרן, ריבית או הפרשי הצמדה מהלווים, היא תעביר למלווה את חלקו בסכום שהתקבל. כמו כן, ככלל, עומדת לחברה זכות לפרוע את הלוואה לגורם המממן בפירעון מוקדם. הלוואות מועמדות לחברה, ככלל, בדרך של הנפקת תעודת אג"ח כחלק מסדרה (קרי, חוב המועמד לחברה על ידי מספר מלווים במקביל אשר העמידו לחברה מימון מכח הסכם המסגרת), באופן שיבטיח שלחברה יועמד מלוא האשראי למימון הפרויקט שבכוונתה לממן. גם אשראי כאמור הינו בתנאי non-recourse לחברה וזאת למעט במקרה של רשלנות רבת מצידה של החברה בניהול הלוואות. במסגרת הסכמי המסגרת להעמדת המימון על ידי המלווים, יושת על גורם מממן שהפר התחייבות להעמיד כספים לחברה פיצוי מוסכם, בשיעור הנגזר מסכום מסגרת הלוואה, מבלי לפגוע מכל סעד או תרופה אחרים, עפ"י כל דין או הסכם שיעמדו בנסיבות האמורות לטובת החברה כלפי אותו גורם מממן, והכול על פי ההסכם מול אותו מלווה.

באור 10 - הון:

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות		מספר המניות	
54,018,100	500,000,000	54,018,100	500,000,000

מניות רגילות (ראה ג')

ב. ביום 25 במרץ 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של כ- 7,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל 2025. בשנת 2024 הוכרז וחולק דיבידנד בסך 6,500 אלפי ש"ח.

ג. ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה הינו 54,018,100. כמות אופציות בהיקף של 225,076 יחידות לא נלקחו לצורך חישוב הרווח למניה עקב השפעה אגטי מדללת.

ד. תשלום מבוסס מניות:

אופציות סדרות א' ו-ב'

ביום 26 בינואר, 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאת 2,511,842 אופציות ("האופציות") הניתנות למימוש למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה למספר נושאי משרה ועובדים בחברה ובחברה הבת, בהתאם לתכנית תגמול מבוסס מניות שאושרה בדירקטוריון באותו מועד ("תכנית האופציות"). תכנית האופציות כללה הקצאה של 1,431,480 אופציות מסדרה א' וכן 1,080,362 אופציות מסדרה ב'. הניצעים יהיו זכאים לקבל את האופציות של החברה אשר תוקצינה להם בהתאם להוראות סעיף 102(ב)(2) (מסלול רווח הון) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן בהתאמה: "סעיף 102" ו-"הפקודה") ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, בהתאם אליהם יקבע מועד ההקצאה הסופי.

בהנחה של מימוש מלא של כל האופציות המוצעות תהווה האופציות המוצעות כ-4.65% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-4.44% בדילול מלא).

תוספת המימוש לאופציות תכלול בין היתר התאמות במקרים המפורטים בתכנית האופציות.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 10 - הון (המשך):

ד. תשלום מבוסס מניות (המשך):

להלן תנאי אופציות סדרה א':
תוספת מימוש לא צמודה של 3.33 ש"ח ליחידה, זכאות למימוש החל משלוש שנים ממועד ההקצאה ועד לתום עשר שנים ממועד ההקצאה, כאשר הזכאות למימוש תחולק לשלוש מנות שוות מכלל האופציות כעבור שלוש, ארבע וחמש שנים ממועד הקצאתן. תוספת המימוש של האופציות תתואם בהתאם לחלוקות דיבידנד.
הערך הכלכלי התיאורטי של כל אופציה סדרה א', במועד ההענקה, חושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע לסך של 0.91 ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: דיבידנד צפוי בשיעור של 0% (בשל ההתאמה למחיר), סטיית תקן צפויה בשיעור של כ- 48%, ריבית חסרת סיכון ממוצעת בשיעור של כ- 0.9% ואורך חיים ממוצע צפוי עד למועד המימוש של 7 שנים. התנודתיות מבוססת על התנודתיות של חברות דומות בשל אי קיום מסחר במניות החברה לזמן מספק.

להלן תנאי אופציות סדרה ב':
תוספת מימוש לא צמודה של 2.35 ש"ח ליחידה, זכאות למימוש החל משנתיים ממועד ההקצאה ועד לתום שבע שנים ממועד הקצאתן. תוספת המימוש של האופציות תתואם בהתאם לחלוקות דיבידנד.
הערך הכלכלי התיאורטי של כל אופציה סדרה ב', במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע לסך של 1.1 ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: דיבידנד צפוי בשיעור של 0% (בשל ההתאמה למחיר), סטיית תקן צפויה בשיעור של כ- 48%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של כ- 0.9% ואורך חיים צפוי עד למועד המימוש של 7 שנים. התנודתיות מבוססת על התנודתיות של חברות דומות בשל אי קיום מסחר במניות החברה לזמן מספק.

אופציות סדרה ג'

ביום 25 במרס, 2025 ובהמשך לאישור דירקטוריון שניתן ביום 13 במרס, 2024 על הקצאת אופציות, אישר דירקטוריון החברה הקצאה נוספת לנושא המשרה להלן ("הניצעים") מתוך המאגר אופציות שאושרה בסך 270,090 אופציות.

הניצעים יהיו זכאים לקבל את האופציות של החברה אשר תוקצינה להם בהתאם להוראות סעיף 102(ב) (2) (מסלול רווח הון) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן בהתאמה: "סעיף 102" ו-"הפקודה") ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, בהתאם אליהם יקבע מועד ההקצאה הסופי. בהנחה של מימוש מלא של כל האופציות המוצעות תהווה האופציות המוצעות כ- 1.72% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 1.65% בדילול מלא).

תוספת המימוש לאופציות תכלול בין היתר התאמות במקרים המפורטים בתכנית האופציות.

להלן תנאי אופציות סדרה ג':

תוספת מימוש לא צמודה של 3.33 ש"ח ליחידה, זכאות למימוש החל משלוש שנים מיום 25.3.2028 ועד ליום 25.03.2035, כאשר הזכאות למימוש תחולק לשלוש מנות שוות מכלל האופציות כעבור שלוש, ארבע וחמש שנים מיום 25.3.2025. תוספת המימוש של האופציות תתואם בהתאם לחלוקות דיבידנד.

התנועה במספר האופציות למניות והממוצעים המשוקללים של מחירי המימוש שלהן, הינם כדלקמן:

2024		2025		
<u>ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח</u>	<u>מספר האופציות</u>	<u>ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח</u>	<u>מספר האופציות</u>	
	2,403,806		2,160,725	קיימות במחזור לתחילת השנה
	405,136		270,091	הוענקו
	(648,217)		-	חולטו
2.60	2,160,725	2.57	2,430,816	קיימות במחזור לתום שנה
	-		1,080,362	ניתנות למימוש בתום השנה

הממוצע המשוקלל של מחיר מניה בשנת 2025 היה 2.51 ש"ח, מחיר המניה ביום 31 בדצמבר 2025 היה 3.01 ש"ח. במהלך שנת 2025 לא היו כל מימושים למניות.

הממוצע המשוקלל של מחיר מניה בשנת 2024 היה 1.56 ש"ח, מחיר המניה ביום 31 בדצמבר 2024 היה 1.93 ש"ח. במהלך שנת 2024 לא היו כל מימושים למניות.

סכומי (ההכנסות)/ההוצאות שהוכרו בדוחות רווח או הפסד של החברה כהוצאות שכר בשנת 2025 ובשנת 2024 בגין הענקות של אופציות לעובדים הינם 198 ו- (50) אלפי ש"ח בהתאמה במסגרת סעיף הנהלה וכלליות.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - מכשירים פיננסיים:

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים אשראי, סיכונים נזילות וסיכונים שוק. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים של החברה.

1. סיכון אשראי - סיכון כושר הפרעון שהינו הסיכון להפסד כספי כתוצאה מחדלות פירעון של הלווה. מצב זה הינו אי יכולת של הלווה לשלם את חובותיו.

החברה מנהלת את סיכונה באופן שוטף. מטרת החברה היא לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים. החברה ממזערת את החשיפה לסיכון האשראי על ידי קבלת שעבודים ובטוחות שמתקבלות כמתואר בביאור 5. כמו כן, ככלל שיעור המימון הניתן ללווה אינו עולה על 75% משווי לפי שומה תקן 19 המתקבלת לפני העמדת המימון במקרה של הלוואות גישור או על 65% מהתקציב במקרה של מימון הקמה לקבוצת בעלי קרקע וכושר ספיגה של 25% במקרה של ליווי יזמי. החברה בוחנת מעת לעת ששווי הביטחונות עולים על גובה יתרות החוב של הלווים. בנוסף, החברה הציבה מגבלות של חשיפה נטו (חוב בניכוי הלוואות "back to back") ללווה בודד, שלא תעלה על 20% ממקורותיה של החברה, כמו גם על מגבלת חשיפה ברמת פרויקט/הלוואה. החברה פועלת ליצור פיזור רב ככל הניתן באשראי אותו היא מעמידה, כאשר פיזור זה ילך ויתרחב ככל שתצמח החברה. יצוין כי פעילות החברה הינה בישראל בלבד, לרב במרכז הארץ ובאזורי ביקוש, והיא אינה חשופה לסיכונים אשראי בגין מכשירים פיננסיים מחוץ לישראל.

2. סיכון נזילות - סיכון נזילות הינו סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. סיכון מחסור במקורות מימון, ובכלל כך צמצום מסגרות מימון קיימות של החברה עלול להגביל את החברה בהמשך מימון פעילותה במתכונתה הקיימת וכפועל יוצא לפגוע בתוצאותיה העסקיות. לחברה מקורות מימון חיצוניים משתנים והנזילות של החברה מתבססת על תזרימי המזומנים ממקורות אלה. החברה עורכת באופן שוטף תחזית תזרימית המתבססת על צפי העמדות ופרעונות אשראי, ובמקביל מבצעת גיוסי חוב במתכונת של "back to back" יחד עם שמירה על רזרבות כגון עודפי מזומנים או מסגרות אשראי שאינן מנוצלות על מנת לצמצם ככל ניתן את סיכון הנזילות.

3. סיכון ריבית - לחברה הלוואות שניתנות ומתקבלות בשיעור ריבית קבוע וכן הלוואות שניתנות ומתקבלות בשיעור ריבית משתנה (הצמדה לריבית הפריים). במקרים בהם החברה מתקשרת עם גופים פרטיים או מוסדיים בקשר עם קבלת אשראי בתנאי non-recourse, בריבית משתנה, זהה להלוואות שניתנו בקשר עם אותו אשראי, כך קטנה חשיפת החברה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שיעור ריבית משתנה והיא נותרת רק על רכיב ההון העצמי אותו מעמידה החברה בהלוואות. במקרים בהם ישנו שימוש באשראי בנקאי בריבית משתנה, קיימת חשיפה לשינוי בריבית. לצורך צמצום החשיפה החברה מקפידה להעמיד הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן או לריבית הפריים.

לגבי סיכון שווי הוגן הנובע מהלוואות בריבית קבועה הרי שלהערכת ההנהלה אין חשיפה מהותית לגבי שינויים אפשריים סבירים כגון ריבית וזאת בהתבסס על מקורות המימון ופעילות החברה שהלוואותיה ניתנות ומתקבלות בעיקר לתקופה קצרה. כמו כן, במרבית המקרים החברה נוטלת הלוואות "back to back" מגופים מוסדיים ופרטיים ונותרת רק עם הפער הכספי שהועמד על ידה, כמו גם על הפער בין הריבית שמתקבלת לבין זו שמשולמת ולכן החשיפה שלה לסיכון ריבית נמוכה במקרים אלו.

4. סיכון מדד - נכסים והתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן חושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי במדד. להערכת ההנהלה אין חשיפה מהותית לגבי שינויים אפשריים סבירים במדד המחירים לצרכן מכיוון שהחברה נוטלת הלוואות "back to back" מגופים מוסדיים ופרטיים ונותרת רק עם הפער בין הלוואות שהתקבלו לבין הלוואות שניתנו ולכן החשיפה שלה לסיכון המדד נמוכה. כמו כן לכל הלוואות החברה אשר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן, ישנו מדד בסיס שהינו המדד הידוע במועד העמדת קרן הלוואה בפועל בחשבון הפרויקט, כך שכלל שחישוב או תשלום כלשהו יהיה נמוך ממדד הבסיס, אזי לצורך ביצוע אותו חישוב או תשלום ייחשב מדד הבסיס כמדד האחרון.

5. לחברה לא קיים סיכון שערי חליפין מאחר וכל פעילותה מבוצעת בש"ח.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. ריכוז סיכון נדילות:

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומי ריבית):

31 בדצמבר 2025:

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים	משנה ועד	עד שנה	
				ועד 3 שנים	שנתיים		
425,628	-	-	-	-	53,456	372,172	אשראי מתאגיד בנקאי
1,547	-	-	-	-	744	803	התחייבות בגין חכירה
390,374	-	-	-	-	16,227	374,147	הלוואות שהתקבלו
124,542	-	34,510	36,843	39,189	7,000	7,000	התחייבות בגין אג"ח (*)
6,044	-	-	-	-	-	6,044	זכאים ויתרות זכות(**)
<u>948,135</u>	<u>-</u>	<u>34,510</u>	<u>36,843</u>	<u>39,189</u>	<u>77,427</u>	<u>760,166</u>	

31 בדצמבר 2024:

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים	משנה ועד	עד שנה	
				ועד 3 שנים	שנתיים		
266,579	-	-	-	-	111,131	155,448	אשראי מתאגיד בנקאי
2,405	-	-	-	744	801	860	התחייבות בגין חכירה
557,513	-	-	-	74,966	196,650	285,897	הלוואות שהתקבלו
2,850	-	-	-	-	-	2,850	זכאים ויתרות זכות(*)
<u>829,347</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,710</u>	<u>308,582</u>	<u>445,055</u>	

(*) ביום 02 בפברואר 2025 השלימה החברה הנפקת 100 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה לסך נטו של כ- 99 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתי קבועה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 7% אשר משולמת אחת לחצי שנה, ויפרעו (קרן) ב - 3 תשלומים שנתיים החל מחודש ינואר 2028. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב הינה 7.38%. המסחר באגרות החוב החל ביום 3 בפברואר 2025. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כגון הון עצמי מינימלי ויחס מינימלי של הון למאזן נטו .

(**) ללא הכנסות מראש וסכומים בגין ריבית לשלם הכלולים בהלוואות שהתקבלו.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. ריכוז סיכון ריבית והצמדה:

הטבלה שלהלן מציגה הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של החברה בהתאם לתנאי הצמדת הריבית והמחיר שלהם על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

31 בדצמבר 2025:

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (**)	צמוד למדד המחירים לצרכן	
12,061	6,975	5,086	-	מזומנים ושוי מזומנים
70,918	8,938	37,831	24,149	חייבים ויתרות חובה
966,381	2,581	709,045	254,755	הלוואות שניתנו
<u>1,049,360</u>	<u>18,494</u>	<u>751,962</u>	<u>278,904</u>	

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (**)	צמוד למדד המחירים לצרכן	
417,621	-	373,484	44,137	אשראי מתאגיד בנקאי
5101,	1,421	-	89	התחייבות בגין חכירה
363,084	-	311,880	51,204	הלוואות שהתקבלו
45,809	30,704	9,425	5,680	זכאים ויתרות זכות
99,309	99,309	-	-	התחייבות בגין אג"ח
<u>927,333</u>	<u>131,434</u>	<u>694,789</u>	<u>101,110</u>	

31 בדצמבר 2024:

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (**)	צמוד למדד המחירים לצרכן	
9,281	4,218	5,063	-	מזומנים ושוי מזומנים
59,601	12,132	31,285	16,184	חייבים ויתרות חובה
831,992	55,472	632,708	143,812	הלוואות שניתנו
<u>900,874</u>	<u>71,822</u>	<u>669,056</u>	<u>159,996</u>	

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (**)	צמוד למדד המחירים לצרכן	
249,452	-	206,817	42,635	אשראי מתאגיד בנקאי
2,316	2,074	-	242	התחייבות בגין חכירה
489,324	28,000	391,945	69,379	הלוואות שהתקבלו
46,931	28,270	13,808	4,853	זכאים ויתרות זכות
<u>788,023</u>	<u>58,344</u>	<u>612,570</u>	<u>117,109</u>	

(**) צמוד לריבית הפריים

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

- 1) לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
- 2) לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של החברה.

ה. שווי הוגן

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הינו הסכום אשר בו יכול המכשיר להימכר בעסקה בתנאי קונה ומוכר ברצון. החברה בחנה את השווי ההוגן על הלוואות שניתנו והלוואות שהתקבלו אשר בהן הריבית הינה קבועה ולא משתנה, משמע אינה מתאימה עצמה לשינויים בשווי ההוגן. בהתאם להערכת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 השווי ההוגן של הלוואות שניתנו עומד על כ- 1,028 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,031 מיליון ש"ח בספרים והשווי ההוגן של הלוואות שהתקבלו עומד על כ- 377 מיליון ש"ח וזוהי לערכם בספרים.

להלן גילוי לגבי הערך בספרים והשווי ההוגן של יתר המכשירים הפיננסיים אשר נמדדים בעלות מופחתת:

31 בדצמבר 2025

שווי הוגן	ערך בספרים
אלפי ש"ח	
104,200	99,309

התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה א')

ו. ניתוח רגישות לשינוי בשיעור הריבית

ניתוח רגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח ניתוח רגישות בדבר נכסים התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכומים אלו לתום תקופת הדיווח עמדו לאורך כל שנת הדיווח.

בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, השפעה של עליה או ירידה בשיעור הריבית של 3% על הרווח לפני מיסים על הכנסה הייתה כדלקמן:

ירידה בשיעור הריבית ב- 3%	עליה בשיעור הריבית ב- 3%
ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	
(1,715)	1,715

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

ז. ניתוח רגישות למדד המחירים לצרכן

ניתוח רגישות נקבע על בסיס החשיפה למדד המחירים לצרכן (להלן: "מדד") של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח רגישות בדבר נכסים והתחייבויות צמודי מדד הוכן תחת ההנחה כי סכומים אלו לתום תקופת הדיווח עמדו לאורך כל שנת הדיווח.

יודגש, כי בהסכמי הלוואות של החברה, קיים מדד בסיס, כך שפגיעת ירידת מדד, ככל שתתרחש, צפויה להיות מוגבלת בהיקפה במצבים מסוימים ובכל מקרה תוגבל לגובה יתרת קרן הלוואה שהועמדה בפועל.

בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, השפעה של עליה או ירידה בשיעור המדד של 3% על הרווח לפני מיסים על הכנסה הייתה כדלקמן:

ירידה במדד ב- 3%	עליה במדד ב- 3%
ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	
501	1,878

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - הכנסות מפעילות מימון (1):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
101,992	109,705	101,538	הכנסות ריבית ועמלות בגין הלוואות שניתנו
6,279	5,428	5,284	הכנסות עמלות בגין הלוואות שנגרעו
301	356	402	הכנסות ריבית בגין פיקדונות בתאגידים בנקאיים ואחרים
<u>108,572</u>	<u>115,489</u>	<u>107,224</u>	

(1) כולל עמלות שונות שהוכרו בקשר עם מתן האשראי.

באור 13 - הוצאות מימון (1):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
43,292	50,927	40,471	הוצאות מימון בגין הלוואות שהתקבלו
18,408	21,539	17,456	הוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
102	73	83	הוצאות מימון בגין חכירה
-	-	6,514	הוצאות מימון בגין אג"ח
<u>61,802</u>	<u>72,539</u>	<u>64,524</u>	

(1) כמו גם הוצאות עמלות בגין הלוואות

באור 14 - הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
7,849	8,368	10,184	שכר ונלוות
908	(50)	198	שכר בגין תשלום מבוסס מניות
980	1,100	1,140	דמי ניהול לצדדים קשורים
510	510	540	הוצאות מע"מ בגין דמי ניהול לחברה הבת (1)
2,596	2,115	2,227	שירותים מקצועיים
177	233	334	כיבודים, מתנות, תרומות וקנסות
364	510	498	פרסום
782	823	823	פחת בגין רכוש קבוע וחכירה
543	697	756	מחשוב ואחזקת משרד
19	11	66	שונות
<u>14,728</u>	<u>14,317</u>	<u>16,766</u>	

(1) על פי הסכם בין החברה לבין ברקת מימון, תעמיד החברה לרשות ברקת מימון שירותי ניהול ותפעול, לרבות העמדת עובדים לביצוע השירותים ומתן רשות לשימוש במשרדים. ברקת מימון הינה מוסד כספי והוצאות בגין מע"מ לא ניתנות בניכוי בעוד המע"מ בגין ההכנסות שמתקבלות בחברה מועבר לרשויות המס.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מסים על הכנסה:

א. מיסוי החברות בישראל:

הכנסות החברה והחברות הבנות בישראל חייבות במס חברות בשיעור רגיל. שיעור מס החברות שחל על החברה והחברות הבנות שלה בישראל הינו 23%.

בנוסף למס חברות כאמור לעיל, חברת הבת ברקת מימון בע"מ מסווגת כמוסד כספי, ולכן מחוייבת בתשלום מס רווח. יצוין כי בהתאם לצו מס ערך מוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומוסדות כספיים) (תיקון), התשפ"ד-2024, החל מיום 1 בינואר 2025 עלה שיעור מס השכר ומס הרווח המוטלים על מוסדות כספיים מ-17% ל-18%. בהתאם, שיעורו של מס הרווח החל על ברקת מימון בע"מ בשנים 2023-2024 עמד על 17% מהרווח השנתי, ובשנת 2025 עמד על 18% מהרווח השנתי. שיעור המס הכולל (מס חברות ומס רווח) החל על ברקת מימון בע"מ בשנים 2023-2024 היה כ-34.19% והחל משנת 2025 הינו כ-34.74%.

ב. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
6,646	5,088	6,271	מסים שוטפים
(2,183)	1,669	(226)	מסים נדחים
<u>4,463</u>	<u>6,757</u>	<u>6,045</u>	

ג. הרכב מיסים נדחים:

סה"כ	התחייבות בגין חכירה	נכס זכות שימוש	הפרשה להפסדי אשראי	הפרשה לחופשה והבראה	
<u>2,299</u>	<u>680</u>	<u>(642)</u>	<u>2,215</u>	<u>46</u>	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(1,669)	(148)	146	(1,696)	29	זקיפה לדוח רווח והפסד
<u>630</u>	<u>532</u>	<u>(496)</u>	<u>519</u>	<u>75</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
226	(185)	178	187	46	זקיפה לדוח רווח והפסד
<u>856</u>	<u>347</u>	<u>(318)</u>	<u>706</u>	<u>121</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ד. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מיסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
17,978	25,083	25,206	רווח לפני מיסים על הכנסה
<u>23%</u>	<u>23%</u>	<u>23%</u>	שיעור המס הסטטוטורי
4,135	5,769	5,797	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
118	863	409	שוני בשיעור המס של חברת הבת (מוסד כספי)
214	117	(162)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצרכי מס, נטו
(4)	8	1	אחר
<u>4,463</u>	<u>6,757</u>	<u>6,045</u>	מסים על ההכנסה

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 15 - מסים על הכנסה (המשך):

ה. שומות מס סופיות

לחברה ולחברת הבת ברקת מימון שומות סופיות עד שנת 2020 כולל.

ו. השפעת אימוץ תקני ה-IFRS בישראל על חבות המס

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים, החל מיום 1 בינואר 2008, לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים.

תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים שונים מכללי חשבונאות מקובלים בישראל, ובהתאם לכך, עריכת דוחות כספיים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים עשויה לשקף מצב כספי, תוצאות פעולות ותזרימי מזומנים שהינם שונים מהותית מאלה המוצגים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל.

בהתאם להוראות חוק שפורסמו בשנים 2010, 2012 ו-2014 (להלן - הוראות השעה), בקביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס לגבי שנות המס 2007 עד 2013, לא יחול תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, אף אם הוחל בדוחות הכספיים לגבי שנות המס האמורות. משמעות הוראות השעה היא שתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים לא יחולו הלכה למעשה בעת חישוב הרווח המדווח לצורכי מס בגין שנות המס האמורות.

במהלך שנת 2014, פורסם תזכיר חוק מעודכן לתיקון פקודת מס הכנסה (להלן - תזכיר החוק) הנובע מיישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים בדוחות הכספיים. תזכיר החוק מאמץ ככלל את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים. יחד עם זאת, בהתאם לתזכיר החוק הוצעו מספר תיקונים לפקודת מס הכנסה, אשר יהא בהם להבהיר ולקבוע את אופן חישוב ההכנסה החייבת לצורכי מס במקרים שקיימת אי בהירות ותקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות שיטת המס בישראל. הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק טרם הושלמו וספק אם יסתיימו בעתיד הקרוב.

עקב אי השלמת הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק, מעריכה הנהלת החברה כי הוראות השעה שנקבעו לשנים 2007 עד 2013 תוארכנה בסופו של דבר גם לשנים 2014 עד 2025. בשל כך, צופה הנהלת החברה בשלב זה כי החקיקה החדשה לא תחול על שנות המס שקודמות לשנת המס 2026.

בהתחשב בהוראות השעה החלות על שנות המס 2007 עד 2013 ובהערכת החברה לגבי ההיתכנות להארכתן גם לשנים 2014 עד 2025, כאמור לעיל, חישה החברה את הכנסתה החייבת לצורכי מס לשנות המס 2008 עד 2025 בהתבסס על התקינה החשבונאית הישראלית, בכפוף להתאמות מסוימות.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. בדוחות המאוחדים על המצב הכספי נכללו הסכומים המתייחסים ליתרות עם צדדים קשורים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		התחייבויות שוטפות:
70	12	זכאים ויתרות זכות (מוסדות ועובדים בגין שכר)
354	94	זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)
6,728	1,418	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים (ראה סעיף ג' 3' להלן)
		התחייבויות לא שוטפות:
337	19	זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)
8,326	787	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים (ראה סעיף ג' 3' להלן)

ב. בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד נכללו הסכומים המתייחסים לעסקאות עם צדדים קשורים כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
1,291	1,464	1,523	שכר ונלוות מנכ"ל (בעל עניין ואיש מפתח ניהולי) (ראה סעיף ג' 1' להלן)
980	1,100	1,140	דמי ניהול (ראה סעיף ג' 2' להלן)
413	1,007	572	הוצאות מימון בגין הלוואות שהתקבלו (ראה סעיף ג' 3' להלן)

ג. התקשרויות ועסקאות נוספות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

1. מר עדי גזית, אשר הינו אחד מהיזמים שהקימו את החברה ומבעלי השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל החברה וחברות הבנות ממועד הקמתן וכן כדירקטור בחברה. תנאי ההעסקה של מר גזית עוגנו בהסכם העסקה מיום 28 ביוני 2021 ותוספת לו מיום 3 באפריל 2023 וכוללים את התנאים העיקריים הבאים: (1) העסקה במשרה מלאה (100%); (2) השכר החודשי החל מ- יום 1.5.2024 עומד על 100,000 ש"ח (חלף 90,000 ש"ח עד למועד זה); (3) תנאים נלווים כולל ביטוח פנסיוני והפרשות סוציאליות (כאשר בהתאם לתוספת להסכם ההעסקה מיום 3 באפריל 2023, החברה תבצע הפרשות פנסיוניות רק בגין חלק משכרו, לכל הפחות בסכום שלא יפחת מסכום השכר המינימלי שנקבע לעניין זה על פי דין, ויתר ההפרשה בגין יתרת שכרו תשולם ישירות למר גזית, באופן שלא יחול שינוי בעלות המעביד לעומת הפרשה מלאה בגין כל שכרו וכן החברה תעמיד לרשות המנכ"ל ולצורך מילוי תפקידו, רכב צמוד וכן תישא בעלות החזקת הרכב בתוספת גילום המס, וכן, תישא בהחזר הוצאות השימוש והכל עד לסך של 15,000 ש"ח לחודש), הפרשה לקרן השתלמות (עד לתקרת הפטור ממס), 22 ימי חופשה (וצבירה שלא תעלה על שנתיים) (ועד למועד ההתקשרות בהסכם - ימי חופשה בהתאם לדין), דמי הבראה ומכסת ימי מחלה בהתאם לדין, וכן העמדת טלפון ונשיאה בעלויותיו; זכאות להחזר הוצאות עסקיות כנגד הצגת חשבוניות. הסכם ההעסקה מחיל את ההסדר הקבוע בהתאם לאישור הכללי לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963; (4) התחייבות לשמירה על סודיות ולא-תחרות בחברה במהלך תקופת ההעסקה ולמשך תקופה של 6 חודשים אחריה או מהמועד בו חדל להיות בעל שליטה בחברה, לפי המאוחר; (5) קביעה לפיה הסכם ההעסקה ניתן לסיים בכל עת על ידי כל אחד מהצדדים, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 90 ימים מראש. יצוין כי עד למועד ההתקשרות בהסכם, תקופת ההודעה המוקדמת היתה לפי חוק; (6) מר גזית זכאי לקבל מענק שנתי שיעמוד על 4% מהרווח של החברה לפני מס בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים לשנה הרלוונטית שבגינה משולם המענק (להלן בסעיף זה: "הדוחות הכספיים"), ובכל מקרה לא יותר מ-2.5 מיליון ש"ח (להלן: "המענק השנתי"). תנאי סף לתשלום המענק השנתי הוא שהרווח הנקי של החברה לפי הדוחות הכספיים עמד על סך של 20 מיליון ש"ח לפחות. הזכאות למענק השנתי תיבחן בגין כל שנה קלנדרית בנפרד במועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנה הרלוונטית. במידה ותקום למר גזית זכאות לבונוס השנתי, הבונוס השנתי ישולם לא יאוחר מ-30 באפריל של כל שנה קלנדרית שלאחר השנה שבגינה משולם הבונוס השנתי, ובלבד שבתום השנה בגינה משולם הבונוס הוא הועסק בחברה, כאשר תקופת הודעה מוקדמת תימנה במסגרת תקופת ההעסקה לכל דבר ועניין. הסכם ההעסקה הינו לתקופה קצובה של חמש (5) שנים. בתום התקופה, החברה רשאית להאריך את הסכם ההעסקה בתקופה נוספת, לפי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן, זכאי מר גזית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן זכאי לשיפוי ופטור מאחריות. בגין שנת 2025 לא זכאי מר גזית לבונוס שנתי.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. התקשרויות ועסקאות נוספות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

2. החל מיום היווסדות החברה (12.1.2015) קיבלה החברה שירותי ניהול מבעלת השליטה, טלפוקס בע"מ ממועד התאגדות החברה (12.1.2015) קיבלה החברה שירותי ניהול מטלפוקס בע"מ (להלן: "טלפוקס" ו-"הסכמי הניהול", בהתאמה). ביום 28 ביוני 2021 חתמה החברה על הסכם ניהול המבטל ומחליף את הסכם הניהול שחל עד אותה העת (להלן: "הסכם הניהול החדש"). בהתאם להסכם הניהול החדש, טלפוקס תעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל (אשר למועד הדוח מוענקים באמצעות מר אהרון נפתלי בירם בהיקף משרה של 40%), שירותי חברות בוועדת אשראי (ובמסגרתם יכהן חבר בעל ניסיון, מומחיות, ידע וכן ניסיון בתחום המימון) ושירותים בתחומים פיננסיים, חשבונאיים ופיתוח עסקי (הכוללים, בין היתר, מתן ייעוץ בניהול חוב ומקורות אשראי, סיוע באיתור מקורות מימון, קשרים עם ממשנים, סיוע בגיוסי הון, שירותי פיתוח עסקי וכיו"ב) (להלן ביחד: "שירותי הניהול").

בהתאם להסכם הניהול החדש, התמורה שתשולם בגין שירותי הניהול תשולם בתשלומים רבעוניים, בסך של 195,000 ש"ח כ"א, בתוספת מע"מ כדון (להלן: "דמי הניהול"). סכום דמי הניהול המשולם בגין שירותי הניהול הרבעוניים יוגדל בסך של 30,000 ש"ח מידי שנה וזאת בתום כל אחת משלוש השנים העוקבות ליום 1.5.2021 (להלן: "מועד חתימת ההסכם"), כך שבתום 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם יעודכנו דמי הניהול ויעמדו על 225,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) לרבעון, בתום 24 חודשים מתחילת תקופת ההתקשרות יעודכנו דמי הניהול ויעמדו על 255,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) לרבעון; ובתום 36 חודשים מתחילת תקופת ההתקשרות יעודכנו דמי הניהול ויעמדו על 285,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) לרבעון. 40% מתוך דמי הניהול מיוחסים לשירותי יו"ר דירקטוריון.

בנוסף לדמי הניהול, טלפוקס תהיה זכאית לתוספת לדמי הניהול בכל שנה קלנדרית, אשר תחושב לפי שיעור של 4% מהרווח המאוחד של החברה לפני מס בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנה הרלוונטית שבגינה משולמת התוספת כאמור (להלן בסעיף זה: "הדוחות הכספיים") ובלבד שהרווח הנקי של החברה לפי דוחות הכספיים עמד על סך של 20 מיליון ש"ח לפחות, ובכל מקרה לא יותר מ-2.5 מיליון ש"ח. תוספת דמי הניהול תיבחן בגין כל שנה קלנדרית בנפרד במועד אישור הדוחות הכספיים. ככל שתקום לטלפוקס זכאות לתוספת לדמי הניהול כאמור, אזי התוספת תשולם לא יאוחר מ-30 באפריל של כל שנה קלנדרית שלאחר השנה שבגינה משולמת התוספת, ובלבד שבתום השנה בגינה משולמת התוספת, טלפוקס העניקה את שירותי הניהול לחברה בהתאם להסכם זה (תקופת ההודעה המוקדמת תימנה במסגרת תקופת קבלת שירותי הניהול לכל דבר ועניין).

בנוסף, טלפוקס תהיה זכאית להחזר הוצאות עסקיות סבירות שהוצאו והנוגעות או הנובעות באופן ישיר ממתן שירותי הניהול מכוח הסכם הניהול ואשר הוצאו על-ידי עובדיה ומי מטעמה שמעניק את השירותים בפועל וזאת בהתאם לנהלים המקובלים, כפי שיאושרו מעת לעת על ידי החברה, וכנגד הצגת קבלות או כנגד דיווח על פי נהלי החברה.

יו"ר הדירקטוריון בהתאם להסכם הניהול יהיה זכאי להיכלל כמבוטחים בהסדרי ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה והיו זכאים לקבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי ולפטור כפי שיהיו נוהגים בחברה מעת לעת, בהתאם לאישור האורגנים המוסמכים של החברה.

הוראות הסכם הניהול כוללות הוראות בדבר אי קיום יחסי עובד-מעביד והתחייבות של טלפוקס לשמירת סודיות וזכויות קניין רוחני. בנוסף, טלפוקס התחייבה שלא להתחרות בחברה (במישירין ו/או בעקיפין) בישראל בתחומי מימון ליווי בניה לבעלי קרקע וליווי בניה ליזמים לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, וזאת בהמשך תקופת השירותים (כולל תקופת ההודעה המוקדמת) ולמשך תקופה נוספת של 6 חודשים ממועד סיום השירותים או מהמועד בו חדלה להיות בעלת שליטה בחברה, לפי המאוחר.

הסכם הניהול יהיה בתוקף לתקופה של חמש שנים מיום 1.5.2021 (קרי, עד ליום 1.5.2026), כאשר כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא לסיומו את הסכם הניהול בהודעה מוקדמת של 90 יום. על אף האמור, החברה תהיה רשאית להביא לסיומו של הסכם הניהול באופן מיידי במקרים שנקבעו בהסכם.

3. חברות הקשורות לחלק מבעלי השליטה בחברה מתקשרות לעיתים עם החברה וחברות הבנות (ביחד יקראו: "החברה") בהסכמי הלוואה להעמדת מסגרות אשראי במתכונת המתוארת בביאור 9 לעיל (מאפייני התקשרות עיקריים עם גופים פרטיים). ניצול מסגרות האשראי בפועל על ידי החברה משמש את החברה לצורך העמדת הלוואות בפרויקטים אותם היא מממנת.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 הועמדו בפועל הלוואות כאמור לפרויקטים בהיקף כולל של כ- 2.2 מיליון ו- 15.1 מיליון ש"ח.

ביום 12.3.23 אישרה ועדת התגמול וביום 20.3.23 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם חברה קשורה לאחד מבעלי השליטה, בהסכמי הלוואה בהיקף של עד כ- 20 מיליון ש"ח, ביחס למימון אשראי שמעמידה החברה ללוויה, במסגרת המתוארת לעיל:

לצורך העמדת הלוואות ע"י בעלי השליטה במתווה הסכמי המסגרת כאמור לעיל, החברה קבעה פרמטרים להצטרפות בעלי השליטה להעמדת הלוואות לחברה הבת עבור מימון פרויקטים עתידיים, אשר יובאו לאישור ועדת הביקורת, וכן קבעה כי במקרה שחלקם של בעלי השליטה לא יעלה על 5% ממימון פרויקט, תאושר ההלוואה מבלי להידרש באישורה של ועדת הביקורת, כמפורט להלן:

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 16 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. התקשרויות ועסקאות נוספות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

שיעור חלקם של בעלי השליטה לא יעלה על 49% מסך ההלוואה הרלוונטית ומספר המממנים שאינם בעלי השליטה (לרבות תאגידים שהם בעלי עניין בהם ולרבות קרוביהם, כמשמעות המונח בחוק החברות) לא יפחת מ-3; החברה תפנה למממנים שאינם בעלי שליטה ותציג להם את התנאים המוצעים להעמדת המימון לפרויקט. במקרה שינוהל משא ומתן על תנאי המימון, אזי בעלי השליטה ו/או מי מטעמם לא יהיו מעורבים במשא ומתן כאמור; תנאי ההתקשרות, כפי שיוסכמו בין המממנים כאמור לבין החברה יחולו באופן שווה ביחס לכל אותו סוג מממנים, למעט

שיעור חלקם במימון; העסקה הינה בהיקף שאינו עולה על 5% מסך מסגרות האשראי הכוללות שהועמדו לחברה נכון לאותו מועד.

(1) תנאי ההתקשרות המקיימים את התנאים כאמור ביחס למימון קבוצות בעלי קרקע, הלוואות גישור וליזמים בתחום הנדל"ן לטובת ליווי בניה, לרבות מימון הכולל ערבויות חוק מכר, ייחשבו כתנאי שוק וכעסקאות שנעשות במהלך העסקים הרגיל (כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות).

(2) התקיימות התנאים כאמור יהוו "הליך תחרותי" כמשמעותו בחוק החברות.

(3) במקרה של ההתקשרות בהסכם הלוואה עם המממנים כאמור אינה "עסקה חריגה" (כמשמעותה בחוק החברות), וזאת לאור קיום העקרונות המפורטים בסעיף (א) לעיל, וכאשר העסקה הינה בהיקף שאינו עולה על 5% מסך מסגרת האשראי של אותה עסקה - לא ידרש קבלת אישורה של ועדת הביקורת.

(4) למרות האמור לעיל, הוועדה מאשרת מראש עסקאות עם בעל שליטה שהיקפן אינו עולה על 5% ממסגרת האשראי של אותה עסקה ואשר עומדים בקריטריונים הנ"ל. הנהלת החברה תעדכן מעת לעת את הוועדה בגין עסקאות אלו.

אם ההתקשרות בהסכם הלוואה עם המממנים כאמור לא עומדת בתנאי ס"ק (א) ו-(ב) לעיל ולפיכך הינה "עסקה חריגה" (כמשמעותה בחוק החברות) - ההתקשרות תובא לאישור בוועדת הביקורת והדירקטוריון ויפורסם דיווח מיידי בעניינה בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000.

4. בעל עניין אחר, אשר אינו צד קשור לחברה, בעל שיעור אחזקה של למעלה מ-5%, מעניק הלוואות לחברה במתכונת המתוארת בביאור 9 לעיל. ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת יתרת הלוואות של אותו בעל עניין על סך של כ- 3.1 מיליון ש"ח, ויתרת הריבית לשלם בגינו עומדת על סך כ- 210 אלפי ש"ח (לעומת כ- 42.2 מיליון ש"ח וכ- 2.4 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024, בהתאמה).

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות:

2,338	172	זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)
37,336	1,594	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות:

68	38	זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)
4,852	1,574	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים

באור 17 - התחייבויות תלויות

א. לקבוצה התחייבות תלויה ביחס לתביעה משפטית בסך של כ- 6 מיליון ש"ח שהוגשה במהלך שנת 2024. בהמשך לאמור בביאור 5(ה)2(ג) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 בקשר עם הלוואות גישור בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח (קרן) שנחתמה בשנת 2018 ואשר נפרעה במלואה בשנת 2024, במסגרת תביעה שהגיש החייב כנגד חברת הבת, ניתנה החלטת ביניים של בית המשפט שבמסגרתה התייחס בית המשפט לכך שעילות התביעה של החייב אינן חזקות. במהלך חודש פברואר 2024 הגישה החברה כתב הגנה מטעמה. בשנת 2024 התקיים דיון מקדמי ובשנת 2025 הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית ונקבע מועד לדיון בחודש מרץ 2026.

ב. לקבוצה התחייבות תלויה ביחס לתביעה משפטית בסך של כ- 12 מיליון ש"ח שהוגשה ברבעון הראשון של שנת 2026 כנגד חברת בת, לאחר תאריך המאזן. טרם הגיע המועד להגשת כתב הגנה מטעם החברה הבת.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 18 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח:

- א. דירוג החברה:
ביום 25 במרץ, 2026 אשררה חברת מדרוג את דירוג החברה כדירוג מנפיק A3.IL עם אופק יציב לחברה.
- ב. תשלום דיבידנד:
ביום 25 במרץ, 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בגובה של 8,000 אלפי ש"ח.
- ג. תשלום מבוסס מניות:
ביום 25 במרץ, 2026 ובהמשך לאישור דירקטוריון שניתן ביום 13 במרס, 2024 על הקצאת אופציות, אישר דירקטוריון החברה הקצאה נוספת לנושא המשרה להלן ("הניצע") מתוך המאגר אופציות שאושרה בסך 270,090 אופציות.
הניצע יהיו זכאים לקבל את האופציות של החברה אשר תוקצינה להם בהתאם להוראות סעיף 102(ב)(2) (מסלול רווח הון) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן בהתאמה: "סעיף 102" ו-"הפקודה") ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, בהתאם אליהם יקבע מועד ההקצאה הסופי. בהנחה של מימוש מלא של כל האופציות המוצעות תהווינה האופציות המוצעות כ- 0.48% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 0.50% בדילול מלא).
תוספת המימוש לאופציות תכלול בין היתר התאמות במקרים המפורטים בתכנית האופציות.
להלן תנאי אופציות סדרה ד':
תוספת מימוש לא צמודה של 4 ש"ח ליחידה, זכאות למימוש החל משלוש שנים מיום 25.3.2029 ועד ליום 25.03.2036, כאשר הזכאות למימוש תחולק לשלוש מנות שוות מכלל האופציות כעבור שלוש, ארבע וחמש שנים מיום 25.3.2026. תוספת המימוש של האופציות תתואם בהתאם לחלוקות דיבידנד.

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2025

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל

להלן תמצית על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

רבעון ראשון 2025	רבעון שני 2025	רבעון שלישי 2025	רבעון רביעי 2025	סה"כ לשנת 2025	
24,649	33,069	24,853	24,653	107,224	הכנסות מימון
15,916	19,956	14,900	13,752	64,524	הוצאות מימון
8,733	13,113	9,953	10,901	42,700	סה"כ הכנסות מימון, נטו
3,733	3,924	4,478	4,631	16,766	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
(40)	256	258	254	728	הוצאות (הכנסות) הפרשה להפסדי אש"א
5,040	8,933	5,217	6,016	25,206	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
1,102	2,048	1,270	1,625	6,045	מיסים על הכנסה
3,938	6,885	3,947	4,391	19,161	רווח נקי

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות

שם החברה	סוג המניה או ני"ע הממיר	מספר המניות / ניירות הערך ההמירים לסוגיהם	שווי נקוב של מניה/נייר ערך המיר	ערכה בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	שיעור המניות וני"ע הממירים על ידי החברה מסך ניירות הערך המונפקים מאותו הסוג	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים המוחזק בידי החברה	יתרת קרן הלוואות בדוח הכספי ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	יתרת הריבית הצבורה בגין הלוואות בדוח הכספי ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	עיקר תנאי הלוואות
ברקת מימון בע"מ	רגילות	10	0.01 ש"ח	(*)	100%	100%	75,393	11,437	הלוואות ל-4 שנים, בריבית משתנה (כ-9% בממוצע למועד הדוח), לא צמודה
ברקת מימון יזמים בע"מ	רגילות	1,000	1.00	(*)	100%	100%	25,000	1,562	הלוואות ל-4 שנים, בריבית משתנה (כ-7% בממוצע למועד הדוח), לא צמודה

(*) תאגיד קטן שהציבור אינו מחזיק בתעודות התחייבות שלו פטור מצירוף מידע כספי נפרד לפי תקנות 5ד(6) ו-9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות-בנות

במהלך שנת 2025 חברת הבת ברקת מימון בע"מ, קיבלה מהחברה הלוואות בסכום קרן נטו (קרי, הלוואות שהועמדו בקיזוז הלוואות שנפרעו) בסך של 15,173 אלפי ש"ח, שהועמדו לצורך מימון פעילות השוטפת של חברת הבת. תנאי הלוואות זהים לתנאי יתר הלוואות בהתאם להסכם מסגרת הלוואה בין החברות, שעיקרו: פירעון בתוך תקופה של 4 שנים ממועד

ההלוואה, ריבית משתנה הנקבעת לפי עבודת מחירי העברה שנערכה עבור החברה על ידי יועץ חיצוני, אשר תשולם במועד הפרעון.

במהלך שנת 2025 החברת הבת ברקת מימון יזמים בע"מ קיבלה מהחברה הלוואות בסכום קרן בסך של 25,000 אלפי ש"ח, שהועמדו לצורך מימון פעילות השוטפת של חברת הבת. תנאי ההלוואות זהים לתנאי יתר ההלוואות בהתאם להסכם מסגרת ההלוואה בין החברות, שעיקרו: פירעון בתוך תקופה של 4 שנים ממועד ההלוואה, ריבית משתנה הנקבעת לפי עבודת מחירי העברה שנערכה עבור החברה על ידי יועץ חיצוני, אשר תשולם במועד הפרעון.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח):

שם החברה הבת/החברה הכלולה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד שהתקבל		דמי ניהול והשתתפות בהוצאות		הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה	
			בשנת הדוח	לאחר תאריך הדוח	בשנת הדוח	לאחר תאריך הדוח	בשנת הדוח	לאחר תאריך הדוח
ברקת מימון בע"מ	-	2,231	-	-	3,540	-	8,746	-
ברקת מימון יזמים בע"מ	-	5,810	-	-	-	-	1,562	-

תקנה 14: רשימת הלוואות

למועד הדוח, החברה פועלת בעצמה ובאמצעות ברקת מימון בע"מ וברקת יזמים בע"מ, חברות בנות בבעלותה המלאה, בתחום העמדת מימון בענף הנדל"ן. בהתאם לכך, מתן הלוואות הינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה. לפירוט בדבר הלוואות מהותיות ראו סעיף 9 לחלק א' לדוח תיאור עסקי התאגיד.

תקנה 20: מסחר בבורסה

בשנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, לא חלה הפסקה במסחר בניירות הערך של החברה הרשומים למסחר (שאינה בגין פרסום דוחות כספיים או דוח מידי אחר).
ביום 2 לפברואר, 2025, נרשמו למסחר 100 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, על פי תשקיף מדף נושא תאריך 23 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-092749) ודוח הצעת מדף מיום 29 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007640) ("דוח הצעת המדף").
לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה בדבר תוצאות ההנפקה מיום 2 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007987), אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפנייה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בחברה

להלן פירוט התגמולים¹ שניתנו בשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברות בשליטתה:

¹ לעניין זה, "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכן, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תגמול פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד. **סכומי התגמול מובאים במונחי עלות לחברה.**

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תמלוגים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	דמי ייעוץ	דמי ניהול (ב)	תשלום מבוסס מניות	מענק (ב)	שכר (א)	שיעור החזקות בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
1,600	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600	34.11%	100%	מנכ"ל ודירקטור	עדי גזית (1)
1,140	-	-	-	-	-	1,140	-	-	-	17.05%	40%	יו"ר דירקטוריון	אהרון בירם (2)
1,208	-	-	-	-	-	-	78	200	930	-	100%	סמנכ"לית, יועצת משפטית	ענבל צברי לדרמן (3)
1,125	-	-	-	-	-	-	83	180	862	-	100%	סמנכ"ל, ראש מערך אשראי	עמית רגב (4)
763	-	-	-	-	-	-	18	130	615	-	100%	סמנכ"לית כספים	מריה דמיאנקו (5)

(א) רכיב השכר כולל את הרכיבים הבאים: שכר חודשי, זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, שווי ואחזקת רכב, טלפון ותקשורת.
(ב) בנטרול מע"מ, ככל שקיים.

1. עדי גזית, מנכ"ל החברה

מר גזית, אשר הינו אחד מהיזמים שהקימו את החברה ומבעלי השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל החברה ממועד הקמתה וכן כדירקטור בחברה. תנאי ההעסקה של מר גזית עוגנו בהסכם העסקה מיום 28 ביוני 2021 ותוספת לו מיום 3 באפריל 2023 וכוללים את התנאים העיקריים הבאים: (1) העסקה במשרה מלאה (100%); (2) שכר חודשי (ברוטו) בסך של 100 אלף ש"ח; (3) תנאים נלווים כולל ביטוח פנסיוני והפרשות סוציאליות (כאשר בהתאם לתוספת להסכם ההעסקה מיום 3 באפריל 2023, החברה תבצע הפרשות פנסיוניות רק בגין חלק משכרו, לכל הפחות בסכום שלא יפחת מסכום השכר המינימלי שנקבע לעניין זה על פי דין, ויתר ההפרשה בגין יתרת שכרו תשולם ישירות למר גזית, באופן שלא יחול שינוי בעלות המעביד לעומת הפרשה מלאה בגין כל שכרו וכן החברה תעמיד לרשות המנכ"ל ולצורך מילוי תפקידו, רכב צמוד וכן תישא בעלות החזקת הרכב בתוספת גילום המס, וכן, תישא בהחזר הוצאות השימוש והכל עד לסך של 15,000 ש"ח לחודש), הפרשה לקרן השתלמות (עד לתקרת הפטור ממס), 22 ימי חופשה (וצבירה שלא תעלה על שנתיים) (ועד למועד ההתקשרות בהסכם - ימי חופשה בהתאם לדין), דמי הבראה ומכסת ימי מחלה בהתאם לדין, וכן העמדת טלפון ונשיאה בעלויותיו; זכאות להחזר הוצאות עסקיות כנגד הצגת חשבוניות. הסכם ההעסקה מחיל את ההסדר הקבוע בהתאם לאישור הכללי לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963; (4) התחייבות לשמירה על סודיות ולא-תחרות בחברה במהלך תקופת ההעסקה ולמשך תקופה של 6 חודשים אחריה או מהמועד בו חדל להיות בעל שליטה בחברה, לפי המאוחר; (5) קביעה לפיה הסכם ההעסקה ניתן לסיום בכל עת על ידי כל אחד מהצדדים, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 90 ימים מראש. יצוין כי עד למועד ההתקשרות בהסכם, תקופת ההודעה המוקדמת היתה לפי חוק; (6) מר גזית זכאי לקבל מענק שנתי שיעמוד על 4% מהרווח של החברה לפני מס בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים לשנה הרלוונטית שבגינה משולם המענק (להלן בסעיף זה: "הדוחות הכספיים"), ובכל מקרה לא יותר מ-2.5 מיליון ש"ח (להלן: "המענק השנתי"). תנאי סף לתשלום המענק השנתי הוא שהרווח הנקי של החברה לפי הדוחות הכספיים עמד על סך של 20 מיליון ש"ח לפחות. הזכאות למענק השנתי תיבחן בגין כל שנה קלנדרית בנפרד במועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנה הרלוונטית. במידה ותקום למר גזית זכאות לבונוס השנתי, הבונוס השנתי ישולם לא יאוחר מ-30 באפריל של כל שנה קלנדרית שלאחר השנה שבגינה משולם הבונוס השנתי, ובלבד שבתום השנה בגינה משולם הבונוס הוא הועסק בחברה, כאשר תקופת הודעה מוקדמת תימנה במסגרת תקופת ההעסקה לכל דבר ועניין. הסכם ההעסקה הינו לתקופה קצובה של חמש (5) שנים. החברה פועלת להארכת הסכם ההעסקה לשלוש שנים נוספות. בגין שנת 2025 לא זכאי מר גזית לבונוס שנתי.

כמו כן, זכאי מר גזית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן זכאי לשיפוי ופטור מאחריות.

2. אהרון נפתלי בירם, יו"ר דירקטוריון החברה (באמצעות חברת טלפוקס בע"מ)

מר בירם מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה מיום הקמתה, ובאמצעות חברת טלפוקס בע"מ, הינו אחד ממייסדי החברה. לפרטים בדבר התגמולים להם זכאית חברת טלפוקס בע"מ, ראה תקנה 22 להלן.

3. ענבל צברי לדרמן, סמנכ"לית, יועצת משפטית

גברת צברי לדרמן מכהנת כסמנכ"לית יועצת המשפטית של החברה. תנאי ההעסקה של גברת צברי לדרמן עוגנו בהסכם העסקה מיום 23 במאי 2021 ועדכונים לו, וכוללים את התנאים העיקריים הבאים: (1) העסקה במשרה מלאה (100%); (2) החל מיום 1 בינואר 2025 זכאית לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 55 אלפי ש"ח; (3) תנאים נלווים כולל ביטוח פנסיוני והפרשות סוציאליות, הפרשה לקרן השתלמות, 25 ימי חופשה (וצבירה שלא תעלה

על שנתיים), רכב צמוד במימון החברה (כאשר חבות המס בגין השימוש ברכב תחול עליה ולא על החברה), דמי הבראה ע"פ ותק מקסימלי (10 ימים) ומכסת ימי מחלה בהתאם לדין וכן העמדת טלפון ונשיאה בעלויותיו; זכאות להחזר הוצאות עסקיות כנגד הצגת חשבוניות. הסכם ההעסקה מחיל את ההסדר הקבוע בהתאם לאישור הכללי לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963; (4) התחייבות לשמירה על סודיות ולא-תחרות בחברה במהלך תקופת ההעסקה; (5) קביעה לפיה הסכם ההעסקה ניתן לסיום בכל עת על ידי כל אחד מהצדדים, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 90 ימים מראש; (6) בהתאם להחלטות ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) והדירקטוריון, זכאית גברת צברי לדרמן למענק בגין שנת 2025 בגובה של 200,000 ש"ח. המענק אושר לאחר בחינת עמידה ביעדים כמותיים של החברה הכוללים הכנסות, מרווח מימוני, והיקף תיק אשראי, וכן בהתאם לבחינה איכותית של ביצועיה במהלך השנה ועומד בתנאי מדיניות התגמול של החברה. כמו כן, זכאית גברת צברי לדרמן לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן זכאי לשיפוי ופטור מאחריות.

4. עמית רגב, סמנכ"ל ראש מערך אשראי

מר עמית רגב מכהן כסמנכ"ל ראש מערך אשראי של החברה החל מיום 14 במאי 2023. תנאי ההעסקה של מר רגב עוגנו בהסכם העסקה מיום 29 במאי 2023 וכוללים את התנאים העיקריים הבאים: (1) העסקה במשרה מלאה (100%); (2) החל מיום 1 בינואר 2025 זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 50 אלפי ₪, והחל מיום 1 בינואר 2026 זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 55 אלפי ש"ח; (3) תנאים נלווים כולל ביטוח פנסיוני והפרשות סוציאליות, הפרשה לקרן השתלמות, 25 ימי חופשה (וצבירה שלא תעלה על שנתיים), רכב צמוד במימון החברה (כאשר חבות המס בגין השימוש ברכב תחול עליו ולא על החברה), דמי הבראה בהתאם לדין ומכסת ימי מחלה בהתאם לדין; הסכם ההעסקה מחיל את ההסדר הקבוע בהתאם לאישור הכללי לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963; (4) התחייבות לשמירה על סודיות ולא-תחרות בחברה במהלך תקופת ההעסקה; (5) קביעה לפיה הסכם ההעסקה ניתן לסיום על ידי מר רגב, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 90 ימים מראש ועל ידי החברה בכפוף למתן הודעה מוקדמת על פי הדין; (6) בהתאם להחלטות ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) והדירקטוריון, זכאי מר רגב למענק בגין שנת 2025 בגובה של 180,000 ש"ח. המענק אושר לאחר בחינת עמידה ביעדים כמותיים של החברה הכוללים הכנסות, מרווח מימוני, והיקף תיק אשראי, וכן בהתאם לבחינה איכותית של ביצועיו במהלך השנה ועומד בתנאי מדיניות התגמול של החברה. כמו כן, זכאי מר רגב לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן זכאי לשיפוי ופטור מאחריות.

5. מריה דמיאננקו, סמנכ"לית כספים

גברת מריה דמיאננקו מכהנת כסמנכ"לית כספים של החברה. תנאי ההעסקה של גברת מריה דמיאננקו עוגנו בהסכם העסקה מיום 18 באוגוסט 2024 וכוללים את התנאים העיקריים הבאים: (1) העסקה במשרה מלאה (100%); (2) החל מיום 1 בינואר 2026, זכאית לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 40 אלפי ₪ (חלף 35 אלפי ש"ח). (3) תנאים נלווים כולל ביטוח פנסיוני והפרשות סוציאליות, הפרשה לקרן השתלמות, 20 ימי חופשה (וצבירה שלא תעלה על שנתיים) החל מיום 1 בינואר 2025, אחזקת רכב בסכום של 4,000 ש"ח לחודש, לחליפין רכב צמוד במימון החברה (כאשר חבות המס בגין השימוש ברכב תחול עליה ולא על החברה). החל מיום 1 בינואר 2025, דמי הבראה בהתאם לדין ומכסת ימי מחלה בהתאם לדין; הסכם ההעסקה מחיל את ההסדר הקבוע בהתאם לאישור הכללי לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963; (4) התחייבות לשמירה על סודיות ולא-תחרות בחברה במהלך תקופת ההעסקה; (5) קביעה לפיה הסכם ההעסקה ניתן לסיום על ידי גברת מריה דמיאננקו, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 90 ימים מראש ועל ידי החברה בכפוף למתן הודעה מוקדמת על פי הדין. (6) בהתאם להחלטות ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת תגמול) והדירקטוריון, זכאית גברת דמיאננקו למענק בגין שנת 2025 בגובה של 130,000 ש"ח. המענק אושר לאחר בחינת עמידה ביעדים כמותיים של החברה

הכוללים הכנסות, מרווח מימוני, והיקף תיק אשראי, וכן בהתאם לבחינה איכותית של ביצועיו במהלך השנה ועומד בתנאי מדיניות התגמול של החברה.

כמו כן, זכאית גברת מריה דמיאננקו לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן זכאי לשיפוי ופטור מאחריות.

6. גמול דירקטורים

ביום 28 ביוני 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, כי החל ממועד השלמת ההנפקה לציבור, ועד להחלטה אחרת של האורגנים המוסמכים של החברה, הגמול לדירקטורים המכהנים בחברה, שאינם מועסקים בתפקיד נוסף בחברה, לרבות הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים המכהנים בחברה, או שיכהנו בה מעת לעת, יהיו זכאים לגמול השתתפות בישיבות וגמול שנתי, בהתאם לסכומי הגמול המירבי המפורטים בתוספת השניה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), לפי דרגתה של החברה, כפי שיעודכנו מעת לעת, וכן יהיו זכאים להחזר הוצאות על פי תקנות הגמול, כתב התחייבות לשיפוי ופטור וכן לכיסוי ביטוחי כנהוג ומקובל בחברה, כמפורט להלן.

סך הגמול ששולם לדירקטורים בגין שנת 2025, בהתאם לפירוט לעיל (לא כולל תגמול ליו"ר הדירקטוריון ולמר עדי גזית, המפורטים לעיל), הינו כ- 320 אלפי ש"ח.

7. פטור, שיפוי וביטוח

התחייבות לשיפוי מראש של דירקטורים ונושאי משרה - ביום 28 ביוני 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהתאמה), הענקת כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה המכהנים ושיכהנו בחברה מעת לעת, וכן לנושאי משרה בחברה המכהנים או שיכהנו ושמועסקים או שיהיו מועסקים, מעת לעת, מטעם החברה בתאגידי אחרים בהם מחזיקה או תחזיק החברה בניירות ערך כלשהם, במישרין או בעקיפין (להלן: "תאגיד אחר").

במסגרת כתבי השיפוי התחייבה החברה לשפות את האמורים בגין כל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שתוטל על נושא המשרה עקב פעולות שעשה או יעשה בתוקף היותו נושא משרה (לרבות פעולות שבוצעו עובר למועד הענקת כתב ההתחייבות לשיפוי), הקשורות במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מסוגי אירועים שנכללו בכתב ההתחייבות ושסווגו כאירועים המזכים בשיפוי (להלן: "האירועים המזכים") ובלבד שסכום השיפוי לא יעלה על סכום השיפוי המירבי (כהגדרתו להלן). התחייבות לשיפוי נושאי המשרה תחול בגין חבות או הוצאה בהתאם להוראות תקנון החברה וחוק החברות, וכן כל חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על-פי דין אשר בגינה ניתן ו/או יהיה ניתן לשפות נושא משרה.

סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ושיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי ("כתבי השיפוי"), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה כפי שיהיה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים, סקורים או מבוקרים האחרונים של החברה, שיהיו קיימים נכון למועד תשלום השיפוי בפועל, וזאת לכל אחד נושאי המשרה ולכולם יחד, למקרה בודד או במצטבר ("סכום השיפוי המרבי"), וזאת מבלי לגרוע מזכותם של נושאי המשרה לקבל תגמולי ביטוח, לרבות בגין האירועים הקבועים בכתב השיפוי המבוטחים בחברת ביטוח, שהחברה תקבל עבור נושא המשרה מזמן לזמן, אם תקבל, במסגרת כל ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, והכל בתנאים המפורטים בכתבי השיפוי. אין במתן ההתחייבות לשיפוי או באי תחולתה כדי לגרוע מזכאות דירקטורים ויתר נושא המשרה לפטור כאמור בכתב הפטור, ככל שפעולת נושא המשרה הינה בגדר אירוע אותו ניתן לפטור לפי כתב הפטור ובכפוף להוראות כל דין.

התחייבות לפטור לנושאי משרה

ביום 28 ביוני 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה הענקת כתבי פטור מראש לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, המכהנים או כפי שיכהנו מעת לעת, בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון החברה. הפטור יחול בקשר עם הפרת חובת הזהירות כלפי החברה או תאגיד מוחזק שלה. על אף האמור, פטור שיוענק כאמור לא יחול בקשר עם החלטה שקיבל נושא המשרה או עם עסקה שאושרה על ידו, בתוקף תפקידו כנושא משרה, ושלבעל שליטה או לנושא משרה כלהו בחברה עניין אישי באישורה. אין במתן הפטור או באי תחולתו כדי לגרוע מזכאות נושא המשרה לשיפוי כאמור בכתב השיפוי, ככל שפעולת נושא המשרה הינה בגדר אירוע מזכה לפי כתב השיפוי ובכפוף להוראות כל דין.

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 30 ביוני 2025 אישרה ועדת הביקורת (ביושבה כוועדת תגמול) של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה וקרוביהם ו/או אשר בעלי השליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי בתגמולם, ל- 17 חודשים נוספים החל מיום 1.7.2025 (ועד ליום 30.11.2026) וכן אישרה כי ההתקשרות עומדת בתנאי הסדר הביטוח שנכלל במדיניות התגמול של החברה, זאת בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות, לעמדת רשות ניירות ערך ולהוראות מדיניות התגמול של החברה כפי שנכללה בתשקיף הנפקה ראשונה לציבור (תשקיף השלמה ותשקיף מדף) אשר פורסם לציבור על ידי החברה ביום 1 ביולי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-046381) ("מדיניות התגמול").

ההתקשרות בפוליסה הינה עבור כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות הבנות, כפי שיהיו מעת לעת. גבול האחריות המכוסה בפוליסת הביטוח הינו בסך של 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. עלות הפרמיה השנתית לתקופת הביטוח וגובה ההשתתפות העצמית לחברה בגין תביעות כנגד נושאי משרה ודירקטורים ובגין תביעות שיוגשו נגד החברה, הינם בהתאם לתנאי שוק ובעלות שאינה מהותית לחברה. הכיסוי הביטוחי הינו בהתאם ובכפוף לכל תנאי וחריגי פוליסת הביטוח. עם הדירקטורים שאת אחריותם תכסה הפוליסה נמנים גם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם - מר אהרון בירם המכהן כיו"ר הדירקטוריון וכן מר עדי גזית המכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם עדי גזית ובעלי המניות בטלפוקס בע"מ (להלן: "טלפוקס"), שהינם ה"ה אהרון נפתלי בירם (50%), כמכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ואסתר וגיל דויטש (50%; בעקיפין). למועד פרסום הדוח, עדי גזית וטלפוקס מחזיקים, כל אחד, כ- 18,425,128 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-34.11% מהזכויות בהון ובהצבעה של החברה.

בין עדי גזית לבין טלפוקס נחתם ביום 28 ביוני 2021 הסכם בעלי מניות בקשר עם החזקותיהם בחברה, המסדיר, בין היתר, את אופן ההצבעה של הצדדים באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה (לרבות מינוי נציג מטעם כל צד, קביעת מנגנון של אסיפה מקדימה, וכן בכל הקשור למינוי דירקטורים, המלצה לזהות יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ומנגנונים בקשר עם דיספוזיציה במניות גרעין השליטה בחברה (60%) המוחזקות על ידי הצדדים (זכות סירוב ראשון, זכות השתתפות במכירת ניירות ערך)). בהקשר זה יצוין כי בעלי מניות בטלפוקס עוסקים במסגרת עיסוקיהם בין היתר בפעילויות העמדת מימון אולם למיטב הבנת החברה פעילויות אלו אינן מתחרות כיום בפעילות החברה, שכן אינן ממוקדות במימון ליווי בניה. יצוין כי כל צד התחייב במסגרת הסכם בעלי המניות שלא להתחרות בחברה (במישרין ו/או בעקיפין) בישראל בתחומי מימון ליווי בניה לבעלי קרקע וליווי בניה ליזמים לפי חוק המכר (דירות)

(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, וזאת למשך תקופה של שישה (6) חודשים ממועד סיום הסכם הניהול או מהמועד שבו מי מהצדדים חדל מלהיות בעל שליטה בחברה, לפי המאוחר.

תקנה 22:

עסקאות עם בעלות השליטה בחברה

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

א. לפרטים אודות התקשרות החברה עם מר עדי גזית, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל וכדירקטור בחברה, ראו תקנה 21 לעיל.

ב. ממועד התאגדות החברה (12.1.2015) קיבלה החברה שירותי ניהול מטלפוקס בע"מ (להלן: "טלפוקס" ו-"הסכמי הניהול", בהתאמה). ביום 28 ביוני 2021 חתמה החברה על הסכם ניהול המבטל ומחליף את הסכם הניהול שחל עד אותה העת (להלן: "הסכם הניהול החדש"). בהתאם להסכם הניהול החדש, טלפוקס תעמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל (אשר למועד הדוח מוענקים באמצעות מר אהרון נפתלי בירם בהיקף משרה של 40%), שירותי חברות בוועדת אשראי (ובמסגרתם יכהן חבר בעל ניסיון, מומחיות, ידע וכן ניסיון בתחום המימון) ושירותים בתחומים פיננסיים, חשבונאיים ופיתוח עסקי (הכוללים, בין היתר, מתן ייעוץ בניהול חוב ומקורות אשראי, סיוע באיתור מקורות מימון, קשרים עם ממונים, סיוע בגיוסי הון, שירותי פיתוח עסקי וכיו"ב) (להלן ביחד: "שירותי הניהול").

בהתאם להסכם הניהול החדש, התמורה שתשולם בגין שירותי הניהול תשולם בתשלומים רבעוניים, בסך של 195,000 ש"ח כ"א, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "דמי הניהול"). סכום דמי הניהול המשולם בגין שירותי הניהול הרבעוניים יוגדל בסך של 30,000 ש"ח מידי שנה וזאת בתום כל אחת משלוש השנים העוקבות ליום 1.5.2021 (להלן: "מועד חתימת ההסכם"), כך שבתום 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם יעודכנו דמי הניהול ויעמדו על 225,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) לרבעון, בתום 24 חודשים מתחילת תקופת ההתקשרות יעודכנו דמי הניהול ויעמדו על 255,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) לרבעון; ובתום 36 חודשים מתחילת תקופת ההתקשרות יעודכנו דמי הניהול ויעמדו על 285,000 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) לרבעון. 40% מתוך דמי הניהול מיוחסים לשירותי יו"ר דירקטוריון.

בנוסף לדמי הניהול, טלפוקס תהיה זכאית לתוספת לדמי הניהול בכל שנה קלנדרית, אשר תחושב לפי שיעור של 4% מהרווח המאוחד של החברה לפני מס בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנה הרלוונטית שבגינה משולמת התוספת כאמור (להלן בסעיף זה: "הדוחות הכספיים") ובלבד שהרווח הנקי של החברה לפי דוחות הכספיים עמד על סך של 20 מיליון ש"ח לפחות, ובכל מקרה לא יותר מ-2.5 מיליון ש"ח. תוספת דמי הניהול תיבחן בגין כל שנה קלנדרית בנפרד במועד אישור הדוחות הכספיים. ככל שתקום לטלפוקס זכאות לתוספת לדמי הניהול כאמור, אזי התוספת תשולם לא יאוחר מ-30 באפריל של כל שנה קלנדרית שלאחר השנה שבגינה משולמת התוספת, ובלבד שבתום השנה בגינה משולמת התוספת, טלפוקס העניקה את שירותי הניהול לחברה בהתאם להסכם זה (תקופת ההודעה המוקדמת תימנה במסגרת תקופת קבלת שירותי הניהול לכל דבר ועניין).

בנוסף, טלפוקס תהיה זכאית להחזר הוצאות עסקיות סבירות שהוצאו והנוגעות או הנובעות באופן ישיר ממתן שירותי הניהול מכוח הסכם הניהול ואשר הוצאו על-ידי עובדיה ומי מטעמה שמעניק את השירותים בפועל וזאת בהתאם לנהלים המקובלים, כפי שיאשרו מעת לעת על ידי החברה, וכנגד הצגת קבלות או כנגד דיווח על פי נהלי החברה. יו"ר הדירקטוריון בהתאם להסכם הניהול יהיה זכאי להיכלל כמבוטחים בהסדרי ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה ויהיו זכאים לקבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי ולפטור כפי שיהיו נהוגים בחברה מעת לעת, בהתאם לאישור האורגנים המוסמכים של החברה.

הוראות הסכם הניהול כוללות הוראות בדבר אי קיום יחסי עובד-מעביד והתחייבות של טלפוקס לשמירת סודיות וזכויות קניין רוחני. בנוסף, טלפוקס התחייבה שלא להתחרות בחברה (במישרין ו/או בעקיפין) בישראל בתחומי מימון ליווי בניה לבעלי קרקע וליווי בניה ליזמים לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, וזאת בהמשך תקופת השירותים (כולל תקופת ההודעה המוקדמת) ולמשך תקופה נוספת של 6 חודשים ממועד סיום השירותים או מהמועד בו חדלה להיות בעלת שליטה בחברה, לפי המאוחר.

הסכם הניהול יהיה בתוקף לתקופה של חמש שנים מיום 1.5.2021 (קרי, עד ליום 1.5.2026), כאשר כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא לסיומו את הסכם הניהול בהודעה מוקדמת של 90 יום. על אף האמור, החברה תהיה רשאית להביא לסיומו של הסכם הניהול באופן מיידי במקרים שנקבעו בהסכם. למועד הדוח, החברה פועלת להארכת הסכם הניהול.

עסקאות אחרות

ג. לפרטים בדבר התקשרות בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (בין היתר, עבור בעלי השליטה בחברה וקרוביהם המכהנים כנושאי משרה בחברה ובחברת הבת), ראו תקנה 21(7) לעיל.

ד. חברות הקשורות לחלק מבעלי השליטה בחברה התקשרו בעבר עם החברה הבת בהסכמי הלוואה להעמדת מסגרות אשראי במתכונת המתוארת בסעיף 15.2.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד. במרץ 2024 דיווחה החברה לועדת הביקורת אודות התקשרות החברה עם חברה קשורה לאחד מבעלי השליטה בשתי הלוואות בהיקף בסך של עד 1 מיליון ₪ לכל עסקה, ביחס למימון אשראי שמעמידה החברה ללוויה, במסגרת המתוארת בסעיף 15.2.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד. כמו כן, למען הזהירות ומתוך נקיטת עמדה שמרנית, החברה התייחסה לעסקת מימון עם קבוצת לוויים בבית ים, כעסקה שלבעל השליטה בחברה יש בה ענין אישי (גם אם מרוחק ולא משמעותי). ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו באופן חד פעמי ולמען הזהירות בלבד את העסקה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין) התש"ס-2000 (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 7 בנובמבר 2024, מס' אסמכתא: 614337-01-2024).

לצורך העמדת הלוואות ע"י בעלי השליטה במתווה הסכמי המסגרת כאמור לעיל, החברה קבעה פרמטרים להצטרפות בעלי השליטה להעמדת הלוואות לחברה הבת עבור מימון פרויקטים עתידיים, אשר יובאו לאישור ועדת הביקורת, וכן קבעה כי במקרה שחלקם של בעלי השליטה לא יעלה על 5% ממימון פרויקט, תאושר ההלוואה מבלי להידרש באישורה

של ועדת הביקורת. לפרטים נוספים ראו ביאור 16 ג' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה למועד הדוח יתרת הלוואות של החברה לחברות הקשורות לבעלי השליטה עומדת על סך של 2.2 מיליון ש"ח כולל ריבית לשלם.

עסקאות זניחות

דירקטוריון החברה קבע כי בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל ענין (לרבות עסקה עם צד שלישי שלבעל השליטה או לנושא משרה בחברה יש עניין אישי בהתקשרות עמו) תיחשב כעסקה "זניחה" אם היא עונה במצטבר לכל התנאים שלהלן:

א. העסקה איננה "עסקה חריגה" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות (דהיינו, העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה). לעניין זה, יצוין כי, בהתאם להוראות חוק החברות, בחינת חריגות העסקה תיעשה על ידי ועדת הביקורת (בדרך של גיבוש אמות מידה בהתאם להוראות חוק החברות).

ב. העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. היקפה הכספי השנתי של העסקה בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו ענין במהלך אותה שנה, לא יעלה על 500,000 ש"ח.

אם העסקה מהווה שלב, מכלול או חלק מעסקאות אחרות שבוצעו או יבוצעו על ידי החברה במהלך 12 החודשים שקדמו להתקשרות בה או 12 החודשים שלאחריה - תבוצע בחינה אחת לכלל העסקאות כאמור, במשותף. בעסקאות מתמשכות (לדוגמא, השכרת נכס על פני מספר שנים או לחילופין מתן שירותים על בסיס נמשך) תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (לדוגמא, האם דמי השכירות השנתיים עולים על אמת המידה הרלוונטית לעיל). במקרה בו בעסקה מסוימת אין לחברה את מלוא הזכויות והחובות בעסקה, תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.

תקנה 24: החזקות בעלי ענין

לפרטים בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ראו דיווח מידי של החברה מיום 7.7.2025 בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 30 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-049493), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה וכן דוח מידי בדבר שינוי באחזקות בעלי עניין מיום 12.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-022376).

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים

הון רשום - 500,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה.

הון המניות המונפק - 54,018,100 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה.

ניירות ערך המיירים

של התאגיד - 2,700,906 אופציות (לא רשומות) של החברה שהוקצו

לניצעים, המירות למניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

להלן פרטים בדבר מרשם בעלי מניות החברה :

מספר המניות	ת.ח/פ.	שם וסוג נייר הערך	שם בעל המניות הרשום
54,018,100	510422249	מניות רגילות ללא ערך נקוב	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ

תקנה 25א: מען רשום

המען הרשום של התאגיד: החילוץ 5, רמת גן, 5252269

כתובת הדואר האלקטרוני: inbal@bareketc.com

טלפון: 03-3770013; פקסימיליה: 03-6919179

תקנה 26: הדירקטורים בתאגיד

להלן יובאו פרטים בדבר חברי הדירקטוריון המכהנים בדירקטוריון החברה במועד אישור הדוח:

שם הדירקטור:	אהרון בירם	עדי גזית	אמיר גיל	רון הדסי	דורית סלינגר
תפקיד	יו"ר דירקטוריון	דירקטור ומנכ"ל	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
מספר זיהוי	0567466886	066169749	022826812	059258269	056615487
תאריך לידה	12.11.1960	16.12.1982	6.8.1967	24.3.1965	12.8.1960
מען להמצאת כתבי-ידן	אריאל שרון 4, גבעתיים	החילוץ 5, רמת גן	החילוץ 5, רמת גן	החילוץ 5, רמת גן	החילוץ 5, רמת גן
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	חבר ועדת אשראי בחברות הבנות	לא	ועדת ביקורת ו-ועדת תגמול	ועדת ביקורת ו-ועדת תגמול	ועדת ביקורת ו-ועדת תגמול
דירקטור חיצוני/בלתי תלוי	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
האם החברה רואה אותו כבעל מיומנות חשובות ופיננסיות לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	לא	לא	כן	כן	כן
תפקיד בחברה, בחברה בת או חברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה	יו"ר דירקטוריון בחברה, דירקטור וחבר ועדת אשראי בחברות הבנות	דירקטור ומנכ"ל בחברה	מכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה	מכהן כדירקטור חיצוני בחברה	מכהנת כדירקטורית חיצונית בחברה
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור	21.2.2021	12.1.2015	4.10.2021	28.6.2021 [כהונה שניה]	4.10.2021 [כהונה שניה]
השכלה	תואר ראשון בהנדסת מחשבים, הטכניון; תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת צפון קרוליינה	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במימון, הקריה האקדמית אונו	תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב; תואר שני בכלכלת עסקים מאוניברסיטת בר אילן.	תואר ראשון בכלכלה ומדעי המדינה מאוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל אביב; תואר שני (MBA) במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בכלכלה וניהול, הטכניון מכון טכנולוגי לישראל; תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון, אוניברסיטת תל אביב. מומחיות בתחום הסייבר: פרסום חוזר בשם "ניהול סיכונים סייבר בגופים מוסדיים" החוזר הגדיר עקרונות לניהול סיכונים סייבר בגוף מוסדי וחייב לנהל סיכונים אלו

שם הדירקטור:	אהרון בירם	עדי גזית	אמיר גיל	רון הדסי	דורית סלינגר
					באופן אפקטיבי, עדכני ושוטף
עיסוק בחמש השנים האחרונות	יו"ר דירקטוריון החברה ודירקטור וחבר ועדת האשראי בחברות הבנות; יו"ר דירקטוריון קיסטון אינפרא בע"מ; מנהל ויזם בעסקים פרטיים בתחומי הפיננסיים והנדלי"ן, מעל 5 שנים; דירקטור כמפורט להלן.	מנכ"ל ודירקטור החברה וחברות הבנות	יועץ בתחום השקעות בקיבוץ שמיר; יועץ השקעות בחח"י גמל; חבר ועדת השקעות איילון ביטוח.	יו"ר דירקטוריון אלביט הדמיה ויו"ר דירקטוריון ומנכ"ל אלביט מדיקל טכנולוגייס בע"מ; Executive Director בחברת Plaza Centers N.V, מכון גם כדירקטור בחברות פרטיות שונות בקבוצת אלביט הדמיה; מרצה לבנקאות ומימון בבית הספר לכלכלה במכללה למנהל ובאוניברסיטה העברית. החל מחודש פברואר 2019 משמש כבעל תפקיד כנאמן לחברת ברוקלנד אפריל לימיטד הנמצאת בהליך של הקפאת הליכים; החל מיולי 2020 מכהן בתפקיד דומה בחברת סטרוד ווסט לימיטד הנמצאת בהליך של הקפאת הליכים.	ממונה על אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר; דירקטורית חיצונית בארקו החזקות בע"מ (מחוקה); דירקטורית בלתי תלויה במליסרון; חברת ועדת השקעות קרן הפנסיה לעובדים זרים; דירקטורית בחברות כמפורט להלן; חברת מועצה של עמותות/ חלצ. חברת ועדת השקעות- קשת- קרן לשיתוף תורמים; חברת מועצה במטח- מרכז לטכנולוגיה חינוכית;
תאגידים נוספים בהם הוא משמש כדירקטור	קרדן ישראל בע"מ; קרדן נדלי"ן ייזום; ופיתוח בע"מ; ברקת מימון בע"מ; ברקת מימון יזמים בע"מ; טלפוקס בע"מ; רוני בירם נכסים בע"מ; סיני ישראל השקעות בע"מ; SG Rocks UK Limited; גיי.טי.אל.וי. ירושלים תל אביב השקעות בע"מ; רוני בירם יקבי ראשון בע"מ; רוני בירם השקעות בע"מ; בירם את בירם השקעות בע"מ; קרגו פייננס בע"מ; קיסטון אינפרא בע"מ; נ.ק	ברקת מימון בע"מ; ברקת מימון יזמים בע"מ	יו"ר דירקטוריון חיצוני ביקום חק"ש בע"מ; דירקטור חיצוני באוניקס קפיטל בע"מ	דירקטור בחברת קווליסאו בע"מ, דירקטור חיצוני בחברות פסיפיק אוק אסאואר בע"מ, דה זראסאי גרופ בע"מ (דח"צ), חברת כרמל קורפ בע"מ וחברת בת שלה, חברת שניב תעשיות נייר, ברקת קפיטל בע"מ (דח"צ), קבוצת איסכור מתכות ופלדה בע"מ, צים שרותי ספנות משולבים בע"מ ובחברה משפחתית ליגיא הדסי ניהול והשקעות בע"מ.	דירקטורית חיצונית בשטראוס גרופ בע"מ; דירקטורית בדורית סלינגר בע"מ; יו"ר חברות קיבוץ קליה; יו"ר חקלאות עסקים שפיים.

שם הדירקטור:	אהרון בירם	עדי גזית	אמיר גיל	רון הדסי	דורית סלינגר
	קיסטון בע"מ; אגד חברה לתחבורה בע"מ; רוליגו דנטל ישראל בע"מ;				
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא

שם:	זאב ילינק	ענבל צברי לדרמן	עמית רגב	מריה דמיאנקו	דוד שמע	הילה רז	גיא פסיאר	מאיר זוהר איליה
מספר זיהוי	052869211	033541582	023736408	322159088	021612858	028984847	34606145	024664633
תאריך לידה	4.11.1954	15.11.1976	18.4.1968	11.1.1989	17.6.1985	4.2.1972	17.11.1985	16.1.1970
התפקיד שממלא בתאגיד, בחברה בת, קשורה שלו או בבעל עניין בו	דירקטוריון חברת הבת ויו"ר ועדת אשראי	סמנכ"לית, יועצת משפטית	סמנכ"ל, ראש מערך אשראי	סמנכ"לית (כספים מיום 2.6.2024) (חשבת מיום 1.3.2023 עד למינויה לתפקיד סמנכ"לית (כספים))	חשב	סמנכ"לית שיווק ופיתוח עסקי	סמנכ"ל תפעול	מבקר פנים
תאריך תחילת הכהונה	8.5.2016	23.6.2021	14.5.2023	1.3.2023	14.7.2024	8.6.2025	20.5.2025	5.10.2021
מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה	תואר ראשון באוניברסיטת בר אילן; תואר שני במשפטים, התמחות במסלול מסחרי, אוניברסיטת בר אילן.	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; תואר שני במשפטים, התמחות במסלול מסחרי, אוניברסיטת בר אילן.	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, קריה אקדמית אונו במנהל עסקים עם התמחות במימון, קריה אקדמית אונו.	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, קריה אקדמית אונו במנהל עסקים עם התמחות במימון, קריה אקדמית אונו.	תואר ראשון בכלכלה-חשבונאות, אוניברסיטת בר אילן	תואר ראשון מינהל ומדיניות ציבוריות ומדעי הרוח והחברה, האוניברסיטה הפתוחה	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למינהל;	רואה חשבון מוסמך, תואר ראשון בעסקים וחשבונאות, תואר שני מוסמך MBA במנהל עסקים, תואר שני במשפטים LLM כמו כן, עורך ביקורות פנים בתחום הסייבר.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	יו"ר הדירקטוריון ויו"ר ועדת אשראי בברקת מימון בע"מ, משנת 2016 עד היום וכן בברקת מימון יזמים בע"מ. קודם למינוי כדירקטור ולכהונתו בתפקידים כאמור בברקת מימון, העניק לחברת הבת שירותי ייעוץ מקצועי.	יועצת משפטית במחלקה המשפטית של שיכון ובינוי בע"מ; סמנכ"לית, יועצת משפטית בברקת	ראש ענף במערך בניה ונדלן בבנק לאומי; סמנכ"ל, ראש מערך האשראי בברקת	עוזרת חשב בקבוצת נתון; במשרד רואה חשבון קוסט פורר קסירר את גבאי (EY); עוזרת חשב בחברה, חשבת ולאחר מכן סמנכ"לית כספים בברקת	מנכ"ל במשרד רואה חשבון קוסט פורר קסירר את גבאי (EY); חשב בברקת	מנהלת פרויקטים, נכסים בהתחדשות עירונית; בחגג-צ'ים; הסדרת משקי עזר ונחלות במגזר החקלאי והשבחת קרקעות במגזר החקלאי	מנהל השקעות קרנות השקעות בכלל ביטוח; מנהל מחלקת ניהול נכסים אלטרנטיביים בכלל ביטוח;	שותף במשרד רו"ח רוזנבלום הולצמן ושות' מבקר פנימי בתאגידים

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

להלן יובאו פרטים בדבר נושאי המשרה הבכירה של החברה נכון למועד אישור הדוח, שפרטים אודותיהם לא הובאו במסגרת תקנה 26 לעיל:

תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של התאגיד

קסלמן וקסלמן (PWC)
דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103

תקנה 28: שינוי בתקנון של התאגיד

במהלך שנת 2025 ועד למועד הדוח, לא התבצעו שינויים בתקנון.

תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

1.1 ביום 25.3.2025 החליט דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד, בסך של כ-7,000,000 ש"ח. ביום 25.3.2026 החליט דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד, בסך של כ-8,000,000 ש"ח.

1.2 לפרטים בדבר הקצאת אופציות לנושאי משרה ולעובדים בחברה ובחברה הבת ראו ביאור 10 וכן ביאור 17 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

1.1 ביום 9.9.2025 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר אישרה את הנושאים הבאים: (1) מינוי מחדש של משרד קסלמן וקסלמן רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופה נוספת עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה; (2) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים) ה"ה אהרון בירם, עדי גזית כדירקטורים ומר אמיר גיל כדירקטור בלתי תלוי, עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של בעל מניות החברה; לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי על זימון האסיפה מיום 17.8.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-060922) וכן דיווח על תוצאות האסיפה מיום 9.9.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-068149).

תקנה 29א: החלטות החברה

א. להחלטות החברה בדבר פטור, ביטוח והתחייבות לשיפוי נושאי משרה בחברה שבתוקף בתאריך בדוח ראו תקנה 21(7) לדוח זה.

ב. לפרטים אודות הסכם ההעסקה של מר עדי גזית, שנמנה מבעלי השליטה בחברה, ראו תקנה 21(1) לדוח זה.

ג. לפרטים אודות הסכם שירותי הניהול שנחתם עם חברת טלפוקס בע"מ, שהינה בשליטת אהרון נפתלי בירם (המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה), ראו תקנה 22 לדוח זה.

ד. לפרטים אודות הסכמי הלוואה להעמדת מסגרות אשראי בין החברה והחברה הבת לבין חברות הקשורות לחלק מבעלי השליטה בחברה, ראו תקנה 22 לדוח זה.

תאריך : 25 במרץ 2026

ברקת קפיטל בע"מ

שמות החותמים :

אהרן נפתלי בירם

עדי גזית

מריה דמיאננקו

תפקידם :

יו"ר הדירקטוריון _____

מנכ"ל _____

סמנכ"לית כספים _____

חלק ה'

הצהרות מנהלים ליום 31 בדצמבר 2025

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, עדי גזית, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ברקת קפיטל 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך: 25.3.2026

עדי גזית, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מריה דמיאננקו, מצהירה כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ברקת קפיטל 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך : 25.3.2026

מריה דמיאננקו, סמנכ"לית כספים