



 BlackEdge

Annual Reports
December 31st, 2025

תוכן עניינים

1-א	<u>פרק א' – תיאור עסקי החברה</u>	
2-א	חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	
2-א	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	.1
2-א	תחום פעילות	.2
5-א	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	.3
9-א	חלוקת דיבידנדים	.4
13-א	חלק שני – מידע אחר	
13-א	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד	.5
13-א	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	.6
24-א	חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד	
24-א	תחום מתן אשראי	.7
24-א	מידע כללי על תחום הפעילות	.7.1
29-א	מוצרים ושירותים	.8
31-א	פילוח הכנסות	.8.1
31-א	לקוחות	.9
35-א	ניהול סיכוני תיק האשראי	.9.9
40-א	גבייה	9.9.15
41-א	שיווק והפצה	.10
41-א	תחרות	.11
42-א	עונתיות	.12
42-א	נכסים לא מוחשיים	.13
43-א	חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה	
43-א	הון אנושי	.14
45-א	הון חוזר	.15
45-א	השקעות	.16
45-א	מימון	.17
47-א	הסכמי אשראי מהותיים ליום 31 בדצמבר 2025	.18
61-א	מיסוי	.19
61-א	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	.20
74-א	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	.21
75-א	הליכים משפטיים בתחום הפעילות	.22
75-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית	.23
78-א	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	.24

תוכן עניינים

78-א	25. דיון בגורמי סיכון
<u>ב-1</u>	<u>פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025</u>
ב-2	חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה
ב-17	חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולים
ב-20	חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי
ב-23	חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה
ב-25	<u>נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה</u>
<u>ג-1</u>	<u>פרק ג' - הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025</u>
<u>ד-1</u>	<u>פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד</u>
<u>ה-1</u>	<u>פרק ה' - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי; והצהרות מנהלים</u>

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורף בפרק ב' לדוח זה.	"דוח הדירקטוריון"
דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בפרק ג' לדוח זה.	"הדוחות הכספיים"
פקודת השטרות [נוסח חדש].	"הפקודה"
תשקיף מדף הנושא תאריך 4 ביולי 2024, שפורסם ביום 3 ביולי 2024 (אסמכתא מספר 068034-01-2024).	"התשקיף"
נותני שירותי אשראי בעלי רישיון למתן אשראי שניתן מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון.	"נותני שירותים פיננסיים"
חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000.	"חוק איסור הלבנת הון"
חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993.	"חוק אשראי הוגן"
חוק החברות, התשנ"ט-1999.	"חוק החברות"
חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018.	"חוק חדלות פירעון"
חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016.	"חוק הפיקוח" או "חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים"
חוק הריבית, התשי"ז-1957.	"חוק הריבית"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	"חוק ניירות ערך"
חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016.	"חוק נתוני אשראי"
חוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018.	"חוק צמצום השימוש במזומן"
צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), התשע"ח-2018.	"צו איסור הלבנת הון"
רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון.	"רשות שוק ההון" או "הרשות"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.	"תקנות הדוחות"

חלק ראשון

תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

בלאקאדג' בע"מ (באנגלית: BlackEdge Ltd.) ("החברה") לשעבר מיכמן מימון בע"מ מתכבדת בזאת להגיש את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 ("מועד הדוח"), הסוקר את פעילות החברה, (החברות הבנות יחד עם החברה, יכוננו להלן – "הקבוצה"), ומתאר את התפתחות עסקיה במהלך תקופה של שניים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח") ועד למועד פרסום הדוח.

הדוח נערך בהתאם להוראות תקנה 8א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. הנתונים הכלולים בדוח נכונים למועד הדוח, אולם במקרים מסוימים נכלל מידע המתייחס לאירועים שהתרחשו לאחר מועד הדוח ועד בסמוך למועד פרסומו, קרי ביום 31 במרס 2026 ("מועד פרסום הדוח"). במקרים אלה צוין כי המידע נכון למועד הרלוונטי.

את פרק א' לדוח (קרי, פרק זה) יש לקרוא יחד עם יתר חלקי הדוח, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1 ביום 8 בינואר 2015, התאגדה החברה כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם מיכמן בס"ד בע"מ העוסקת במתן אשראי כנגד ממסרים דחויים. במרוצת השנים השתנה שמה של החברה למיכמן מימון בע"מ והחל מיום 6 בנובמבר 2025, שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי – בלאקאדג' בע"מ (באנגלית: BlackEdge Ltd.). בעל השליטה בחברה, המכהן גם כמנכ"ל החברה, הינו מר יניב ביטון ("בעל השליטה").

1.2 ביום 9 בפברואר 2021 עם השלמת הנפקת מניותיה לראשונה לציבור (IPO) ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") הפכה החברה לחברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות וכן לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

2. תחום הפעילות

2.1 כללי

למועד הדוח, לחברה תחום פעילות אחד המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים – העמדת מימון ואשראי חוץ בנקאי. החברה הינה בעלת רישיון למתן אשראי – מורחב (מספר רישיון: 59639) וכן רישיון למתן שירות בנכס פיננסי – מורחב (מספר רישיון: 60756) שניתנו מרשות שוק ההון.

במסגרת מגזר פעילות זה, עוסקת החברה בהעמדת אשראי ומימון למטרות עסקיות, המורכב ממספר אפיקי פעילות מרכזיים:

(א) **מימון ליזמי נדל"ן:** החברה מתמקדת בהעמדת מימון ליזמי נדל"ן למגורים כנגד שעבוד בטוחות נדל"ן, לרבות שעבוד נכסים ו/או עודפים מפרויקטים (מדרגה ראשונה ומדרגה שנייה). נכון למועד הדוח, החברה טרם עוסקת בתחום הליווי הפיננסי (ליווי סגור), אך מסתמכת על חשבונות עודפים מפרויקטים כמקור החזר לאשראי שניתן. מתן הלוואות מגובות נדל"ן היווה, למועד הדוח, כ-50.7% מסך תיק האשראי של החברה. עסקאות אלו הינו במח"מ ארוך יותר בהשוואה לתחומי המימון האחרים של החברה, והחברה נערכת לכך מבחינת התאמת מבנה מקורות המימון מול ספקיה. בחלק מעסקאותיה בתחום זה, משלבת החברה לצד החוב גם רכיב של תוספת ערך המבוססת על ביצועים, לרבות מסוג של השתתפות ברווחים. כחלק מפעילות החברה למימון יזמי נדל"ן, התקשרה החברה בעסקאות במסגרתן החברה מעמידה מימון לקרקעות ולפרויקטי נדל"ן בתחום המגורים. במספר מצומצם של עסקאות, נעשה המימון בדרך של השקעה ישירה בנדל"ן נשוא הפרויקט הממומן, וזאת בהתאם לשיקולים עסקיים ולמאפייני העסקה הספציפית. מבנה ההתקשרות כולל רכיב עיקרי המהווה חוב אשר הינו חלק מתיק האשראי של החברה, לצד רכיב השקעה המטופל לפי שיטת השווי המאזני, וזאת בהתאם למאפייני העסקה הספציפית, רכיב השקעות המטופל בשיטת השווי מאזני מסתכמות לסך של כ-3,254 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

(ב) **אשראי מסחרי לעסקים:** החברה מעמידה אשראי המגובה במסרים עצמיים של מקבל האשראי וכן ערבויות אישיות. עסקאות אלו מגובות לעיתים בערבויות מצדדים שלישיים, וכן ביטחונות מוחשיים. נכון למועד הדוח, עמד סך האשראי מסוג זה על כ-22% מסך תיק האשראי.

(ג) **בנקאות פרטית ואשראי לבעלי שליטה:** החברה מעמידה מימון לבעלי שליטה כנגד שעבוד ניירות ערך וכן מעניקה מימון כנגד קבלת ביטחונות אחרים, לרבות בטחונות מוחשיים, ערבויות אישיות, ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים.

(ד) **אשראי מגובה ממסרים דחויים:** החל משנת 2022 מבצעת החברה מהלך מתמשך לטיוב תיק האשראי, המגובה בביטחונות מטריאליים לצד הגדלת מח"מ תיק האשראי. כפועל יוצא, פעילות המימון מבוססת ממסרים דחויים של צדדים שלישיים (לרבות באמצעות נותני שירותים פיננסיים) של החברה קטנה משמעותית, ונכון למועד פרסום הדוח, אינה מהותית בתיק האשראי של החברה.

לפרטים אודות התפלגות סוגי הבטחונות ביחס לתיק האשראי של החברה ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות התפלגות תיק האשראי של החברה ביחס למימון המועמד ללווים מענף הנדל"ן, ראו סעיף 7 לדוח הדירקטוריון.

דירוג החברה, כפי שנקבע על ידי חברת הדירוג אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ, הועלה ביום 8 בדצמבר 2025 לדירוג ל- 'ilA' עם תחזית יציבה. כמו כן, דירוג החברה כפי שנקבע על ידי חברת מידרוג בע"מ ביום 20 בנובמבר 2025, הינו דירוג מנפיק il.A3, באופק יציב.

2.2 התפתחות טכנולוגית ותוכנית אסטרטגית

לצד פעילות המימון המסורתית המפורט לעיל, החברה פועלת להטמעת פלטפורמות דיגיטליות חדשניות לשיפור התהליכים הפנימיים בחברה ומגוון השירותים ללקוחות. החברה פיתחה מערכות מתקדמות מבוססות דאטה ובינה מלאכותית, אשר תומכות בתהליכי החיתום ושדרגה את יכולות אבטחת המידע שלה. כחלק מכך, החברה התקשרה עם ספק להטמעת מערכת מתקדמת לניהול אשראי (ERP) ומערכת לניהול כספים. לחברה השקעות חד-פעמיות הנובעות מבניית התשתית הטכנולוגית שתתמוך באסטרטגיה העסקית של החברה. לאחר מועד הדוח, הקימה החברה את חברת בלקאדג' לאבס בע"מ במטרה לרכז תחתיה את כלל פעילותה והשקעותיה בתחום הטכנולוגיה.

במהלך תקופת הדוח גיבשה החברה תוכנית אסטרטגית רב-שנתית, שמטרתה לבסס את קבוצת בלאקאדג', כקבוצה פיננסית מובילה המאחדת תחתיה מומחיות במימון תוך שימוש בכלים טכנולוגיים מתקדמים, דאטה ו-AI. במסגרת יישום האסטרטגיה, החברה פעלה בתקופת הדוח וממשיכה לפעול, לביסוס פעילותה בארבעה קווי עסקים מרכזיים:

- (1) מימון הון עצמי: מימון השלמת הון ליזמים בתחום הנדל"ן, בארבעה מוצרים עיקריים: השלמת הון עצמי למימון קרקע, השלמת הון עצמי לפרויקטים בבנייה פעילה, מימון כנגד שעבוד עודפים והלוואות משתתפות ברווחים.
- (2) בנקאות פרטית וקורפורייט – כמתואר לעיל, לרבות בדרך של העמדת אשראי לבעלי שליטה, בעיקר בחברות ציבוריות, ובין השאר גם באמצעות שיתוף פעולה עם גופים פיננסיים.
- (3) ליווי בנייה: מימון לפרויקטים למגורים במתכונת ליווי סגור.
- (4) מימון משכנתאות: אשראי צרכני בבטחון דירת מגורים.

יובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, קווי העסקים של המימון ליזמים והבנקאות הפרטית, פעילים ומהווים את עיקר פעילות החברה, בעוד שפעילות החברה בתחומי הליווי הפיננסי לפרויקט מגורים והמשכנתאות, מצויה בשלבי פיתוח, גיבוש תשתיות ורישוי (ככל שנדרש). כל קו עסקים עתיד לפעול תחת מנהל פעילות עצמאי ומתודולוגיה ייעודית של ניהול סיכונים. לצד זאת, החברה פועלת לגיוון מקורות המימון שלה, לרבות הקמת חברות בנות ייעודיות במסגרתן יפעלו חלק מזרועות הפעילות. לפרטים נוספים אודות האסטרטגיה העסקית של החברה ראו סעיף 23 לפרק א' לדוח זה.

המידע המובא לעיל בעניין האסטרטגיה של החברה, תוכניותיה (לרבות ביחס לפיתוח קווי העסקים החדשים), הצפי לביצוען והמועדים לכך, הינו מידע צופה

פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס על הערכות, תחזיות ותוכניות החברה והמידע המצוי בידיה נכון למועד זה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה כגון גורמים מאקרו-כלכליים, מצב השוק בישראל והכלכלה העולמית בכלל ותנאי שוק הנדל"ן והאשראי בישראל בפרט, יכולת החברה להשלים תהליכי פיתוח ורישוי, שינויים בסביבת האינפלציה והריבית, וכן בהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 2525 לפרק א' לדוח זה.

3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

להלן יפורטו השקעות שבוצעו בהון החברה בשנתיים האחרונות וכן עסקאות מהותיות אחרות שנעשו על-ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה:

מחיר למניה/מחיר מימוש אופציה	סכום העסקה (תמורה)	כמות אופציות	כמות מניות (רגילות)	שם בעל העניין/סוג המשקיע	סוג העסקה	תאריך
170.20 ש"ח למניה אחת	5 מיליון ש"ח	-	29,377	ניצע שאינו "צד מעוניין" או "בעל עניין"	הקצאה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה לניצע אחד ¹	6.5.2024
195 ש"ח לכתב אופציה (סדרה 1)	(**)	55,665 כתבי אופציה (סדרה 1)	-	ציבור	הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף	19.5.2024
148.3 ש"ח למניה אחת	כ-74,000 ש"ח	-	499	יניב ביטון (בעל שליטה)	רכישה של מניות מחוץ לבורסה	3.6.2024
169.6 ש"ח למניה אחת	כ-13.83 מיליון ש"ח	-	81,560	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ	הקצאה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה לניצע אחד ²	19.9.2024

¹ לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית ראו דיווח מידי של החברה מיום 6 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-043837).

² לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 בספטמבר 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-604483). ביום 5 בנובמבר 2024 המפקח על נותני שירותים פיננסיים ברשות שוק ההון העניק לבעל השליטה בהראל היתר החזקה באמצעי שליטה בחברה, בכפוף לתנאים המקובלים המפורטים בהיתר והעסקה הושלמה ביום 7 בנובמבר 2024.

מחיר למניה/מחיר מימוש אופציה	סכום העסקה (תמורה)	כמות אופציות	כמות מניות רגילות ()	שם בעל העניין/סוג המשקיע	סוג העסקה	תאריך
183.3 ש"ח למניה אחת	כ-5.4 מיליון ש"ח	(29,526)	29,526	ניצע שאינו "צד מעוניין" או "בעל עניין"	הקצאה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה לניצע אחד ³	11.5.2025
280.5 ש"ח למניה	כ-313 אלפי ש"ח	-	1,114	יניב ביטון (בעל שליטה)	רכישה של מניות מחוץ לבורסה ⁴	17.6.2025
1,825.51 ש"ח לכתב אופציה (סדרה 1)	כ-14.27 מיליון ש"ח	-	67,819	יניב ביטון (בעל שליטה)	רכישת אופציות (לא סחירות) מחוץ לבורסה ⁵	30.9.2025
362.40 ש"ח למניה אחת	כ-300,460 ש"ח	-	830	דורון ספיר (יו"ר דירקטוריון)	רכישה של מניות מחוץ לבורסה	20.1.2026
מחיר ממוצע למניה 309.7 ש"ח	כ-10,654 אלפי ש"ח	-	34,401	החברה	רכישה עצמית	במהלך תקופת הדוח (***)
מחיר ממוצע לכתב אופציה כ-84.05 ש"ח	כ-562 אלפי ש"ח	6,692	-	החברה	רכישה עצמית (****)	במהלך תקופת הדוח (***)
תוספת מימוש מממוצעת לכתב אופציה 195 ש"ח	כ-7,062 אלפי ש"ח	(36,218)	36,218	החברה	מימוש כתבי אופציה למניות רגילות ע"י החברה	במהלך תקופת הדוח
(**)	-	-	52,124	-	מימוש כתבי אופציה (סדרה 1)	15 בדצמבר 2024 עד 1 בינואר 2026

(*) יוער כי במהלך השנתיים האחרונות ביצעה החברה רכישות עצמיות של ניירות ערך של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1 עד 4.3 להלן.

(**) כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה הונפקו במסגרת הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, במסגרתה הונפקו 55,665 יחידות, הכוללות כ-41.7 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ו-55,665 כתבי אופציה (סדרה 1)

³ לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-032894).

⁴ ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 ביוני 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-042974).
⁵ לפרטים נוספים אודות התקשרות בהסכם למכירת אופציות בין יו"ר הדירקטוריון לבעל השליטה והמנכ"ל ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-064608) ומיום 30 בספטמבר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-073189).

⁶ יצוין כי לכמות מניות המימוש שינבעו ממימוש כתבי האופציה: בלאקאדג' אפ 02/21 ובלאקאדג' אפ 1/22, תתווסף כמות מניות המימוש כשהיא מופקלת בשיעור חלוקת מניות ההטבה (900%) שביצעה החברה ביום 16 במרץ 2022.

של החברה. בתמורה להנפקה זו גייסה החברה כ- 40 מיליון ש"ח. יובהר כי עד ליום 31 בדצמבר 2025, מועד הפקיעה של סדרת האופציות כאמור, מומשו כ-99% מכתבי האופציה.

(***) לפרטים נוספים אודות ביצוע רכישה עצמית על-ידי החברה ראו דיווחי החברה מהימים: 2.1.2025 (2025-01-000849), 9.1.2025 (2025-01-003174), 14.1.2025 (2025-01-004014), 21.1.2025 (2025-01-005912), 2.2.2025 (2025-01-008118), 9.2.2025 (2025-01-009520), 19.2.2025 (2025-01-011665), 2.3.2025 (2025-01-013872), 24.3.2025 (2025-01-019927), 26.3.2025 (2025-01-020955), 27.3.2025 (2025-01-021640), 30.3.2025 (2025-01-022549), 1.4.2025 (2025-01-024003), 3.4.2025 (2025-01-024467), 8.4.2025 (2025-01-025939), 16.4.2025 (2025-01-027587), 17.4.2025 (2025-01-027706), 17.4.2025 (2025-01-027780), 20.4.2025 (2025-01-028070), 21.4.2025 (2025-01-028370), 22.4.2025 (2025-01-028655), 24.4.2025 (2025-01-029004), 24.4.2025 (2025-01-029349), 28.4.2025 (2025-01-029671), 16.6.2025 (2025-01-042742), 17.6.2025 (2025-01-044302), 19.6.2025 (2025-01-043616), 22.6.2025 (2025-01-043995), 23.6.2025 (2025-01-042975), 24.6.2025 (2025-01-044635), 25.6.2025 (2025-01-045120), 29.6.2025 (2025-01-046084), 2.7.2025 (2025-01-050024), 3.7.2025 (2025-01-048230), 6.7.2025 (2025-01-048706), 7.7.2025 (2025-01-050024), 9.7.2025 (2025-01-050494), 10.7.2025 (2025-01-050939), 13.7.2025 (2025-01-051320), 14.7.2025 (2025-01-051828), 15.7.2025 (2025-01-052209), 16.7.2025 (2025-01-052625), 17.7.2025 (2025-01-053057), 20.7.2025 (2025-01-053433), 21.7.2025 (2025-01-053853), 22.7.2025 (2025-01-054307), 23.7.2025 (2025-01-054650), 24.7.2025 (2025-01-055076), 3.8.2025 (2025-01-057273), 5.8.2025 (2025-01-057848), 6.8.2025 (2025-01-058213), 7.8.2025 (2025-01-058550), 10.8.2025 (2025-01-058959), 13.8.2025 (2025-01-059994), 17.8.2025 (2025-01-060890), 19.8.2025 (2025-01-061562), 21.8.2025 (2025-01-062241), 24.8.2025 (2025-01-062798), 26.8.2025 (2025-01-063996), 28.8.2025 (2025-01-064702), 31.8.2025 (2025-01-065344), 11.9.2025 (2025-01-068680), 13.9.2025 (2025-01-068969), 16.9.2025 (2025-01-069820), 18.9.2025 (2025-01-070439), 25.9.2025 (2025-01-071600), 7.12.2025 (2025-01-097204), 11.12.2025 (2025-01-098801), 14.12.2025 (2025-01-099283), 15.12.2025 (2025-01-099542).

(****) לא כולל כתבי אופציה אשר נרכשו בחזרה במסגרת הנפקה פרטית ביום 11 במאי 2025 (ראה לעיל).

3.1 תכניות רכישה עצמית למניות החברה

3.1.1 ביום 5 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, בתוקף עד ליום 31 במרס 2024 ובסכום שלא יעלה על שלושה מיליון ש"ח. בימים 25 במרס 2024 ו-22 באוגוסט 2024, החליט דירקטוריון החברה על הארכת תוקפה של תכנית הרכישה העצמית האמורה (וכן ביום 22 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה גם על הגדלת היקף תכנית הרכישה בעוד שלושה מיליון ש"ח), וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024 ולאחר מכן עד ליום 31 במרס 2025, בהתאמה. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה האמורה והארכותיה ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 5 בנובמבר 2023, 26 במרס 2024 ו-22 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-121941, 2024-01-026413 ו-2024-01-087258, בהתאמה). עד למועד סיום התכנית כאמור (31 במרס 2025), ניצלה החברה 100% מתוכנית הרכישה האמורה.

3.1.2 ביום 19 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, בתוקף מיום 23 במרס 2025 ועד ליום 31 לדצמבר 2025 ובסכום שלא יעלה על חמישה מיליון ש"ח ("תוכנית א"). לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 20 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018741). חלף תוכנית א', ביום 29 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כולל של עד שלושה מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בנושא. תוכנית זו החליפה את תוכנית א'. לפרטים נוספים,

ראה דיווחים מידיים של החברה מיום 30 במאי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-039507 ו-2025-01-039510). עד למועד סיום התכנית כאמור (31 בדצמבר 2025), ניצלה החברה 100% מתוכנית הרכישה האמורה.

יצוין כי נכון למועד הדוח, אין בחברה תוכניות רכישה עצמית בתוקף למניות החברה ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים מחזיקה החברה ב-133,391 מניות של החברה אשר אינן מקנות זכויות בהון או בהצבעה. ההון המונפק והנפרע של החברה אשר רשום למסחר למועד פרסום הדוח הינו 1,796,889 מניות.

3.2 תכנית רכישה עצמית לאגרות החוב של החברה

3.2.1 ביום 18 באוקטובר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות א' ו-ב'), בבורסה או מחוצה לה, בתוקף עד ליום 31 במרס 2024 ובסכום שלא יעלה על עשרה מיליון ש"ח. בימים 25 במרס 2024 ו-11 ביולי 2024, החליט דירקטוריון החברה על הארכת תוקפה של תכנית הרכישה העצמית מיום 18 באוקטובר 2023 (תוך הוספת סדרה ג' לתוכנית), וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024 ולאחר מכן עד ליום 31 במרס 2025, בהתאמה. ביום 19 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה את המשך ביצוע תכנית הרכישה העצמית הנ"ל (תוך הוספת סדרה ד' לתוכנית), וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2025 ("**תוכנית רכישת אג"ח המקורית**"). לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה האמורה והארכותיה ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 18 באוקטובר 2023, 26 במרס 2024, 15 ביולי 2024 ו-20 במרס 2025 (מס' אסמכתאות: 2023-01-117045, 2024-01-026410, 2024-01-072645 ו-2025-01-018745, בהתאמה).

חלף תוכנית רכישת אג"ח המקורית, ביום 29 במאי 2025 ("**מועד ההחלפה**") אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות ג' ו-ד') של החברה בסכום שלא יעלה על שלושה מיליון ש"ח ביחס לכל אחת מסדרות אגרות החוב האמורות (קרי, בסה"כ שישה מיליון ש"ח), בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בנושא ("**התוכנית המעודכנת**"). התכנית האמורה החליפה את תכנית הרכישת אג"ח המקורית שהתייחסה לכלל סדרות אגרות החוב של החברה. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מידיים של החברה מיום 30 במאי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-039508 ו-2025-01-039509).

עד למועד סיום התוכנית המעודכנת כאמור (31 בדצמבר 2025), ביצעה החברה רכישות עצמיות של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בהיקף כולל של 2,621,295 ע.נ., ושל אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בהיקף כולל של 2,927,819 ע.נ., בתמורה כוללת של כ-5,683 אלפי ש"ח לשתי הסדרות, המשקפות ניצול של כ-100% מתוכנית הרכישה האמורה.

3.3 תכנית רכישה עצמית לכתבי אופציה של החברה

3.3.1 ביום 15 במאי 2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה ג') וכתבי אופציה בלאקאדג' אפ (סדרה 1) ("כתבי אופציה סדרה 1"), במסגרתו הוקצו כ-55,665 כתבי אופציה סדרה א' כחלק מרכישת יחידות אגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מימים 15, 16 ו-19 במאי, 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-047659, 2024-01-050925 ו-2024-01-051231 בהתאמה). כתבי האופציה היו ניתנים למימוש למניות החברה עד ליום 31 בדצמבר 2025. ביום 27 ביולי 2025, החברה פרסמה מפרט הצעת רכש עצמית רגילה לרכישת כל כתבי אופציה (סדרה 1) וביום 2 בספטמבר 2025 הודיעה על תוצאות הצעת הרכש העצמית. במסגרת ההצעה הוצעו לרכישה 21,134 כתבי אופציה ונתקבלו הודעות קיבול ביחס ל-3,126 כתבי אופציה, אשר נרכשו במלואם בהתאם לתנאי ההצעה. התמורה הכוללת ששולמה על ידי החברה בגין הרכישה עמדה על כ-234 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח המיידים של החברה מימים 27 ביולי 2025 ו-2 בספטמבר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-055581 ו-2025-01-066315).

3.3.2 ביום 24 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של כתבי אופציה סדרה 1 בסכום של עד 1.2 מיליון ש"ח, לתקופה שבין 24 ל-28 בדצמבר 2025 (בסעיף זה – "תקופת התוכנית").

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 24 בדצמבר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-102972).

עד לתום תקופת התוכנית, ביצעה החברה רכישות עצמיות של כתבי אופציה סדרה 1, בהיקף כולל של 6,692 כתבי אופציה ובתמורה כוללת של כ-562 אלפי ש"ח, המשקפות ניצול של כ-47% מתוכנית הרכישה האמורה.

4. חלוקת דיבידנדים

ביום 18 ביוני 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך 6,500 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 4 ביולי 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים משלים של החברה מיום 28 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-071562).

4.1 מגבלות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנדים

להלן יפורטו מגבלות חיצוניות שהשפיעו⁷ על יכולת החברה לחלק דיבידנד בשנתיים האחרונות וכן מגבלות כאמור החלות על החברה למועד הדוח אשר העשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנדים:

⁷ יודגש כי חלק מהמגבלות האמורות להלן היו בתוקף במהלך תקופת הדוח ופקעו עד למועד פרסום הדוח עקב פירעון ההלוואה או האג"ח הרלוונטי.

4.1.1 מגבלות מכוח הסכמים עם תאגידים בנקאיים

לפרטים אודות מגבלות מכוח התחייבויות שנקבעות בהסכמים עם תאגידים בנקאיים מהגדולים בישראל ראו סעיף 17 להלן.

4.1.2 מגבלות מכוח שטרי הנאמנות של החברה

בהתאם לשטרי הנאמנות של סדרות אגרות החוב א', ב', ג', ד' ו-ה' של החברה (ביחד: "שטרי הנאמנות")⁸, להלן עיקרי מגבלות החלוקה החלות על החברה במצטבר:

(1) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) מתחת ל-110 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב (סדרה ד')), מתחת ל-85 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב (סדרה ג')), מתחת ל-50 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב (סדרות א' ו-ב')), ומתחת ל-140 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות חוב (סדרה ה')), וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) שפורסמו עובר למועד החלוקה;

(2) החברה לא תבצע חלוקה כל עוד מתקיים בדוחותיה הכספיים שקדמו למועד קבלת ההחלטה על החלוקה, אחד או יותר מסימני האזהרה הקבועים בסעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות הדוחות.

על אף האמור, ככל שיתקיים סימן האזהרה הקבוע בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות הדוחות בלבד, החברה תוכל לבצע חלוקה במקרה בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בסימן אזהרה זה כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה;

(3) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) מתחת לשיעור של 18.5% (ביחס לאגרות החוב (סדרות ג' ד' ו-ה')) ומתחת לשיעור של 19.5% (ביחס לאגרות החוב (סדרות א' ו-ב')), וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה;

(4) לא תבוצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מן הרווח הנקי השנתי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים. לעניין חישוב השיעור האמור תילקחנה בחשבון חלוקות שבוצעו על בסיס רווח נקי בדוחות רבעוניים של אותה שנה קלנדרית כך שסך החלוקות על בסיס דוחות כספיים של שנה מסוימת לא יעלה על 50% מהרווח

⁸ שטר נאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), של החברה אשר צורף לדיווח המייד של החברה מיום 20 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-103911); שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, אשר צורף לדיווח המייד של החברה מיום 8 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-016495); שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר צורף לדיווח המייד של החברה מיום 15 במאי 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-047659); שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, אשר צורף לדיווח המייד של החברה מיום 22 בדצמבר 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-626203) ושטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, אשר צורף לדיווח המייד של החברה מיום 19 באוקטובר 2025 (אסמכתא מספר 2025-01-076551).

הנקי השנתי של המיוחס לבעלי המניות של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים לאותה שנה ("סכום החלוקה המרבי"). ביצעה החברה חלוקה ביחס לרווח בשנה מסוימת בסכום הנמוך מסכום החלוקה המרבי (הפער בין סכום החלוקה בפועל בשנה מסוימת לסכום החלוקה המרבי ייקרא להלן: "הסכום המשלים"), יגדל הסכום שתהא רשאית לחלק החברה על בסיס הדוחות הכספיים בשנה העוקבת, בגובה הסכום המשלים וזאת בתנאי שביחס לשנה העוקבת כאמור, קיים רווח נקי והחברה עומדת בכל המגבלות המפורטות בשטרי הנאמנות;

(5) החברה אינה נמצאת בהפרה של אמת המידה הפיננסית המפורטות בשטרי הנאמנות בעניין שיעור השיקים המשוכים במועד הבדיקה האחרון שקדם לחלוקה;⁹

(6) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על-פי שטרי נאמנות ונכון לערב השלמת החלוקה, לא קיימת הפרה צפויה של אילו מהתחייבויותיה המהותיות של החברה על-פי שטרי נאמנות;

(7) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב. יובהר כי סדרות אגרות חוב א' ו-ב' של החברה, פקעו בימים 31 בדצמבר 2025 ו-30 בספטמבר 2025 בהתאמה, ונכון למועד הדוח, המגבלות הנובעות מהן כמפורט מעלה אינן חלות עוד על החברה.

4.1.3 מגבלות מכוח הסכם ההלוואה עם מוסדי א'

(1) לא מתקיים אירוע הפרה (מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי או המתנה, ככל שקיימות) ולא יארע אירוע הפרה (מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי או המתנה, ככל שקיימות) כתוצאה מביצוע התשלום, ובכלל זאת החברה עומדת בכל היחסים הפיננסיים על-פי תנאי הסכם ההלוואה בינה לבין הגוף המוסדי.

(2) סכום הדיבידנד בכל שנה קלנדארית לא יעלה על 50% מסכום "הרווח" (כהגדרתו בחוק החברות) של החברה בשנה הקלנדארית שקדמה לה, כפי שמשקף מהדוחות הכספיים המבוקרים השנתיים של החברה. מובהר, כי הרווח לעניין זה הינו הרווח שנצבר ב-12 החודשים שקדמו למועד המאזן של הדוח הכספי האחרון שפורסם לפני החלוקה, בהפחתת סכומי חלוקות קודמות מרווחי 12 החודשים האמורים, וכי הרווח לעניין זה אינו כולל רווחי שערך כלשהם.

(3) לאחר חלוקת הדיבידנד, ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-60,000,000 ש"ח.

(4) לאחר ביצוע הדיבידנד, יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת מ-19.5%.

⁹ לפי אמת המידה האמורה, שיעור השיקים המשוכים על-ידי אותה ישות משפטית, אשר בגין הועברו למושכים כספי אשראי, לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות.

4.1.4 מגבלות מכוח הסכם ההלוואה עם חברות מקבוצת עמיתים ("עמיתים")

- (1) ראו מגבלות בסעיפים (1) ו-(2) תחת סעיף 4.1.3 לעיל (מגבלות מכוח הסכם הלוואה עם מוסדי א'), אשר חלות על החברה, בשינויים המחויבים גם מכוח הסכם הלוואה זה.
- (2) לאחר ביצוע הדיבידנד, ההון העצמי של הלווה לא יפחת מ-100,000,000 ש"ח.
- (3) לאחר חלוקת הדיבידנד, יחס ההון העצמי למאזן (כולל חוב נחות ממוסדי ב' זה) - לא יפחת מ-20%.
- (4) לאחר חלוקת הדיבידנד, יחס ההון העצמי למאזן (לא כולל חוב נחות ממוסדי זה): (1) ביחס לדוחות הכספיים שתאריך המאזן שלהם חל בתקופה שעד שנתיים ממועד חתימת ההסכם – לא יפחת מ-8.5%; (2) ביחס לדוחות הכספיים שתאריך המאזן שלהם חל בתקופה שלאחר תום שנתיים ממועד חתימת ההסכם (קרי החל מיום 31/03/2024) - לא יפחת מ-11%.

יובהר כי במסגרת שטרי הנאמנות וכן בהתקשרויותיה של החברה עם תאגידים פיננסיים וגופים מוסדיים המעמידים לחברה אשראי לטובת פעילותה, קיימות תניות פיננסיות אחרות בהן התחייבה החברה להון עצמי מינימלי וליחסים פיננסיים אחרים, אשר עלולות להגביל חלוקות עתידיות בנוסף למגבלות המפורטות בסעיף זה לעיל. לפרטים ראו גם סעיף 17 להלן, נספח א' לדוח הדירקטוריון וביאור 7 לדוחות הכספיים.

4.2 מדיניות חלוקת דיבידנדים

נכון למועד הדוח לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנדים.

4.3 יתרת רווחים לחלוקה

ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה, כהגדרתם בחוק החברות, הינה 155,582 אלפי ש"ח.

חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד (באלפי ש"ח)*

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
116,994	121,715	הכנסות מימון
44,314	57,439	הוצאות מימון
72,680	64,276	הכנסות מימון, נטו
9,458	11,215	הוצאות להפסדי אשראי חזויים
22,226	21,102	הוצאות הנהלה וכלליות
385	533	עלות תשלום מבוסס מניות
(7,821)	(8,839)	הוצאות (הכנסות) אחרות
48,432	42,537	(הפסד) רווח בתקופה לפני מס
12,960	10,810	מיסים על הכנסה
35,472	29,456	רווח נקי
35,472	29,456	רווח כולל
822,991	1,075,451	סך הנכסים
633,548	858,193	סך ההתחייבויות
189,443	217,258	הון המיוחס לבעלי המניות החברה

* למידע כספי נוסף, ולהסברים בדבר תוצאותיה הכספיות של החברה, ראה הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים לדוח זה.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד¹⁰

להלן יתוארו, למיטב ידיעת החברה, המגמות, ההתפתחויות והאירועים העיקריים בסביבה המאקרו כלכלית בה פועלת החברה שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או על התפתחות עסקיה בתחום בו היא פועלת (אשר אין כל ודאות כי לא יחול בהם שינוי, לרבות שינוי מהותי): הפעילות הריאלית המקומית ושוק העבודה.

¹⁰ תיאור הסביבה המאקרו כלכלית בישראל והגורמים החיצוניים מבוסס על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו באתר האינטרנט של בנק ישראל, <https://www.boi.org.il>, פרסומים של משרד האוצר וכן באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, <https://www.cbs.gov.il/he/CBSNewBrand/Pages/default.aspx>. למען הסר ספק, מובהר כי, המידע והנתונים המפורטים בדוח זה, הינם נתונים שהתפרסמו באופן פומבי אשר ביחס אליהם ו/או נכונותם ו/או מהימנותם, לא נערכה בדיקה עצמאית על-ידי החברה והיא לא פנתה לקבלת אישור להכללתם בדוח השנתי הזה

בהתאם לפרסומי בנק ישראל,¹¹ בשנת 2024 התוצר הלאומי של ישראל צמח בשיעור של 0.6% בלבד ובשנת 2025 נרשמה התאוששות עם צמיחה בשיעור של 2.8%. בהתאם לתחזית בנק ישראל, אשר גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, על רקע משק המאופיין בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק, בשנים 2026 ו-2027 תחזית הצמיחה עומדת על כ- 5.2% וכ-4.3%, בהתאמה. יודגש, כי תחזית זו של בנק ישראל התבססה על ההנחה שהלחימה בעזה תסתיים ברבעון הראשון של שנת 2026. בנוסף, בהתאם לתחזיות בנק ישראל, האינפלציה בישראל צפויה לעמוד על 1.7% עד לרבעון הרביעי של שנת 2026 וריבית בנק ישראל צפויה לרדת במעט ולעמוד על כ-3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2026.¹²

ברבעון הרביעי של שנת 2025 נרשמה עלייה של 4.0% בתמ"ג בחישוב שנתי, עלייה של 2.9% בתוצר לנפש ועלייה של 7.1% בתמ"ג העסקי, לצד ירידה של 3.6% בהוצאה לצריכה פרטית.

באשר לשוק העבודה, בנק ישראל מציין כי שוק העבודה נותר הדוק, וכי מספר העובדים צפוי לעלות בהדרגה אך להישאר נמוך מרמת המגמה טרום-המלחמה עד סוף 2027, בין היתר בשל היקף גיוסי המילואים הגבוה, חלק מנפגעי המלחמה שיישארו מחוץ לשוק העבודה, ומאזן הגירה שלילי. שיעור האבטלה הרחבה בשנת 2025 צפוי לעמוד על 3.4%, לרדת ל-3.3% בשנת 2026 ולעלות מעט ל-3.5% בשנת 2027. שיעור התעסוקה צפוי להמשיך לעלות ולהגיע ל-80.1% בשנת 2026 ול-81.1% בשנת 2027. במקביל, הצריכה הפרטית וההשקעות מציגות התאוששות משמעותית, בין היתר על רקע חזרת עובדים משירות מילואים, התאוששות בענף הבנייה ועלייה בהשקעה בצידוד ובמכונות כתחליף למחסור בעובדים.

עם זאת, חטיבת המחקר של בנק ישראל מעריכה כי למרות ההתאוששות, מספר העובדים במשק יישאר נמוך מרמת המגמה ארוכת הטווח גם בשנת 2027 עקב גורמי היצע מבניים. בתחום השכר, התחזית מצביעה על המשך עלייה בפריון ההון ועל השקעות מוגברות במשק.

¹¹ ראו תחזית עדכנית של בנק ישראל מיום 7 ביולי 2025 - [התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2025 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של ישראל](#); ראו בהרחבה תחזית עדכנית של בנק ישראל מיום 29 בספטמבר 2025 - [התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ספטמבר 2025 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של ישראל](#); ותחזית עדכנית של בנק ישראל מיום 5 בינואר 2026 - [התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של ישראל](#).

¹² ראו בהרחבה הסקירה השנתית לשנת 2024 של המחלקה הכלכלית של הבורסה - [2024 annualreview heb.pdf](#); ראו בהרחבה הסקירה השנתית לשנת 2025 של המחלקה הכלכלית של הבורסה - [tase_2025annualreport.pdf](#).

בהתאם לדוח קרן המטבע הבינלאומית,¹³ בשנת 2025 נמשכה ההתאוששות הכלכלית העולמית, אם כי בקצב מתון ועל רקע סביבה המאופיינת באי ודאות גבוהה. על פי קרן המטבע הבינלאומית, הצמיחה הגלובלית לשנה זו מוערכת בכ-3.3%, נתון המשקף עמידות יחסית של הכלכלה העולמית לנוכח תנודתיות במדיניות הסחר, שינויים גיאופוליטיים והמשך התאמות בשווקים הפיננסיים. כלכלות מתקדמות צמחו בקצב מתון יותר, בעוד שמדינות מתפתחות שמרו על יציבות יחסית ואף הפגינו מאפייני צמיחה חזקים במספר אזורים.

האינפלציה הגלובלית המשיכה במגמת ירידה, אך במידה שאינה אחידה בין מדינות. שיעור האינפלציה העולמי ב-2025 מוערך בכ-4.1%, אך בארצות הברית נרשמה אינפלציה גבוהה יותר מהתחזיות הקודמות, בין השאר בשל התמסרות הדרגתית של השפעות המכסים לצרכן. מנגד, בכלכלות רבות אחרות התמתנה האינפלציה בקצב מהיר יותר, בין היתר בזכות ירידה במחירי אנרגיה והתייצבות בביקושים.

במישור המדיניות המוניטרית, הבנקים המרכזיים בכלכלות המובילות פעלו באופן שונה בהתאם לתנאים המקומיים. בארצות הברית ה-FED המשיך בתהליך הפחתת הריבית בקצב הדרגתי, כאשר הירידה באינפלציה לוותה בצורך להימנע מהאטה חדה מדי בשוק העבודה. באירופה הריבית נותרה ללא שינוי, על רקע סביבת אינפלציה מתקרבת ליעד אך סימני חולשה כלכלית ממשיכים להעיב על קבלת ההחלטות.

רמת אי-הוודאות בסחר העולמי אמנם ירדה מעט לעומת סוף 2025, לאחר הסכמות בין ארצות הברית לסין שכללו הפחתת מכסים והקפאת צעדים נוספים עד נובמבר 2026, אך נותרה גבוהה ביחס לסטנדרטים היסטוריים. הדו"ח מצוין כי מתיחות מחודשת בסחר עשויה להתפרץ בכל עת, בעוד שהפיצול הגיאוקכלכלי ממשיך להתגבר ולהשפיע על שרשראות אספקה, השקעות וזרימת סחורות ושירותים בין מדינות.

לפרטים אודות דירוג האשראי של ישראל, ראה סעיף 6.5 להלן.

¹³ <https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2026/01/19/world-economic-outlook-update-january-2026>

6.2 סביבת האינפלציה

בהתאם לפרסומי בנק ישראל,¹⁴ שיעור האינפלציה השנתי בשנת 2024 עמד על 3.3% ובשנת 2025 עמד על 2.6%. על פי התחזית המקרו-כלכלית שחטיבת המחקר בבנק ישראל גיבשה בינואר 2026, האינפלציה צפויה להתמתן באופן משמעותי בשנים הקרובות: שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7%, ובמהלך שנת 2027 על 2.0%. התמתנות זו נובעת, בין היתר, מהקלה במגבלות ההיצע לאחר הפסקת האש, ירידה בפרמיית הסיכון של ישראל, ייסוף השקל וירידה במחירי הנפט.

עוד צוין כי תהליך ההתכנסות חזרה אל מרכז יעד האינפלציה ממשיך ומאפשר לבנק ישראל להמשיך בהורדת הריבית שהחלה בנובמבר 2025.

נכון למועד הדוח, נכסי החברה, אינם מוצמדים לבסיסי הצמדה כלשהם, למעט סכומים שאינם מהותיים.

6.3 המדיניות המוניטרית וסביבת הריבית

במהלך המחצית השנייה של שנת 2025 הותירה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל את שיעור הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%, בהחלטות יולי, אוגוסט וספטמבר. בהמשך, על רקע התמתנות מובהקת בסביבת האינפלציה, ירידה במגבלות ההיצע ושיפור בוודאות הגיאופוליטית לאחר הפסקת האש, החליטה הוועדה להפחית את הריבית ב-0.25 נקודת אחוז בכל אחת מהחלטות נובמבר 2025 וינואר 2026, כך שבסיום התקופה הנסקרת עמדה הריבית על 154%.

6.4 השפעות שיעור האינפלציה והריבית על פעילות החברה

6.4.1 אינפלציה

על פי נתוני בנק ישראל, שיעור האינפלציה השנתית בשנת 2025 עמד על 2.6%. מגמה המשקפת ירידה הדרגתית בלחצים האינפלציוניים.¹⁶

להערכת החברה, במהלך שנת 2025 ולמועד פרסום הדוח, לאינפלציה ולשינויים במדד המחירים לצרכן לא הייתה ולא צפויה להיות השפעה ישירה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה מאחר וכאמור לעיל, כל מקורות המימון וכל האשראי המועמד על-ידי החברה ללקוחותיה אינם צמודי מדד.

¹⁴ ראה ה"ש 8 לעיל.

¹⁵ דוח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של שנת 2025 – [דוח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2025 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של ישראל](#).

¹⁶ דוח בנק ישראל לשנת 2024 – <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/boi-reports>.

יחד עם זאת, חלק מלקוחות החברה, חשופים להשפעות של סביבת אינפלציה אשר למרות מגמת ההתמתנות הצפויה בשנים הקרובות, עדיין משליכה על פעילותם העסקית. השפעות אלו עשויות לכלול עלייה בעלויות התפעול ועלויות המימון שנוצרו במהלך התקופה של אינפלציה וריבית גבוהות אשר עלולים להוביל לקיטון בביקושים לאשראי במשק וכן לקשיים תזרימיים אצל לקוחות כאמור, וכתוצאה מכך להביא לגידול בסיכון תיק האשראי של החברה.

בהקשר זה יש לציין כי, באופן כללי, פעילות החברה רגישה למצב הכלכלי במשק. להרעה במצב הכלכלי במשק עשויה להיות השפעה צולבת על החברה, כאשר מחד, האטה בהיקף הפעילות הכולל במשק עלולה להביא לצריכת אשראי נמוכה יותר והרעה במצבם של לקוחות החברה, באופן שבסופו של דבר עלול להוביל לגידול בסיכון תיק האשראי של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות. כמו כן, במצב של האטה כלכלית ישנן פחות עסקאות ופחות דרישה למימון. זאת ועוד, במצב כאמור הסיכון וחוסר הוודאות עולים: כאשר הסיכון עולה, החברה שמרנית יותר באישור עסקאות מימון וכך גם הבנקים (אשר אשראי הניתן על-ידיהם למשק משפיע על היקפי הפעילות העסקית של המשק). לכן, במצב זה שבו בכל המשק ישנן פחות עסקאות ופחות דרישה למימון, עלולה להיות האטה גם בפעילות החברה.

מאידך, הרעה במצב הכלכלי יכולה להוות גם הזדמנות להגדלת פעילות החברה, שכן בתקופות משבר קיים קושי לגורמים רבים ליטול מהמערכת הבנקאית אשראי חדש בהיקפים גדולים, דבר אשר עשוי לייצר, לפחות בטווח הקצר, הזדמנות לגופים הפועלים בשוק האשראי החוץ בנקאי, כדוגמת החברה, להגדיל את היקף פעילותן. בהקשר זה, לחברה יתרונות מובהקים, ובהם הגמישות התפעולית במתן אשראי, והיכולת לבנות עסקאות המותאמות באופן פרטני לצרכי הלקוחות, באופן המאפשר לה להציע פתרונות מימון אפקטיביים גם בתקופה של האטה. לקוחות מסוג זה ממשיכים, בדרך כלל, לעבוד עם החברה גם במחזור הצמיחה הבא לאחר ההאטה.

ריבית 6.4.2

שמירה על סביבת ריבית גבוהה לאורך זמן ובפרט להעלאת שיעור הריבית במשק, עשויה להיות השפעה לרעה על פעילות החברה, סיכון האשראי שלה, רווחיה, תזרימי המזומנים שלה, תוצאותיה הכספיות ולהשפיע על תמחור עסקאות האשראי של החברה. בנוסף, כאמור, פרט לאיגרות החוב (סדרות א', ב', ג', ד' ו-ה') של החברה וכן החוב הנחות לעמיתים ולאילו (כמפורט בסעיפים 4.1.3 ו-4.1.4 לעיל) חלק מן מקורות המימון של החברה מושפעים משינויים בשיעור הריבית של בנק ישראל.

כאמור, בהחלטת הריבית האחרונה של בנק ישראל שפורסמה ביום 23 בפברואר 2026¹⁷, הודיעה הוועדה המוניתרית על הותרת הריבית ללא שינוי לרמה של 4% על רקע התמתנותה של האינפלציה. להורדת שיעור הריבית, עשויה להיות השפעה חיובית על המשק ועל הפעילות העסקית של החברה, כתוצאה מהוזלת מקורות מימון של החברה ושל לקוחותיה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.4 לדוח הדירקטוריון.

יחד עם זאת כאמור לעיל, לצורך הפחתת חשיפת הכנסות החברה לשינויים מהסוג האמור ולצורך שמירת הגמישות של החברה ויכולתה להתאים את פעילותה לתנאי השוק המשתנים, נוהגת החברה להתאים מעת לעת את גובה הריבית הנגבית על-ידיה מלקוחותיה בהתאם לשינויים בגובה ריבית בנק ישראל. לפיכך, לאור העובדה שחלקו של תיק האשראי של החברה הינו קצר מועד (כ- 27.6% מתיק האשראי נפרע בתוך 120 ימים), במקרה של עליית ריבית במשק, האשראי שתספק החברה ללקוחותיה, לאחר עליית הריבית כאמור, יתומחר בקשר עם שיעור הריבית החדש במשק, וכך גם במקרה של הורדת ריבית.

בנוסף, ההון העצמי של החברה, ההלוואות הנחותות ממשקיעים מוסדיים ואגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה') שהנפיקה החברה, אשר משמשות גם הן כמקורות מימון עבור החברה, אינם מושפעים משינויים בשיעורי הריבית של בנק ישראל, וזאת על מנת לצמצם את החשיפה לתנודתיות השוק.

החברה בוחנת באופן שוטף את הרכב תיק האשראי שלה, את הרכב מקורות המימון שלה ואת השפעות ירידת הריבית על פעילותה ותוצאותיה. להערכת החברה, אין בירידת שיעורי הריבית והתמתנות האינפלציה כדי להשפיע באופן מהותי על יכולותיה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון ו/או על יכולותיה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהן היא נדרשת לעמוד.

הערכות והנחות החברה המפורטות בסעיפים 6.4.1 ו- 6.4.2 לעיל בדבר השפעות עתידיות אפשריות של שינויים באינפלציה ובריבית ו/או של שמירה על סביבות ריבית ואינפלציה גבוהות לאורך זמן על פעילותה ותוצאותיה הכספיות של החברה, וכן על היקף ורמת הסיכון בתיק האשראי שלה וההשפעות על חברות אחרות בתחום האשראי החוץ בנקאי, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד זה בהתאם למידע הפומבי המפורסם בעניין המדיניות המוניתרית של בנק ישראל ותחזיותיו, כפי שהן ידועות למועד פרסום דוח זה. שינויים במדיניות המוניתרית של בנק ישראל, שינויים מקרו כלכליים, מצב הכלכלה העולמית ו/או גורמים אחרים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה איזה מגורמי הסיכון

¹⁷ הודעה לעיתונות של הוועדה המוניתרית מיום 23 בפברואר 2026 – [הוועדה המוניתרית החליטה ב- 23/2/2026 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4% | בנק ישראל - הבנק המרכזי של ישראל](#).

המפורטים בסעיף 25 להלן, אשר עשויים להביא לשינוי בשיעור ריבית בנק ישראל ו/או לשינויים בשיעור האינפלציה במשק ו/או לשינויים במבנה מקורות המימון של החברה ו/או לשינויים בתמהיל תיק האשראי של החברה עלולים להביא לתוצאות שונות, ואף שונות באופן מהותי, מהערכות החברה.

6.5 שוק האשראי והשווקים הפיננסיים והתפתחויות ביציבות המערכת הפיננסית

בהתאם לדוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של שנת 2025,¹⁸ המערכת הפיננסית בישראל ממשיכה להפגין חוסן משמעותי על אף אי הוודאות הגיאופוליטית. פרמיית הסיכון של ישראל ירדה והתייצבה ברמה הקרובה לזו ששררה ערב הלחימה, לאחר ירידה ניכרת בעקבות הכרזת הפסקת האש וההתמתנות בהערכת הסיכון הגיאופוליטי. מדדי המניות המקומיים בלטו לטובה ביחס לעולם, והשקל התחזק בכ-6% מול הדולר במהלך המחצית השנייה של שנת 2025. המערכת הבנקאית וחברות הביטוח שמרו על רמות הון גבוהות, ושיעורי הפיגורים בהחזרי אשראי נותרו נמוכים.

במהלך התקופה נרשמה ירידה גם בפרמיית הסיכון של ישראל כפי שהיא נמדדת ב-CDS ובמרווחי האג"ח הממשלתיות הדולריות, וכן ירידה בתשואות האג"ח המקומיות. עם זאת, הגירעון הממשלתי נותר גבוה והגיע ל-5% תוצר, והחוב-תוצר עלה לכ-68.5%. בנק ישראל הדגיש את חשיבות אישור תקציב 2026 לשימור אמון השווקים ולתמיכה בהמשך ירידת הסיכון הפיננסי.

בשוק הדיור נרשמה האטה משמעותית במהלך 2025, שהתבטאה בירידה במחירי הדירות בכל חודשי המחצית, ירידה בקצב העלייה השנתית של סעיף שירותי דיור בבעלות הדיירים, ורמת עסקאות נמוכה. עם זאת, הפעילות בענף הבנייה נותרה גבוהה, וביחס לארבעת הרבעים שקדמו למלחמה נרשם גידול בהתחלות הבנייה ובסיומי הבנייה. סך המשכנתאות החדשות הוסיף לנוע סביב כ-9 מיליארד ש"ח בחודש בממוצע.

יצוין עוד כי לנוכח המלחמה בישראל במהלך חודש פברואר 2024, הודיעו כל חברות הדירוג הבינלאומיות על הורדת דירוג האשראי של ישראל, כאשר בחלק מהמקרים נמצא עדיין דירוג האשראי של ישראל בתחזית דירוג שלילית.

בשלב זה החברה איננה יכולה להעריך את ההשלכות שעשויות להיות להורדות הדירוג כאמור של מדינת ישראל על שוק האשראי בכלל ועל עסקי החברה בפרט אולם להערכת החברה, לאור התייצבות השווקים והירידה בפרמיית הסיכון של ישראל לא צפויה להיות לכך השפעה מהותית על החברה ועסקיה.

¹⁸ ראה הערת שוליים 13 לעיל.

בשנים האחרונות עובר ענף האשראי החוץ בנקאי תהליך אסדרה מוגבר, ובהתאמה, נכנסו לתוקף חוקים רבים (לרבות דרישות רישוי) אשר משפיעים, בין היתר, על יכולתם של שחקנים חדשים להיכנס לתחום וכן גורמים ליציאה מהתחום של שחקנים ותיקים, אשר בקשתם לרישיון קבוע נדחתה על-ידי רשות שוק ההון. בשנים האחרונות לאור האירועים שאירעו בחברות בענף האשראי החוץ בנקאי, פורסמו על-ידי רשות ניירות ערך דרישות גילוי והבהרות ביחס לגילוי הנדרש על ידי חברות האשראי החוץ הבנקאיות בנושאים, בין היתר, ניהול סיכוני אשראי וסיכונים תפעוליים, הגילוי אודות גורמי הסיכון של תאגידים הפועלים בתחום האשראי החוץ בנקאי, הוצאות להפסדי אשראי ומדידת הפסדי אשראי ועוד.

להערכת החברה, הגברת הרגולציה בתחום האשראי החוץ בנקאי, מחזקת את המוניטין של כלל שוק האשראי החוץ בנקאי, וכן עשויה להשפיע לחיוב על הגופים הקיימים הפועלים בתחום בכלל, ועל פעילות החברה בפרט. כמו כן, להערכת החברה, השינויים הרגולטורים המאפשרים, בין היתר, את הגדלת היצע האשראי החוץ בנקאי על-ידי גיוס חוב באמצעות אג"ח, וכן המגמות השונות הניכרות בשנים האחרונות בענף, וביניהן, קושי של עסקים קטנים ובינוניים בקבלת מימון מתאגידים בנקאיים והארכת תקופת האשראי הנהוגה בין חברות בישראל והאטה בפעילות הכלכלית במשק, עשויים להגביר את הצורך במציאת מקורות מימון חלופיים, וכתוצאה מכך, להגדיל את הביקוש לאשראי חוץ בנקאי במשק, בעיקר בקרב עסקים וחברות קטנים ובינוניים.

לפרטים על אודות החקיקה והרגולציה העיקרית החלה על החברה נכון למועד הדוח, והשפעתה על פעילות החברה, ראו סעיף לפרטים על אודות החקיקה והרגולציה העיקרית החלה על החברה נכון למועד הדוח, והשפעתה על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6 להלן.

הערכות והנחות החברה המובאות לעיל בדבר השפעות עתידיות אפשריות בקשר עם הרגולציה החלה על החברה, וההשפעות על חברות אחרות בתחום האשראי החוץ בנקאי, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע כאמור מבוסס, בין היתר, על הערכות החברה נכון למועד זה בהתאם המבוססות בין היתר על ניסיון העבר והידע שנצבר לה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה כגון הגברת הרגולציה והחלטות רגולטוריות שונות הקשורות לתחומי הפעילות של החברה, וכן בהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן.

ברבעון הראשון של שנת 2025 נבלם הגידול החד במספר העסקאות שאפיין את שנת 2024. רמת העסקאות ברבעון הראשון של 2025 מדורגת בשליש התחתון מאז תחילת שנות ה-2000, ומשקפת היחלשות משמעותית בשוק החופשי לאחר ההתאוששות שנראתה בשנת 2024.

מגמת החולשה בשוק החופשי המשיכה אף ברבעון השלישי לשנת 2025, כאשר התקופה התאפיינה בתנודתיות חריפה בהיקפי העסקאות, שנבעה בעיקר מאילוצים קלנדריים בחודש אוקטובר, אך בראייה רחבה נשמרה עקביות שלילית בהשוואה לנתוני שנת 2024. למרות "תיקון" משמעותי שנרשם לקראת סוף התקופה, השוק טרם חזר לפסי צמיחה, כאשר סך העסקאות בכל אחד מהחודשים הנסקרים נותר נמוך מהתקופה המקבילה אשתקד, ומעבר בין החודשים לווה בשינויים חדים בהיקפי המכירות.

בניתוח הפנימי של פלחי השוק, בולט הפער המהותי בין הדירות החדשות לדירות יד שנייה. מכירות הקבלנים היוו את המשקולת העיקרית על השוק, עם צניחה עקבית וחדה של בין 18% ל-40% בכל החודשים הנסקרים ביחס ל-2024. נראה כי גם מבצעי מכירות נקודתיים הצליחו למתן את הירידות רק באופן חלקי. מנגד, שוק היד השנייה הפגין חוסן יחסי ואף רשם גידול מתון של 6%-7% באוגוסט ובנובמבר בהשוואה לשנה שעברה (למעט הירידה הכללית באוקטובר). אף על פי כן, גם בפלח היד השנייה רמת הפעילות האבסולוטית מוגדרת עדיין כנמוכה בראייה רב-שנתית.

בחודש דצמבר 2025 נרכשו 8,526 דירות (דירות יד-שנייה וחדשות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי), המהוות ירידה של 24% בהשוואה לדצמבר 2024, וגידול של 16% בהשוואה לחודש הקודם. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי הסתכמו העסקאות בשוק החופשי ב-7,534 דירות, ירידה של 24% לעומת דצמבר 2024 וגידול של 19% לעומת נובמבר 2025.

מכירות הקבלנים בחודש דצמבר 2025 הסתכמו ב-3,496 דירות, ירידה חדה של 41% בהשוואה לדצמבר 2024, אולם גידול של 20% לעומת החודש הקודם. בניכוי מכירות בסבסוד ממשלתי מכירות הקבלנים בשוק החופשי עמדו על 2,504 דירות, ירידה של 44% לעומת דצמבר 2024 וגידול של 34% לעומת נובמבר 2025. במקביל נרשם גידול בשיעור הדירות הנמכרות "על הנייר", אשר הגיעו ל-63% מסך הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי – עלייה של שלוש נקודות אחוז לעומת החודש הקודם וירידה של חמש נקודות אחוז לעומת דצמבר 2024.

מכירות דירות יד-שנייה הסתכמו בחודש דצמבר 2025 ב-5,030 דירות, ירידה של 7% בהשוואה לדצמבר 2024 וגידול של 13% לעומת נובמבר 2025.

¹⁹ סקירת ענף הנדל"ן למגורים, משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, רבעון ראשון 2025 (ספטמבר 2025), חודש יולי 2025 (ספטמבר 2025), חודש אוגוסט 2025 (אוקטובר 2025), חודש ספטמבר 2025 (נובמבר 2025), חודש אוקטובר 2025 (דצמבר 2025), חודש נובמבר 2025 (ינואר 2026) חודש דצמבר 2025 (פברואר 2026).

רכישות המשקיעים בחודש דצמבר 2025 הסתכמו ב-1,518 דירות, ירידה של 20% לעומת דצמבר 2024, אך גידול של 34% לעומת החודש הקודם. משקל המשקיעים מסך העסקאות עמד על 18%, גבוה בנקודת אחוז אחת לעומת דצמבר 2024 וגם לעומת נובמבר 2025. מכירות המשקיעים הסתכמו ב-1,159 דירות, ירידה חדה של 30% לעומת דצמבר 2024 וירידה מתונה של 2% לעומת נובמבר 2025.

רכישות דירה ראשונה בדצמבר 2025 הסתכמו ב-4,601 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי – ירידה של 32% לעומת דצמבר 2024. בניכוי סבסוד ממשלתי עמדו רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי על 3,609 דירות, ירידה של 33% לעומת דצמבר 2024 אך גידול של 24% לעומת נובמבר 2025.

בסיכום שנתי, בשנת 2025 נמכרו 84,879 דירות, ירידה של 11% לעומת 2024. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מחירי הדירות בחודשים אוקטובר-נובמבר 2025 עלו בשיעור של 0.6% לעומת החודשים ספטמבר-אוקטובר 2025.

כפי שעולה מהערכת הכלכלן הראשי במשרד האוצר, האתגר המרכזי ממשיך להיות בענף הנדל"ן, אשר סובל ממחסור בכוח אדם עקב היעדרותם המתמשכת של עובדים פלסטינים, על אף ניסיונות להרחיב את היצע העובדים באמצעות עובדים ישראלים ועובדים זרים נוספים.

6.8 השפעות מלחמת "חרבות ברזל", "עם כלביא" ו-"שאגת הארי"

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה" או "מלחמת חרבות ברזל") בעקבות מתקפה רצחנית של ארגון הטרור חמאס. במקביל, בגבול הצפון, יזם ארגון הטרור חיזבאללה פעולות לחימה כנגד ישראל, אשר התפתחו מימי קרב עד למבצע "חצי הצפון" שהחל בחודש ספטמבר 2024, ובמסגרתו הורחבה פעילות צה"ל לעומק לבנון. פעילות צה"ל הורחבה במהלך המלחמה גם למבצעים נקודתיים בשטח איראן, תימן וסוריה, בעיקר כתגובה לירי טילים וכטב"מים לעבר ישראל וסביב פעילות עוינת של המורדים החות'ים הפועלים מתימן, שגרמה לשיבוש של נתיבי הסחר הימי לישראל ומדינות נוספות ועלולה להשפיע על מחיר ההובלה ומוצרי האנרגיה. ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" במטרה לנטרל איומים איראניים על שטח המדינה ותושביה וזאת תוך הכרזת מצב חירום בעורף, סגירת המרחב האווירי בישראל, איסור התקהלויות וגיוס מילואים רחב אשר הובילו למחדש לצמצום הפעילות במשק. ביום 24 ביוני 2025, ולאחר התערבות אמריקאית בתקיפות על מתקני הגרעין באיראן, הושג הסכם הפסקת אש בין המדינות.

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם להפסקת הלחימה בעזה, נסיגת הכוחות הישראלים לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה והשבת החטופים הישראלים. לאחר מועד הדוח, ביום 26 בינואר 2026, אותרה גופתו של החטוף האחרון שנותר בשטח רצועת עזה וזו הוחזרה לקבורה בשטח מדינת ישראל.

למועד פרסום הדוח עדיין קיימת אי ודאות מסוימת בנוגע למצב הביטחוני, ולגבי חזרת הלחימה בזירות השונות, לרבות במקרה שההסכם כאמור יופר, באופן שעשוי להשפיע על מצב המשק ובכלל זה על החברה. בנוסף, לאחר מועד הדוח וטרם מועד פרסום הדוח ביום 28 בפברואר 2026, התחדשה הלחימה בין ישראל וארה"ב לבין איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי". במסגרת המבצע שוגרו טילים בליסטיים וכטב"מים לישראל ולעבר מטרות אמריקאיות במדינות המפרץ הפרסי. יומיים לאחר תחילת הלחימה מול איראן, ארגון הטרור חיזבאללה הצטרף גם הוא ללחימה, אשר מתנהלת כעת בשתי החזיתות.

יצוין כי לעמדת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, אין למלחמה ולמבצעים האמורים לעיל השפעה על פעילות החברה או תוצאותיה העסקיות יחד עם זאת, אין כל וודאות בדבר השפעה של התמשכות על פעילותם העסקית של לקוחות החברה ורמת הסיכון של לקוחות החברה, אין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה והמבצעים על המשק הישראלי וענף הנדל"ן ועל פעילותה ותוצאותיה של החברה.

הערכות החברה ביחס להשפעת המלחמה והמבצעים המתוארים בסעיף זה לעיל, על פעילותה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו של מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע שיש בידי החברה למועד פרסום הדוח. הערכות אלו אשר עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה וזאת בעיקר בשל אי הוודאות הקיימת ביחס למשך המלחמה, התרחבותה לגזרות נוספות, תוצאותיה והשלכותיה לרבות ביחס לתפקוד המשק והעורף, כלכלת ישראל בכלל ותחום פעילותה של החברה בפרט, בשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה או התממשות של אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 2525 לפרק זה.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד

7. תחום מתן אשראי

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

למועד הדוח, לחברה תחום פעילות אחד המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים, במסגרתו עוסקת החברה בהעמדת אשראי חוץ בנקאי במסגרת תחום פעילותה, מעמידה החברה מספר שירותים, הכוללים למועד דוח זה, מימון ליזמי נדל"ן למגורים; מתן אשראי לבעלי שליטה ולקוחות עסקיים אחרים ופעילות בממסרים דחויים לצדדים שלישיים.

לפרטים נוספים אודות השירותים המועמדים על ידי החברה והתוכנית האסטרטגית שלה להרחבת פעילותה ראו סעיף 2 לעיל.

לפרטים נוספים אודות האסטרטגיה של החברה ראו סעיף 23 להלן.

לפרטים אודות פילוח סך החובות המגובים בביטחונות לפי סוג בטוחה ליום 31 בדצמבר 2025 ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

7.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

הפעילות בענף, כמו גם היקף הפעילות של תחום המימון החוץ בנקאי, הולכת וגדלה, בעיקר בשנים האחרונות וזאת, בין היתר, לאור ההכרה מצד הרגולטור ובקרב הציבור בחשיבותה ותרומתה של המערכת החוץ בנקאית, הן מבחינה כלכלית והן מבחינה חברתית למשק הישראלי ככלל, ולעסקים קטנים בפרט.

הצמיחה נובעת, בנוסף, מהמהירות, היעילות, המקצועיות וה"פישוט" הרגולטורי יחסית שחל על חברות בתחום המימון החוץ בנקאי, שאינן חלק מהמערכת הבנקאית, כדוגמת החברה, ושביכולתן להציע תנאים תחרותיים בהעמדת אשראי, לרבות בכל הנוגע לבטוחות הנדרשות מהלווה, ככל שנדרשות.

גורם נוסף להתגברות התחרות בשנים האחרונות הינו הגידול שחל בהיקף גיוסי האג"ח על-ידי חברות הפועלות בתחום הפעילות של החברה וכתוצאה מכך צמיחה בהיקף האשראי שמציעים גורמים חוץ בנקאיים, מחד, והוזלת עלויות גיוס האשראי מאידך.

זאת ועוד, האסדרה שהוחלה בקשר לתחום זה הינה גורם נוסף המחולל תחרות מול המערכת הבנקאית, בין היתר באמצעות חוק הפיקוח אשר הסדיר את פעילות החברות למתן אשראי וחוק אשראי הוגן. למידע נוסף בקשר עם הרחבת האסדרה הרגולטורית ראו סעיף 20 להלן.

7.3 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

החברה פועלת בתחום מתן פתרונות אשראי לעסקים בישראל, בין היתר, מכוח רישיון מורחב למתן אשראי ורישיון מורחב למתן שירותים בנכסים פיננסיים שניתן

לה מרשות שוק ההון על-פי חוק הפיקוח, אשר מסדיר את פעילות החברה בתחום הפעילות.

לפירוט אודות הוראות הדין והרגולציה העיקריות החלה על תחום פעילות החברה ובדבר שינויי חקיקה תלויים ועומדים בתחום פעילותה של החברה והשלכת אימוצם (ככל שיאומצו) על פעילות החברה, ראו 20 להלן.

7.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

להערכת החברה, המצב הפיננסי במשק הישראלי, יחד עם הגידול בהיקף הפעילות העסקית ודרישות הרגולציה החלות על תאגידים בנקאיים ביחס להלימות הון, ותנאי האשראי המסחרי הארוך טווח במשק, יגבירו את הצורך במקורות מימון חוץ בנקאיים וכפועל יוצא, להערכת החברה, היקף הפעילות בתחום מתן האשראי החוץ בנקאי לעסקים קטנים ובינוניים בישראל ילך ויגדל.

בנוסף, התפתחות ענף המימון החוץ בנקאי ושיפור תדמיתו בקרב לקוחות פוטנציאליים, הנובעים מההסדרה הרגולטורית הענפה שנעשתה ועודנה נעשית, מהגדלת שקיפות הפעילות בתחום ומרישום של מספר שחקנים בתחום הפעילות למסחר בבורסה בתל אביב, מובילים לקוחות קיימים וחדשים לפנות לחברות הפועלות בתחום מתן האשראי לעסקים, וביניהן לחברה, ומגדילים את היקף פעילות התחום.

החברה רואה בשיפור תדמיתו של ענף האשראי החוץ בנקאי, חלק משמעותי מאסטרטגיית הצמיחה שלה. לצורך כך, פעלה החברה ועודנה פועלת לאורך שנות פעילותה מול לקוחותיה בשקיפות מקסימאלית, בהגינות וביושר, בדגש על שיפור השירות ללקוח ותוך שימוש במנגנוני פיקוח יעילים.

בנוסף, בעת האחרונה ניכרת מגמה של פניה מצד עסקים גדולים לאפיקי המימון החוץ בנקאי כאלטרנטיבה למימון הבנקאי, בעוד שבעבר הפניה לאפיקים אלו נעשתה בעיקר על-ידי עסקים קטנים ובינוניים. יצוין כי אין כל ודאות כי מגמה זו תמשך בעתיד.

כאמור בסעיף 6.4.2 לעיל, שמירת רמת ריבית ואינפלציה גבוהות לאורך זמן עלולה בין היתר להביא לקיטון בהיקפי תיק האשראי שלה ולקיטון כמות המתחרים בתחום. לצד האמור, החברה סבורה כי קיטון בכמות המתחרים, ככל שיתרחש, עשוי ליצור עבור החברה ומתחריה הגדולים הזדמנויות להגדיל את היקף פעילותן גם בתנאי השוק הנוכחיים וכי גודל תיק האשראי ללקוחות, היקף ההון העצמי והמוניטין של החברה בתחום, יקנו לחברה יתרון על פני מרבית מתחורותיה. בנוסף, להורדת שיעור הריבית, עשויה להיות השפעה חיובית על המשק ועל הפעילות העסקית של החברה, כתוצאה מהוזלת מקורות המימון של החברה ולקוחותיה.

הערכות החברה המפורטות לעיל בעניין שינויים בתחום הפעילות וברוחיותו מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת החברה והמידע הידוע לה נכון למועד זה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה מצב הכלכלה ושינויים מקרו כלכליים, שינויים בהוראות הדין והרגולציה, שינויים במבנה השוק בו פועלת החברה ומספר המתחרים בו, וכן איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן.

7.5 התפתחות בהיקף פעילות החברה

במהלך שנת 2025 וכהמשך לפעילות החברה בשנת 2024, במקביל לצמיחת הפעילות בתחום מימון מגובה נדל"ן, הגדילה החברה את היקפי האשראי הניתנים ללקוחות גדולים המאופיינים ביציבות, איתנות פיננסית יחסית ופיזור גאוגרפי רחב של פרויקטים למגורים. במסגרת האסטרטגיה העסקית גדל היקף האשראי הניתן ליזמי נדל"ן למגורים המגובה בביטחונות מסוג משכנתא מדרגה ראשונה ושנייה.

לפרטים נוספים בקשר עם אסטרטגיית החברה ראו סעיף 23 להלן.

7.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

7.6.1 הון עצמי ומקורות גיוס חיצוניים

היכולת לגייס אשראי חיצוני הינה גורם בעל דרגת חשיבות עליונה לחברות בתחום הפעילות של החברה. ככל שהונה העצמי של חברת אשראי חוץ בנקאי גדול יותר והדירוג שלה גבוה יותר, או לחילופין שיש ביכולתה את האפשרות לגייס מקורות מימון בתנאי מימון נוחים, כך יתאפשר לחברה להגדיל את מסגרת תיק לקוחותיה תוך שמירה על איכות תיקי ההלוואות. לפרטים אודות דירוג החברה ואגרות החוב שלה, ראו סעיף 17 להלן ונספח א' לדוח הדירקטוריון.

7.6.2 זמינות השירות

היכולת להגיב מהר לצרכי לקוחות הינה קריטית לחברה הפועלת בענף האשראי החוץ בנקאי, ואשר מכוונת ללקוחות כחלופה למערכת הבנקאית. בחברה מועסקים צוות של עובדים בעלי ידע וניסיון המאפשרים להם לנתח ולבחון כל עסקה במימונת ולייצר מענה מהיר ללקוחותיה. יכולות אלו מאפשרות לחברה להשלים עסקאות להעמדת הלוואות תוך זמן קצר וביעילות מרבית.

7.6.3 מערך חיתום אשראי איכותי

ניהול מערך חיתום אשראי איכותי וקפדני על-ידי החברה הינו בליבת פעילותה, כאשר הסיכון העיקרי העומד בפני החברה הוא העדר יכולת לפרוע את האשראי אשר הועמד ללקוחותיה. החברה מבצעת ניתוח

אשראי מקצועי, וזאת באמצעות צוות מנוסה ומיומן ותוך הקפדה על פיזור סיכונים בתיק האשראי, יישום בקורות מובנות, הטמעת נהלי קליטת לקוחות קפדניים ובדיקת עסקאות קפדנית. להערכת החברה, ניסיונה, אשר נצבר במהלך שנות פעילותה, בכל הנוגע לבקורות שוטפות של הרכב תיק האשראי של החברה, מסייע לחברה לקיים מערך ניהול חיתום אשראי איכותי וקפדני.

תהליך חיתום האשראי כולל, בין היתר, ביצוע הערכות וניתוחים של הלקוחות, על-ידי אנשי מקצוע בעלי ידע וניסיון ארוך שנים, מדיסציפלינות מקצועיות שונות, באמצעות מגוון רחב של מסמכים פיננסיים ואחרים הנמסרים על-ידי הלקוחות, בהתאם לדרישת החברה וכן נאספים ממקורות שונים, זאת בהתאם למדיניות ונהלי אשראי סדורים. אשראי זה נבחן ועובר אישור של עד ארבע רמות שונות, בהתאם להיקף ולמורכבות המימון.

אחת למספר חודשים מבצע צוות המורכב בין היתר מסמנכ"ל ניהול סיכונים, קצינת הציות וסמנכ"ל כספים בקרה על מספר תיקים במדגם מייצג לפי סוגי האשראי והלקוחות. בין היתר, נבחנים תהליך קליטה ורישום הלקוח, ניתוח האשראי ואישורו, קבלת המסמכים ושמירתם, בטוחות וכל הקשור באשראי הספציפי שהועמד.

7.6.4. קבלת ביטחונות כנגד העמדת המימון

יכולת קבלת והערכת איכות של בטחונות הינה מהותית ביותר לחברת מימון המעמידה אשראי, בעיקר במח"מ בינוני או ארוך, ובגודל שאינו זניח ביחס לתיק האשראי שלה. החברה מקבלת בטחונות כנגד רוב האשראי שמעמידה, אשר מקטינים את סיכוני האשראי, וזאת בהתאם להחלטות ועדת אשראי של החברה ובהתבסס על תוצאות תהליך החיתום. לפרטים נוספים בקשר עם קבלת ביטחונות החברה ופילוגם ראו סעיף 7 לדוח הדירקטוריון.

7.6.5. מוניטין

יצירת מוניטין מהווה גורם הצלחה קריטי בתחום פעילות החברה, לאור סוג הפעילות, השירות ואופייה. החברה פועלת בתחום מתן פתרונות אשראי לעסקים בישראל מזה שנים ארוכות, הינה מוכרת בשוק ובקרב גורמי הרגולציה הפעילים בתחום כחברה אמינה ומקצועית ונהנית ממגוון לקוחות, לרבות לקוחות חוזרים.

7.6.6. לקוחות חוזרים²⁰

שביעות רצון הלקוחות מהשירות שקיבלו ובחירתם של לקוחות לשוב ולהשתמש בשירותי החברה הינו גורם הצלחה קריטי בתחום. לחברה מאגר לקוחות חוזרים שמהווה את שלד פעילותה. ראה גם סעיף 9 להלן.

7.6.7. מחסומי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

7.6.7.1. חובת רישוי ורגולציה

תחום הפעילות עבר תהליך נרחב של אסדרה, לרבות הטלת "חסמים רגולטוריים", שהעיקרי שבהם הוא החובה לקבלת רישיון למתן אשראי מאת רשות שוק ההון לצורך עיסוק בפעילות של מתן אשראי. בנוסף לדרישת הרישוי הנ"ל, חל על בעל רישיון צו איסור הלבנת הון ייעודי וכן הוראות חוזרי רשות שוק ההון. לפרטים נוספים ראו סעיף 20 להלן. כמו כן, לפרטים נוספים בדבר רישיונות מורחבים למתן אשראי שקיבלה החברה, ראו סעיף 20.12.1 לעיל.

7.6.7.2. הון עצמי ראשוני ויכולת גיוס הון זר

תחום פעילות מתן אשראי דורש הון חוזר רב, שעיקרו אמצעים נזילים. כדי לפעול באופן יעיל, על חברת המימון להיות בעלת מנוף פיננסי גבוה. לשם יצירת תיק אשראי משמעותי ומפוזר, נדרש הון עצמי ראשוני רב ויכולת גיוס הון חיצוני גבוהה ויעילה.

7.6.7.3. מוניטין

כמפורט בסעיף 7.6.5 לעיל, לחברה מוניטין אשר נבנה לאורך שנות פעילותה, המתבסס בין היתר, על אמינות, יעילות ושירות, וכן עקב היותה חברה ציבורית עם שקיפות מוגברת.

חברה חדשה בתחום אשר לא קיים לה מוניטין בתחום עלולה בתחילת דרכה להיתקל בקשיים בגיוס לקוחות חדשים.

7.6.7.4. הקמת מערך חיתום ושיטות עבודה

לצורך מתן אשראי נדרש ביסוס של שיטות עבודה חיתומית וניסיון עשיר בתחום הפעילות על מנת להעריך את מפת הסיכונים משלב מתן האשראי ועד לפירעונו הסופי.

7.6.8. מחסומי היציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

7.6.8.1. עמידה בהתחייבויות שניתנו למממנים והחזר מלוא המימון שניתן לחברה.

²⁰ "לקוח חוזר" הינו לקוח שביצע יותר מ-2 עסקאות במשך תקופה של 12 חודשים.

7.6.8.2. עמידה בהתחייבויות שניתנו ללקוחות החברה, לצורך השלמת העמדת ההלוואות שהועמדו ופירעון.

7.6.9. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חלף השירותים הניתנים על-ידי החברה במסגרת פעילותה בתחום המימון, יכולים לקוחות החברה לפנות לתאגידים בנקאיים, גופים מוסדיים ונותני שירותי אשראי מתחרים לצורך קבלת אשראי בדרכים שונות.

יחד עם זאת, קבלת מימון מתאגידים בנקאיים או מגופים מוסדיים עשויה להיות כרוכה בפרוצדורה ארוכה יותר שאינה מתאימה בהכרח לכל לקוח ולכל הזדמנות עסקית, דבר המהווה יתרון יחסי לחברה, כגוף המפעיל מנגנון יעיל ומהיר.

כחלק מאסטרטגיית החברה להתמודדות עם התחרות, מבליטה החברה את יתרונה היחסי בפרמטרים השונים: מקצועיות, טיב השירות, היחסים האישיים, ניסיון וידע נצבר, זמינות, מומחיות בהתאמת עסקאות לצורכי הלקוח והחברה וכן גמישות עסקית הנובעת מאיתנותה הפיננסית. לפרטים נוספים אודות תחרות, ראו סעיף 11 להלן.

7.6.10. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים בעניין מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו ראו סעיף 11 להלן.

8. מוצרים ושירותים

החברה מעניקה אשראי עסקי למטרות שונות. בשנים האחרונות חל גידול בשיעור ההלוואות המגובות בשעבודים על נכסי נדל"ן בתיק האשראי של החברה. החברה מעניקה מימון מגובה נדל"ן, בין היתר, ליזמי נדל"ן ולחברות לצורך מטרות עסקיות, לרבות לטובת הפעילויות הבאות: (1) הלוואות גישור כחוב בכיר לצורך רכישת נדל"ן; (2) השלמת הון לצורך מימון רכישת נדל"ן ו/או פרויקטים בתחום הנדל"ן; (3) מימון לפעילות הון חוזר ו/או לפעילות השקעה מגובה בבטוחות נדל"ן.

החל משנת 2023 החברה פעלה באופן יזום על מנת להגדיל את פעילותה בתחום מימון יזמי נדל"ן למגורים מתוך כלל פעילותה, ובכוונתה להמשיך ולהגדיל את פעילותה בתחום, תוך בחינה שוטפת ומוקפדת של הסביבה העסקית במשק בכלל ושל ההתפתחויות בענף הנדל"ן למגורים בפרט.

בהמשך לכך, וכמפורט בסעיפים (א) 2 לעיל ו-23.2.3 להלן, החבר אישרה במהלך שנת 2025 תכנית אסטרטגית ליישום הרחבת הפעילות בתחום הנדל"ן למגורים, ואף גויסו עובדים בעלי התמחות מיוחדת בתחום הנדל"ן.

עיקר פעילות החברה בתחום הנדל"ן למגורים תתמקד בהעמדת אשראי להון עצמי במספר מוצרים עיקריים: מימון הון עצמי לרכישות קרקעות, מימון הון עצמי לפרויקטים בליווי סגור, מימון כנגד שעבוד עודפי פרויקטים והלוואות משתתפות ברווחים.

עסקאות אלה מגובות בשעבודי מקרקעין ושעבודים אחרים מדרגה ראשונה ומדרגה שנייה וכן בביטחונות נוספים. כמו כן, כחלק מהתוכנית האסטרטגית, החברה תיכנס לפעילויות משיקות נוספות בתחום הנדל"ן למגורים: תחום הליווי לבנייה וכן תחום המשכנתאות.

לפרטים נוספים ראו סעיף 2 לפרק זה לעיל.

החברה שואפת להמשיך להגדיל את היקפי האשראי כנגד בטחונות קשיחים מסוגים שונים כדוגמת נדל"ן, ניירות ערך, שעבודים שוטפים, וכו', כחלק מהקטנת הסיכון בתיק האשראי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך האשראי המגובה בביטחונות בתיק האשראי של החברה עומד על 692,284 אלפי ש"ח, המהווים כ-71.6% מסך תיק האשראי של החברה, לעומת כ-628,597 אלפי ש"ח אשר היוו כ-74.4% מסך תיק האשראי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ו-288,374 אלפי ש"ח אשר היוו כ-43.8% מסך תיק האשראי נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

כמו כן, במסגרת תחום הפעילות, מעמידה החברה מימון לבעלי שליטה כנגד שעבוד ניירות ערך סחירים או כנגד קבלת בטחונות אחרים, וכן מעניקה פתרונות מימון למסרים דחויים עבור צדדים שלישיים. לחברה ניסיון רב בתחום היות והחברה פועלת בתחום זה מזה שנים רבות. כחלק מהשינויים החלים בענף, הכוללים שינויי רגולציה ורישוי, וכן סביבה עסקית שונה משנים עברו, החליטה החברה משנת 2022 לצמצם את פעילותה כאמור מול נותני שירותים פיננסיים וכנגד מימון ממסרים דחויים מצדדים שלישיים.

בנוסף לכך, בתחום האשראי המסחרי לעסקים החברה מעמידה אשראי המגובה במסרים עצמיים של מקבל האשראי, כאשר חלק מן העסקאות נתמך גם בערבויות של צדדים שלישיים

לאור החלטת החברה על צמצום הפעילות אל מול נותני שירותים פיננסיים, וכנגד מסרים דחויים מצדדים שלישיים, ליום 31 בדצמבר 2025, עמד היקף האשראי שהועמד לנותני שירותים פיננסיים וכנגד מסרים מצדדים שלישיים מתוך סך האשראי שהעמידה החברה על כ-9% לעומת כ-5.2% נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולעומת כ-9.3% נכון ליום 31 בדצמבר 2023. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2025 היוו ההכנסות מהאשראי שהועמד על-ידי החברה לנותני שירותים פיננסיים כ-4% מסך ההכנסות של החברה, לעומת כ-5% מסך ההכנסות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולעומת כ-12.51% מסך ההכנסות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

החברה תמשיך לפעול לטייב את תיק האשראי שלה, הכל לרבות תוך המשך שמירה על רמות סיכון נמוכות ככל הניתן ועיבוי בטחונות בתיק האשראי של החברה.

תחזיות והערכות החברה ביחס להיקף פעילותה בתחומי המימון של חברות המימון, ושל יזמי הנדל"ן בשנה הקרובה וביחס לתוכניתה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותן בפועל עלולה שלא להתרחש או להתרחש באופן שונה מהותית מהנחה על-ידי החברה, וזאת, בין היתר, כתוצאה מהתקיימות או שינוי באיזה מבין

הגורמים הבאים (אחד או יותר), אשר חלקם אינם בשליטתה: (א) שינוי במגמת התפתחות שוק המימון החוץ בנקאי בישראל; (ב) שינויים במגמת שוקי הנדל"ן והתשתיות בישראל; (ג) שינויים מאקרו כלכליים לרבות עלייה בשיעור הריבית ו/או בשיעור האינפלציה במשק, אשר עלולים לפגוע בעלות המקורות של החברה או ביכולתה לגוון את מקורות המימון שלה; (ד) שינוי בתמחור שירותי החברה ו/או המרווח המימוני כתוצאה מתחרות בעסקיה; (ה) ירידה באיכות העסקאות המגיעות לפתחה של החברה באופן שלא יעמדו בקריטריונים שלה לבדיקות אשראי; (ו) התממשות של איזה מבין גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן.

8.1 פילוח הכנסות

להלן התפלגות שיעור ההכנסות של החברה מסך הכנסותיה, לפי סוגי שירותים שהחברה מעניקה:

הכנסות ליום	הלוואות מגובות בנדל"ן, ציוד והלוואות שאינן מגובות	אשראי לקוחות כנגד ממסרים דחויים	אשראי באמצעות נותני שירותים פיננסיים כנגד ממסרים דחויים
31.12.2025	93%	3%	4%
31.12.2024	82%	13%	5%

9. לקוחות

9.1 כללי

לאור השינוי שחל באסטרטגיה העסקית של החברה החל משנת 2022, נכון למועד הדוח מרבית פעילות האשראי של החברה נעשית למול חברות בתחום הנדל"ן למגורים.

במסגרת האסטרטגיה החדשה, החברה החליטה לרכז פעילות בנדל"ן למגורים ב-2 קווי עסקים מרכזיים, הראשון הוא תחום מימון חוב נחות, והשני הוא תחום הליווי הסגור ליזמי בפרויקטי נדל"ן.

תחום החוב הנחות יתמקד ב-4 מוצרים עיקריים: השלמת הון בשלב הקרקע, השלמת הון בשלב הפרויקט, שעבוד עודפים ועסקאות השתתפות ברווחים. מימון פרויקטים בליווי יתמקד ביצירת מעטפת מימון מלאה ליזם במתכונת חוב בכיר, בשת"פ חברות ביטוח.

במחצית השנה האחרונה החלה החברה להתקשר עם יזמי נדל"ן מובילים בעסקאות בהן החברה זכאית גם לרווחים עתידיים כפועל יוצא מרווחיות וביצועי הפרויקטים ("קיקר"). חלק מעסקאות אלו נמדדות בשיטת השווי ההוגן וצפויות לייצר לחברה תשואות עודפות וזאת בכפוף לעמידה ביעדי הפרויקטים.

למנהלי החברה ניסיון רב שנים בתחומים הנ"ל, היכרות מעמיקה עם האתגרים וההזדמנויות בתחום, יכולת ניתוח והבנה של עסקאות בתחום הנדל"ן וכיו"ב.. כל אלו מאפשרים ניהול סיכונים מושכל ביחס להתקשרויות בעסקאות באותם ענפים.

לקוחות החברה מאופיינים ברמת נאמנות גבוהה יחסית (קרי, שיעור הלקוחות החוזרים גבוה מאוד²¹ ועומד בשנתיים האחרונות על 90% ויותר), אשר להערכת החברה, נובעת בעיקרה ממקצועיות החברה, גמישות עסקית, מתן מענה מותאם לצרכי הלקוח והחברה ומהירות תגובה.

למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך האם שיעור הלקוחות החוזרים יישמר גם בשנת 2026.

9.2 לקוחות מהותיים

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות החברה, בין היתר, נוכח פיזור תיק הלקוחות.

9.3 פיזור תיק הלקוחות של החברה

במהלך השנים 2023, 2024 ו-2025 פעלה החברה, ועודנה פועלת, לשיפור תיק האשראי באמצעות גיוס לקוחות בעלי איתנות פיננסית גבוהה יחסית, תוך קבלת בטחונות קשיחיים כנגד העמדת המימון. במסגרת מהלך זה צומצמה כמות לקוחות החברה בשנים אלו.

9.4 טבלת פיזור עשרת הלקוחות הגדולים במונחי היקף אשראי (ברוטו):

ליקוח	שיעור מכלל הכנסות החברה ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור מכלל הכנסות החברה ליום 31 בדצמבר 2024
1	4.69%	4.16%
2	4.10%	3.81%
3	3.99%	3.78%
4	3.62%	3.38%
5	3.49%	3.09%
6	3.24%	3.02%
7	3.10%	2.91%
8	2.89%	2.51%
9	2.64%	2.48%
10	2.58%	2.32%

(*) יוער כי מיספור הלקוח לא בהכרח מעיד כי הלקוח זהה בכל הטבלאות.
 (**) יוער כי לאור השינוי העסקי בתמהיל לקוחות החברה, מרבית לקוחות החברה הינם גם מושכי הממסרים ולפיכך הטבלה שלעיל מתייחסת הן לפיזור עשרת הלקוחות הגדולים של החברה והן לעשרת מושכי הממסרים הגדולים של החברה.

²¹ ראה הערה 22 לעיל.

9.5 טבלת התפלגות יתרות לקוחות, מסך תיקי הלקוחות והמחאות לגביה ברוטו, לפי ענף פעילות: (*)

ענף פעילות	ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור מסך תיק הלקוחות	ליום 31 בדצמבר 2024 שיעור מסך תיק הלקוחות
נדל"ן	69.99%	66.56%
מסחר ויבוא	5.05%	7.65%
פיננסים וביטוח (**)	11.79%	10.81%
תעשייה וחרושת	3.77%	5.75%
אנרגיה	4.15%	5.04%
שירותים עסקיים אחרים	4.03%	2.27%
תחבורה ולוגיסטיקה	1.22%	1.92%

(*) יוער כי לאור העובדה כי מרבית לקוחות החברה הינם גם מושכי הממסרים אזי הטבלה שלהלן מתייחסת הן לפיזור עשרת הלקוחות הגדולים של החברה והן לעשרת מושכי הממסרים הגדולים של החברה.

(**) ענף הפיננסיים כולל לקוחות שהינם נותני שירותים פיננסיים. יצוין, כי ממסרים שנמסרו לחברה על-ידי נותני שירותים פיננסיים, נמסרו מלקוחותיהם של חברות המימון העוסקים בענפי פעילות שונים ומגוונים באופן המגדיל את הפיזור הכולל.

9.6 טבלת פילוח זמני פירעון – מח"מ תיק הלקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2025 לפירעון	ליום 31 בדצמבר 2025 נפרע מיתרת התיק	ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור מיתרת התיק	ליום 31 בדצמבר 2024 מיתרת התיק	ליום 31 בדצמבר 2024 שיעור מיתרת התיק	ליום 31 בדצמבר 2024 מיתרת התיק
0-30 (**)	16.4%	16.4%	0-30 (**)	18.1%	18.1%
31-60	7.5%	23.8%	31-60	9.2%	27.3%
61-120	10.5%	34.4%	61-120	13.2%	40.5%
121-180	10.9%	45.3%	121-180	9.4%	49.9%
181-365	28.5%	73.8%	181-365	21.5%	71.4%
365<	26.2%	100%	365<	28.6%	100%
חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי	(**)	(**)	חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי	(**)	(**)

(*) "ימים לפירעון" – מספר הימים שנותרו מיום 31 בדצמבר 2025 (או 31 בדצמבר 2024, לפי העניין) ועד למועד החוזי לפירעון החוב.

(**) בגין חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי – ליום 31 בדצמבר 2025 כולל סך של 29,408 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2024 כולל סך של 3,170 אלפי ש"ח.

משך החיים הממוצע של תיק האשראי ליום 31.12.2024 הינו כ-0.78 שנים. משך החיים הממוצע של תיק האשראי ליום 31.12.2025 הינו כ-0.79 שנים.

החברה ממשיכה באופן שוטף לנסות ולהגדיל את היקפי פעילותה במקביל לחיתום אשראי וניהול סיכונים קפדניים ופועלת ועושה כמיטב יכולתה על מנת שהרחבת הפעילות ומעגל הלקוחות לא תבוא על חשבון איכות תיק הלקוחות. בשנים 2024 ו-2025 המשיכה החברה במדיניותה לשיפור איכות תיק הלקוחות, באמצעות אסטרטגיית חשיפה ללקוחות חדשים בעלי איתנות פיננסית גבוהה יותר ופוטנציאל סיכון נמוך יותר. בהקשר זה יצוין כי טיוב תיק הלקוחות מוריד את המרווח של תיק האשראי.

9.7 טבלת התפלגות שיעור מסך הלקוחות לפי מקור הממסר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 שיעור מסך הלקוחות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 שיעור מסך הלקוחות	סעיף
5.2%	9.4%	ממסרים מצדדים שלישיים
94.8%	90.6%	ממסרים עצמיים

9.8 טבלת גיול יתרות לקוחות ברוטו (*) שלא נפרעו במועד החוזי המקורי

31.12.2025 נתונים כספיים נכון ליום

מס' ימים**	0-30	31-60	61-120	121-180	181-365	>365	סכום כולל
סה"כ אלפי ש"ח	271	12,255	23,462	9,801	15,158	11,688	72,635
שיעור מסה"כ	0%	16%	17%	32%	13%	21%	100%

31.12.2024 נתונים כספיים נכון ליום

מס' ימים**	0-30	31-60	61-120	121-180	181-365	>365	סכום כולל
סה"כ אלפי ש"ח	1,331	519	3,227	1,239	9,373	7,192	22,881
שיעור מסה"כ	6%	2%	14%	5%	41%	32%	100%

"לקוחות" – לעניין זה, לקוחות שמועד פירעון הממסרים שמסרו לחברה חלף. חלק מממסרים אלו הינם כבטוחה מעבר ליתרת החוב של לקוחות, ולפיכך לא הופקדו/נמשכו במועד הפרעון, ולפיכך קיים פער ביתרת הלקוחות לעניין זה ליתרת הלקוחות כפי שאלו מופיעים בדוחות הכספיים של החברה.

"מספר ימים" – מספר ימים בפיגור ממועד פירעון השיק מקורי לרבות פיגור בגין 4 ימי סליקה.

למידע נוסף אודות הפרשה להפסדי אשראי חזויים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

על מנת להקטין את הסיכונים בתחום הפעילות, החברה מנהלת מערך בחינת סיכוני אשראי באופן שוטף, המורכב מוועדות אשראי בדרגים שונים ומצוות מנוסה ומיומן. עיקריו של המערך הינם הקפדה על פיזור סיכונים בתיק האשראי, בדיקות קפדניות של הלקוחות ושל הבטוחות, לפי העניין, ובקורות שוטפות של תיק האשראי של החברה, כמפורט להלן.

כללי 9.9.1

הנהלת החברה רואה בניהול סיכונים תאגידי (ראה סעיף 20.820.8 שלהלן – חוזר ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים) ובניהול חיתום אשראי מושכל את המפתח להצלחתה של החברה.

תחום חיתום האשראי בחברה הינו הבסיס לפעילותה והחברה משקיעה משאבים רבים בשמירה על פיזור הסיכונים בתיק האשראי שלה על מנת למזער את הסיכונים הכרוכים בפעילותה.

טרם קבלת לקוח נהגת החברה לבצע בדיקות מקדימות מעמיקות, בהתאם לאופיו וטיבו של הלקוח ולסוג המימון המבוקש, אשר עשויות לכלול, בין היתר: ביקור והתרשמות בבית העסק של הלקוח, אימות פרטי הלקוח, בחינה יסודית של דוחותיו הכספיים של הלקוח, בדיקת מצבת ההתחייבויות העדכנית של הלקוח מול הגופים הממנים אותו, ביחס להיקף פעילותו, בחינת האיתנות הפיננסית של הלקוח ובעלי השליטה בו, בחינת צבר פרויקטים בביצוע ותחזיות עתידיות (בלקוחות בתחום הנדל"ן), בדיקת הלקוח בחברות המספקות מידע עסקי ובחינה של גודל הלקוח, תחום והיקף פעילותו וכיו"ב.

מול לקוחות קיימים מבצעת החברה בחינות תקופתיות על מנת לזהות אם חלו שינויים ברמת הסיכון הענפית במסגרתה פועלים אותם לקוחות, אצלם ואצל חייבים של לקוחות אלה. תנאיה המסחריים של ההתקשרות, נגזרים ממספר קריטריונים, הכוללים, בין היתר, את רמת הסיכון הפוטנציאלית המיוחסת ללקוח להערכת החברה המבוססת בין היתר על תקופת ההיכרות של החברה עם הלקוח והיקף פעילותו עם החברה, רמת הבטוחות המועמדות על ידי הלקוח ואיתנותו הפיננסית וכן על משך תקופת האשראי והעלות התפעולית הצפויה לחברה כתוצאה מהעסקה והאלטרנטיבות העומדות בפני הלקוח.

לאחר השלמת הערכת החברה לגבי איתנותו הפיננסית של הלקוח, מתאימה החברה ללקוח, כתנאי להעמדת האשראי, מערך בטחונות ייעודי ללקוח ולעסקה הספציפית, כגון: שעבוד נכסי נדל"ן, שעבוד ניירות ערך, שעבוד כלי תחבורה ואחרים, ערבויות וכיו"ב.

מטבע הדברים, החברה בוחנת באופן שוטף את המדיניות ונהלי העבודה הנגזרים ממנה לכל תחום פעילות, ועורכת בהם שינויים והתאמות בהתאם לצורך. יודגש כי המדיניות המפורטת יחד כאמור, עם הנהלים הפרטניים בכל תחום פעילות מתארים מגוון רחב של בדיקות. בפועל,

לצורך אמידת סיכון האשראי של לקוח מסוים, ייתכן ויופעלו רק חלק מהבדיקות, בין היתר בהתאם למאפייני הלקוח, ובעסקאות מימון כנגד קבלת ממסרים דחויים גם בהתאם למאפייני המושך וכן הנחיות הנהלת החברה.

9.9.2 מדיניות אשראי ותפקידיה

ביום 19 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצות הנהלת החברה, את מדיניות האשראי של החברה בכלל אפיקי פעילותה. במסגרת תהליך אישור נפרד לאפיקי הפעילות, ביום 28 בדצמבר 2025 אושרה מדיניות ייעודית לפעילות מימון חוב נחות. במסגרת מדיניות זו נכללו מאפיינים ספציפיים, ובכלל זה תיעדוף מובחן בהתאם לסוג הלקוח וסוג העסקה.

מדיניות האשראי בכלל אפיקי פעילותה כוללת, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: (1) הרכבי ועדות בהתאם למדרג סמכויות והקוורום הנדרש לכינוסן; (2) סוגי ענפים בהם אינה רשאית החברה להתקשר, או רשאית להתקשר תחת מגבלות; (3) כללי פיזור ברמת לקוחות וחייבים; (4) מח"מ תיק האשראי; (5) כללים בדבר ביטחונות וניהולם; (6) מערך בקרות; (7) הסדרת דיווחים ומועדי העברתם לאורגנים בחברה ("המדיניות" או "מדיניות האשראי").

אחת לשנה לפחות, נבחנת מדיניות האשראי מחדש ומובאת לאישור מחדש ו/או לעדכון בדירקטוריון החברה. האחראים ליישומה של מדיניות האשראי הינם מנהלי הפעילויות השונים והבקרה מבוצעת על ידי סמנכ"ל ניהול סיכונים.

9.9.3 כללים לפי תחומי פעילות

המדיניות קובעת כללים נפרדים לאשראי מגובה נדל"ן, אשראי סולו, אשראי כנגד ביטחונות קשיחים, מימון ממסרים סחירים וכיו"ב. כאמור לעיל, החברה החלה בתהליך לאישור מדיניות ספציפית נפרדת לכל אפיק פעילות ומכאן אושרה מדיניות נפרדת בתחום החוב הנחות.

9.9.4 כללים לגבי ביטחונות

בנוסף, המדיניות קובעת כללים לגבי הביטחונות לעסקאות. כך למשל, לגבי אשראי מגובה נדל"ן נקבע כי שווי הבטוחות ובחינתם יתבצע על-פי שמאות עדכנית על-פי תקן 19 המיועדת לחברה או דוח 0 עדכני מגורם מוכר בעסקאות ליווי. שיעור מימון (LTV) בעסקאות נדל"ן מגובות בבטוחות מדרגה ראשונה לא יעלה על 75%, ביחס לשווי הבטוחות.

בעסקאות המפורטות במדיניות מימון חוב נחות לנדל"ן (2025-2026), שיעור המימון (LTV) לא יעלה על 70% (הן בהשלמת הון לקרקע והן בשעבוד עודפים), בעוד שביתר עסקאות הנדל"ן המגובות בבטוחות מדרגה שנייה, שיעור המימון לא יעלה על 85% ביחס לשווי הבטוחות.

בטוחות, כדוגמת מקבץ רחב של כלי רכב, ייבחנו בהתאם לשווי השוק שלהן בניכוי שיעור ביטחון של 30%, אלא אם נדרש שיעור אחר בהתאם להחלטת הגורם המוסמך. יצוין כי מקום שבו החברה מחליטה על העמדת אשראי סולו, היא שומרת לעצמה את הזכות לחזק את יכולת הפירעון באמצעות קבלת בטוחות נוספות, לרבות ערבויות אישיות ושטרי חוב. כל חריגה מהאמור לעיל, לרבות אי-עמידה ב"הנחיות הגורפות" של מדיניות החוב הנחות, תובא לאישור בהתאם למדרג הסמכויות המעודכן – החל ממנהל קו העסקים ועד לדירקטוריון, בהתאם לסמכויות שאושרו.

9.9.5 מדרג סמכויות

המדיניות קובעת מדרג סמכויות לאישור אשראי המתבסס על היקף החשיפה ללווה בודד או לקבוצת לוויים, תוך שקלול איכות העסקה ועמידתה בתנאי הסף:

(1) מדרג 1 (חשיפה של עד 10 מיליון ש"ח): הסמכות לאישור נתונה למנהל קו העסקים, וזאת בכפוף לקבלת חוות דעת ממנהל הסיכונים הראשי של החברה; (2) מדרג 2 (חשיפה שבין 10 ל-20 מיליון ש"ח): אישור העסקה יתבצע על ידי מנכ"ל החברה; (3) מדרג 3 (חשיפה מעל 20 מיליון ש"ח ועד 5% מתיק האשראי): אישור העסקה מחייב החלטה משותפת של המנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון; (4) מדרג 4 (חשיפה העולה על 5% מתיק האשראי): עסקאות בהיקף זה, הן ללווה בודד והן לקבוצת לוויים, מחייבות את אישור דירקטוריון החברה; (5) מנגנון הסלמה (Escalation) בגין סיכון מוגבר: יודגש כי המדיניות מגדירה תנאי סף ("הנחיות גורפות") לכל אפיק מימון. במקרים שבהם מתקיימת אי-עמידה מהותית בלפחות שניים מסעיפי ההנחיות הגורפות, העסקה תיחשב כבעלת סיכון מוגבר. במצב זה, נדרשת העלאה של העסקה לדרג הסמכות הגבוהה הבא לצורך דיון ואישור, ללא קשר לסכום האשראי המבוקש.

9.9.6 הרכב ועדות האשראי

על חברי ועדות האשראי נמנים בין היתר: יו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל, מנהל הסיכונים הראשי (CRO) סמנכ"ל כספים ומנהלי קווי העסקים הרלוונטיים. חברי הוועדה מתמנים על-ידי הדירקטוריון והנהלת החברה, והם פועלים בהתאם למדרג סמכויות המשלב חוות דעת מקצועית של מנהל הסיכונים לצד דרגי הניהול המאשרים. במדיניות החוב הנחות נקבע כי בכל רמות האישור נדרשת מעורבות ישירה של מנהל הסיכונים הראשי (במתן חו"ד) או של המנכ"ל והיו"ר, בהתאם להיקף החשיפה.

9.9.7 כללי פיזור

ככלל, מדיניות האשראי קבעה גבולות אשראי ללקוח בודד שלא יעלו על 8% מתיק האשראי הכולל של החברה, ולקבוצת לווים שלא יעלו על 10% מתיק האשראי הכולל. במסגרת פעילות החוב הנחות, החברה תפעל לתייעוד ותעדוף של פיזור העסקאות במתכונת זו, תוך הקפדה על אי-חריגה ממגבלות הלווה הבודד וקבוצת הלווים המאושרות. יחד עם זאת, נקבע רף פיקוח מחמיר המגדיר כי כל חשיפה (הן ללווה בודד והן לקבוצת לווים) העולה על 5% מתיק האשראי הכולל, מחייבת את אישור דירקטוריון החברה.

9.9.8 כללי דיווח

המדיניות הכללית של החברה קובעת כללי דיווח להנהלה ולדירקטוריון, הן אחת לרבעון והן אחת לשנה. בנוסף נקבעו כללים לדיווחים בגין אירועים מהותיים או חריגים שידווחו לסמנכ"ל מנהל סיכונים ראשי ולמנכ"ל. אירועים שפוטנציאל הנזק שלהם לחברה עולה על 5 מיליון ש"ח ידווחו לאלתר לדירקטוריון החברה.

9.9.9 איתור לקוח

החברה סבורה כי שלב איתור הלקוח הינו אבן דרך חשובה בתהליך חיתום העסקה. כחלק ממאמצי השיווק שלה, בוחרת החברה לאילו לקוחות לבצע פניה להצעת שירותיה, ובכך מצמצמת את קהל היעד שלה ללקוחות איכותיים יותר. לפירוט אודות דרכי השיווק ואיתור לקוחות ראו הפירוט הניתן בסעיף 9.9.9 להלן.

9.9.10 אישור קליטת לקוח חדש

כאמור, טרם קבלת לקוחות חדשים נוהגת הנהלת החברה לבצע מספר בדיקות מקדימות, ביניהן אימות פרטי הלקוח, בחינת המוניטין של הלקוח, ביקור והתרשמות בבית העסק של הלקוח, בדיקת רקע במאגרי מידע פנימיים וחיצוניים וכן קיום ברור עם גורמים שונים ככל ונדרש.

בטרם או לאחר המפגש הראשוני עם הלקוח כאמור לעיל, נערכת בדיקת רקע על הלקוח בשלושה רבדים שונים אשר עשויה לכלול את כל הפירוט שלהלן:

9.9.10.1 אמצעים גלויים ופורמאליים - שימוש במנועי חיפוש אינטרנטיים, מספרי טלפון, מפות, בנק ישראל, מאגרי נתונים (כגון: D&B, מאגרים משפטיים, בדיקת תלונות אל מול רשויות המס, תיקים במשטרה, עבירות של הלבנות הון, הוצאות דוח מרשם החברות ו/או המשכונות, בדיקת שעבודים וכו').

9.9.10.2. אמצעים בלתי פורמאליים - יצירת קשר עם גורמים שונים, אשר לחברה היכרות מעמיקה איתם, לצורך קבלת מידע וחוות דעת אודות הלקוח הפוטנציאלי.

9.9.10.3. דרישות נוספות – החברה מבקשת מהלקוח למסור מידע פיננסי על פעילותו, לרבות, דוחות כספיים, מאזני בוחן, דוחות מע"מ, ביטוח לאומי, תדפיסי בנקים ועוד.

תוצאות הבחינה הראשונית הן אלו אשר תובלנה לקבלת החלטה עקרונית האם לקבל את הלקוח הפוטנציאלי כלקוח של החברה או לא. יודגש כי לרוב, תוצאות ההתרשמות הראשונית, בצירוף פרמטרים נוספים עליהם יורחב בהמשך, הם אלה שיובילו גם לקביעת התמורה שתשולם על-ידי הלקוח, במידה והחברה תבחר להתקשר איתו.

9.9.11 קבלת החלטה ופתיחת תיק לקוח

לאחר שלב הבחינה הראשונית מתקבלת החלטה על ידי החברה האם להתקשר עם הלקוח או לא. ככל שמוחלט להתקשר עם הלקוח, אזי מתקיימים מספר תהליכים שמטרתם זיהוי הלקוח, לרבות שאלון הכרת לקוח (KYC) בהתאם לנהלי החברה ובהתאם להוראות חוק איסור הלבנת הון וצו איסור הלבנת הון, תוך מתן דירוג פנימי לרמת הסיכון בחשיפות של ביצוע הלבנת הון (בהתאם להוראות צו איסור הלבנת הון וחוזרי רשות שוק ההון), חיזוק הביטחונות שיש לחברה וכן קבלת האישורים הפורמאליים הדרושים על מנת להתקשר עם הלקוח.

9.9.12 בטוחות

אמצעי נוסף להבטחת פירעון האשראי והקטנת הסיכון שבגביה, הינו קבלת בטוחות לטובת החברה מהלקוח ו/או מצדדים שלישיים, לפי העניין, לרבות מבעלי השליטה בתאגיד הלווה. לרוב, הבטוחות כאמור משמשות להבטחת כלל ההתחייבויות של הלווה הקיימות במועד החתימה וכפי שיהיו מעת לעת.

מדיניות הביטחונות קובעת כללים ברורים המשלבים בין עקרונות החברה הכלליים לבין המדיניות הייעודית למימון חוב נחות בנדל"ן לשנים 2025-2026. על פי המדיניות, שווי בטוחות נדל"ן ובחינתן יתבצעו על בסיס שמאות עדכנית לפי תקן 19 המופנית לחברה, כאשר בפרויקטים פעילים או בעסקאות ליווי תתבסס הבדיקה גם על "דוח 0" בתוקף ממפקח המוכר על ידי המערכת הבנקאית ועל דוחות מעקב שוטפים לבחינת התקדמות הביצוע והמכירות. שיעורי המימון (LTV) נקבעים ביחס לשווי הבטוחות בהתאם לדרגת השעבוד וסוג הנכס, תוך הבחנה בין חוב בכיר לחוב נחות ושמירה על יחס מימון שמרני כפי שהוגדר במדיניות. בטוחות שאינן נדל"ן ייבחנו לפי מחיר שוק ומחירון מקובל בניכוי שיעור ביטחון כפי שיוחלט על ידי הגורם המוסמך, כאשר החברה שומרת לעצמה את האפשרות לחזק את יכולת הפירעון בבטוחות נוספות

כגון ערבויות אישיות, ערבויות חברות קשורות ושטרי חוב בהתבסס על תוצאות תהליך החיתום וניתוח נכסי הנדל"ן. כל חריגה מהכללים המפורטים תאושר בהמלצת הגורם המוסמך ובהתאם למדרג סמכויות ועדות האשראי, תוך שימת לב מיוחדת לעמידה בהנחיות הגורפות המוגדרות במדיניות הנדל"ן.

בדיקת לקוחות שוטפת 9.9.13

במסגרת ניהול הסיכונים, בוחנת החברה באופן שוטף וסדור את התנהלות הלקוחות ופעילותם. ועדת האשראי מתכנסת באופן סדיר על מנת לבקר את תיקי האשראי של לקוחות וחייבים ספציפיים של החברה. החברה מבצעת באופן שוטף בחינה של התנהלות הלקוח במסגרת עסקיו, תוך שהיא אוספת מידע מגורמים שונים, ככל וניתן.

בקרת תיק לקוחות 9.9.14

החברה שואפת ליצור פיזור במרבית הפרמטרים של תיק האשראי שלה: לקוחות, אזורים גיאוגרפיים, ימי אשראי וסכומי האשראי. החברה פועלת מתוך הבנה כי הסתמכות על מספר לקוחות גדול מקטינה את הסיכון לקיום חובות פגומים משמעותיים לחברה. בנוסף, פיזור העסקאות בין לקוחות משווקים שונים, יכולה להשפיע גם היא על הקטנת הסיכון לחברה, שעשוי לנבוע מחשיפה מוגברת לתהליכים מאקרו כלכליים בענפים שונים. בהקשר זה מבצעת ועדת האשראי באופן שוטף בקרה של תיק האשראי הכולל של החברה.

בנוסף לפיזור הלקוחות כאמור, נבחנים על-ידי ועדת האשראי באופן שוטף, בין היתר, המח"מ הכולל של תיק האשראי של החברה, הפרשות ותנאים מאקרו כלכליים וענפיים בהם פועלים לקוחות החברה.

גבייה 9.9.15

על אף כל הצעדים שנוקטת החברה כאמור לעיל, הרי שכחלק אינהרנטי מפעילותה, מעת לעת נתקלת החברה בקשיים להיפרע מלקוחותיה. במקרים בהם מתעורר קושי בפירעון אשראי, לעיתים נדרשת החברה לנקוט בפעולות נוספות על מנת להשלים את הליך גביית החוב. החברה פועלת לגבייתו של חוב החל ממועד היווצרו, תחילה בדרך של פניה לחייב בנסיבות העניין. ככל שהבעיה לא נפתרה מול החייב, לפי שיקול דעת החברה, הטיפול יועבר לעורכי דין חיצוניים, אשר ינקטו בכלל הפעולות האפשריות על-פי דין, בהתאם לנסיבות העניין ולמתווה המוסכם מול הנהלת החברה.

לפרטים אודות תקופת פיגור מוגדרת לפתיחת הליכי גבייה, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים, המצורפים בפרק ג' לדוח.

טבלת שיעור הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים:

שנה	הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים (אלפי ש"ח)	שיעור שנוכו	מסך הממסרים	הדחויים
2024	9,458	0.60%		
2025	11,215	0.75%		

10. שיווק והפצה

שיטת גיוס הלקוחות המרכזית של החברה היא באמצעות קשרים עסקיים שיוצרים עובדי החברה, לרבות דרך לקוחות וספקים של החברה. בשיטה זו, נהנית החברה ממוניטין ומניסיונם של החברה, המוכרים בתחום פעילות זה מזה שנים רבות.

בנוסף, החברה מפרסמת ומקדמת את שירותיה באמצעי המדיה השונים. בנוסף נעשה פרסום במדיה, פעילות ברשתות החברתיות, פעילות תוכן, מדיה והשתתפות בכנסים מקצועיים.

כמו כן, פועלת החברה באמצעות מערך שיווק שמטרתו גיוס לקוחות באמצעות פנייה ללקוחות פוטנציאליים. יצוין כי לרוב הפניה נעשית לאחר ניתוחים אשר מבצעת החברה בהם נבחנים, בין השאר, הענף בו פועל הלקוח המיועד, גודלו ומידת סיכון האשראי הגלום באותו הלקוח.

בנוסף, החברה מקבלת בקשות למימון באמצעות יועצים מקצועיים אשר מלווים את לקוחותיה, כגון: עורכי דין, רואי חשבון, כלכלנים, שמאי מקרקעין ועוד.

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

11. תחרות

ענף האשראי העסקי מאופיין במגמה של גידול במספר השחקנים, להערכת החברה. התחרות בשוק נסובה סביב כמה פרמטרים מרכזיים וביניהם בין היתר, מוניטין, איכות השירות וגובה הריבית.

בהיבט המוניטין, נהנית החברה מן המוניטין שצברו מנהליה הבכירים, הפועלים בשוק זה שנים ארוכות ונהנים מניסיון רב ומהיכרות רחבה עם מרבית הגורמים הפועלים בתחום. באשר להיבט איכות השירות, החברה נהנית מקהל לקוחות נאמן וקבוע בשל איכות השירות המוענק על-ידי החברה בכל הקשור למתן שירות ללקוח וקבלת החלטות בפרק זמן קצר.

להערכת החברה, יתרונותיה הנובעים בין היתר, מההון האנושי שמרכיב את החברה, מהונה העצמי, יכולתה לגייס הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים, עקב היותה חברה ציבורית, בעלת רישיונות למתן אשראי - מורחב ולמתן שירות בנכס פיננסי - מורחב

שניתנו מרשות שוק ההון, יעילותה והידע הצבור, מאפשרים לחברה להתמודד עם המתחרים בשוק המימון ולהציע שירות מהיר המתאים לצרכי החברה, ללקוחותיה הקיימים וללקוחות פוטנציאליים.

למיטב ידיעת החברה, על מתחריה הבולטים בענף נמנים חברות אחרות העוסקות בתחום הפעילות של החברה כגון, קבוצת אחים נאוי בע"מ, קבוצת פנינסולה בע"מ, אמפא קפיטל בע"מ, יעקב פיננסיים בע"מ, מניף – שירותים פיננסיים בע"מ, מכלול מימון בע"מ, וכן חברות נוספות. המתחרים יכולים להיבדל בסוג השירותים ו/או המוצרים שהם נותנים ללקוחותיהם.²²

12. עונתיות

תחום הפעילות של החברה אינו מאופיין בעונתיות המשפיעה על היקף פעילות החברה באופן משמעותי.

13. נכסים לא מוחשיים

החל משנת 2024 ובמהלך שנת 2025, השקיעה החברה משאבים ניכרים בפיתוח מערכות מידע והטמעת מערכת ליבה תפעולית לניהול פעילות האשראי של החברה. הפיתוחים נועדו לתת מענה לצרכים העסקיים המתפתחים של החברה, לייעול תהליכים תפעוליים ולחיזוק יכולותיה הטכנולוגיות בתחום השירותים הפיננסיים.

עלויות הפיתוח כוללות, עלויות קבלני משנה ויועצים חיצוניים שנשכרו לצורך הפיתוח ועלויות שכר של עובדים המועסקים באופן ישיר.

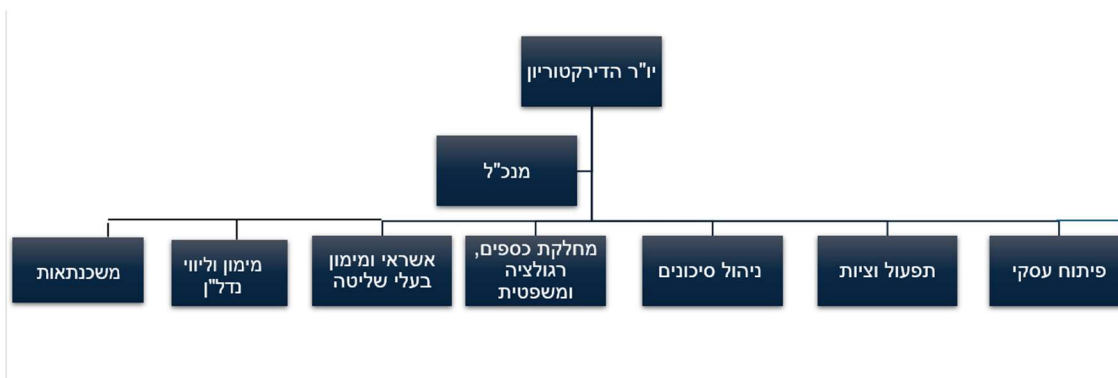
יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 7,089 אלפי ש"ח.

²² אחיו של בעל השליטה הינו בעלים ומנכ"ל חברה פרטית העוסקת במתן אשראי ושירותים בנכס פיננסי. לחברה אין כל קשרים עסקיים עם חברה זו, במישרין או בעקיפין.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

14. הון אנושי

14.1 תרשים מבנה ארגוני



14.2 מצבת העובדים של החברה

מספר עובדים ליום 31 בדצמבר 2023	מספר עובדים ליום 31 בדצמבר 2024	מספר עובדים ליום 31 בדצמבר 2025
24	19	13

* יצוין כי בנוסף למספר העובדים שמצוין לעיל, החברה מתקשרת בהסכמים לקבלת שירותים מנותני שירותים חיצוניים, ובכלל זה, בתחום המחשוב והמכירות. כמו כן, החברה מעסיקה חלק מנושאי המשרה בה באמצעות חשבונית.

בעבר, לחברה הייתה תלות במר יניב ביטון, דירקטור ומנכ"ל החברה, שהינו גם בעל השליטה בחברה. מר יניב ביטון הינו בעל ניסיון רב ומוניטין בתחום הפעילות של החברה ומהווה דמות מפתח בניהול ופעילות החברה. לפיכך, עזיבתו של מר ביטון הייתה עלולה לפגוע בפעילות החברה ובפיתוחה. כיום, כאשר פעילות החברה התרחבה לתחומים נוספים והחברה גייסה כוח אדם איכותי מקצועי, בעלי ידע וניסיון רלוונטי בתחום האשראי, הרי שפעילות החברה מבוצרת בין גורמים רבים, ולפיכך קטנה תלות החברה בבעל השליטה.

הערכות החברה לעניין האפשרות להגדלת וטיוב היקף האשראי והלקוחות כאמור הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד זה ועל ניסיון העבר שלה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן

שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת בשל גורמים שונים, שחלקם אינם בשליטת החברה, שינויים במבנה מקורות המימון של החברה ו/או בתמהיל תיק האשראי שלה, שינויים בתחום בו החברה פועלת ובהוראות הדין והרגולציה, וכן איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן.

14.3 אימונים והדרכות

החברה מקיימת מעת לעת הכשרות והדרכות מקצועיות לעובדיה, בין היתר, בנושאי דרישות הרגולציה והמאסדרים החלות על החברה, וזאת על מנת להביא לשיפור במיומנותם ובמקצועיותם של העובדים, וכן על מנת להבטיח את עמידת החברה בדרישות והוראות הדין והרגולציה.

14.4 תכנית אופציות

בשנת 2021 אישר דירקטוריון החברה את אימוצה של תכנית אופציות לעובדים ולנושאי משרה מכוחה הוקצו מעת לעת אופציות לא רשומות למסחר לעובדים ונושאי משרה בחברה. לפרטים אודות אופציות שהוקצו מכוח תכנית האופציות של החברה בשנת הדוח ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים.

14.5 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

ככלל, תנאי ההעסקה של עובדי החברה מוסדרים בחוזים אישיים, המשתנים בין עובד לעובד, ואשר נקבעים לכל עובד בהתאם לכישוריו, השכלתו, תפקידו, ניסיונו וכיו"ב. ההסכמים האישיים של העובדים מסדירים תנאי שכר, חופשה, הבראה, תקופת הודעה מוקדמת, פיצויי פיטורין, ימי מחלה, הפרשות לקופות וקרנות, הטבות נוספות וכן התחייבות לסודיות ולאי-תחרות.

לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה.

14.6 מדיניות תגמול

ביום 12 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של נושאי המשרה בחברה ("מדיניות התגמול"), בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות. נוסח מדיניות התגמול נכלל בדוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 27 בינואר 2026, כפי שתוקן בימים 2 ו-8 במרץ 2026 (מספר אסמכתאות: 009899-01-2026, 019157-01-2026 ו-020555-01-2026 בהתאמה).

15. הון חוזר

רכיבי ההון החוזר של החברה כוללים בעיקר אשראי ללקוחות נטו בניכוי אשראי מנותני אשראי חיצוניים. ליום 31.12.2024 היה לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-348,200 אלפי ש"ח. ליום 31.12.2025 היה לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-312,016.

16. השקעות

ביחס להשקעות החברה בחברות בנות וכלולות, ראה גילוי בהתאם לתקנות 11-13 לפרק ד' לדוח זה.

ביחס להשקעות החברה בתיק ני"ע סחירים, ראה סעיף 1.5.6 לפרק ב' לדוח זה.

17. מימון

למועד הדוח פעילות החברה ממומנת באמצעות הונה העצמי, מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות נחותות ובכירות מגופים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות ג', ד' ו-ה') שהנפיקה החברה (כל מקורות המימון שלעיל יקראו להלן ביחד: "מקורות המימון"). החברה עומדת בכל התנאים והמגבלות המוטלות עליה מכוח ההלוואות השונות שהועמדו לטובתה.

ככלל, לחברה מסגרות אשראי מגורמים בנקאיים וחוף בנקאיים, אשר מתחדשות מעת לעת. הריבית על מסגרות האשראי משולמת באופן שוטף. למועד הדוח, כנגד האשראי שניתן לחברה על-ידי הגורמים המממנים, עומדות כבטוחות הממסרים אשר משמשים כאמצעי פירעון של לקוחות החברה וכן תיקי הלוואות. בנוסף, בחלק מהמקורות העמיד בעל השליטה בחברה ערבויות אישיות להבטחת חובות החברה.

כמו כן, גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות א', ב', ג', ד' ו-ה').²³

ביום 8 בדצמבר 2025, הודיעה חברת הדירוג מעלות על שינוי תחזית הדירוג של החברה, על רקע התחזקות ביחסי ההון של החברה, תוך העלאת דירוג החברה ואגרות החוב שלה ברמה ilA-. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 8 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-15-097601).

ביום 1 בינואר 2026, הודיעה חברת הדירוג מעלות על מתן דירוג ilA- להלוואה בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 1 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-15-000511).

²³ לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות א', ב', ג', ו-ד' ו-ה') ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון, דוח הצעת המדף שפורסם ביום 20 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-103911), דוח הצעת המדף שפורסם ביום 8 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-016495), דוח הצעת המדף שפורסם ביום 9 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-082185), דוח הקצאה פרטית שפורסם ביום 4 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010639), דוח הצעת מדף שפורסם ביום 15 במאי 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-047659) ודוח, דוח הצעת מדף שפורסם ביום 18 בדצמבר 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-625418) ודוח, דוח מידי שפורסם ביום 22 בדצמבר 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-626203) ודוח הצעת מדף שפורסם ביום 8 בספטמבר 2025 (אסמכתא מספר 2025-01-267558).

17.1. טבלת פילוח מקורות המימון של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ	אגרות חוב	מקורות שאינם בנקאיים	מקורות בנקאיים ומוסדיים	סה"כ הון	שנה
616,955	152,494	211,760	116,460	138,241	ליום 31 בדצמבר 2023
794,874	379,184	66,334	159,913	189,443	ליום 31 בדצמבר 2024
1,058,850	421,627	47,628	372,337	217,258	ליום 31 בדצמבר 2025

17.2. טבלת שיעורי ריבית ממוצעת ואפקטיבית בהתאם לסוג האשראי בגין הלוואות לחברה נכון ליום 31.12.2025:

מקור	סוג הריבית	ריבית ממוצעת (משוקללת)	ריבית אפקטיבית (משוקללת)
הלוואות לזמן קצר:			
מקורות שאינם בנקאיים	משתנה לא צמודה	9.17%	9.17%
מקורות בנקאיים	משתנה לא צמודה	7.89%	7.89%
הלוואות לזמן ארוך:			
מקורות שאינם בנקאיים	קבועה לא צמודה	6.96%	6.96%
מקורות בנקאיים	-	-	-

יצוין כי לאור העובדה שהריבית על האשראי משולמת באופן שוטף, ההפרש בין הריבית הממוצעת לריבית האפקטיבית הינו זניח.

18. הסכמי אשראי מהותיים ליום 31.12.2025

טבלת הסכמי אשראי ממעניקי אשראי לחברה, וכן אגרות חוב שהנפיקה החברה:

תאריך בנקאי א	המלווה
24 16.09.2025	מועד העמדת אשראי
90,000	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)
25 120,000	סכום מסגרת האשראי (אלפי ש"ח) נכון למועד פרסום הדוח
117,442	ניצול קו אשראי בפועל ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
69,887	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
פריים+ 0.7% עד פריים 1.7%	שיעור הריבית למועד הדוח
30.09.2026	מועד פירעון ההלוואה
שעבודים קבועים ראשונים בדרגה על זכויות החברה לקבלת כספים בגין חוזים שנחתמו בין החברה לבין לקוחותיה בקשר עם העמדת הלוואות ללקוחות כנגד שעבוד נכסי נדל"ן (למעט סוגי חוזים מסוימים שנקבעו בהסכם), שנחתמו ו/או ייחתמו מעת לעת בין החברה לבין לקוחותיה. ²⁶	ערבויות ובטחונות
החברה התחייבה לקבל את הסכמת הבנק מראש לביצוע פעולות שונות, לרבות: פרעון שטרי הון והלוואות לבעלי מניות בחברה או בני משפחתם, שינוי שליטה (במישרין או בעקיפין), מיזוג או פיצול, שינוי מהותי בפעילות העסקית של החברה או הסטת פעילותה לפעילויות בתחומי סיכון חדשים, רכישה או מתן מימון לרכישה של מניות החברה, העמדת אשראי או ערבויות לבעלי מניות בחברה או בני משפחתם, מגבלות על חלוקת דיבידנד: כל עוד לא ארע אירוע המקנה לבנק את הזכות להעמדת חובות החברה כלפיו לפירעון מידי, תהיה החברה רשאית לחלק לבעלי מניותיה סכומים על חשבון דיבידנדים, בכל שנה קלנדרית, בכפוף להוראות חוק החברות והדין, בהתקיים כל התנאים המצטברים הבאים: (1) הסכום המצטבר שיחולק לא יעלה על סך השווה ל- 50% מהרווח הנקי של החברה (כמופיע בדוחות הכספיים של החברה שפורסמו ביום 31/12 של השנה הקודמת); (2) תשלום כאמור לא יגרום להפרה של התחייבויות החברה מכל סוג שהוא,	התחייבויות החברה ואמות מידה פיננסיות

²⁴ הסכם להעמדת מסגרת אשראי אשר החליף הסכם קודם מיום 11 בפברואר 2021.

²⁵ חלף סך של 90,000 שהועמד בהסכם הקודם.

²⁶ ההסכם מגביל את שיעור המימון וסכום המימון לכל הלוואה כנגד חוזה משועבד, בהבחנה בין חוזים בהם השעבוד לטובת החברה הינו בדרגה ראשונה ובין חוזים בהם השעבוד לטובת החברה הינו בדרגה שנייה.

לרבות התחייבות ליחסים פיננסיים על-פי ההסכם האמור, ולרבות כל התחייבות כלפי הבנק לתשלום החלויות השוטפות על חשבון אשראי ו/או הלוואות ו/או מימון ו/או שירותים אחרים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מידי.

החברה התחייבה, בין היתר, לאמות מידה פיננסיות הבאות:

1. שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה (המחושב כהון המוחשי החשבונאי בנטרול פריטים מקובלים כדוגמת נכסים בלתי מוחשיים ופרטים מסוימים הקשורים בעסקאות עם צדדים קשורים (למעט הלוואות מסוימות)), לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-20% מסך המאזן של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה עומד על כ-22% מסך המאזן של החברה.
2. הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הרווח הנקי השנתי של החברה חיובי.
3. בכל עת יהיו מופקדים בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה ממסרים ושטרות של לקוחות המקובלים על הבנק, אשר סכומם הכולל הנו לפחות 135% מסכום היתרה הבלתי מסולקת של האשראי שהועמד לנו בפועל.²⁷
4. לא יופקד בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה סך ממסרים או שטרות של מושך בודד אשר שיעורם עולה על 4% מסך הממסרים או השטרות המופקדים.
5. סך הממסרים או שטרות של מושך בודד מסך השיקים שבידי החברה לא יעלה על 5%.
6. סך השיקים שאינם סחירים (שיקים "למוטב בלבד"), לא יעלה על 30% מסך השיקים המופקדים.
7. סכומם הכולל של השיקים שהוסבו לטובת החברה על ידי חברות מימון אחרים, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.

²⁷ השיעור הנדרש הופחת מ-150% ל-135% במסגרת התיקון שנערך להסכם ההלוואה בחודש יוני 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 ביוני 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-044004).

המלווה	תאריך בנקאי ב'
מועד העמדת אשראי	08.07.2021
סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	²⁸ 18,000
סכום מסגרת האשראי (אלפי ש"ח) נכון למועד פרסום הדוח	²⁹ 100,000
ניצול קו אשראי בפועל ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	44,160
ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	73,696
שיעור הריבית למועד הדוח	פריים+1% עד פריים+2%
מועד פירעון ההלוואה	30.09.2026
ערבויות ובטחונות	ערבות בעל השליטה, ושעבוד זכויות החברה כלפי החייבים אליה
התחייבויות החברה ואמות מידה פיננסיות	<p>החברה התחייבה לקבל את הסכמת הבנק מראש לביצוע פעולות שונות, לרבות: פירעון הלוואות בעלים (שתיחשבנה תמיד נחותות ונדחות אחרי האשראי); מתן הלוואה או אשראי לבעלים או לצד ג' (למעט ללקוחות החברה במהלך העסקים הרגילי); תשלום דיבידנד, ריבית, דמי ניהול, דמי ייעוץ או סכומי כסף אחרים לבעלים; רכישה עצמית או מימון לרכישת מניות החברה.</p> <p><u>התחייבויות נוספות</u></p> <p>1. החברה תמשיך להחזיק ברישיון למתן אשראי מורחב מאת רשות שוק ההון לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 במשך כל תקופת מתן האשראי.</p> <p>2. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מידי.</p> <p><u>החברה התחייבה, בין היתר, לאמות המידה הפיננסיות הבאות:</u></p> <p>1. שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-20% מסך המאזן המנוכה של החברה. נכון ליום</p>

²⁸ ביום 6 בפברואר 2025 המסגרת הועלתה מ-18,000 ל-50,000 וכך הותאמה שיתאפשר ניצולה לפעילות מימון הנדל"ן של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 9 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-009469).

²⁹ לפרטים נוספים אודות עדכון ההסכם להעמדת מסגרת האשראי ראו דיווחיה המיידים של החברה מימים 19 באוקטובר 2025 ומיום 19 בינואר 2026 (אסמכתאות מספר: 2025-01-076456 ו-2026-01-007628).

31 בדצמבר 2025 סכום ההון העצמי המוחשי של החברה עומד על כ- 23% מסך המאזן המנוכה של החברה.

2. חלוקת דיבידנד תתבצע בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק.

3. הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הרווח הנקי השנתי של החברה חיובי.

4. בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה יופקדו שיקים דחויים שהתקבלו על ידי החברה מאת הלווים בסכום כולל שלא יפחת בכל עת מסך השווה ל-150% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראי. לצורך בחינה זו יילקחו בחשבון, בין היתר, אך ורק שיקים אשר עומדים בתנאים המפורטים להלן:

א. הסכום הכולל של חייב (מושך) בודד שהופקד בחשבון לא יעלה על 4% מסך השיקים המופקדים.

ב. סך השיקים שנתקבלו בידי החברה בגין הלוואות סולו לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.

ג. סך השיקים שאינם סחירים (שיקים "למוטב בלבד"), לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.

ד. סכומם הכולל של השיקים שהוסבו לטובת החברה על ידי חברות מימון אחרות, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.

ה. סך השיקים המופקדים אשר נמסרו לחברה בקשר עם עסקאות סולו ולאן אשר הוסבו לחברה על ידי חברות מימון אחרות ולאן שאינם סחירים לא יעלה על 30% מסך היתרה לסילוק של האשראי בבנק.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.

תאריך בנקאי ג' ³⁰	המלווה
26.2.2025	מועד העמדת אשראי
50,000	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)
³¹ 100,000	סכום מסגרת האשראי (אלפי ש"ח) נכון למועד פרסום הדוח
47,480	ניצול קו אשראי בפועל ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
44,948	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
פריים +0.5% עד פריים +1.5%	שיעור הריבית למועד הדוח
30.10.2026	מועד פירעון ההלוואה
ערבות בעל השליטה, ושעבוד זכויות החברה כלפי החייבים אליה	ערבויות ובטחונות
<p><u>עילות לפירעון מיידי</u></p> <p>בהסכם נקבעו עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי בנוגע לחברה או לערב של החברה, לרבות במקרה של שינוי מבנה, פירוק, מגעים או הליכים הקשורים להסדר נושים, הליכי כינוס נכסים, עיקול, שינוי שליטה, הפסקת עסקי החברה, שינוי מהותי ברוב עסקי החברה, שינוי בתמהיל הפעילות, אירוע בעל השפעה שלילית מהותית, שינוי לרעה בבטוחות, העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים, ביטול רישיון מהותי ועוד.</p> <p><u>בנוסף, החברה התחייבה לעמידה ביחסים פיננסיים:</u></p> <p>1. שיעור הון עצמי מוחשי – שיעור הון העצמי המוחשי (כהגדרתו להלן) מסך כל המאזן המוחשי (כהגדרתו להלן) לא יפחת בכל עת מ-20% (תוצאות החישוב ליום 31 בדצמבר 2025 הינן 22.46%);</p> <p>2. סכום הון עצמי מוחשי – ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 75 מיליון ש"ח;</p> <p>3. רווח נקי – בדוחות הכספיים השנתיים סכום הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות (לאחר מיסים ופעולות רגילות) לא יפחת מסכום</p>	<p>התחייבויות החברה ואמות מידה פיננסיות</p>

³⁰ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר 01-013356-2025).
³¹ מתוכם 10 מיליון ש"ח מסגרת אשראי קצרת טווח אשר אושרה בחודש אוקטובר 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 במרץ 2026 (אסמכתא מספר: 01-024036-2026).

של 0 ש"ח; החברה מתחייבת לעמוד בשיעור שיקים מסך השיקים המופקדים בבנק או בכל המערכת הבנקאית. לעניין זה, שיעור שיקים ממושך בודד לא יעלה על 7% מכלל השיקים המופקדים בכל המערכת הבנקאית; שיעור שיקים ממושך בודד לא יעלה על 5% מסך השיקים המופקים בבנק; שיעור השיקים ממנכי משנה לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים בכל המערכת הבנקאית; סך השיקים הלא סחירים ביחס לסך השיקים המופקדים בבנק לא יעלה על 30%.

"הון עצמי מוחשי" – הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכדו') בתוספת יתרת סכומי הלוואות נחותות.

"מאזן מוחשי" – סך המאזן של החברה בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכד').

מגבלות/התחייבויות עיקריות נוספות:

1. הבנק רשאי לבטל או להפחית את סכום מסגרת האשראי במקרים של סיכון ביכולת גביית האשראי, שינוי לרעה בכושר הפירעון של החברה או אם היווצרותם של תנאים אחרים המחייבים ביטול מיידי או הקטנה מיידי של מסגרת האשראי או אם אירע אירוע המקנה לבנק זכות להעמיד לפירעון מיידי סכום מסוים מסכומי האשראי;

2. מגבלה על מכירת ורכישת נכסים שלא במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק או שינוי מהותי בתחום הפעילות של החברה, ללא הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב;

3. החברה נטלה על עצמה מגבלות בהתרחש אירוע הפרה ובכלל זאת, שלא לבצע תשלומים מסוגים שונים לגופים קשורים;

בעל השליטה נטל על עצמו התחייבויות שונות בלתי חוזרות, ביניהן: (1) כי לא יחול שינוי בשליטה; (2) הסכמה כי כל התחייבויות החברה כלפי בעל השליטה וזכויותיו, לרבות התחייבויות בקשר עם הלוואות בעלים, הינן נחותות וכפופות להתחייבויות החברה וזכויות הבנק בקשר לסכומי האשראי, ואינן, ולא תהיינה מובטחות בבטוחה כלשהי; (3) התחייבות לא למשוך ולקבל תשלומים בניגוד להוראות ההסכם, בלא קבלת הסכמת הבנק לכך, מראש ובכתב; (ז) התחייבות החברה לבנק יהיו בכל עת, בדרגה שהינה לפחות שווה (פרי פאסו) בזכות ובעדיפות תשלום על חיובי החברה, הקיימים או העתידיים, הבלתי נחותים, האחרים (פרט לחיובים שיש להם, על פי דין, עדיפות בלתי מותנית על פני חיובים אחרים).

המלווה	גוף פיננסי א'
מועד העמדת אשראי	13.02.2019
סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	115,000
סכום מסגרת האשראי (אלפי ש"ח) נכון למועד פרסום הדוח	115,000
ניצול קו אשראי בפועל ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	20,568
ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	20,500
שיעור הריבית למועד הדוח	פריים +3.75% עד פריים+4.10%
מועד פירעון ההלוואה	30.09.2026
ערבויות ובטחונות	ערבות בעל השליטה
התחייבויות החברה ואמות מידה פיננסיות	בהסכם נקבעו עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי, לרבות אי-עמידה בהתחייבויות, שינוי מהותי במצב החברה באופן שמעמיד בספק את אפשרותה לעמוד בהתחייבויותיה, הפרת מצגים והתחייבויות, פירוק, מינוי כונס נכסים, עיקול, שינוי בשליטה, שינוי לרעה בשווי הבטוחות, פרעון מוקדם של חובות לנושים אחרים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מידי. אין התחייבות לשמירה על אמות מידה פיננסיות.

המלווה	מוסדי א' * (חוב נחות)
מועד העמדת אשראי	9.12.2021
סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	20,000
סכום מסגרת האשראי (אלפי ש"ח) נכון למועד פרסום הדוח	0
ניצול קו אשראי בפועל ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	20,337
ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	0
שיעור הריבית למועד הדוח	8.9%
מועד פירעון ההלוואה	1.1.2026
ערבויות ובטחונות	ערבות בעל שליטה

<p>בהסכם נקבעו עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי בנוגע לחברה, לרבות אי-תשלום, אי-נכונות הצהרות או מצגים, הפיכת החברה לחברה פרטית, שינוי מבנה, הליכי מימוש (חדלות פירעון), פעילות בתחום חדש, הפסקת ניהול עסקי החברה, הערת עסק חי.</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2025 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מידי.</p> <p><u>החברה התחייבה, בין היתר, לאמות המידה הפיננסיות הבאות:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סך ההון העצמי של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיה נכון למועד הדוחות האמורים, לא יפחת בכל עת מסך של 48,000,000 ₪. 2. יחס הון עצמי למאזן של החברה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיו נכון למועד הדוחות האמורים, לא יפחת מ-17.5%. 3. הסכום המצטבר של סכום השיקים הדחויים המהווים חלק מתיק ההלוואה והמשוכים על ידי ישות משפטית אחת בתוספת היתרה הבלתי מסולקת של כל התחייבויות קבוצת הלקוח כלפי החברה לא יעלה בכל עת על 5% מתיק האשראי ללקוחות. <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2025, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>	<p>התחייבויות החברה ואמות מידה פיננסיות</p>
---	--

המלווה	מוסדי ב' ** (אשראי בכיר)
מועד העמדת אשראי	31.3.2022
סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	120,000
סכום מסגרת האשראי (אלפי ש"ח) נכון למועד פרסום הדוח	93,000
ניצול קו אשראי בפועל ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	92,877
ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	69,750
שיעור הריבית למועד הדוח	פריים + 1.1% - פריים + 2.10%
מועד פירעון ההלוואה	30.4.2026. החברה בוחנת את האפשרות להאריך את האשראי.
ערבויות ובטחונות	ערבות בעל שליטה + שעבוד חשבון החברה אצל הספק

התחייבויות החברה ואמות מידה פיננסיות	<p>בהסכם נקבעו עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי בנוגע לחברה, לרבות אי-תשלום, אי-נכונות הצהרות או מצגים, שינוי במסמכי התאגדות שמשפיע לרעה על זכויות הספק, הפיכת החברה לחברה פרטית, שינוי שליטה או מבנה, הליכי מימוש (חדלות פירעון), עיקול או הוצאה לפועל, הפסקת ניהול עסקי החברה, הודעה על אי-יכולת לפרוע את חובותיה, הערת עסק חי.</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2025, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימה עילה לפירעון מידי.</p> <p><u>החברה התחייבה, בין היתר, לאמות המידה הפיננסיות הבאות:</u></p> <p>1. סך ההון העצמי של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיה נכון למועד הדוחות האמורים, לא יפחת כל עת, מסך של 70,000,000 ₪.</p> <p>2. היחס בין ההון העצמי המוחשי של החברה, למאזן המוחשי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיו נכון למועד הדוחות האמורים, לא יפחת מ-20%.</p> <p>3. הסכום המצטבר של השיקים הדחויים המהווים חלק מתיק האשראי ללקוחות והמשוכים על ידי ישות משפטית אחת בתוספת היתרה הבלתי מסולקת של כל ההתחייבויות של אותה ישות משפטית כלפי החברה לא יעלה בכל עת על 5% מתיק האשראי ללקוחות.</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2025, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>
--------------------------------------	---

המלווה	גוף מוסדי ג'
מועד העמדת אשראי	26.10.2025
סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	32150,000
סכום מסגרת האשראי (אלפי ש"ח) נכון למועד פרסום הדוח	150,000
ניצול קו אשראי בפועל ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	0

³² לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 באוקטובר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-080228).

0	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
ריבית משתנה המורכבת מריבית בשיעור שנתי של פריים בצירוף מרווח, ואולם בכל מקרה שיעור הריבית לא יפחת בכל עת משיעור הריבית הנקוב בהסכם, המצוי בטווח של 6.6%-7.6%	שיעור הריבית למועד הדוח
מועד פירעון ההלוואה הינו 4 שנים מיום המשיכה הראשונה שנכון למועד פרסום הדוח טרם התקיימה.	מועד פירעון ההלוואה
החברה התחייבה להעמדת הבטוחות הבאות: (1) שעבוד צף מדרגה ראשונה – ללא הגבלה בסכום על נכסי ורכוש החברה וכן שעבוד קבוע על הון המניות של החברה שטרם נדרש או שנדרש וטרם נפרע. (2) שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום של החשבון שייפתח על-ידי החברה, אליו יועברו התשלומים שיימשכו כהלוואות מתוך מסגרת האשראי ואשר אליו ישולמו מלוא התקבולים המגיעים לחברה בקשר עם הלוואות המזנין שתהיינה משועבדות לטובת המלווה. (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום של הלוואות המזנין מגובות נדל"ן שהעמידה או תעמיד החברה לחיביים .	ערבויות ובטחונות
<p><u>החברה התחייבה לעמוד ביחסים פיננסיים כדלקמן:</u></p> <p>1. סכום ההון העצמי (כהגדרתו בהסכם)³³ לא יפחת בכל עת מ- 150,000,000 (מאה וחמישים מיליון) ש"ח;</p> <p>2. יחס הון עצמי למאזן של החברה לא יפחת משיעור של 20% (או שיעור גבוה יותר ככל שאושר על ידי מממנים נוספים של החברה) (כאשר שיעור זה עשוי לרדת על פני שנות ההסכם עד 16%, בתנאים הנקובים בהסכם);</p> <p>3. שיעור ההפרשה להפסדי האשראי לא יעלה בכל עת על שיעור של 4% לתקופות המדידה שהוגדרו בהסכם ("הבחינה הרבעונית"). בהתקיים תנאים מסוימים שנקבעו בהסכם לא יראו כאירוע הפרה אם שיעור ההפרשה להפסדי האשראי בבחינה הרבעונית יהיה גבוה מ-4% ולא יעלה על 6%.</p> <p>העמידה ביחסים הפיננסיים תיבחן אחת לרבעון קלנדרלי. בכל מקרה בו תתחייב החברה כלפי צד שלישי לעמוד ביחסים פיננסיים שאינם כלולים ביחסים הפיננסיים בהסכם עם המלווה או שהינם דומים לאלו הנבחנו בהסכם מול המלווה אך מחמירים יותר עם החברה, תתווסף ההתחייבות לצד שלישי כאמור ליחסים</p>	התחייבויות החברה ואמות מידה פיננסיות

³³ "הון עצמי" – פירושו, הון המיוחס לבעלי מניות החברה, כמדווח בדוחות הכספיים של החברה לתקופה המתוארת והמדווחת בדוחות הכספיים האחרונים שעל החברה למסור למלווה עד מועד הבדיקה הרלוונטי, לפי כללי החשבונאות, בתוספת יתרת החוב בגין הלוואות בעלים וכן הלוואות, שטרי הון וכתבי התחייבות נחותה, ככל שיהיו, אשר מועד פירעון הקרן יהיה לאחר מועד הפירעון הסופי, ואשר פירעונם יהיה נחות לפירעון ההלוואות במידה ויינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

הפיננסיים הקבועים בהסכם מול המלווה ויראו את ההסכם מול המלווה כאילו תוקן בהתאם.

כמו כן, החברה התחייבה, בין היתר:

(1) (א) לא לבצע חלוקה אלא בתנאים שנקבעו בהסכם שעיקרם הודעה מראש למלווה והיעדר אירוע הפרה (או תנאים מחמירים יותר ככל שנקבעו לטובת צד שלישי, כך שיחולו גם לטובת המלווה); (ב) לא לשלם לבעלי מניותיה או לגוף קשור למי מהם, דמי ניהול או כל תשלום אחר, למעט תשלומים למר יניב ביטון ולמר דורון ספיר בתנאים ובסכומים שנקבעו בהסכם; (ג) לא להעמיד ולא לפרוע לבעל השליטה או לגוף קשור אליו, הלוואות;

(2) לא להתקשר בכל עסקה שהיא עם גוף קשור, למעט בהסכמת המלווה מראש ובכתב;

(3) לא ליתן ערבות ולא להעמיד הלוואה, לטובת צד שלישי, אלא כחלק מפעילותה העסקית של החברה ומכוח הרישיון;

(4) לא לשנות את תנאיהן של הלוואות הבעלים הקיימות ולא ליטול הלוואות בעלים או הלוואות אחרות מגוף קשור לחברה, אלא בתנאים שנקבעו בהסכם;

(5) לא לעסוק או להיות מעורבת בפעילות שאינה בתחום פעילות החברה (מימון);

(6) לא לבצע ולא לאפשר כל שינוי מבנה או שינוי שליטה (כהגדרת מונחים אלו בהסכם);

(7) לא לבצע שינוי מהותי במדיניות האשראי שלה.

בנוסף לאמור לעיל, כולל ההסכם הצהרות והתחייבויות מקובלות של החברה וכן עילות מקובלות לפירעון מידי של ההלוואות וכן את העילות הבאות: אם יהיו תלויים ועומדים הליכים משפטיים, אזרחיים, מנהליים, פליליים, רגולטוריים או אחרים, המתייחסים או הנוגעים לחברה, לבעל השליטה בה (בקשר עם החברה או החזקותיו בה) או לנושא משרה בה (במסגרת תפקידו), למעט הליכים בסך כולל ומצטבר של עד 5% מהונה העצמי של החברה להליך בודד או עד 10% מהונה העצמי של החברה ביחס לכלל ההליכים במצטבר; ביטול היתרים ורישיונות של החברה; הפרת דרישות הון עצמי מזערי או דרישות רגולטוריות אחרות; ירידה בדירוג ההלוואה מהדירוג הקבוע בהסכם או הפסקת דירוג; וכן עילה של הפרה צולבת.

תאריך עזר בנקאי א'	המלווה
16.10.2025	מועד העמדת אשראי
50,000	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)
50,000	סכום מסגרת האשראי (אלפי ש"ח) נכון למועד פרסום הדוח
50,000	ניצול קו אשראי בפועל ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
46,353	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
ריבית שנתית בשיעור משתנה על בסיס שיעור ריבית הפריים, כפי שיהיה שיעורה מעת לעת, בתוספת מרווח בשיעור שנתי בטווח של 1% -1.9%.	שיעור הריבית למועד הדוח
11.12.2026	מועד פירעון ההלוואה
החברה התחייבה להמציא ולמסור למממן, בדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום, שעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נפרע של החברה ועל המוניטין שלה, ושעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה וזכויותיה (כאשר השעבוד האמור לא יגביל את החברה מלהקצות מניות). השעבוד האמור יהיה פרי-פסו יחד עם שלושה תאגידים בנקאיים שהינם מממנים קיימים של החברה, אשר החברה רשמה לטובתם שעבוד שוטף כללי על נכסיה, ובלבד שייחתם בין גוף פיננסי א' לבין המממנים הקיימים הסכם בין מממנים המסדיר את יצירת השעבודים של החברה לטובת גוף פיננסי א' וחלוקת תמורת מימושם.	ערביות ובטחונות
<p><u>החברה התחייבה לעמוד ביחסים פיננסיים כדלקמן:</u></p> <p>1. ההון העצמי המוחשי של החברה (כהגדרתו בהסכם)³⁴ לא יפחת, בכל עת, משיעור של 20% מסך המאזן של החברה, כפי שיופיע בדוחות הכספיים;</p> <p>2. ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת, בכל עת, מסך של 75,000,000 ש"ח. עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות תיבחן על בסיס רבעוני.</p> <p><u>בנוסף, החברה התחייבה, בין היתר, כי:</u></p> <p>(1) לא תשלם למי מבעלי מניותיה או למי מבעלי השליטה בה ו/או לקרוביהם ולגופים הקשורים להם, סכום כלשהו על חשבון שטרי הון שהחברה הוציאה ו/או תוציא לטובתם ו/או הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לחברה על-ידי מי מהאמורים לעיל וכן לא תעמיד ולא</p>	התחייבויות החברה ואמות מידה פיננסיות

³⁴ "הון עצמי מוחשי" – ההון העצמי של החברה כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים, בצירוף יתרת קרן הלוואות הבעלים אשר בגינה ייחתמו כתבי נחיתות על-ידי החברה ובעלי מניותיה לטובת המממן, לאחר ניכוי: (א) נכסים בלתי מוחשיים (בין היתר: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר וכיוצא"ב); (ב) יתרת חייבים לחברה שהם בעלי עניין ו/או חברות קשורות; (ג) ערבויות שניתנו על-ידי החברה להבטחת התחייבויותיהם של בעלי עניין ו/או חברות קשורות; (ד) השקעות בחברות קשורות; (ה) נכסי מיסים נדחים; ו- (ו) הוצאות נדחות.

תתחייב להעמיד להם אשראי או סיוע בקבלת אשראי או ערבות כלשהי;

(2) לא תשלם ולא תתחייב לשלם דיבידנד או ריבית או דמי ניהול או סכומי כסף או שווי כסף, לגורמים כאמור בס"ק (1), ללא קבלת הסכמת המממן מראש ובכתב. על אף האמור, לא תידרש הסכמת המממן לחלוקת דיבידנד בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב על הכוונה לחלק ובכפוף לכך כי לא יארע אירוע הפרה בעקבות החלוקה, וכן לא תידרש הסכמת המממן לתשלום דמי ניהול ו/או הוצאות שוטפות, לרבות שכר שוטף למנכ"ל וליו"ר הדירקטוריון ושהסכום הכולל של דמי הניהול, שכר כאמור וההוצאות השוטפות אינו עולה על 5,000,000 ש"ח לשנה קלנדרית;

(3) לא יחול שינוי מהותי בסוג פעילותה העסקית העיקרית (העמדת מימון) וכן שלא תוסט פעילותה לפעילויות בתחומי סיכון חדשים;

(4) השעיה או ביטול של כל היתר/אישור/רישיון אחר, על-פי כל דין, הדרושים לחברה לשם ניהול עסקיה או חלק מהם, יהווה הפרה;

(5) למממן שמורה הזכות להודיע לחברה בכל עת על הוספה להסכם מול המממן של יחסים פיננסיים מתוך התחייבות לצד ג' ו/או על השוואת תנאיהן של אמות המידה הקבועות בהסכם מול המממן לתנאי היחסים הפיננסיים הקבועים בהתחייבות לצד ג';

(6) בעל השליטה בחברה, מר יניב ביטון, לא יחדל מלהחזיק בעצמו במישרין או בעקיפין (באמצעות תאגיד שבבעלותו המלאה) לפחות 50.1% מהון המניות המונפק והנפרע (על בסיס דילול מלא) של החברה ומכל הזכויות הצמודות להן או מהזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון שאינם דירקטורים חיצוניים.

בנוסף לאמור לעיל, כולל ההסכם הצהרות והתחייבויות מקובלות של החברה וכן עילות מקובלות לפירעון מיידי של ההלוואות ולרבות במקרים הבאים: אם יארע מאורע כלשהו שתוצאתו עלולה לזכות כל גורם, על-פי מסמך כלשהו שנחתם על-ידי החברה, בזכות להעמדה לפירעון מיידי של התחייבויות החברה כלפי אותו גורם; וכן, במקרה של הליך פלילי כנגד החברה או בעל השליטה או במקרה של עזיבת בעל השליטה את הארץ.

* לפרטים אודות הודעת שלושת הבנקים הגדולים שהעמידו מסגרות אשראי לחברה (ראו תאגידים בנקאיים א', ב' ו-ג' בסעיף 12.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024) כי הסדירו את מערכת היחסים ביניהם לעניין מימוש הביטחונות שהועמדו להם על-ידי החברה באופן שיאפשר לחברה להשתמש במסגרות האשראי מהם בצורה יעילה שתתאים לפעילות החברה.

** לפרטים נוספים אודות הסכמי ההלוואה, ראו דיווח החברה מיום 12 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-178461).

*** לפרטים נוספים אודות הסכמי ההלוואה מול ספק ג', ראו דיווח החברה מיום 31 במרס 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-040324). יצוין כי ביום 30 ביוני 2025 נפרעה במלואה הלוואה נוספת שהתקבלה מספק ג' (שהייתה במעמד חוב נחות), בסך של 3,000 אלפי ש"ח. לפרטים אודות ההלוואה האמורה ראה סעיף 6 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרס 2025 (דיווח מיידי מיום 29 במאי 2025 מס' אסמכתא: 2025-01-039367).

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה.

לפרטים נוספים אודות הסכמי האשראי המהותיים שבהם התקשרה החברה המפורטים לעיל, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

תוכניות העבודה של החברה משקפות גידול בתיק האשראי של החברה, יחד עם שמירה על התניות הפיננסיות של החברה אליהן התחייבה החברה במסגרת התקשרויותיה מול גופים שונים המהווים חלק ממקורות האשראי של החברה.

יוער כי במסגרת ההתקשרות עם ספקי האשראי כאמור בטבלה לעיל, נדרשת החברה להפקיד אצל ספקי האשראי ממסרים דחויים של לקוחותיה ביחסי כיסוי, כפי שנקבעו מול כל ספק אשראי. כמו כן, חלק ממסגרות האשראי שקבלה החברה אינן מובטחות וניתנות לשינוי לפי שקול דעת ספקי האשראי או של החברה.

החברה פועלת מול מספר תאגידים בנקאיים, וכן תאגידים מוסדיים ופיננסיים ואינה תלויה בספק ספציפי.

סך כל מסגרות האשראי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינן 694,000 אלפי ש"ח מתוכן מנוצל סך של 420,194 אלפי ש"ח. בנוסף, למועד הדוח, סך קרן אגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה') אשר החברה טרם פרעה הינה כ- 421,883 אלפי ש"ח ע.נ. החברה מעריכה כי גם בשנה הקרובה היא תידרש לגייס מקורות מימון נוספים ובוחנת אפשרות להגדלת מסגרות האשראי הקיימות, בין היתר לצורך שימור תיק האשראי וצמיחתו.

הערכת החברה כאמור הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד זה וניסיון העבר שלה. הערכה זו עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת בשל גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה מדיניות החברה ויעדיה, שינויים במבנה מקורות המימון של החברה ו/או בתמהיל תיק האשראי שלה, שינויים במצב השוק בישראל והכלכלה העולמית, שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית, וכן איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 להלן.

להלן פירוט טבלאי בקשר עם מסגרות אשראי מובטחות ושאין מובטחות (שהמממן אינו מחויב בהעמדתן):

יום 31 בדצמבר 2025		
אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)	אשראי העומד לרשות החברה (אלפי ש"ח)	
720,344	835,600	מסגרות אשראי מחייבות
121,450	280,000	מסגרות אשראי לא מחייבות
841,794	1,115,600	סה"כ

יצוין כי, לחברה קיימות מסגרות מנותני שירותים פיננסיים למתן אשראי (חוץ בנקאי). החברה מנצלת מסגרות אשראי אלה בהתאם לצרכים השוטפים ולצורך שמירה על גיוון מקורות האשראי שלה.

19. מיסוי

19.1. מיסוי עקיף – מוסד פיננסי

החל מתאריך 1 באוקטובר 2021 מסווגת החברה כ"עוסק מורשה" באופן רטרואקטיבי עד לקבלת החלטה ועמדה סופית על-ידי רשות המיסים באשר לסיווג כולל של הפעילות הענפית שבה פועלת החברה.

לפרטים נוספים ופרטים אודות דיני המס הרלוונטיים לחברה ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה המצורפים בפרק ג' לדוח זה להלן.

20. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

במסגרת פעילותה, כפופה החברה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד רשויות החוק השונות. בכלל כך, בכל הנוגע להעמדת אשראי, החברה כפופה לדינים השונים החלים עליה, לרבות, חוקים, תקנות וצווים, וכן לאסדרה ולהנחיות שנקבעות על-ידי רשות שוק ההון ומאסדרים אחרים. להלן יוצגו עיקרי דינים אלה:

20.1. חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים

רשות שוק ההון מפקחת על שירותים פיננסיים מוסדרים החל מכניסתו לתוקף של חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("החוק" או "חוק הפיקוח").

בהתאם להוראות החוק, מתן אשראי דרך עיסוק וכן מתן שירות בנקסי פיננסי דרך עיסוק מחייבים רישוי, אלא אם נותן השירות פטור מחובת רישוי בחוק הפיקוח או בתקנות שהותקנו מכוחו. לצורך יישום החוק, מונה הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בתפקידו כמפקח על נותני שירותים פיננסיים ("המפקח"). המפקח מוסמך להעניק רישיונות והיתרים לפי החוק לעוסקים במתן שירותים פיננסיים והוקנו לו סמכויות נרחבות של אסדרה, פיקוח, אכיפה וביור מנהלי, לרבות הטלת עיצומים כספיים.

תכלית חוק הפיקוח הינה לתת מסגרת רגולטורית לתחום מתן השירותים הפיננסיים החוץ בנקאיים, ובין היתר לאפשר את פתיחת התחרות בתחום

האשראי החוץ מוסדי (מול בנקים וחברות ביטוח) תוך מתן כלים מתאימים לחברות האשראי החוץ בנקאי (כדוגמת החברה), תוך שימת דגש על ציבור הצרכנים ומניעת שימוש בענף זה בידי גורמים עבריינים למטרות שאינן כשרות.

בחוק הפיקוח נקבעו הוראות צרכניות שונות שעניינן שמירה על לקוחותיהם של נותני שירותים פיננסיים כגון: איסור הטעיה והפעלת השפעה בלתי הוגנת, חובת גילוי נאות, זכות לפירעון מוקדם של יתרת ההלוואה למי שקיבל הלוואה מבעל רישיון למתן אשראי לפי תנאים שייקבעו בתקנות והסמכת שר האוצר לקבוע תקנות לעניין החוזה למתן שירותים פיננסיים. כמו כן, רשות שוק ההון מפרסמת, מעת לעת, חוזרים לאסדרת פעילות נותני השירותים הפיננסיים, בין היתר, בנוגע לגילוי נאות במסגרת הסכם ההלוואה, אימוץ מדיניות אשראי צרכני ומדיניות הלבנת הון בגופים האמורים, כפי שיפורט להלן. עוד קובע חוק הפיקוח כי לא יהיה אדם בעל עניין בנותן שירותים פיננסיים שהוא תאגיד, אלא על פי היתר שנתן המפקח ועל פי התנאים שנקבעו בו. לעניין זה בלבד "בעל עניין בנותן שירותים פיננסיים" הינו כל אחד מאלה: (1) מי שמחזיק ביותר מ-10% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בנותן שירותים פיננסיים; ו-(2) מי שמחזיק אמצעי שליטה בשלושה נותני שירותים פיננסיים או יותר, ובלבד שהחזקה בכל אחד מנותני השירותים הפיננסיים היא של יותר מ-5% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בו;

קבלת הרישיון מחייבת עמידה בתנאים המפורטים בחוק הפיקוח, ובכלל זה, בין היתר, דרישה של הון עצמי מינימאלי ועמידה בתנאי יושר ויושרה. זאת, לרבות של נושאי המשרה בתאגיד, בעלי עניין, בעלי שליטה, מינוי מנכ"ל, דירקטוריון שמונה 3 חברים לפחות, מינוי רואה חשבון מבקר וכן העברת דיווחים לרשות שוק ההון.

ביום 14 בדצמבר 2022 קיבלה החברה מרשות שוק ההון חידוש רישיון למתן אשראי – מורחב (רישיון מספר: 59639) וחידוש רישיון למתן שירות בנכס פיננסי – מורחב (רישיון מספר: 60756). תוקפם של הרישיונות ניתן עד ליום 31 בדצמבר 2027. במקביל להענקת הרישיונות, העניקה רשות שוק ההון היתר שליטה בנותן שירותים פיננסיים לבעל השליטה בחברה, מר יניב ביטון, שבמסגרתו הותר לבעל השליטה להחזיק באמצעי שליטה ולשלט בחברה. היתר השליטה אוסר להעביר את השליטה לאחר אלא אם יינתן לנעבר היתר מן המפקח והכל בהתאם להוראות סעיף 26 לחוק הפיקוח.

בשל ההגדרה הרחבה שניתנה בחוק למונחים "מתן אשראי" ו-"שירות בנכס פיננסי", וכדי לפטור מחובת הרישיון הקבועה בחוק גופים מסוימים אשר תכליות חוק זה אינן חלות לכאורה בעניינם, הותקנו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי), התשפ"ג-2022 ("תקנות הפטור").

בכלל פטורים אלה, נכלל הפטור הקבוע בסעיף 2(5) לתקנות אלה, לפיו, לא תחול חובת רישוי על תאגיד שמתקיימים בו כל אלה: (א) בעל רישיון מורחב למתן אשראי מחזיק בכל אמצעי השליטה בו, למעט אמצעי שליטה שמוחזקים על ידי מספר גופים פרטניים המפורטים בתקנות, כדוגמת אמצעי שליטה

שמחזיק נאמן לתעודות התחייבות או בעל רישיון מורחב למתן אשראי וכיו"ב; (ב) הוא עוסק בשני אלה בלבד: (1) רכישת עסקאות אשראי שעשה בעל השליטה, מאת בעל השליטה; (2) גיוס חוב באמצעות הסכמי הלוואה או הנפקת תעודות התחייבות כהגדרתן בסעיף 35א לחוק ניירות ערך, ובלבד שסכום הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות, שהנפיקו התאגיד, בעל השליטה ותאגידי דומים אחרים שבשליטתו, לא יעלה על תקרה שנקבעה לעניין זה; וכן (ג) העוסק בתפעול עסקאות האשראי האמורות לעיל הוא בעל השליטה או מתפעל אחר שהוא בעל רישיון מורחב למתן אשראי, ובעל השליטה הסכים לכך שיראו אותו כאחראי לקיום הוראות הדין החלות בקשר לעסקאות האמורות על מי שמעמיד אשראי, כאילו הוא נותן האשראי בעניין.

בשנים האחרונות פורסמו בתקשורת מספר הליכי אכיפה שניהלה רשות שוק ההון כנגד נותני שירותים פיננסיים, בעיקר בקשר עם הליך אי התנגדות של רשות שוק ההון למינוי נושאי משרה בנותן שירותים פיננסיים או קבלת היתר החזקת אמצעי שליטה או תיקונו לפני שינוי באחזקות בעל מניות שמחייב קבלת היתר כאמור או תיקון שלו, לצד הליכים נוספים, שהסיכון שנבע מכך הוא הטלת עיצום כספי.

החברה מחילה מדיניות ונהלים שנועדו לתת מענה לדרישות הוראות הדין, ופועלת בהתאם לייעוץ משפטי בכל הנוגע ליישום הוראות כאמור, מקום בו הן רלוונטיות לפעילותה. החברה מקפידה להתעדכן בהוראות וחוזרי רשות שוק ההון, ובהתאם לעמוד בהוראות חוק הפיקוח וצו איסור הלבנת הון.

20.2. חוזר רשות שוק ההון – גילוי בחוזה הלוואה

מטרת חוזר זה להסדיר את אופן הצגת הפרטים שאותם נדרש נותן שירותי אשראי לגלות ללווה במסגרת חוזה הלוואה, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 3(ב) לחוק אשראי הוגן, על מנת להבטיח כי בפני לווה המתקשר עם נותן שירותי אשראי בחוזה הלוואה, יהיו מוצגים באופן ברור הפרטים העיקריים הנדרשים לצורך הבנת מלוא התחייבויותיו וזכויותיו לפי החוזה, ובכלל זה טופס ריכוז פרטים ייעודי לעסקת הלוואה או עסקת מסגרת.

ביום 11 במאי 2025 פרסמה רשות שוק ההון טיוטת חוזר בנושא "הוראות הצגת מידע ללקוח אודות אשראי באתר אינטרנט של נותן שירותים פיננסיים". מטרת טיוטת חוזר זה הינה לקבוע חובה על בעל רישיון מורחב להציג מידע עדכני אודות הלוואה שניתנה ללקוח, באופן שוטף באמצעות הקמה והפעלה של אזור ייעודי באתר אינטרנט וכן לקבוע את פרטי המידע שיוצגו. חוזר זה יתווסף להוראות חוזר "גילוי בחוזה הלוואה".

החברה מעריכה כי החוזר לא יהיה בעל השלכה מהותית על פעילותה, שכן הוראות החוזר חלות על הלוואות שחלות עליהן הוראות חוק אשראי הוגן, שאינה חלה על רוב הלוואות של החברה.

20.3. חוזר רשות שוק ההון – התקשרות מרחוק עם מקבל שירות באופן מקוון

החוזר קובע הוראות לעניין מילוי אחר חובות איסור הלבנת הון ומימון טרור מסוימות באמצעות טכנולוגיות לזיהוי באופן מקוון של מקבל השירות. מטרת החוזר לאפשר חלופות לזיהוי פיזי הנדרש בהתאם לצוי איסור הלבנת הון הרלוונטיים, ובכך לאפשר לנותני השירותים הפיננסיים האמורים להציע למקבלי השירות ביצוע של פעולות פיננסיות באופן מקוון.

20.4. חוזר רשות שוק ההון – הוראות לניהול אשראי צרכני

עיקרי הוראות החוזר מסדירות את תפקידי דירקטוריון והנהלת החברה בקשר עם התווית אסטרטגיה לניהול אשראי צרכני, פיקוח ובקרה אחר יישומה, קביעת מדיניות אשראי צרכני (לרבות לעניין העמדת אשראי, שיווק אשראי צרכני, שיווק יזום של אשראי צרכני וגביית חובות), ווידוא יישום, הטמעה וניהול מעקב אחר ציות למדיניות שנקבעה ולהוראות החוזר, וכן הוראות שונות בקשר להמחאת זכות לקבלת אשראי של בעלי רישיון. יצוין כי במהלך שנת 2025 ונכון למועד פרסום הדוח, החברה לא העניקה אשראי צרכני.

20.5. חוזר רשות שוק ההון – שמירת מסמכים

החוזר קובע, בין היתר, כי נותן שירותים פיננסיים ישמור ויתעד כל מסמך (לרבות קבצי Log ממוחשבים) הקשור לעסקה שביצע למשך 7 שנים לפחות ממועד סיום העסקה, ובכלל זה מסמכים דיגיטליים (זאת בנוסף על ההוראות הקיימות בנוגע לשמירת מסמכים בהתאם להוראות כל דין).

20.6. חוזר רשות שוק ההון – דיווחי אשראי

ביום 17 בנובמבר 2022 פרסמה רשות שוק ההון חוזר דיווחי אשראי, שנועד לקבוע הוראות לעניין דרישה לדיווחים לרשות שוק ההון על פעילות אשראי שחלה על בעלי רישיון למתן אשראי. חוזר זה מחייב בהעברת מידע, בין השאר, לעניין גובה הריבית הנגבית בהלוואות, מטרתה, היקף הפעילות של נותן שירותים פיננסיים ועוד.

20.7. חוזר רשות שוק ההון – "ניהול סיכוני הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים"

הוראות החוזר נועדו להנחות את נותני השירותים הפיננסיים שעליהם חל החוזר, באימוץ גישה מבוססת סיכון, על מנת לאפשר להם להתמודד באפקטיביות עם סיכוני הלבנת הון ומימון טרור. הוראות החוזר, על תיקוניו, כוללות הוראות מפורטות בנושאים האמורים, לרבות לעניין מדיניות לניהול סיכוני הלבנת הון ומימון טרור, תפקידי הדירקטוריון של נותן השירותים הפיננסיים לאישור המדיניות ועדכונה, פיקוח ובקרה של

הדירקטוריון אחר יישום המדיניות, הוראות לעניין האחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון ומימון טרור, הוראות בדבר זיהוי והערכה של סיכוני הלבנת הון ומימון טרור והוראות בדבר אמצעים להפחתת סיכון.

20.8. חוזר רשות שוק ההון – ניהול סיכונים אצל נותן שירותים פיננסיים מוסדרים

מטרת החוזר היא להנחות את נותן השירותים הפיננסיים באימוץ הליכי ניהול סיכונים אשר יסייעו לו להתמודד באפקטיביות עם הסיכונים השונים להם הוא חשוף, או עשוי להיות חשוף. זאת, בין היתר, על ידי גיבוש מדיניות ותהליכי עבודה לניהול סיכונים, מינוי מנהל סיכונים והקמת יחידת ניהול סיכונים, הקצאה של משאבים נאותים לניהול הסיכונים וקביעת שגרות דיווח אשר יגבירו את יכולתם בזיהוי, מדידה, ניטור, ניהול ודיווח של הסיכונים אליהם הוא חשוף או עשוי להיות חשוף.

החברה החלה בביצוע תהליך ניהול סיכונים תאגידי פנימי, במסגרתו מתקיים תהליך שיטתי של זיהוי, הערכה, ניטור וניהול של סיכונים פוטנציאליים שעלולים להשפיע על השגת מטרות הארגון. התהליך כולל בין היתר גם הערכת השפעת הסיכונים, קביעת אסטרטגיות למיתון הסיכונים, ניטור מתמשך ודיווח להנהלה ולדירקטוריון החברה בהתאם לנדרש בתהליך, על מצב הסיכונים והפעולות שננקטו ו/או ינקטו בהתאם לצורך.

20.9. חוזר רשות שוק ההון – ניהול סיכוני סייבר בנותני שירותים פיננסיים

מטרת החוזר לקבוע עקרונות להגנה מפני סיכוני סייבר בנותני שירותים פיננסיים. החוזר קובע כי מסגרת ניהול סיכוני סייבר בנותני שירותים פיננסיים תכלול פעולות של מניעה, נטרול, חקירה והתמודדות עם איומי ואירועי סייבר, במטרה לצמצם את השפעתם והנזק הנגרם מהם ללקוחות ולמערכת הפיננסית, בטרם התרחשותם, במהלכם ולאחריהם.

החוזר מגדיר עקרונות המחייבים כי ניהול סיכוני סייבר יתבצע באופן אפקטיבי, עדכני ושוטף, על בסיס עקרונות ממשל תאגידי נאותים הכוללים, בין השאר, התייחסות לשיטות, לתהליכים ולבקורות ובאופן המאפשר להתמודד עם איומי סייבר וניהול אירועי סייבר.

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה אינה נכללת תחת תנאי התחולה, אך היא פועלת להתאים את הפרקטיקה הנהוגה להוראות החוזר, תוך התחשבות במאפייני החברה וצרכיה בהיבטי ניהול סיכוני סייבר ואבטחת מידע.

20.10. חוזר רשות שוק ההון – הסדרת אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים במסגרת בירור תלונות ציבור וחוזר טיפול בתלונות ציבור

מטרת החוזרים היא לקבוע את אופן התנהלותם של נותני שירותים פיננסיים בטיפול בפניות ציבור. בין היתר, נקבעו בחוזרים דרישות למינוי ממונה פניות ציבור ייעודי ולקביעת מדיניות, אשר במסגרתה יקבעו חובות הדירקטוריון וההנהלה בהקשר לטיפול בתלונות ציבור.

20.11. חוזר רשות שוק ההון – הון עצמי נוסף ודרישת נזילות לנותני שירותים פיננסיים

מטרת החוזר היא לקבוע את דרישות ההון העצמי הנוסף לגופים הנכללים בתחולתו. לצורך כך החוזר מגדיר את המונחים המקובלים לעניין דרישות ההון העצמי, קובע את הרכב ההון הכשיר לעמוד מול דרישת ההון ואת התנאים ואופן החישוב של רכיביו. על בסיס אלה קובע החוזר את דרישות ההון עצמי נוסף מבעלי רישיון שונים, וזאת בהתאם לאופי הפעילות ומאפייני הסיכונים שלהם.

בהקשר של בעלי רישיון למתן אשראי, החוזר חל על נותן אשראי בעל חוב ציבורי משמעותי (בעל רישיון מורחב למתן אשראי, המעמיד אשראי שמקורו בין השאר בתעודות ההתחייבות המוחזקות בידי הציבור, שסך הערך הנקוב שלהן גבוה מ-5 מיליארד ש"ח ונמוך מ-15 מיליארד ש"ח) ועל בעל רישיון מורחב למתן אשראי שנותן ערבות.

20.12. חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 ("חוק אשראי הוגן")

חוק אשראי הוגן חל על הלוואות, כהגדרתן בחוק אשראי הוגן, הניתנות ללווה יחיד וכן לתאגיד מסוג התאגידיים שיקבע שר המשפטים. נכון למועד הדוח, שר המשפטים טרם קבע סוגי תאגידיים כאמור.

מטרת חוק אשראי הוגן היא להגן על הצרכנים בשוק האשראי ולהגביר את התחרות בשוק האשראי, על-ידי קביעת מספר הגנות ללווה כהגדרתו בחוק אשראי הוגן (כגון דרישת הכתב, תיעוד הסכמתו המפורשת של הלווה, חובות גילוי רחבות וכן סנקציות מנהליות ופליליות) וכן באמצעות קביעת שיעור העלות המרבית של האשראי (הכוללת את הריבית) וריבית פיגורים מקסימלית. כמו כן, נקבעו הוראות בעניין אופן גביית הלוואה ופירעונה וכן סנקציות עונשיות על הפרת חוק זה. מתן הלוואה בשיעורי ריבית החורגים מהשיעורים לעיל, חושפת את המלווה, בין היתר, לעיצומים כספיים בסכומים משמעותיים וכן מקנה לבית המשפט סמכויות שונות לרבות ביטול חוזה הלוואה וסעדים נוספים. כמו כן, נקבעה תקרת "ריבית פלילית", שהיא ריבית בנק ישראל בתוספת 30%, אשר חריגה ממנה תחשב לעבירה פלילית.

חוק אשראי הוגן קובע מספר הוראות המסייגות את תחולתו בנסיבות מסוימות. בין היתר, נקבע כי ההוראות ביחס להגבלת שיעור עלות הריבית

לא יחולו על הלוואה שהסכום שקיבל הלווה במסגרתו בפועל עולה על 1,197,707.36 ש"ח או על הלוואה צמודת מדד.

בתקנות הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות (החרגת סוגי עסקאות אשראי מתחולת החוק והחרגת הוצאות מגדר "תוספת"), התשע"ט-2019, נקבע, בין היתר, כי חוק אשראי הוגן לא יחול על: (א) חוזה להעמדת ערבות, למעט על רכיב העמדת אשראי לצורך כיסוי חוב שנוצר עקב מימוש הערבות האמורה; או (ב) הלוואה שמתקיימים בה שני אלה: (1) היא ניתנה במשותף ליחיד ולתאגיד, שאינו מסוג התאגידים שקבע שר המשפטים לפי סעיף 15ג לחוק אשראי הוגן; (2) היא ניתנה שלא לשימוש אישי, ביתי או משפחתי.

החברה מעריכה כי לחוק אשראי הוגן אין השלכה מהותית על פעילותה, בשים לב לכך שהיא מעמידה אשראי ליחידים באופן זניח ביחס להיקף הפעילות הכולל שלה.

20.13. חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 ("חוק הבנקאות")

חוק הבנקאות אוסר על מי שאינו תאגיד בנקאי לעסוק בקבלת פיקדונות כספיים ובמתן אשראי כאחת וכן אוסר, בכפוף לחריגים על מי שאינו תאגיד בנקאי להנפיק תעודות התחייבות לציבור וליתן אשראי כאחת. במסגרת תיקון לחוק משנת 2022, נקבעו ההוראות כדלקמן:

(א) תאגיד אשראי חוץ בנקאי שחלות לגבי פעילותו הוראות לעניין הלימה בין ההון העצמי שלו ובין התחייבויותיו, ולעניין נזילות, שנתן מאסדר לשם פיקוח על יציבות התאגיד, יהא רשאי לגייס עד 15 מיליארד ש"ח מהציבור באמצעות תעודות התחייבות (ולרבות ניירות ערך מסחריים כהגדרתם בתיקון).

(ב) תאגיד אשראי חוץ בנקאי שאינו עומד בתנאי ס"ק (א) לעיל, יהא רשאי לגייס עד 5 מיליארד ש"ח מהציבור באמצעות תעודות התחייבות.

(ג) מתן אפשרות לתאגיד כאמור בס"ק (א) לעיל לגייס את החוב גם באמצעות ניירות ערך שהתחייבות התאגיד לשלם למחזיק סכום כסף בגינם היא במועד מוקדם משנה אך שאינו מוקדם ממאתיים ושבעים ימים מיום ההצעה, ואשר אינם ניתנים למימוש או להמרה לניירות ערך אחרים.

בנוסף, בוטלו המגבלות שהוחלו בעבר מכוח הסעיף.

משמעותו של תיקון זה לגבי החברה, היא כי לא חלות עליה מגבלות בקשר ליכולתה לגייס חוב מן הציבור באמצעות הנפקת אגרות חוב עד לסך של 5 מיליארד ש"ח (כאשר מעל סכום זה תהיה כל הנפקה מותנית בעמידה בדרישות הון ונזילות שקבעה רשות שוק ההון). להערכת החברה תיקון זה יאפשר לחברה לגוון את מקורות האשראי שלה בשים לב לצרכיה ותנאי השוק.

לאחרונה פורסמה הצעת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2026), התשפ"ו-2026 הכוללת שינויים שונים לדיני הבנקאות בישראל. בין היתר, ההצעה כוללת שינויים לחוק הבנקאות (רישוי) שנועדו לפתוח לתחרות את שוק מתן הערבויות ויצירת רישיון בנקאי חדש לבנקים קטנים. נכון להיום, החברה אינה עוסקת בהנפקת ערבויות בנקאיות ואינה מחזיקה ברישיון בנקאי. לפיכך, השינויים הנ"ל אינם צפויים להשפיע על הפעילות הנוכחית של החברה.

20.14. חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 ("חוק נתוני אשראי")

חוק נתוני אשראי נועד להסדיר מאגר מרכזי לנתוני אשראי בישראל, במטרה להגביר את התחרות בשוק האשראי הקמעונאי, הרחבת הנגישות לאשראי, צמצום ההפליה במתן אשראי ויצירת בסיס מידע לא מזוהה שימש את בנק ישראל לשם ביצוע תפקידיו. לצורך יישום החוק, הקים בנק ישראל מאגר נתוני אשראי מרכזי. על פי החוק, נתוני האשראי שיאספו ממקורות מידע הקבועים בחוק, ישמרו ויועברו על ידי בנק ישראל ללשכות האשראי אשר יערכו את הנתונים ויעבירו אותם, בין השאר, לנתוני אשראי בהתאם להוראות הקבועות בחוק.

בחודש מרץ 2021 פורסמו תקנות נתוני אשראי (תיקון), התשפ"א-2021, אשר משלימות את ההוראות המוסדרות בחוק נתוני אשראי ומתוות הוראות תומכות ביחס להסדרים שאינם כלולים בחוק. במסגרת מגבלות החוק, נדרשות פעולות מקדימות לשם קבלת חיווי אשראי אודות לקוח ואישורו של הלקוח לקבל דוח אשראי אודותיו, במתכונת ובאופן הקבועים בחוק נתוני האשראי.

בהתאם לחוק נתוני אשראי פורסמו כללי נתוני אשראי (הוראות שונות), התשע"ח-2017, לפיהם נקבע כי בעל רישיון למתן אשראי, כהגדרתו בחוק הפיקוח, שהעמיד אשראי קמעונאי ללקוחות (כהגדרתם בחוק נתוני אשראי) בהיקף שנתי העולה על 250 מיליון ש"ח, יעביר נתוני אשראי לשם הכללתם במאגר שהוקם לפי חוק נתוני אשראי.

נכון למועד הדוח, החברה אינה נעזרת במאגר שירותי המידע שהוקם במסגרת חוק נתוני אשראי על מנת לקבל החלטה אם לתת שירות ללקוח מסוים. ככל שיחול שינוי, תפעל החברה בהתאם לחובות ולכללים מכוח חוק זה, לרבות התקנות שמכוחו.

לאחרונה פורסמה הצעת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2026), התשפ"ו-2026, הכוללת שינויים שונים לחוק נתוני אשראי. הצעת החוק נועדה להגדיל את התחרות בסקטור האשראי העסקי, בכך שהיא מניחה את התשתית למאגר נתוני אשראי של לווים תאגידיים, אשר יוקם על-ידי בנק ישראל, ויכלול מידע על תאגידיים לווים ובעלי זיקה אליהם. בכך, הצעת החוק

מרחיבה באופן ניכר את משטר הדיווח, הגילוי, השימוש והפיקוח החלים על העיסוק במתן אשראי לתאגידים.

בין היתר, הצעת החוק מטילה חובות דיווח, תיעוד ושמירה נרחבים על גופים נותני אשראי עסקי. ככל שהצעת החוק תתקבל, החברה תבחן ותתאים את פעילותה בהתאם.

20.15. חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000 ("חוק איסור הלבנת הון") והצו

מכוחו

חוק איסור הלבנת הון קובע איסורים והוראות שנועדו למנוע הלבנת הון. בתוך כך, החוק, וכן צווים ותקנות שהותקנו מכוחו, מטילים על גורמים מסוימים בסקטור הפרטי, ובהם גם גופים שונים בסקטור הפיננסי (לרבות מי שחייב ברישיון למתן אשראי לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים), חובות שנועדו למנוע את ניצולם וניצולה של המערכת הפיננסית למטרות הלבנת הון. ניצול זה, עלול לחשוף את הגופים בין היתר, לסיכונים משפטיים, סיכונים תפעוליים וסיכונים מוניטין. החובות האמורים כוללים, בין היתר, חובות בדבר: זיהוי והכרת לקוחות ואימות פרטיהם; דיווח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור; ביצוע בקורות; ניהול רישומים; מינוי אחראי למילוי חובות התאגיד על פי חוק איסור הלבנת הון ("אחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון"); חובת פיקוח; חובת הדרכה בתחום לעובדים ועוד.

כנותן שירותי אשראי, חלות על החברה החובות לעיל, בהתאם להוראות חוק איסור הלבנת הון ותקנות מכוחו, 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 (בסעיף זה: "צו איסור הלבנת הון נותני שירותי אשראי" או "הצו") וכן הוראות והנחיות נוספות בהקשר הצו הניתנות מעת לעת על ידי המפקח על נותני שירותים פיננסיים והרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור.

לעניין נותני שירותי אשראי, הצו מטיל על מי שחייב ברישיון למתן אשראי לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים, חובות ובהן, בין היתר: חובה לרישום פרטי זיהוי של מקבלי שירות; ביצוע "הליך הכרת הלקוח"; חובות זיהוי ואימות פרטי זיהוי; חובת קבלת הצהרה על נהנה ועל בעל שליטה; חובות לעניין העברות אלקטרוניות; ביצוע בקורות אחר פעולות של הלקוח; חובת ניהול רישומים; חובת בדיקת פרטי זיהוי אל מול רשימת ארגוני טרור ופעילי טרור מוכרזים ומול רשימת גורמים שהוכרזו כמסייעים להפצה ולמימון של נשק להשמדה המונית; חובת קביעת מדיניות לניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור; חובות דיווח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על פעולות, כנדרש בצו, והכל כמפורט בצו. יצוין כי חלק מן החובות שבצו (כגון חובת הליך הכרת הלקוח) נדרשות רק ביחס למקבלי שירות שאינם מקבלי שירות מזדמנים כהגדרתם בצו.

בהתאם להוראות חוק איסור הלבנת הון והאמור לעיל, החברה קבעה מדיניות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור ובחברה מכהן אחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון, אשר במסגרת תפקידו ותחומי אחריותו פועל לקיום החובות המוטלות על החברה מכוח חוק איסור הלבנת הון, צו איסור הלבנת הון נותני שירותי אשראי והוראות דין נוספות בתחום, וכן להדרכת עובדי ומנהלי החברה באשר לקיום החובות המוטלות עליהם ולהטמעת הדרישות העולות מהחקיקה והוראות הדין המחייבות בתחום ולרבות הצו, בנהליה.

20.16. חובת דיווח לרשות המיסים לפי סעיף 141א לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]

סעיף 141א לפקודת מס הכנסה מטיל על מי שחייב ברישיון לפי חוק הפיקוח חובת דיווח לרשות המיסים, בגין ביצוע פעולה של שירות בנכס פיננסי או מתן אשראי כהגדרתם בחוק הפיקוח, בסכום של 50,000 ₪ ומעלה, והכל כמפורט בדרישת הדיווח בסעיף האמור בפקודה.

החברה מוסרת דיווחים בהתאם להוראות האמורות בפקודת מס הכנסה, בתיאום עם נציגי רשות המיסים.

20.17. חוק המאבק בטרור, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק המאבק בטרור")

חוק המאבק בטרור עוסק בעיקרו בהגדרת עבירות בקשר לטרור ולמימון טרור, דרכי ההכרזה על ארגוני ופעילי טרור ומתן כלים מנהלים ושיפוטים מתאימים למאבק בטרור ובמימון הטרור.

החברה פועלת בהתאם להוראות הכלליות שנקבעו בחוק המאבק בטרור, לרבות בשים לב לחובת דיווח למשטרת ישראל על פעולה ברכוש, כהגדרתו בחוק, אשר הינו רכוש טרור, כהגדרתו בחוק, או כשיש בפעולה זו לאפשר/לקדם/לממן ביצוע של מעשה טרור. בנוסף ובהתאם לחובה הקבועה בצו איסור הלבנת הון נותני שירותי אשראי, החברה מבצעת את הבדיקות הנדרשות ממנה בצו למול רשימת מוכרזי הטרור של משרד הביטחון הישראלי.

20.18. חוק לצמצום השימוש במזומן, תשע"ח-2018 ("חוק לצמצום השימוש במזומן")

חוק זה נועד לצמצם את ההון השחור ולסייע במאבק בפעילות פלילית לרבות בפשיעה חמורה, בהעלמות מס ובהלבנת הון ומימון טרור. החוק קובע הוראות והגבלות על השימוש במזומן, לרבות הגבלת סכומים מירביים המותרים לתשלום במזומן ולקבלה במזומן בעסקאות, תרומות, הלוואות, שכר עבודה ומתנות. עוד נקבעו בחוק זה הגבלות לשימוש בשיקים והיסבם. החוק אף מטיל חובות הצהרה על אמצעי התשלום בנסיבות מסוימות, חובות לתיעוד בנושא אמצעי התשלום או התקבול, איסור מעשה מרמה בתחום ועוד. מגבלת תשלום במזומן שנקבעה בסעיף

2(ז) לחוק לצמצום השימוש במזומן, לעניין הלוואה העולה על סכום של 6,000 ש"ח, אינה חלה לגבי הלוואה שנותנים גופים פיננסיים מפוקחים (כהגדרתם בחוק האמור, לרבות בעלי רישיון למתן אשראי כהגדרתם וכמפורט בחוק האמור), והכל כמפורט בחוק לצמצום השימוש במזומן.

20.19. חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון")

בחודש ספטמבר 2019 נכנס לתוקפו חוק חדלות פירעון הכולל הוראות שונות אשר שמות דגש על שיקום תאגידיים וחייבים כערך מרכזי. עם זאת ומנגד, קובע חוק חדלות פירעון הוראות שמטרתן הגדלת שיעור החוב שיפרע לנושים והשאת ערך נכסי החייב תוך הקטנת הפגיעה שתיגרם לנושים כתוצאה מחדלות הפירעון של החייב.

להערכת החברה, חוק חדלות פירעון עלול להגביל את יכולת החברה להיפרע מחייבים, להקטין את היקף שיעור ההחזר המתקבל מחייביה ובכך להגדיל את שיעור הפסדי האשראי החזויים. על אף האמור, צופה החברה כי תמשיך ותשפר את מנגנון הבדיקה והסינון של לקוחותיה באופן אשר יקטין את החשש מהצורך בפתיחת הליכים מכוח חוק חדלות פירעון, ואת ההשפעה הצפויה של החוק האמור על יכולת החברה להיפרע מחייבים.

בנוסף קובע החוק כי תאגיד או יחיד רשאי לבקש מבית המשפט צו עיכוב הליכים זמני לתקופה שלא תעלה על 45 ימים, הניתנת להארכה בתקופות מצטברות של עד 45 ימים נוספים, ובהסכמת רוב הנושים - הארכה נוספת אחת של עד 30 ימים. הצו מונע מנושים לפתוח או להמשיך בהליכי גבייה או מימוש נכסים, לצורך גיבוש הסדר חוב מוסכם, מבלי שהחייב יאלץ להיכנס להליך חדלות פירעון מלא. עם מתן הצו ממנה בית המשפט "מנהל הסדר" המפקח על ההליך ומסייע בגיבושו. התיקון כולל גם הגנות לנושים, ובכלל זה תנאי סף, חובות דיווח, זכות התנגדות וסייגים למתן הצו במקרים של חשש להונאת נושים, הברחת נכסים או חוסר תום לב. להערכת החברה, התיקון עשוי להשפיע על יכולת הגבייה מחייבים, שכן הוא מעניק לחייבים מרחב משפטי העלול לעכב הליכי גבייה. מנגד, המגבלות שנקבעו בתיקון עשויות לצמצם את הפגיעה בנושים. נכון למועד הדוח, לא הייתה השפעה מהותית לחוק על פעילות הגבייה של החברה.

20.20. חוק שירות מידע פיננסי, התשפ"ב-2021 ("חוק שירות מידע פיננסי")

בחודש נובמבר 2021 פורסם חוק שירות מידע פיננסי, המסדיר את הפעילות של נותן שירות מידע פיננסי, המקבל מידע פיננסי אודות לקוח מאת מקורות המידע בהתאם להסכמת הלקוח. באמצעות המידע הפיננסי נותן השירות יכול להציע ללקוח שירותים שונים, לדוגמה ריכוז מידע פיננסי, ריכוז מידע פיננסי והעברתו לאחר לשם קבלת הצעות להתקשרות עבור הלקוח, השוואת עלויות, ייעוץ בדבר התנהלות כלכלית ועוד.

חוק שירות מידע פיננסי קובע כי ביחס לגוף מוסדי, וביחס לנותן שירותים פיננסיים שהוא בעל רישיון למתן אשראי וכן בעל רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי, לרבות אגודות פיקדון ואשראי, הפיקוח והאסדרה ייושמו וייקבעו, בהתאמה, על ידי רשות שוק ההון, במסגרת כך, פועלת רשות שוק ההון ומקדמת אסדרה תומכת וכללים לגופים המפוקחים, הן כנותני שירותי מידע והן כמקורות מידע, והכל כהגדרת מונחים אלו בחוק שירות מידע פיננסי.

חובת מתן הגישה החלה מכוח החוק על מקורות מידע שהם בעלי רישיון למתן אשראי נכנסה לתוקף לעניין סלי המידע המנויים בסעיף 79(ב)(5) בחוק, החל מיום 14 במאי 2025. אולם, ביום ה-6 בינואר, 2025 פורסמו תקנות שירות מידע פיננסי (סייגים לחובת מתן הגישה למידע פיננסי), התשפ"ה-2025, אשר סייגו את חובת מתן הגישה החלה מכוח החוק על מקור מידע שהוא בעל רישיון למתן אשראי, באופנים הבאים:

1. בעל רישיון למתן אשראי בעל צבר אשראי שאינו עולה על חמש מאות מיליון שקלים חדשים – לא תחול עליו חובת מתן הגישה. הפטור לא יחול על מי שהתחבר למערכת הממשק למידע פיננסי;

2. בעל רישיון למתן אשראי בעל צבר אשראי העולה על חמש מאות מיליון שקלים חדשים, אך מספר לקוחותיו אינו עולה על 1,000 – חובת מתן הגישה לא תחול לגביו (כל עוד הוא מקיים את התנאים האמורים) עד ליום 28 במאי 2027.

בנוסף, מקור מידע שהוא בעל רישיון למתן אשראי שהוא בעל "היקף פעילות קטן" (צבר אשראי שאינו עולה על מיליארד וחצי שקלים חדשים) כהגדרתו בחוק שירות מידע פיננסי ובצו שירות מידע פיננסי (היקף פעילות קטן לעניין מקור מידע שהוא בעל רישיון למתן אשראי רשאי לבקש פטור פרטני מחובת מתן הגישה, בהתאם לאמור בסעיף 41(ג) לחוק.

במועד זה, החברה אינה רואה השפעה מהותית של חוק שירות מידע פיננסי על פעילותה, בשים לב לכך שאינה פונה בבקשה לקבלת רישיון או אישור לשמש כנותן שירותי מידע פיננסי.

לאחרונה פורסמה הצעת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנת התקציב 2026), התשפ"ו-2026, הכוללת שינויים שונים לחוק שישפיעו על תחולת חובת מתן הגישה של מקור מידע, בין היתר בדרכים הבאות: 1) מי שלא חלה עליו חובת מתן הגישה בשל הוראות סעיפים 41(ב) או (ג), ושבמועד מאוחר יותר היה למקור מידע מסוג אחר שחלה עליו החובה האמורה, תידחה לגביו חובת מתן הגישה ב-3 שנים מיום שהיה לבעל הרישיון האחר; 2) מי שחלה עליו חובת מתן הגישה רק לעניין חלק מסלי המידע המפורטים בחוק, ומאוחר יותר היה למקור מידע מסוג אחר שבשלו הוא נדרש לתת גישה לסלי מידע שלגביהם לא חלה עליו חובת מתן הגישה קודם לכן, תידחה לגביו

חובת מתן הגישה בשנתיים ממועד שהיה לבעל הרישיון האחר, לגבי סלי המידע כאמור.

20.21. חוזר רשות שוק ההון – הוראות למקורות מידע פיננסי שהם נותני שירותים פיננסיים בעלי רישיון למתן אשראי או בעלי רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי

הוראות החוזר קובעות כללים שיחולו על נותני שירותים פיננסיים שהם בעלי רישיון למתן אשראי או בעלי רישיון להפעלת מערכת לתיווך באשראי שהם מקורות מידע, לצורך מתן גישה למידע פיננסי, בהתאם להוראות החוק. במסגרת ההוראות כאמור, הוסדרו, בין היתר, החובות של גופים אלו שהם מקורות מידע כלפי נותן שירות מידע פיננסי ופעולות שעליהם כמקורות מידע לבצע כדי להגביר את רמת השירות ואת הכלים לניהול סיכונים בסביבה טכנולוגית.

20.22. חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א -1981 ("חוק הגנת הפרטיות") והתקנות מכוחו

חוק הגנת הפרטיות והתקנות שהותקנו מכוחו, מהווים את המסגרת הנורמטיבית המרכזית בישראל להסדרת איסוף, החזקה, שימוש ועיבוד של מידע אישי. החוק והתקנות מכוחו מטילים על ארגונים המנהלים או מעבדים מידע אישי שורה של חובות מהותיות וארגוניות, ובהן חובת עיבוד מידע למטרה לגיטימית ומוגדרת, חובות רישום או הודעה על מאגרי מידע במקרים מסוימים, חובת יידוע של נושאי מידע, שמירה על סודיות המידע, מינוי ממונה על הגנת הפרטיות (במקרים מסוימים), מימוש זכויות נושאי מידע בקשר עם המידע האישי, הוראות בדבר אבטח מידע וכו'.

ביום 14 באוגוסט 2025 נכנס לתוקפו חוק הגנת הפרטיות (תיקון מס' 13), התשפ"ב-2024, אשר במסגרתו תוקן החוק האמור, בין היתר, בהיבטים הבאים: הרחבת כלי האכיפה המנהלית והפלילית של רשות הגנת הפרטיות; הסמכת הרשות להטיל עיצומים כספיים; הפחתת הנטל הבירוקרטי באמצעות צמצום משמעותי של חובות רישום מאגרי מידע; התאמת ההגדרות בחוק להתפתחויות טכנולוגיות עדכניות, בין היתר, באמצעות הרחבה של הגדרות כגון 'מידע אישי', 'עיבוד', 'מחזיק' והוספת התייחסות להגדרה של 'מידע בעל רגישות מיוחדת'.

הרשות להגנת הפרטיות, הפועלת כרגולטור המוסמך לאכיפת חוק הגנת הפרטיות בישראל, ממלאת תפקיד מרכזי בעיצוב והכוונת יישום הדין בתחום זה.

הפרה של הוראות חוק הגנת הפרטיות והתקנות מכוחו עלולה לגרום השלכות משפטיות, כלכליות וארגוניות משמעותיות עבור תאגיד, לרבות חשיפה לסנקציות פליליות, לתביעות אזרחיות, עיצומים כספיים וסנקציות מנהליות. מעבר לכך, אירועי הפרת פרטיות או אבטחת מידע עשויים

להביא לפגיעה חמורה באמון הציבור, הלקוחות והשותפים העסקיים ולהשלכות תפעוליות כגון השבתת מערכות, חקירות רגולטוריות והכבדה על פעילות שוטפת.

20.23. פקודת השטרות [נוסח חדש] ("פקודת השטרות")

פקודת השטרות מסדירה את המסגרת המשפטית החלה על שטרות בכלל, ובכלל זה ממסרים דחויים, הנחשבים לשטר לכל דבר ועניין. הפקודה קובעת את המאפיינים המהותיים הנדרשים לצורך יצירת שטר תקף, ומגדירה את מעמדו וזכויותיו של אוחז כשורה, את חובותיו של מושך השטר, וכן את הכללים החלים על הסבת שטר לאדם אחר. במסגרת זו מוסדרת הסבת השטר מהמושך אל האוחז ולמוסב אחריו, ומסדירה את זכויות הצדדים לשטר במערכת היחסים שבין הצדדים וביחס לצדדים שלישיים.

המידע המובא בסעיף 20 זה לעיל בקשר עם השפעתם האפשרית של החוקים, החוזרים, הנהלים וההנחיות הנ"ל על פעילות החברה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות הנהלת החברה בדבר השפעות החוקים הנדונים על פעילות החברה. אין כל ודאות כי כלל הגורמים עימם פועלת החברה, או אף מרביתם, ייאותרו, אם וככל והדבר יידרש, לשנות את מתכונת הפעילות הנוהגת כיום למתכונת פעילות שתעלה בקנה אחד עם דרישות הדין לאור המגבלות הקבועות בחוק הפיקוח, בחוק צמצום השימוש במזומן, ובחוק אשראי הוגן; בנוסף, אין כל ודאות כי החלת דרישות רישוי ופיקוח מוגברות, אכן יביאו בעקיפין לגידול בנתח השוק של החברה באופן שתואר לעיל. לפיכך, אי התממשות איזה מההנחות שצוינו לעיל עשויים לשנות מהותית את הערכות החברה ביחס להשפעות האפשריות של החוקים כאמור לעיל על היקפי פעילות החברה והכנסותיה.

21. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

21.1. לפרטים אודות הסכמי המימון של החברה ראו סעיף 17 לעיל וכן ביאור 7 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

21.2. לפרטים אודות שטרי הנאמנות של החברה עם הנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרות א', ב', ג', ד' ו-ה') ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 27 ביוני 2021, מיום 14 בפברואר 2022, מיום 15 במאי 2024, מיום 22 בדצמבר 2024 ומיום 19 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתאות -01-2021-107598, 2022-01-018370, 2024-01-047659, 2024-01-626203, ו-076551-01-2025) וכן נספח א' לדוח הדירקטוריון.

21.3. לפרטים אודות מזכר הבנות עם גוף מוסדי לצורך העמדת מימון משותף לבעלי עניין בחברות ציבוריות, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

22. הליכים משפטיים בתחום הפעילות

נכון למועד הדוח, לא מתנהלים הליכים משפטיים כנגד החברה והחברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים כלשהם, מלבד הליכי הוצאה לפועל שמנהלת החברה מול לקוחות ומושכים לצורך גביית חוב, במהלך העסקים הרגיל של החברה.

23. יעדים ואסטרטגיה עסקית

23.1. כללי

במהלך שנת 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית אסטרטגית רב-שנתית להרחבה מדורגת של פעילותה בתחום האשראי החוץ-בנקאי. התכנית נשענת, בין היתר, על הערכת החברה ביחס למאפייני שוק האשראי בישראל, ובכלל זה מידת הריכוזיות הגבוהה של מתן האשראי על ידי המערכת הבנקאית, לצד הצמיחה הנמשכת בפעילות האשראי החוץ-בנקאי בישראל, ועל הערכות החברה ביחס לפוטנציאל לביקושים לפתרונות מימון ייעודיים בקרב לווים עסקיים ופרטיים.

בכוונת החברה לפעול לביסוס מעמדה כגורם מוביל בתחום האשראי החוץ-בנקאי, תוך ניצול יתרונותיה היחסיים בתחומי החיתום, הטכנולוגיה והגישה לסגמנטים אשר להערכת החברה אינם מקבלים שירות באופן מספק על ידי גורמים בנקאיים. מטרת התכנית כוללת הגדלת מגוון מקורות ההכנסה, פיזור תחומי הפעילות ושיפור יכולות החיתום, התמחור והבקרה ברמת הקבוצה.

התוכנית האסטרטגית של החברה מבוססת על מספר נדבכים מרכזיים:

(א) טכנולוגיה, נתונים ואוטומציה – החברה פועלת לפיתוח ולהטמעה של תשתית טכנולוגית מבוססת נתונים, אשר נועדה לנהל את מחזור חיי הלקוח והאשראי מקצה לקצה - משלב הפנייה והחיתום, דרך תמחור וקביעת תנאים, ועד לניהול שוטף וניטור תיק האשראי.

מנגנון זה מיועד לרכז ולעבד נתונים ממקורות פנימיים וחיצוניים, להפעיל מודלים סטטיסטיים וכלי בינה מלאכותית אשר מבצעים למידה מתמשכת (Data Loop) באופן שיאפשר לחברה לבסס את פעילותה על תהליכי קבלת החלטות עקביים, מדידים ומבוססי נתונים, ובכך לשפר את איכות החיתום, יכולת התמחור והקצאת ההון.

המנגנון הטכנולוגי צפוי לשמש כתשתית רוחבית לכלל קווי הפעילות, כך שהתרבות לתחומים חדשים תתבצע על בסיס אותה מסגרת מתודולוגית וטכנולוגית. בנוסף, החברה רואה בפיתוח מנגנון זה גורם מרכזי לחיזוק יכולת התגובה המהירה שלה לצורכי לקוחותיה, בין היתר באמצעות קיצור זמני בדיקה וקבלת החלטה, סטנדרטיזציה של תהליכים והפחתת תלות בתהליכים ידניים.

להערכת החברה, יכולת תגובה זו עשויה להוות יתרון תחרותי בשוקים בהם מהירות וגמישות מהוות שיקול מהותי עבור לווים. לטובת יישום התוכנית, הוקמה על ידי החברה חברה בת בבעלות מלאה, אשר תרכז את פעילות הפיתוח וההטמעה של התשתית הטכנולוגית אשר תתמוך בפעילות הקבוצה והיא פועלת בימים אלה לטובת גיוס עובדים מקצועיים שיובילו את העשייה הטכנולוגית בקבוצה ולגיוס של פונקציה מנוסה בתחום אשר תהיה אחראית לניהול הפעילות. יצוין כי בשנת 2026 גויס מנהל תחום דאטה ומערכות.

(ב) **פיתוח פלטפורמה קבוצתית אחודה** – ארבעת קווי העסקים של הקבוצה (מימון ליזמי נדל"ן, ליווי פיננסי לפרויקטי בנייה למגורים, בנקאות פרטית ומשכנתאות) פועלים ויפותחו על בסיס תשתית קבלת החלטות משותפת. מבנה זה נועד לאפשר אחידות תהליכים, ניהול סיכונים רחבי, השוואת נתונים בין תחומים ויצירת סינרגיות תפעוליות ועסקיות, לרבות אפשרות לשיווק ומימון משלימים בין תחומים, ככל שיימצא מתאים ובהתאם למדיניות הקבוצה.

(ג) **גיוון מקורות מימון** – ניהול מושכל של מקורות המימון לתמיכה בהתרחבות הדרגתית, וכן בנייה של תיקי הלקוחות בראייה צופה פני עתיד, לרבות בין היתר שמירת היכולת לבצע איגוח של תיקי משכנתאות.

23.2. פירוט האסטרטגיה לפי קווי עסקים

23.2.1. מימון הון ליזמי נדל"ן

מימון הון ליזמי נדל"ן מהווה את תחום הפעילות המרכזי של הקבוצה נכון למועד הדוח. במסגרת פעילות זו מעמידה הקבוצה מימון ליזמים, בעיקר לצורכי השלמת הון עצמי ולמיזמים משותפים, בעסקאות בהן מאפייני הלווה, הפרויקט והבטוחות תואמים את מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה.

האסטרטגיה בתחום זה מבוססת על מיקוד בעסקאות מורכבות יחסית, אשר אינן מקבלות מענה מלא במערכת הבנקאית, תוך בחינה פרטנית של כל עסקה, בניית מבנה מימון מותאם לצרכי היזם והפרויקט, ושילוב מנגנוני בקרה שוטפים לאורך חיי ההלוואה. החברה פועלת לשמר יתרון תחרותי המבוסס על מהירות תגובה, גמישות במבנה העסקה והבנה מעמיקה של תחום היזמות למגורים והתחדשות עירונית.

החברה רואה בתחום מימון ההון ליזמים בסיס פעילות יציב, המאפשר יצירת קשרי עבודה ארוכי טווח עם יזמים, אשר עשויים לשמש תשתית לפעילויות משלימות בעתיד, לרבות ליווי פיננסי לפרויקטים ומתן פתרונות מימון נוספים לאורך מחזור חיי הפרויקט. ובהתאם לכך בכוונת החברה להמשיך ולהרחיב בהדרגה את פעילותה בתחום זה, תוך שמירה על רמת סיכון מבוקרת ופיזור ראוי של תיק האשראי.

בגדר כך, ברבעון האחרון של שנת 2025 החלה החברה ביישום תכניתה הרב שנתית, במסגרתה הוגדר תחום הנדל"ן כתחום מוביל בפעילותה. בכוונת החברה להמשיך ולהרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן כחלק מהמיקוד האסטרטגי שלה. לשם כך הוקם צוות ייעודי עם מומחיות בתחום האשראי לענף הנדל"ן, הפועל לפיתוח הפעילות בחברה. לתאריך פרסום הדוח, תיק האשראי בתחום נדל"ן של החברה צפוי להניב הכנסות בהיקף של כ- 150-200 מיליון ש"ח על פני מח"מ ממוצע של כ-3 שנים, ובהנחה שכל ההלוואות ייפרעו במלואן.

23.2.2. בנקאות פרטית

הקבוצה פועלת במתן אשראי ללקוחות פרטיים בפרופיל גבוה. פעילות זו מאופיינת בהתאמה אישית של פתרונות האשראי ובמיקוד באיכות הלקוח ואיכות הבטוחות. האסטרטגיה בתחום זה מבוססת על פיתוח מערך שירות דיסקרטי וגמיש, המסוגל להעמיד פתרונות מימון במועדים קצרים יחסית ובהתאמה לצרכים ייחודיים של הלקוח. החברה פועלת להעמקת מערך הקשרים עם גורמים פיננסיים ומוסדיים, ככל שיידרש לצורך הרחבת מגוון הפתרונות המוצעים ולצורך מימון עסקאות בהיקפים משתנים.

23.2.3. ליווי פיננסי לפרויקטי בנייה למגורים

הקבוצה נמצאת בשלבי כניסה לתחום הליווי הפיננסי של פרויקטי בנייה למגורים, כחלק מהרחבה מתוכננת לתחומי פעילות בעלי זיקה משלימה לפעילות מימון הון ליזמי נדל"ן. במסגרת פעילות זו, מתכוונת החברה לפעול למתן ליווי פיננסי מלא של פרויקטי בנייה למגורים והתחדשות עירונית, אשר יאפשר לחברה להוות ONE-STOP-SHOP עבור יזמי נדל"ן. החברה רואה במצב הנוכחי בשוק הנדל"ן הזדמנות לחברות חוץ-בנקאיות לתפוס נתח שוק חדש, זאת בשים לב להצטברות המלאי בפרויקטים למגורים, למגבלות השונות אשר מטיל בנק ישראל על הבנקים בתחום זה ולביקוש הגובר לפתרונות מימון מגוונים כגון מזנין ועסקאות משתתפות רווחים.

23.2.4. משכנתאות

הקבוצה פועלת לכניסה לתחום המשכנתאות החוץ-בנקאיות, על בסיס הערכת החברה כי המגמות העכשוויות בשוק צפויות להוביל לגידול בביקוש לפתרונות מימון חוץ-בנקאיים, ובפרט על רקע הביקוש הנמשך לדיור ומגבלות היצע המשכנתאות הבנקאיות. הקבוצה מצויה בשלבי פיתוח לגיבוש תשתיות מקצועיות, קבלת רישיון למתן אשראי – מורחב מטעם רשות שוק ההון, הביטוח והחיסכון, ובניית תהליכי חיתום ובקרה ויכולות טכנולוגיות. בכוונת החברה לפעול בשלבים מתקדמים יותר ליצירת שיתופי פעולה עם גורמים מוסדיים להעמדת משכנתאות, לרבות באמצעות מנגנוני איגוח, שיאפשרו, בין היתר, את הגדלת מקורות המימון של החברה והרחבת פעילותה.

יובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, קווי העסקים של המימון ליזמי נדל"ן והבנקאות הפרטית, פעילים ומהווים את עיקר פעילות החברה, בעוד שפעילות החברה תחת קווי העסקים של הליווי הפיננסי לפרויקטי מגורים והמשכנתאות, מצויה כאמור בשלבי פיתוח, גיבוש תשתיות ורישוי (ככל שנדרש). כל קו עסקים עתיד לפעול תחת מנהל פעילות עצמאי ומתודולוגיה אחידה של ניהול סיכונים. לטובת ריכוז פעילות כל קו עסקים תחת מנהל פעילות עצמאי ובפלטפורמה נפרדת, בתקופת הדוח, גייסה החברה בכירים בעולמות המימון לענף הנדל"ן והמשכנתאות והקימה חברות בנות ייעודיות, בהן בכוונת החברה, בכפוף לכל דין והיתר, לרכז את פעילות הקבוצה בעולמות המימון ליזמים, הליווי הפיננסי (ליווי סגור) והמשכנתאות.

האמור לעיל בקשר עם האסטרטגיה העסקית של החברה, לרבות הצפי להתפתחות בשנים הקרובות, צפי ההכנסות מהאשראי שהועמד על ידה לענף הנדל"ן, והאמצעים להשגת האסטרטגיה ויישומה, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על כוונותיה, הערכותיה ותוכניותיה של החברה למועד הדוח, המידע הקיים בחברה למועד זה בנוגע לתחומי פעילותה ובנוגע לתחומים החדשים שבכוונתה להתפתח אליהם, ועל הניסיון והידע של החברה למועד זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש בצורה שונה (אף באופן מהותי), ובכלל זאת, אין ודאות שהחברה תצליח במימוש האסטרטגיה. הדבר תלוי, בין היתר, במצב הכלכלי, מצב המשק, סביבת האשראי ויכולת הפירעון של לווים ומצב תחום האשראי האלטרנטיבי, שינויים בכדאיות הכלכלית, שינויים בתנאי התחרות בשוק, שינויים רגולטוריים, וכן כתוצאה מהשפעת גורמי הסיכון החלים על פעילות הקבוצה, כמפורט בסעיף להלן.

24. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בהתאם לאסטרטגיה שגיבשה, החברה מתכננת במהלך שנת 2026 לגייס כ"א מקצועי בתחום אשראי לנדל"ן ובתחום המשכנתאות וכן להמשיך ולהשקיע בתשתיות טכנולוגיות מתקדמות.

25. דיון בגורמי סיכון

בשנת 2025 ביצעה החברה תהליך מקיף של הערכת סיכונים תאגידי, אשר כלל שיתוף הנהלה ויו"ר החברה, ואימוץ מתודולוגיה כמותית מובנית. תוצאות התהליך אישרו את רוב סיווגי הסיכונים מהדוח הקודם, תוך חידוד והעמקה - הן בזיהוי גורמי סיכון נוספים והן במיקוד משאבים בסיכונים המהותיים ביותר.

החברה דוגלת בגישה שמרנית בניהול הסיכונים. לאור העובדה כי תהליך ניהול סיכונים תאגידי (ERM) הינו תהליך הערכה מתמשך החוזר על עצמו מדי שנה, התקבלה החלטה להטמיע את תוצאות התהליך בצורה מדורגת וזהירה. בהתאם, בשלב זה לא שונו סיווגי הסיכונים ולא שונה מבנה הרשימה.

החברה מתמידה בניהול סיכונים שוטף ודינמי, תוך השקעה עקבית ביצירה, פיתוח והטמעה של מערכות ותהליכי בקרה נוספים לחיזוק התשתית המקצועית בתחום

סיכוני מאקרו**25.1. הרעה מהותית במצב המשק הישראלי**

תחום הפעילות בו עוסקת החברה, חשוף לשינויים במצב המשק הישראלי. כך למשל, הרעה כלכלית מהותית במצב המשק עלולה להגדיל את הסיכוי לחדלות פירעון של לקוחות החברה. כתוצאה מכך, עלולה החברה להתקשות בגביית חובות הלקוחות. יצוין כי החל מהמחצית השנייה לשנת 2022 המשק חווה סביבה אינפלציונית גבוהה ובניסיון בלימתה עלויות ריבית משמעותיות, כל זאת על רקע שינויים מאקרו-כלכליים עולמיים וכן השפעות פרוץ "מלחמת חרבות ברזל" שהובילו להורדת הדירוג, להאטה בפעילות הכלכלית ולצמצום הפעילות העסקית במשק. בנוסף, האטה בצמיחה במשק הינה וקטור שלילי על היקף פעילות החברה. ראו גם סעיף 6.5 לעיל.

ניהול הסיכון - על מנת להקטין סיכון זה ככל שניתן, הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במשק, ובהתאם לכך מנהלת את סיכונה ואת מדיניות מתן האשראי ללקוחותיה, כך שבתקופות בהן קיים צפי להאטה במשק, החברה נוקטת משנה זהירות ומשתמשת במקדמי זהירות גדולים יותר, בדגש על טיוב התיק כמהלך מקדים להתפתחויות הצפויות, ביצוע הליך חיתום מקיף וקפדני ודרישת בטחונות וכן, במידת הצורך, צמצום השימוש במסגרות האשראי של החברה.

25.2. סיכון תנודות בשיעורי האינפלציה וריבית במשק

עלייה בשיעור האינפלציה במשק, אשר גוררת אחריה בסבירות גבוהה עלייה בשיעור הריבית, וכן סביבת אינפלציה וריבית גבוהות לאורך זמן, עלולות להוביל לגידול בעלויות המימון של החברה וכן לגרום לקיטון בביקושים לאשראי במשק ולגידול בסיכון האשראי של החברה, באופן שעלול לפגוע ברווחיה ובתוצאות הפעילות של החברה. מנגד להורדת שיעור הריבית, עשויה להיות השפעה חיובית על המשק ועל הפעילות העסקית של החברה, כתוצאה מהוזלת מקורות המימון של החברה ושל לקוחותיה.

יחד עם זאת, לצורך הפחתת חשיפת הכנסות החברה לשינויים מהסוג האמור ולצורך שמירת הגמישות של החברה ויכולתה להתאים את פעילותה לתנאי השוק המשתנים, נוהגת החברה להתאים מעת לעת את גובה הריבית הנגבית על-ידיה מלקוחותיה בהתאם לשינויים בגובה ריבית בנק ישראל. לפירוט אודות השפעת עליית האינפלציה והריבית על החברה, ראו סעיפים 6.4.16.4.1 עד 6.4.2 לעיל.

ניהול הסיכון - החברה מתמודדת עם סיכון זה במספר דרכים, בין היתר: (א) הקפדה על פיזור לקוחות, באופן שמקטין את החשיפה ללקוח מסוים; (ב) הליך חיתום קפדני; (ג) עיבוי בטוחות; (ד) בתקופות של צפי להעלאת ריבית החברה משתדלת לתמחר עסקאות באופן שישקף, עד כמה שניתן, את ציפיות עליית הריבית, תוך שמירה על חלק מתיק האשראי של החברה כתיק קצר מועד. בנוסף ראו ניתוח רגישות של שינוי בשיעור הריבית במשק על תוצאות הפעילות של החברה בסעיף 8.4 לדוח הדירקטוריון.

25.3. מצב ביטחוני, מדיני ופוליטי

למצב המדיני, הביטחוני והפוליטי בישראל קיימת השפעה ישירה על המצב הכלכלי ועל הפעילות העסקית במשק כמו גם על פעילות החברה. כתוצאה מכך, הרעה במצב הביטחוני, מדיני ו/או פוליטי עלולה לפגוע בביקוש לשירותי החברה, לקיטון בהיקף ונפח העסקאות שמבצעת החברה ולגרום לפגיעה בתוצאות הפעילות של החברה. לפרטים בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה, ראו סעיף 6.8 לעיל.

בנוסף, במהלך שנת 2023, קידמה ממשלת ישראל רפורמה משפטית נרחבת אשר הובילה למחאה ציבורית רחבה והובילה למחלוקות בקרב גופים כלכליים בארץ ובעולם, לרבות סוכנויות דירוג. ככל שתשוב ותקודם הרפורמה המשפטית ויבוצעו שינויים חקיקתיים מהותיים, עשויה להיות לכך השפעה משמעותית על המשק הישראלי ועל החברה בישראל, לרבות על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, עלות מקורות הגיוס, פיחות שערי החליפין וכן השלכות נוספות שלא ניתן לצפות. פגיעה במשק

הישראלית עשויה להוביל לפגיעה בפעילות החברה, בין היתר, כתוצאה מהאטה בצמיחה במשק, מחזרה למתווה של עליות ריבית, מצמצום מקורות המימון העומדים עבור החברה, מהתייקרותם והקשחתם של מקורות המימון הקיימים ועוד. לפרטים אודות הורדות דירוג האשראי של מדינת ישראל במהלך שנת 2025 ראה סעיף 6.5 לעיל.

ניהול הסיכון - הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במשק, ובהתאם לכך מנהלת את סיכונה ואת מדיניות מתן האשראי ללקוחותיה, כך שבתקופות בהן קיים צפי להאטה במשק, החברה נוקטת משנה זהירות ומשתמשת במקדמי זהירות גדולים יותר, בדגש על טיוב התיק כמהלך מקדים להתפתחויות הצפויות, בדגש על הליך חיתום קפדני ודרישת בטחונות וכן, במידת הצורך, צמצום השימוש במסגרות האשראי של החברה.

למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך אם תוסיף להיות מקודמת הרפורמה המשפטית, ובאיזה היקף, וככל שתקודם, אם השפעות כאמור תתממשנה ביחס לחברה או בכלל, ואם כן, באיזה אופן ובאיזו מידה.

הערכות החברה כאמור לעיל בעניין המצב הביטחוני, מדיני ופוליטי בישראל הינן מידע צופה פי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא מבוסס על הערכות כלליות של הנהלת החברה נכון למועד פרסום דוח זה ועל פרסומים פומביים. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת כתלות בגורמים שונים, שחלקם אינם תלויים בחברה, ובכלל זה התפתחויות במצב הביטחוני, הפוליטי והמדיני בישראל, החלטות ממשלה, הפעילות הכלכלית במשק, מצב הכלכלה העולמית וכן איזה מגורמי הסיכון האחרים המפורטים בסעיף זה.

25.4. **תנאים כלכליים בתחום הנדל"ן בישראל**

להערכת החברה הסיכון הענפי של תחום הייזום למגורים עלה במהלך השנתיים האחרונות, זאת בעיקר לאור המצב הבטחוני והכלכלי בישראל וכן לאור השינויים שחלים בשיעורי הריבית והאינפלציה במשק והעלייה המתמשכת במחירי הדירות בשנים האחרונות. ריבית בנק ישראל שהייתה, כידוע, קפואה שנים ארוכות ברמה של 0.1% הגיעה ל-4% נכון למועד הדוח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.4.2. בשנת 2025 נרשמה היחלשות משמעותית בשוק החופשי, ירידה חדה במכירות דירות חדשות וירידה כללית של 11% במספר העסקאות לעומת 2024. במקביל, מחסור ממושך בכוח אדם בענף הבנייה, בעיקר עקב היעדרות עובדים פלסטינים, גרם לעיכובים ועליית עלויות ביצוע. העלייה בריבית בנק ישראל, שהגיעה ל-4%, ממשיכה לצמצם את הביקוש לדירות ולהכביד על יזמים. שינויים אלה עשויים להשפיע על הביקוש למוצרי החברה ועל יכולת החזר ההלוואות של הלווים. לפרטים נוספים, ראו גם סעיף 6.7 לעיל.

ניהול הסיכון - על מנת להתמודד עם הסיכון האמור, החברה מתאימה את תיאבון הסיכון שלה לסיכון המעודכן של שוק הנדל"ן ולהתפתחויות בשוק הנדל"ן למגורים. החברה עוקבת אחר פרסומים של גורמים שונים, ובכלל זה בנק ישראל, משרד האוצר והלמ"ס אודות שוק הנדל"ן, בדגש על נדל"ן למגורים, מעת לעת. לפחות אחת לרבעון נעשה ניתוח של נתוני שוק הנדל"ן ומצבו, ובהתאם לאלו פועלת החברה לצמצום חשיפות קיימות או להגדלת הביטחונות הנדרשים בכל עסקה בתקופה הרלוונטית.

סיכונים ענפיים

25.5. סיכוני רגולציה ושינוי חקיקה

החברה כפופה להוראות דין שונות הקשורות בחובות המוטלות עליה מתוקף פעילותה של החברה בתחום מתן האשראי.

משטר פיקוח רגולטורי נושא בחובו שינויי רגולציה תכופים המטילים על החברה מגבלות וכן עלויות שונות, זאת לצורך עמידתה בהוראות המשטר ובפיקוח של המאסדר הרלוונטי. החברה כפופה במסגרת פעילותה לפיקוח של מספר מאסדרים, לרבות, רשות שוק ההון ורשות ניירות ערך, מכוח הוראות דין שונות, ומחויבת, עקב כך בעמידה במגבלות והוראות של אותם מאסדרים וכן בהשקעת תשומות הנדרשות לצורך קיום הוראות הדין השונות על-ידי החברה.

שינויי ועדכוני רגולציה כאמור, עשויים להגביל את פעילותה של החברה, בהיבטים שונים, לרבות גובה הריבית אותה היא גובה, חובות דיווח לרגולטורים, השקעה במערכות טכנולוגיות, נהלי הכרת הלקוח ועוד. שינויים מסוג זה עלולים להשית על החברה עלויות ומשאבים ניכרים ולהצריך השקעת תשומות וזמן ניהולי ובכך להשפיע על יכולת החברה להציע שירותים מסוימים.

החברה הנה חברה ותיקה אשר מיישמת באופן עקבי אחר הוראות הרגולציה החלות עליה ולכן החברה סבורה שגם אם תידרש ליישום הוראות רגולטוריות נוספות לגבי נהלי עבודה וניהול סיכונים, אזי העלות השולית של יישומן לא צפויה ליצור הכבדה מהותית. דרישות מהותיות יותר של רגולציה, עשויות להיות בגדר הוראות כגון הון עצמי מינימאלי גבוה יותר מזה הנדרש היום, אשר יכולות להשית על החברה הוצאות/עלויות משמעותיות, ואולם נכון למועד פרסום דוח זה החברה אינה צופה הכבדה מהותית על פעילותה. לפרטים נוספים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות החברה ראו סעיף 20 לעיל.

ניהול סיכון - החברה פועלת ומנהלת תהליכי עבודה ייעודיים וסדורים על מנת למפות ולאתר כל עדכון רגולטורי אשר צפוי לחול עליה, ולהתאים את אופן פעילותה. במסגרת זו קיימת בחברה קצינת ציות המעניקה בין היתר, מענה בתחומי רגולציה וציות, אשר בתיאום עם יועציה החיצוניים, עוקבת ומיישמת אחר ההתפתחויות הרגולטוריות בעת התהוותן.

הערכות החברה כאמור לעיל בעניין סיכוני רגולציה ושינויי חקיקה והשלכותיהם עליה הינן מידע צופה פי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא מבוסס על הערכות כלליות של הנהלת החברה, על ניסיון העבר שלה ועל המידע הידוע לחברה נכון למועד פרסום דוח זה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת כתלות בגורמים שונים, שחלקם אינם תלויים בחברה, ובכלל זה התפתחויות ושינויים בחקיקה וברגולציה החלות על החברה וכן איזה מגורמי הסיכון האחרים המפורטים בסעיף זה.

25.6. תחרות ענפית

תחום הפעילות שבו עוסקת החברה מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה בין מספר שחקנים עיקריים העוסקים במימון ליזמי נדל"ן. מעבר משמעותי של לקוחות החברה למתחריה עשוי לגרום להשפעה שלילית על עסקיה.

ניהול הסיכון - כחלק מאסטרטגיית החברה להתמודדות עם התחרות, מבליטה החברה את יתרונה היחסי הנבדל בין היתר, במקצועיות, במהירות השירות, בטיבו והתמחות בהתאמת עסקאות המימון ללקוחותיה. לפרטים אודות לקוחות החברה, לרבות שיעור הלקוחות החוזרים, ראו גם סעיף 9 לעיל.

סיכונים ייחודיים לחברה

25.7. סיכון אובדן מוניטין

פעילות החברה מושתתת על מוניטין רב שנים שנצבר במשך שנות פעילותה של החברה ושל מנהליה. פגיעה במוניטין החברה כנותנת שירותי אשראי יציג ואמין אצל לקוחותיה, ספקי המימון או הגופים הרגולטורים ו/או פגיעה במוניטין נושאי המשרה בה, עלולות להביא לפגיעה בהיקף פעילות החברה ובתוצאותיה.

ניהול הסיכון - על מנת להתמודד עם הסיכון האמור, החברה סבורה כי היותה חברה ציבורית מגבירה את חשיפתה לשוק לעומת מרבית מתחריה הפרטיים. כמו כן, בחברה מועסקים עובדים בעלי ניסיון, ותק ויכולת התנהלות אישית מוקפדת אשר תורמת לשמירה על נראות החברה. בנוסף, בחברה מונתה קצינת ציות ובכך היא שומרת על משטר ציות תקין ועקבי וממשל תאגידי הדוק. כמו כן, מסרים שהחברה מוציאה עשויים לעבור, לפי הצורך, מספר מסננים כגון מנהלת פרסום ושיווק, משרד יח"צ חיצוני וייעוץ משפטי חיצוני. הללו, גם אם לא כולם יחדיו לכל מקרה, ממזערים סיכונים של מסרים שגויים ומאפשרים שמירה על מוניטין החברה.

25.8. פגיעה בשווי הבטוחות שהועמדו לחברה

ירידה בשווי הבטוחות שהועמדו להבטחת אשראים שהועמדו על-ידי החברה, לרבות עקב ירידה במחירי הנדל"ן, ביצוע לקוי של פרויקטי נדל"ן או שינוי בתנאים הכלכליים והמדיניים בישראל, או ירידה בשווי בטוחות אחרות, עלולים להשפיע על יכולת לקוחות החברה לפרוע את האשראי שניתן להם ועל יכולת החברה להיפרע מהם ובכך עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.

ניהול הסיכון - לפרטים אודות דרכי התמודדות החברה עם ניהול סיכונים האשראי שלה, לרבות האפשרות של פגיעה בשווי הבטוחות שהועמדו לה, ראו סעיף 9.9.4 לעיל.

25.9. מקורות מימון וסיכונים נזילות

החברה חשופה להרעה במקורות המימון שלה ופגיעה ביכולת הנזילות שלה. ניתן למנות תרחישים שונים להרעה במקורות המימון של החברה, וביניהם בין היתר, הקטנה או ביטול הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים או הגברת הדרישות להעמדת אשראי מצד גופים כאמור, שינויים בהוראות הפיקוח על הבנקים לעניין מתן הלוואות על-ידי תאגידים בנקאיים, אי עמידה באמות מידה פיננסיות שיובילו לפירעון מידי של איגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה') או הסכמי מימון אחרים בהם התקשרה החברה, קושי בגיוס בשוק ההון בהיבטי ביקוש ורמות מחיר וכן כל קושי אחר של החברה בהשגת מקורות מימון.

ניהול הסיכון - על מנת למזער את הסיכון, ובכדי לא להיות תלויה במקור מימון אחד, לחברה מספר מקורות מימון עיקריים ומגוונים. בנוסף, החברה עוקבת באופן שוטף אחר התנאים הכלכליים ותזרים המזומנים שלה ובוחנת, כל העת, אפשרויות שונות להגדלת מקורות וגיוון ספקי המימון שלה. יצוין כי בחברה קיים פורום ניהול מקורות שוטף, אשר מנהל ישיבות שוטפות ומבצע מעקבים אחר כל נושא המקורות.

25.10. סיכונים כשל אשראי

במקרים של כשל אשראי או הרעה ביכולת הלקוחות החייבים של החברה (לרבות במקרים של כשל אשראי מסיבות משפטיות ו/או מסיבות רגולטוריות) ייווצרו לחברה עלויות גבייה ו/או הפרשות גבוהות להפסדי אשראי וכן קיים סיכון כי הליכי הגבייה לא יצלחו והחוב יהפוך לחוב פגום. חובות פגומים כאמור עלולים להוביל לפגיעה ברווחיות החברה ובתוצאותיה הכספיות.

סיכון זה מושפע בין היתר, גם ממצב המשק והכלכלה העולמית וכן מסיכונים עסקיים בתחומי הפעילות של לקוחותיה (לרבות מאפייני הפרויקטים של לקוחותיה).

ניהול הסיכון - כדי להקטין סיכון זה, וכמפורט לעיל, החברה מנהלת בחינת סיכונים אשראי באופן שוטף באמצעות צוות חיתום אשראי מנוסה ומיומן. העמדת האשראי ללקוחות כרוכה בקיום הליך חיתום אשראי בו נבחנים פרמטרים שונים, לרבות היכרות עם הלקוח, ניתוח מרכיבי העסקה, ניתוח מידע ממאגרי מידע עסקיים, ניתוח דוחות כספיים מבוקרים, קבלת מצגים שונים, בדיקת טיב הבטוחות, ניתוח הערכות שמאי, ביקור במשרדי לקוחות, חיתום מקיף וגיבוש המלצת אשראי. בנוסף, החברה פועלת בשיטתיות לטיוב תיק האשראי ועיבוי משמעותי של מערך הבטוחות של החברה. לפרטים נוספים אודות ניהול סיכונים תיק האשראי של החברה ראו סעיף 9.9 לעיל.

על אף האמור לעיל, יודגש כי אין כל ודאות כי דרך הפעולה והצעדים בהם נוקטת החברה באופן שוטף, יבטיחו את פירעונות האשראי המועמדים על-ידי החברה ללקוחותיה ולפיכך החברה חשופה באופן תמידי לגורם סיכון זה.

תלות באיש מפתח .25.11

בעבר, לחברה הייתה תלות במר יניב ביטון, דירקטור ומנכ"ל החברה, שהינו גם בעל השליטה בחברה. מר יניב הינו בעל ניסיון רב ומוניטין בתחום הפעילות של החברה ומהווה דמות מפתח בניהול ופעילות החברה. לפיכך, עזיבתו של מר ביטון הייתה עלולה לפגוע בפעילות החברה ובפיתוחה. כיום, כאשר פעילות החברה התרחבה לתחומים נוספים והחברה גייסה כוח אדם איכותי מקצועי, בעלי ידע וניסיון רלוונטי בתחום האשראי, הרי שפעילות החברה מבוזרת בין גורמים רבים, ולפיכך קטנה תלות החברה בבעל השליטה.

סיכון אי ציות להוראות רגולטוריות .25.12

סיכון הציות הוא הסיכון להטלת סנקציה משפטית או רגולטורית, להפסד פיננסי מהותי, או לנזק תדמיתי, אשר החברה עלולה לספוג כתוצאה מכך שהיא אינה מקיימת את הוראות הציות להן היא כפופה, לרבות הוראות רשות שוק ההון, הרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור, הוראות רשות ניירות ערך, אכיפה על-פי חוק הפיקוח, אכיפה בדיני ניירות-ערך, דיני הגנת הפרטיות ועוד. סיכון הציות כולל גם את סיכון המוניטין הנלווה לאי-הציות להוראות האמורות.

בנוסף, התממשות גורם הסיכון בקרב מתחרי החברה, עלול לגרום להגברת הרגולציה בתחום ולשינויי חקיקה נוספים אשר מטבע הדברים עלולים להשפיע גם על החברה ולגרום לה להקצות משאבים ניכרים על מנת להתמודד עם התרחשות כאמור.

ניהול הסיכון - בכדי לצמצם סיכון זה, החברה מבצעת פעילות בקרה שוטפת בתהליכי העבודה. כמו כן, על מנת לקיים את אחריות החברה

למלא אחר דרישות החוק והרגולציה, פועלת בחברה קצינת ציות שאחראית למילוי החובות, בהתאם לדרישות הרגולציה, ובמידת הצורך החברה נעזרת גם ביעוץ חיצוני. במסגרת פועלה, מבצעת קצינת הציות ביקורות ביחס לציות והרגולציה בחברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2020 לעיל (מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד).

25.13. סיכוני הלבנת הון ומימון טרור

נותני שירותים פיננסיים, כמו גופים פיננסיים אחרים, חשופים לאפשרות שיתבצעו באמצעותם עבירות של הלבנת הון ומימון טרור העלולות לחשוף אותם, בין היתר לסיכונים משפטיים, סיכונים תפעוליים וסיכוני מוניטין. כמו כן, נותני שירותים פיננסיים, מחויבים, בין השאר, ליישם גישה מבוססת סיכון למניעת הלבנת הון ומימון טרור, שמשמעותה ביצוע תהליכים סדורים לזיהוי והערכת סיכוני הלבנת הון ומימון טרור ונקיטת אמצעים לניהולם והפחתתם בהתאם לעוצמתם.

בהתאם לדרישות סעיף 8 לחוק איסור הלבנת הון, מכהנת בחברה קצינת ציות, אשר אחראית על אכיפה ושיפור הציות להוראות חוק איסור הלבנת הון והוראות הצו. במסגרת זו, פועלת קצינת הציות לאכיפת קיום החובות המוטלות על התאגיד, להדרכת עובדי ומנהלי החברה באשר לקיום החובות ולהטמעת הדרישות העולות מהחוק, הצווים והתקנות מכוח חוק איסור הלבנת הון, לרבות מסירת הדיווחים הנדרשים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 20.1520.7 לעיל.

ניהול הסיכון - על מנת להתמודד עם החשיפה האמורה גיבשה החברה מדיניות איסור הלבנת הון ומימון טרור, שאושרה על-ידי הדירקטוריון, המאפשרת לחברה להתמודד באפקטיביות עם סיכוני הלבנת הון ומימון טרור. בין היתר, נמסרים דיווחים ונערכים דיונים בדירקטוריון החברה ביחס ליישום הוראות חוק איסור הלבנת הון והצווים מכוחו, מונתה קצינת ציות האחראית על יישום ועמידה בהוראות כאמור, זיהוי והערכה של סיכוני הלבנת הון ואמצעים להפחתת הסיכון כאמור, נמסרים דיווחים לרשות לאיסור הלבנת הון ועוד.

25.14. סיכוני סייבר, אבטחת מידע, מערכות מידע ומחשוב והגנת הפרטיות

סיכוני סייבר, אבטחת מידע והגנת הפרטיות

בשנים האחרונות הפכו תקיפות הסייבר למתוחכמות, פומביות והרסניות יותר ויותר ושכיחותן וחומרתן צפויות להחריף. חשיפה לאיומי סייבר עשויה לנבוע מסוגים שונים של תקיפות ומגורמים שונים של מתקיפים, פנים וחץ ארגוניים. תוצאות התקיפות הם בין היתר, גניבה, פגיעה (מחיקה, הצפנה) או שיבוש של

מידע, השחתת אתרי אינטרנט, גניבת כסף (במסחר בבורסה, בנקים, חברות ביטוח) ועוד.

החברה משתמשת במערכות ממוחשבות במסגרת פעילותה השוטפת ולפיכך חשופה לחדירות או לפגיעה במערכות אלו, בשימוש השוטף בהן ובמידע שנאגר בהן. מתקפות כאמור עלולות לגרום לנזקים שונים לחברה, לרבות פגיעה, עיכוב או עצירה בפעילותה, לתקופות קצרות או ממושכות, דרישות כופר, דליפת מידע אישי, עסקי או תחרותי, לרבות מידע אודות לקוחותיה, ספקיה ועובדיה, אובדן מידע עסקי, הוצאות לתיקון הנזקים למערכות, פגיעה במוניטין ובמתן השירות ללקוחותיה ועוד. יצוין כי לחברה קיים מערך גיבוי חיצוני לכל נתוני המערכות שלה ומאגרי המידע שלה, כך שבמקרה של תקיפות, אובדן או גניבת מידע יתאפשר לה לשחזר את המידע תוך 24 שעות.

נכון למועד זה, לחברה מספר מאגרי מידע רשומים, הכוללים פרטים על לקוחותיה, ספקיה ועובדיה, לרבות נתוני אשראי (בהתאם למגבלות הדין החלות עליה). מידע כאמור עשוי להיות חסוי מכוח הדין ו/או התחייבויות שהחברה התחייבה בהן. דליפת או גניבת מידע אישי כאמור עלול לחשוף את החברה להפרות של דיני הגנת הפרטיות וחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו מכוחו ולתביעות מטעם לקוחותיה, ספקיה ועובדיה במקרה של חשיפת פרטים אישיים.

סיכוני מערכות מידע ומחשוב

סיכון זה הינו הסיכון לפגיעה בפעילותה התקינה של החברה ולהפסד או לפגיעה במוניטין עקב אי נאותות או כשל במערכות ותשתיות ה-IT של החברה. מאגרי המידע של החברה וחלקים מפעילותה נסמכים על מערכת ותשתית IT תומכת. מערכת זו מהווה מרכיב מרכזי בתמיכה בפעילותה העסקית של החברה. התממשות סיכון בתחום זה עשוי לגרום לנזק פוטנציאלי של השבתה מלאה או חלקית של פעילות החברה, גניבת מידע של החברה ו/או של לקוחותיה, פגיעה במוניטין החברה המשפיעה על אמונם של לקוחות וחשיפה לתביעות משפטיות, אשר עלולים להביא לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

לפרטים אודות חוזר ניהול סיכוני סייבר בנותני שירותים פיננסיים שפרסמה רשות שוק ההון, ראה סעיף 20.9 לעיל.

ניהול הסיכון - על מנת לצמצם ככל הניתן את חשיפתה לאיומי הסייבר האמורים ולתוצאותיהם האפשריות, פועלת החברה על פי הוראות הדין בכל הנוגע לאבטחת מידע. בחברה מכהן במיקור חוץ מנהל אבטחת מידע אשר אחראי לתחום ניהול אבטחת מידע וסייבר וכן אומצו נהלי אבטחת מידע. מערך אבטחת המידע בחברה, לרבות תוכנית התאוששות במקרה של אסון וגיבוי של המידע, מותאם לפעילויות השונות בחברה, במסגרתם נקבעו מדרג סמכויות ואחריות ועל פיהם מיישמת החברה שורה של אמצעי הגנה ובקרה הכוללים התקנת טכנולוגיות להגנה על מערכות המחשוב, גיבויים שוטפים,

בקרות, הגבלת ואבטחת הגישה למחשבי החברה באמצעות סיממה אישית לכל עובד, החלפת סיסמאות, מידור עובדים והגדרת הרשאות, התקנת מערכות אנטי-וירוס, סינון דואר וכיו"ב. כמו כן, נערכות הדרכות שוטפות להגברת המודעות בקרב עובדי החברה והקמת מערך סדור להתמודדות עם אירוע סייבר.

החברה מבצעת מעת לעת בהתאם לתוכנית הבקרה הפנימית, דוחות ביקורת פנים בנושא סיכוני אבטחת מידע, הגנת הפרטיות והתמודדות עם איומי סייבר. אחת לרבעון מתקיימת ועדת היגוי רבעונית, בנוכחות הנהלת החברה ומנהל אבטחת המידע והסייבר, בה מתבצע מעבר על סטטוס תוכנית עבודה, הצגת דוחות הביקורות השונות, אישור עדכון הנהלים ודיון באירועי אבטחת מידע וסייבר. בנוסף, מנהל אבטחת המידע בחברה מציג לדירקטוריון החברה מדי שנה סקירה של פעילות הסייבר ואבטחת המידע וכלל שיש אירועים מהותיים מעדכן את הנהלת החברה. לפחות פעם בשנה מבצעת החברה תרגיל לצורך התמודדות במקרה של מתקפת סייבר על החברה.

כמו כן, החברה נעזרת בספק מחשוב לצורך תחזוקת המערכות ותשתיות המידע בהתאם למדיניות ניהול טכנולוגיית המידע שלה ונעזרת בשירותיו לביצוע גיבוי של כלל המערכות, כולל אתר גיבוי. בחברה קיימים מסמכי מדיניות ייעודיים הכוללים התייחסות להיבטי אבטחת מידע וסייבר, עקרונות גיבוי והתאוששות במצבים של תקלות ואסונות, ומסמכי מדיניות בנושאים של מיקור חוץ, מחשוב ענן וניהול סיכוני IT. מסמכי המדיניות מעודכנים אחת לשנה ומאושרים בוועדת ההיגוי.

כחלק מהיערכותה המוקדמת של החברה להתמודדות עם מתקפת סייבר החברה מטמיעה אמצעים טכנולוגיים ותהליכים אשר נועדו לשפר את יכולות הניטור, המניעה והבקרה של סיכוני הסייבר, בנוסף לביצוע סקרי אבטחה סדירים ובחינות חדירה פנימיות וחיזויות ע"י גורם בלתי תלוי. ממצאי הבחינות והבדיקות נדונים בהנהלת החברה ומטופלים על ידי מנהל אבטחת מידע. החברה התאימה וממשיכה לפעול להתאמת מערכתיה לשינויים רגולטוריים בתחום הגנת הפרטיות ולדרישות רשויות הפיקוח לעמידה בהוראות בתחום אבטחת מידע וסייבר.

כמו כן, החברה ערוכה לעבודה מרחוק בצורה מאובטחת גם לתקופת זמן ממושכת במידת הצורך. העבודה מרחוק הגבירה פוטנציאלית את ההסתברות לאירועי סייבר וחייבה את החברה להתאים את מתכונת העבודה לסביבת עבודה מאובטחת, ובכלל כך לבצע סקרי חדירה, מיפוי פערים, התאמת מערכות ורכיבי הגנה, הגברת הבקרות וכן פעולות הסברה והטמעה בקרב העובדים להגברת המודעות והערנות לסיכון זה.

למועד פרסומו של דוח זה, בדירקטוריון החברה לא מכהנים בחברה דירקטורים בעלי מומחיות סייבר וכן אין לחברה ביטוח ייעודי שתכליתו להתמודד עם סיכוני סייבר.

25.15. הונאות, מעילות ואי סדרים וסיכונים תפעוליים

במסגרת פעילות החברה בתחום השירותים הפיננסיים ומתן אשראי, מתקשרת החברה באופן שוטף בעסקאות למתן אשראי ובמסגרת זו מועברים ומוחזקים בידי החברה ממסרים דחויים. לאור האמור, החברה חשופה לסיכונים תפעוליים דוגמת אי סדרים ביחס לטיפול בשיקים, גניבות, מעילות והונאות וכן כשלים במערכות החברה וטעויות אנוש.

כתוצאה מהתממשות הסיכונים התפעוליים כאמור עלולים להיגרם לחברה, בין היתר, הפסדים כספיים, פגיעה במוניטין, סיכון רישיונות החברה על-פיהם היא פועלת בתחום האשראי החוץ בנקאי ואף להטלת עיצומים כספיים על החברה. סיכוני מעילות והונאות עלולים להיגרם, בין היתר, בדרך של מעילה או הונאה של עובדי החברה, הונאות של לקוחות בשיתוף גורם מהחברה, מעילה בידי מורשה חתימה, שיקים מזויפים וזהויות מזויפות. סיכוני אי סדרים כוללים, בין היתר, את הניהול הכספי של החברה בהקשר של ההלוואות, העמדתן וקבלת ההחזרים מהן, בהתאם לסוגיהן, כשלים בביצוע הליכי החיתום ותיעד פעולות (דוגמת פגמים ברישום בטוחות, אי פירעון, קשיים בגבייה וכיו"ב), אופן הרישום החשבונאי, מדיניות הגבייה וכיו"ב.

ניהול הסיכון - החברה מבצעת בדיקות והתאמות ברמה יומיומית לתנועות בין המערכת הבנקאית למערכות החברה, לרבות מערכת הנהלת חשבונות. במסגרת זו, הנהלת החברה מבצעת בדיקות כספיות וניהול תזרים הן ברמה היומית והן ברמה החודשית של יתרות הפתיחה, תנועות יומיות, פיקוח על יתרות הסגירה במערכת הבנקאית, התאמת יתרות מאזניות של ממסרים דחויים למול יתרות כספיות. העברת כספים נתמכת מדרוג רמות הרשאה ותקרות סכומים בהתאם לאופי המוטבים.

כמפורט להלן, להערכת החברה, מידת ההשפעה של גורם סיכון זה על פעילותה של החברה הינה בינונית. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה, לא התממשו בחברה סיכונים אלה.

הערכות החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל, ובכלל זה מידת ההשפעות האפשריות של גורמי הסיכון על החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, לרבות על פרסומים פומביים, על ניסיונה של הנהלת החברה והיכרותה עם פעילותה, וכן המידע כאמור כולל הערכות וניתוחים של החברה. נכון למועד אישור הדוח קיים חוסר וודאות להתפתחויות אפשריות ביחס לכל אחד מגורמי הסיכון המפורטים לעיל, והשפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של החברה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת החברה. כמו כן, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה. יצוין כי החברה עוקבת באופן שוטף אחר הסיכונים להם היא חשופה ומבצעת התאמות בפעילותה בהתאם לנדרש.

טבלת גורמי הסיכון על פי טיבם ומידת השפעתם על תוצאות פעילות החברה בכללותה, בהתאם להערכות הנהלת החברה:

גורמי סיכון	השפעה רבה	השפעה בינונית	השפעה מועטה
סיכוני מאקרו			
הרעה מהותית במצב המשק הישראלי	X		
סיכון תנודות בשיעורי האינפלציה וריבית במשק		X	
מצב ביטחוני, מדיני ופוליטי		X	
תנאים כלכליים בתחום הנדל"ן בישראל	X		
סיכונים ענפיים			
סיכוני רגולציה ושינוי חקיקה	X		
תחרות ענפית		X	
סיכונים ייחודיים לחברה			
סיכון אובדן מוניטין		X	
פגיעה בשווי הבטוחות שהועמדו לחברה		X	
מקורות מימון וסיכוני נזילות	X		
סיכוני כשל אשראי		X	
תלות באיש מפתח			X
סיכון אי ציות להוראות רגולטוריות	X		
סיכוני הלבנת הון ומימון טרור		X	
סיכוני סייבר, אבטחת מידע, מערכות מידע ומחשוב והגנת הפרטיות		X	
הונאות, מעילות ואי סדרים וסיכונים תפעוליים		X	

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון בלאקאדג' בע"מ (באנגלית: BlackEdge Ltd.), לשעבר – מיכמן מימון בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("מועד הדוח") המתייחס לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). ההסברים שיובאו להלן מתייחסים למצב ענייני החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים כפרק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים") ובהנחה שבפני הקורא מצוי פרק תיאור עסקי התאגיד, המצורף כפרק א' לדוח תקופתי זה ("פרק א" ו-"הדוח התקופתי", בהתאמה).

למונחים אשר נעשה בהם שימוש להלן ולא הוגדרו במפורש, תהא המשמעות שניתנה להם בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה, לפי העניין והקשר הדברים.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. התאגיד וסביבתו העסקית

1.1. כללי

ביום 8 בינואר 2015, התאגדה החברה כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם מיכמן בס"ד בע"מ העוסקת במתן אשראי כנגד ממסרים דחויים. במרוצת השנים השתנה שמה של החברה למיכמן מימון בע"מ והחל מיום 6 בנובמבר 2025, השתנה שמה של החברה לשמה הנוכחי – בלאקאדג' בע"מ (באנגלית: BlackEdge Ltd.).

ביום 9 בפברואר 2021, עם השלמת הנפקת מניותיה לראשונה לציבור (IPO) ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות ולתאגיד מדווח כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

למועד הדוח, לחברה תחום פעילות אחד המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים – העמדת מימון ואשראי חוץ בנקאי. החברה הינה בעלת רישיון למתן אשראי – מורחב (מספר רישיון: 59639) וכן רישיון למתן שירות בנקס פיננסי – מורחב (מספר רישיון: 60756) שניתנו מרשות שוק ההון.

במסגרת מגזר פעילות זה, עוסקת החברה בהעמדת אשראי ומימון למטרות עסקיות, המורכב ממספר אפיקי פעילות מרכזיים:

(א) **מימון ליזמי נדל"ן**: החברה מתמקדת בהעמדת מימון ליזמי נדל"ן למגורים כנגד שעבוד בטוחות נדל"ן, לרבות שעבוד נכסים ו/או עודפים מפרויקטים (מדרגה ראשונה ומדרגה שנייה). נכון למועד הדוח, החברה טרם עוסקת בתחום הליווי הפיננסי (ליווי סגור), אך מסתמכת על חשבונות עודפים מפרויקטים כמקור החזר לאשראי שניתן. מתן הלוואות מגובות נדל"ן היווה, למועד הדוח, כ-50.5% מסך תיק האשראי של החברה. עסקאות אלו הינו במח"מ ארוך יותר בהשוואה לתחומי המימון האחרים של החברה, והחברה נערכת החברה לכך מבחינת התאמת מבנה מקורות המימון. בחלק מעסקאותיה בתחום זה, משלבת החברה לצד החוב גם רכיב של תוספת ערך המבוססת על ביצועים, לרבות מסוג של השתתפות ברווחים. כחלק מפעילות החברה למימון יזמי נדל"ן, התקשרה החברה בעסקאות במסגרתן החברה מעמידה מימון לקרקעות ולפרויקטי נדל"ן בתחום המגורים. במספר מצומצם של עסקאות, נעשה המימון בדרך של השקעה ישירה בנדל"ן נשוא הפרויקט הממומן, וזאת בהתאם לשיקולים עסקיים ולמאפייני העסקה הספציפית. מבנה ההתקשרות כולל רכיב עיקרי המהווה חוב אשר הינו חלק מתיק האשראי של החברה, לצד רכיב השקעה המטופל לפי שיטת השווי המאזני, וזאת בהתאם למאפייני העסקה הספציפית, רכיב השקעות המטופל בשיטת השווי מאזני מסתכמות לסך של כ- 3,254 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

(ב) **אשראי מסחרי לעסקים**: החברה מעמידה אשראי המגובה בממסרים עצמיים של מקבל האשראי וכן ערבויות אישיות. עסקאות אלו מגובות לעיתים בערבויות מצדדים שלישיים, וכן ביטחונות מוחשיים. נכון למועד הדוח, עמד סך האשראי מסוג זה על כ-22% מסך תיק האשראי.

(ג) **בנקאות פרטית (לרבות אשראי לבעלי שליטה)**: החברה מעמידה מימון לבעלי שליטה כנגד שעבוד ניירות ערך וכן מעניקה מימון כנגד קבלת ביטחונות אחרים, לרבות בטחונות מטריאליים, ערבויות אישיות, ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים.

(ד) **אשראי מגובה ממסרים דחויים**: החל משנת 2022 מבצעת החברה מהלך מתמשך לטיוב תיק האשראי, המגובה בביטחונות מטריאליים לצד הגדלת מח"מ תיק האשראי. כפועל יוצא, פעילות המימון מבוססת ממסרים דחויים של צדדים שלישיים (לרבות באמצעות נותני שירותים פיננסיים) של החברה קטנה משמעותית, ונכון למועד פרסום הדוח, אינה מהותית בתיק האשראי של החברה.

1.2. הסביבה העסקית

לפרטים אודות הסביבה העסקית בה פועלת החברה והשפעת גורמים חיצוניים על פעילותה, לרבות השפעת הריבית והאינפלציה, מלחמת חרבות ברזל, מבצע עם כלביא ושאגת הארי ואופן ההתמודדות של הענף החוץ בנקאי בשנים האחרונות עם ההשלכות של הרגולציה הגוברת בענף ראו סעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.3. עדכון האסטרטגיה של החברה

במהלך תקופת הדוח גיבשה החברה תוכנית אסטרטגית רב-שנתית, שמטרתה לבסס את קבוצת בלאקאדג', כקבוצה פיננסית מובילה המאחדת תחתיה מומחיות במימון תוך שימוש בכלים טכנולוגיים מתקדמים, דאטה ו-AI. במסגרת יישום האסטרטגיה, החברה פעלה בתקופת הדוח וממשיכה לפעול, לביסוס פעילותה בארבעה קווי עסקים מרכזיים:

(1) מימון הון עצמי: מימון השלמת הון ליזמים בתחום הנדל"ן, בארבעה מוצרים עיקריים: השלמת הון עצמי למימון קרקע, השלמת הון עצמי לפרויקטים בבנייה פעילה, מימון כנגד שעבוד עודפים והלוואות משתתפות ברווחים.

(2) בנקאות פרטית וקורפורייט – כמתואר לעיל, לרבות בדרך של העמדת אשראי לבעלי שליטה, בעיקר בחברות ציבוריות, ובין השאר גם באמצעות שיתוף פעולה עם גופים פיננסיים

(3) ליווי בנייה: מימון לפרויקטים למגורים במתכונת ליווי סגור.

(4) מימון משכנתאות: אשראי צרכני בבטחון דירת מגורים.

יובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, קווי העסקים של המימון ליזמים והבנקאות הפרטית, פעילים ומהווים את עיקר פעילות החברה, בעוד שפעילות החברה בתחומי הליווי הפיננסי לפרויקט מגורים והמשכנתאות, מצויה בשלבי פיתוח, גיבוש תשתיות ורישוי (ככל שנדרש). כל קו עסקים עתיד לפעול תחת מנהל פעילות עצמאי ומתודולוגיה ייעודית של ניהול סיכונים. לצד זאת, החברה פועלת לגיוון מקורות המימון שלה, לרבות הקמת חברות בנות ייעודיות במסגרתן יפעלו חלק מזרועות הפעילות. לפרטים נוספים אודות האסטרטגיה העסקית של החברה ראו סעיף **Error! Reference source not found.** לפרק א' לדוח זה.

יובהר כי נכון למועד פרסום דוח זה, פעילות החברה בתחום הליווי הפיננסי לפרויקטי בנייה למגורים והמשכנתאות מצויה בשלבי פיתוח ראשוניים ורישוי ככל שנדרש.

המידע המובא לעיל בעניין האסטרטגיה של החברה, תוכניותיה (לרבות ביחס לפיתוח קווי העסקים החדשים), הצפי לביצוען והמועדים לכך, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס על הערכות, תחזיות ותוכניות החברה והמידע המצוי בידיה נכון למועד זה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה כגון גורמים מאקרו-כלכליים, מצב השוק בישראל והכלכלה העולמית בכלל ותנאי שוק הנדל"ן והאשראי בישראל בפרט, יכולת החברה להשלים תהליכי פיתוח ורישוי, שינויים בסביבת האינפלציה והריבית, וכן בהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לפרק א' לדוח זה.

1.3.1. תחזית מקורות ושימושים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נזילות החברה נתמכת בהון עצמי גבוה (הכולל הלוואות נחותות מגופים מוסדיים), בהיקף של כ- 237,595 מיליון ש"ח, המהווה שיעור של כ-22% מהמאזן, וכן באמצעות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות בכירות מתאגידים מוסדיים ופיננסיים וכן אגרות חוב, שהנפיקה החברה, אשר כולן יחד מספקות מקורות מימון מגוונים לחברה. יובהר כי במהלך תקופת הדוח נפרעו סדרות אגרות חוב א' ו-ב' של החברה, ונכון למועד פרסום הדוח לחברה סדרות אגרות חוב ג', ד' ו-ה' הינן במחזור. לפרטים אודות סדרות אגרות חוב למועד הדוח ראו נספח א' לדוח זה.

החברה ביצעה בדיקת מח"מ מקורות מול מח"מ שימושים, ממנה עולה כי מח"מ המקורות עולה על מח"מ השימושים וכי לחברה יש עודף של מקורות על שימושים.

החברה נמצאת בקשר שוטף עם המערכת הבנקאית, לרבות הגדלת מסגרות בבנקים קיימים וכן יצירה של מסגרות אשראי בבנקים אשר החברה לא קיבלה מהם אשראי בעבר. לפרטים אודות הגדלת מסגרות אשראי של החברה מתאגידים בנקאיים, המיועדות גם לצורך העמדת הלוואות מגובות נדל"ן, ראו סעיף 1.5.4 להלן וכן סעיף 18 לפרק א' לדוח התקופתי.

כמו כן, בשל המח"מ הקצר של תיק האשראי של החברה, קיימת לחברה גמישות להנזיל חלק מהתיק, במידת הצורך, על מנת לתמוך בצרכי החוב ולנהל את חשיפותיה.

לפרטים אודות עדכונים עיקריים שחלו בקשר למקורות המימון של החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריה ראו סעיפים 1.5.1, 1.5.2, 1.5.3 ו-1.5.4 להלן.

למועד פרסום הדוח, לא חל כל שינוי לרעה במקורות המימון העומדים לרשות החברה ובהיקף מסגרות האשראי שלה. לפיכך, החברה סבורה כי מקורות המימון העומדים לרשותה יספקו את צרכי האשראי שלה. במקביל, החברה תמשיך ותפעל בכל עת לגייס מקורות במחירים תחרותיים בהתאם לצרכי פעילותה.

החברה סבורה כי מיצובה בתחום הפעילות ואיתנותה הפיננסית של החברה, באים לידי ביטוי בכמה מישורים, וביניהם בין היתר: (1) ההון העצמי של החברה אשר עומד ליום 31 בדצמבר 2025 על כ- 217.3 מיליון ש"ח; (2) מאזן החברה

אשר ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ- 1,077 מיליון ש"ח; (3) גובה מסגרות האשראי של החברה, אשר כולל בעיקר אשראי בנקאי, אשראי מוגפים מוסדיים ופיננסיים בהיקף כ- 748 מיליון ש"ח (לרבות מסגרות אשראי לא מנוצלות), אשראי מנוצל מתאגידים פיננסיים אחרים אשר עמד לתאריך הדוח כל כ- 48 מיליון ש"ח, וכן אגרות חוב, אשר למועד פרסום הדוח עומדות על כ- 421.8 מיליון ש"ח ע.נ., ולפירוט נוסף ראו סעיפים 17 ו-18 לפרק א' לדוח התקופתי; (4) מוניטין שצברה החברה במשך למעלה מ-9 שנות פעילותה בענף ובקשרים המצוינים של החברה במערכת הבנקאית; ו-(5) ריבוי מקורות המימון של החברה ונזילותה. בהתאם לאמור לעיל, החברה צפויה לעמוד בכל התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון. כמו כן, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הקבועות באגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה') שהנפיקה ובהסכמיה מול הגורמים הבנקאיים והגופים האחרים המממנים את פעילותה. פעולות אלו אפשרו לחברה להיערך בצורה טובה ומוכנה יותר לתקופת המלחמה, והעניקו לה מרחב פעולה אשר יאפשר לה להתמודד טוב יותר עם תרחישי קיצון כאלה ואחרים העלולים להתפתח. להערכת החברה, יש ביכולותיה לשמר את מקורות המימון הנוכחיים שלה (על בסיס ההנחה שמסגרות האשראי תמשכנה להתחדש מעת לעת) וכן לגייס מקורות לביקושים נוספים כאמור.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיפים 17 ו-18 לפרק א' לדוח התקופתי ונספח א' להלן.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה והמידע המצוי בידיה נכון למועד זה וניסיון העבר שלה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת בשל גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה מדיניות החברה ויעדיה, שינויים במבנה מקורות המימון של החברה ו/או בתמהיל תיק האשראי שלה, שינויים במצב השוק בישראל והכלכלה העולמית, שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית, וכן איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.4. התפתחות פעילות החברה בתחום הפעילות

במהלך תקופת הדוח, חל גידול בתיק האשראי (נטו) של החברה בסך של כ- 175 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ויתרתו ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 958 מיליון ש"ח (נטו) אשר מהווה גידול של כ-22.4% בתיק האשראי ביחס לתקופה מקבילה. הנהלת החברה פועלת באופן שוטף על מנת להגדיל את היקפי פעילות החברה וכן את מגוון מוצרי האשראי שלה, ובמסגרת כך החברה משקיעה במאמצי שיווק בתחום הפעילות, ובפרט בתחום מתן האשראי המגובה ביטחונות, תוך ביצוע הליך סינון לקוחות מוקפד ותוך מתן דגש לאיכות תיק הלקוחות, וזאת על מנת להקטין את הסיכונים הרלוונטיים לפעילות החברה. לפילוח אודות תיק האשראי של החברה ראו סעיף 7 להלן וכן סעיף 8 לפרק א' לדוח התקופתי.

השפעת המלחמה והאינפלציה על ההתפתחות

להרחבה עבור השפעת המלחמה והאינפלציה על ההתפתחות של החברה, ראו ביאור
1 בדוחות הכספיים לשנת 2025.

1.5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1.5.1. פדיון מלא של אגרות חוב (סדרה א' ו-ב')

ביום 30 בספטמבר 2025, ביצעה החברה פדיון מלא וסופי של אגרות החוב
(סדרה ב') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30
בספטמבר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-073387).

ביום 31 בדצמבר 2025, ביצעה החברה פדיון מלא וסופי של אגרות החוב
(סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1
בינואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-000568).

1.5.2. הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

ביום 25 ביוני 2025 הודיעה החברה על תוצאות הנפקה לציבור, בדרך של
הרחבת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, על-פי דוח הצעת מדף (מתקן)
שפרסמה החברה ביום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045107).
במסגרת ההנפקה הקצתה החברה סך של 70,000 יחידות אגרות חוב (סדרה
ד'), שכללו 70,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'), בתמורה כוללת ברוטו
של כ-70.98 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות תוצאות המכרז למשקיעים
מסווגים ותוצאות ההנפקה לציבור, ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 24
ו-25 ביוני 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-044661 ו-2025-01-045604,
בהתאמה). לפרטים אודות מצבת ההון המעודכנת של החברה לאחר ההנפקה,
ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-
045770).

1.5.3. הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה

ביום 8 בספטמבר 2025 הודיעה החברה על תוצאות הנפקה לציבור של אגרות
החוב (סדרה ה') של החברה, על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8
בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-067558). במסגרת ההנפקה
הקצתה החברה סך של 85,036 יחידות אגרות חוב (סדרה ה'), שכללו
85,036,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה כוללת ברוטו של כ-
85.04 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות תוצאות המכרז למשקיעים מסווגים
ותוצאות ההנפקה לציבור, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 7 ו-9
בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-067350 ו-2025-01-067935,
בהתאמה).

1.5.4. מסגרות אשראי

לפרטים אודות מסגרות אשראי של החברה ראה סעיפים 17 ו-18 לפרק א'.

1.5.5. תכניות רכישה עצמית

לפרטים אודות תכניות רכישה עצמית לאגרות החוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד'),
תכניות רכישה עצמית למניות החברה ותכנית רכישה עצמית לאופציות החברה
(סדרה 1), ראו סעיף 3.1, 3.2 ו-3.3 לפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים נוספים

אודות רכישות שבוצעו במסגרת תוכנית הרכישה כאמור, ראו דיווחיה השוטפים של החברה.

1.5.6. רכישת ניירות ערך סחירים

ביום 17 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה שימוש בחלק מההון העצמי של החברה, חלף החזקת פיקדונות כספיים, לרכישת ניירות ערך סחירים בהיקף שלא יעלה על 5% מסך המאזן של החברה או 60 מיליון ש"ח הנמוך מבניהם, ובשים לב לאמות המידה הפיננסיות שאליהן מחויבת החברה.

כל זאת בהמשך למדיניות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בעבר. לפרטים ראה סעיף 1.4.9 לדוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

1.5.7. התקשרות בהסכם למכירת אופציות בין יו"ר הדירקטוריון לבעל השליטה והמנכ"ל

ביום 27 באוגוסט 2025 ה"ה יניב ביטון (בעל השליטה, דירקטור ומנכ"ל החברה) ודורון ספיר (יו"ר הדירקטוריון) הודיעו לחברה כי השניים התקשרו בהסכם למכירת החזקותיו של מר ספיר ב-7,819 אופציות (לא סחירות) שהוענקו לו בחודש יולי 2020, והניתנות למימוש ל-78,190 מניות רגילות של החברה, למר ביטון, וזאת בתמורה כוללת של 14,273,700 ש"ח. על-פי ההסכם, ביום 26 בספטמבר 2025, יעביר מר ספיר את האופציות למר ביטון כנגד תשלום 50% מן התמורה, ויתרת התמורה תשולם, בחלקים שווים, בחלוף 3 ו-7 חודשים ממועד חתימת ההסכם. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר: 2025-064608).

1.6. עיקרי תוצאות הפעילות

להלן השוואת תוצאות הפעילות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו הכנסות החברה בסך 121,715 אלפי ש"ח, לעומת סך 116,994 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, נתון המשקף עלייה של כ-4% בין התקופות.

הכנסות מימון נטו (הכנסות מימון בקיזוז הוצאות מימון) בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו לסך 64,276 אלפי ש"ח והיוו כ-52.8% מהכנסות בתקופה, זאת לעומת הכנסות מימון נטו בסך 72,680 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, נתון המשקף קיטון של כ-11.6% בין התקופות. העלייה בהכנסות ובהוצאות המימון בין התקופות נובעת מגידול תיק האשראי. הרווח לפני מס בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך 40,266 אלפי ש"ח, לעומת סך 48,432 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, המהווה קיטון של כ-16.9% בין התקופות.

הרווח הנקי בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך 29,456 אלפי ש"ח, לעומת סך 35,472 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה קיטון של כ-17% ברווח הנקי בין התקופות.

להלן השוואת תוצאות הפעילות ברבעון הרביעי לשנת 2025 לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2024: הכנסות החברה ברבעון הרביעי לשנת 2025 הסתכמו בסך 34,644 אלפי ש"ח, לעומת סך 32,572 אלפי ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2024, נתון המשקף גידול של כ- 6.3% בין התקופות.

הכנסות מימון נטו הסתכמו לסך 18,307 אלפי ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2025 זאת לעומת הכנסות מימון נטו בסך 19,946 אלפי ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2024, נתון המשקף ירידה של כ- 8.2% בין התקופות. הרווח הנקי ברבעון הרביעי לשנת 2025 הסתכם לסך 4,417 אלפי ש"ח, לעומת סך 9,105 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, נתון המשקף קיטון של כ- 51.5% בין התקופות.

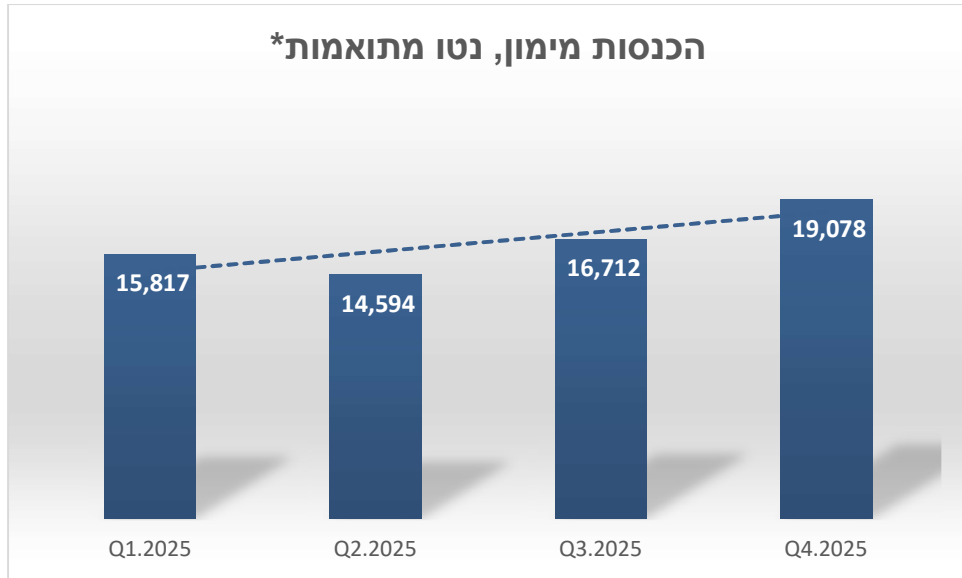
לפרטים נוספים בדבר תוצאות הפעילות לרבות רווחי החברה ראו סעיף 3 להלן.

1.7 מדדי NON-GAAP

Q4.2024	Q1.2025	Q2.2025	Q3.2025	Q4.2025	תיאור
19,946	15,785	14,245	15,939	18,307	הכנסות מימון, נטו (מדווח)
(106)	(32)	(349)	(773)	(772)	בנטרול: הוצאות מימון שאינן בליבת פעילות החברה ¹
20,052	15,817	14,594	16,712	19,078	הכנסות מימון, נטו מתואמות*

*מדד זה הינו מדד פיננסי שאינו בהתאם לכללי IFRS (Non Gaap) אשר מוצג ככלי משלים לניתוח ביצועי הליבה של החברה, ואינו מהווה תחליף למדדים החשבונאיים המדווחים

¹ בנטרול הוצאות מימון שקשורות לתיק הנוסטרו, ומסווגות תחת הוצאות מימון אחרות.



2. המצב הכספי (באלפי ש"ח)

2.1. היקף תיק האשראי הכולל של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עמד על כ- 958 מיליון ש"ח (נטו).

להלן יובאו הסברים בדבר ההתפתחויות המהותיות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי:

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון ליתרות ולשינויים העיקריים
מזומנים ושויי מזומנים	38,466	23,239	יתרת המזומנים נובעת מעיתוי פירעונות ממסרים וכן מיתרות מזומנים אותן שומרת החברה לצורך שמירה על נזילות
אשראי לקוחות לזמן קצר, נטו	710,902	539,146	הגידול נובע מאסטרטגיית הצמיחה של החברה והארכת מח"מ תיק הנכסים והגדלת תחום פעילות של אשראים מגובי נדל"ן ואשראים מורכבים לתקופות העולות על שנה, ובקיזוז עסקאות אשר מוינו לזמן קצר.
חייבים ויתרות חובה	2,413	245	סעיף חייבים ויתרות חובה מורכב בעיקר מהוצאות מראש
צדדים קשורים ובעלי עניין	22	-	
השקעה בניירות ערך סחירים	32,606	497	בהתאם למדיניות ההשקעה של החברה, אשר עודכנה ביולי 2025, החברה עושה שימוש בחלק מההון העצמי שלה, חלף החזקת פיקדונות כספיים, רכישת ניירות ערך סחירים. ראה גם סעיף 1.5.7 לעיל.
סה"כ נכסים שוטפים	784,409	563,127	
אשראי לקוחות לזמן ארוך, נטו	252,250	243,820	הגידול נובע מאסטרטגיית הצמיחה של החברה והארכת מח"מ תיק הנכסים והגדלת תחום פעילות של אשראים מגובי נדל"ן ואשראים מורכבים לתקופות העולות על שנה.

הגידול נובע מהשקעות שביצעה החברה בהטמעת מערכות מידע טכנולוגיות מתקדמות, מנכסי נדל"ן שהועברו לבעלותה של החברה כחלק מתקבול נוסף בגין עסקת אשראי.	16,044	38,792	נכסים לא שוטפים אחרים
	259,864	291,042	סה"כ נכסים לא שוטפים
	822,991	1,075,451	סה"כ נכסים

המצב הכספי (באלפי ש"ח) (המשך)

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים
אשראי והלוואות לזמן קצר מנותני אשראי ואחרים	210,882	51,381	הגידול בהיקף האשראי נובע בעיקר מגידול ביתרת תיק האשראי של החברה, וכן ממיון סעיף אשראי לזמן ארוך לחלויות שוטפות.
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	209,082	22,854	החברה התקשרה בהסכמי אשראי מול תאגידים בנקאיים ומנצלת את מסגרות האשראי בהתאם לנפח פעילותה.
חלויות שוטפות של אגרות החוב	82,089	112,576	הקיטון נובע מפרעון מלא סדרת אג"ח א' וסדרת אג"ח ב', ובקיזוז מיון לחלויות שוטפות מסדרות אג"ח שגויסו. לפירוט נוסף ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים.
התחייבויות שוטפות אחרות	16,297	28,116	ההתחייבויות כוללות בעיקרן מיסים שוטפים, התחייבות בגין חכירה, התחייבויות לעובדים וספקים.
סה"כ התחייבויות שוטפות	518,350	214,927	
אשראי לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים	-	152,013	הקיטון נובע מהקטנת ניצול מסגרות אשראי לזמן ארוך בשל גידול באגרות החוב שהנפיקה החברה וכן מניצול מסגרות אשראי בבנקים.
אגרות חוב לזמן ארוך	339,451	266,608	הגידול נובע מהרחבה של סדרת אג"ח ד' וכן הנפקה של סדרת אג"ח ה', ובקיזוז מיון של אגרות חוב לחלויות שוטפות.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	392	-	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	339,843	418,621	
הון עצמי	217,258	189,443	הגידול ביתרת ההון העצמי נובע מתוצאות פעילות החברה וכן מהנפקת מניות ומימוש אופציות למניות, בקיזוז חלוקת דיבידנדים ורכישות עצמיות בתקופת הדוח
סה"כ	1,075,451	822,991	

2.2. להלן יובא פילוח סך החובות המגובים בביטחונות* לפי סוג בטוחה ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג בטוחה	אחוז ההלוואות המגובות בביטחונות מתיק האשראי
משכנתא מדרגה ראשונה	23%
משכנתא מדרגה שנייה	27%
ניירות ערך	13%
ערבויות צדדי ג'	7%
כלי תחבורה ושונות	1%
סה"כ	72%

(*) "ביטחונות" משמעון, לרבות אך לא רק: (1) ערבות אישית; (2) ערבות צד ג'; (3) שעבוד נכסי נדל"ן; (4) שעבוד מיטלטלין; (5) שעבודים שוטפים; והכל בהתאם למדיניות האשראי של החברה, ובכפוף לאישור ועדות האשראי בחברה.

3. תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח)

הרווח הנקי והכולל לאחר מיסים על הכנסה בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך של כ-29,456 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ-35,472 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח לפני מס בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של כ-40,266 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-48,432 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לדוח רווח והפסד של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023, בהתאמה, ראו הדוחות הכספיים להלן.

להלן יובאו ההסברים בדבר ההתפתחויות המהותיות שחלו בסעיפי רווח והפסד:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שנת 2024 לשנת 2025
	2023	2024	2025	
הכנסות מימון	137,600	116,994	121,715	הכנסות המימון של החברה עלו בעקבות העלייה בתיק האשראי, לרבות כתוצאה מהעמדת אשראי מבוסס ביצועים הנמדד בשווי הוגן
הוצאות מימון	44,426	44,314	57,439	הוצאות המימון של החברה גדלו בעקבות העלייה בתיק האשראי
הכנסות מימון נטו	93,174	72,680	64,276	
הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים	10,052	9,458	11,215	הוצאות לחובות מסופקים ואבודים כוללות הפרשה ספציפית והפרשה כללית בהתאם למדיניות החברה. ההפרשה הכללית נערכת באמצעות שימוש במודל שפותח על-ידי מעריך חיצוני ובהתאם ל-IFRS 9 ההפרשה הספציפית משתנה בהתאם לנסיבות של כל חייב.
סה"כ הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים	83,122	63,222	53,061	
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(28,129)	(22,226)	(21,102)	השינוי ביחס לשנת 2025 נובע משינוי מבנה ארגוני של החברה, לרבות ייעול של מודל המכירות והשיווק. כמו כן, בשנת 2025 כוללות ההוצאות עלויות חד-פעמיות הקשורות עם בניית האסטרטגיה של החברה אשר הסתכמו לכ- 1,900 אלפי ש"ח.
עלות תשלום מבוסס מניות	(424)	(385)	(533)	
הכנסות אחרות	4,245	7,821	8,839	הסעיף מורכב משערוך ההשקעה בניירות ערך סחירים ומרווחי הון בעיקר כתוצאה ממימוש ניירות ערך.
רווח לפני מס	58,814	48,432	40,266	
מיסים על הכנסה	14,998	12,960	10,810	
רווח נקי וכולל	43,816	35,472	29,456	

4. נזילות ותזרים מזומנים (באלפי ש"ח)

יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של 38,466 אלפי ש"ח, לעומת סך של 23,239 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. השינויים ביתרת המזומנים נובעים בעיקר מהגורמים הבאים:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסבר הדייקטוריון
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	46,630	(229,262)	79,173	הגידול בתזרים המזומנים נטו שנבע מפעילות שוטפת בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(34,520)	13,854	(1,408)	השינוי נובע משימוש במזומן לצורך רכישת ניירות ערך
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	3,117	213,450	(71,289)	השינוי נובע בעיקר מפירעונות אג"ח וגיוסי אג"ח במהלך התקופה, בקיזוז רכישות עצמיות של ניירות ערך של החברה
סך השינוי במזומנים ושווי מזומנים	15,227	(1,958)	6,476	

בתקופת הדוח היה לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מתמשכת בדוחות הכספיים סולו. במסגרת ישיבת הדייקטוריון שהתקיימה ביום 30 במרץ 2026 הוצג לחברה תזרים מזומנים חזוי לתקופה של שנתיים, אשר כלל, בין היתר, את הערכות החברה בדבר מקורות המימון העומדים לרשותה כמו גם את סך התקבולים הצפויים של החברה לתקופה זו, העולים משמעותית, גם בתרחישי קיצון סבירים, על התחייבויות החברה.

5. מקורות המימון (באלפי ש"ח)

החברה מממנת את פעילותה מאשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדיים ופיננסיים וכן מהנפקות של אג"ח כמפורט להלן:

1. אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים – נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה קווי אשראי מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 320,000 אלפי ש"ח למימון פעילותה השוטפת, קווי אשראי מגופים מוסדיים ופיננסיים בסך כ- 428,000 אלפי ש"ח וכן אשראי מאחרים בהיקף כ- 47,628 אלפי ש"ח. לפרטים על הסכמים עם הבנקים וכן הבטוחות שניתנו לתאגידים המממנים, לרבות נכסים שבעל השליטה העמיד לטובת הבנקים להבטחת האשראי, אמות מידה פיננסיות והתחייבויות להן התחייבה החברה, ראו סעיף 18 בפרק א' לעיל בנוסף לביאור 7 לדוחות הכספיים. בתקופת הדוח, חלו שינויים באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, כמתואר בסעיף 1.5.4 לעיל.

2. אגרות חוב – החברה מנפיקה ומרחיבה מעת לעת סדרות של אגרות חוב. לדצמבר 2025 עמד היקף אגרות החוב במחזור על כ- 426,875 אלפי ש"ח. ע.נ. במהלך שנת 2026

פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פיו היא הציעה לציבור 85,036,00 ע.ג אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. החברה הנפיקה 85,036 יחידות אגרות חוב בנות 1,010 ש"ח ע"נ כ"א, אשר דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilBBB + . ביום 9 בספטמבר 2025, הושלמה ההנפקה כאשר סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-867 אלפי ש"ח, הסתכמה בכ-46,169 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בהנפקה עמד על כ-7.83%. לפירוט נוסף ראה סעיפים 18, 19 ו-20 לפרק א' לדוח התקופתי.

6. היקפים ממוצעים של אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך

הסבר הדירקטוריון	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
הגידול נבע מיתרת תיק האשראי של החברה.	375,149	243,961	394,280	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון
הגידול נבע מיתרת תיק האשראי של החברה.	186,752	252,850	311,163	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון

7. פילוחים ביחס לתיק האשראי של החברה

נכון לתאריך הדוח, החברה, עוסקת במתן אשראי חוץ בנקאי עסקי, בעיקר במימון נדל"ן ליזמי נדל"ן, המגובה בביטחונות. כאשר נכון למועד הדוח, פילוח תיק האשראי של החברה לפי ענפי פעילות הינו כדלקמן:

ענף פעילות	ליום 31 בדצמבר 2024 שיעור מסך תיק האשראי	ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור מסך תיק האשראי
נדל"ן	66.56%	65.74%
מסחר ויבוא	7.65%	5.12%
פיננסים וביטוח (**)	10.81%	11.93%
תעשייה וחרושת	5.75%	3.82%
אנרגיה	5.04%	8.18%
שירותים עסקיים אחרים	2.27%	2.85%
תחבורה ולוגיסטיקה	1.91%	1.09%

החלק המשמעותי בפעילות החברה הינו מתן הלוואות המגובות בביטחונות ובמסרים דחויים של מקבל האשראי (מסרים של הלקוח עצמו – "מסרים עצמיים"), והוא מהווה כ-72% מתיק האשראי. יתרתו של התיק הינה במימון ובמסחר במסרים דחויים של צדדים שלישיים.

כאמור, חלקו הארי של תיק האשראי הינו מימון של נדל"ן והוא מגובה ברובו בביטחונות נדל"ן. לפירוט נוסף לגבי בטחונות המגבות את תיק האשראי ראו גם סעיף 7.3 לדוח הדירקטוריון, וביאור 5 בדוחות הכספיים. נכון למועד הדוח כ-72% מתיק האשראי מגובה בביטחונות. יתרת החובות המגובות בביטחונות הינה בסך של כ-692 מיליון ש"ח, כאשר סך הביטחונות מול החובות המגובים עומד על סך של כ-1,200 מיליון ש"ח ללא מקדמי ביטחון (וללא התייחסות לחוב הבכיר).

בתקופת הדוח התייצב חלק האשראי ליזמות נדל"ן מגובה בביטחונות הנדל"ן על שיעור של 50.7% מסך תיק האשראי.

כאמור, מיקוד החברה הינו במימון נדל"ן בדגש על עסקאות המגובות בביטחונות, תוך מתן תשומת לב לסיכונים ולחשיפות בפעילות זו.

לצורך ניהול הפעילות גיוסו לאחרונה מנהלים מנוסים בעלי התמחות מיוחדת בתחום מימון הנדל"ן. היחידה פועלת בהתאם למדיניות אשראי סדורה עם הליך חיתום קפדני.

בעסקאות להשלמת הון, המימון הבכיר ניתן בד"כ ע"י אחד הבנקים הגדולים או גוף מוסדי. במקרים אלה החברה מממנת חלק מההון העצמי הנדרש ע"י המממן הבכיר או מעמידה מימון כנגד שעבוד עודפים "הצפויים למשיכה" בפרויקטים השונים.

החברה מתמקדת ביזמים מנוסים, בעלי איתנות פיננסית ונגישות טובה למקורות מימון. במקביל, הנכסים, הקרקעות והפרויקטים המובאים לבחינה נבדקים אף הם בהתאם למדיניות האשראי (סיכון גיאוגרפי, היצע וביקוש, סוגיות תכנון וכיו"ב).

למידע נוסף אודות הלוואות אשר מעמידה החברה בתחום הנדל"ן ראו סעיף 7.1 לדוח הדירקטוריון.

דירוג החברה, כפי שנקבע ע"י חברת הדירוג סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות"), הוא ilA- עם תחזית יציבה.

דירוג החברה, כפי שקבע ע"י חברת הדירוג מידרוג בע"מ הינו A3.il באופק יציב.

להלן פילוח חלק מתיק האשראי של החברה החשוף לעולם הנדל"ן

ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הלוואות שהעמידה החברה לפעילות בענף הנדל"ן עומדת על סך של כ-485 מיליון ש"ח, כאשר סך הביטחונות מול הלוואות כאמור עומד על סך של כ-878 מיליון ש"ח (ללא התחשבות בחוב הבכיר).

להלן יובאו פילוחים שונים ליתרת הלוואות שהעמידה החברה לפעילות בענף הנדל"ן.

7.1. פילוח ההלוואות המועמדות לענף הנדל"ן, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, לפי תחום:

סה"כ	היקף האשראי (באלפי ש"ח)		שיעור החשיפה מתיק האשראי		תת תחום
	חוב נחות	חוב בכיר	חוב נחות	חוב בכיר	
425,869	149,276	276,593	16.69%	30.92%	נדל"ן יזמי
109,328	36,563	72,765	4.09%	8.14%	נדל"ן מניב
25,523	-	25,523	0%	2.85%	מימון לרכישת קרקעות
1,579	-	1,579	0%	0.18%	אחר

7.2. פילוח תיק האשראי לענף הנדל"ן בחלוקה לסוגי בטוחות נכון ליום 31 בדצמבר, 2025:

היקף האשראי (באלפי ש"ח)	שיעור ההלוואות המגובות בביטחונות [מסך תיק האשראי / תיק נדל"ן בהתאם לקביעה מעלה]	סוג בטוחה
82,633	9.24%	שעבוד על חשבון עודפים
193,168	21.60%	שעבוד קרקע
1,476	0.16%	שעבוד נכס מסחרי
16,631	1.86%	שעבוד דירת מגורים
82,377	9.21%	שעבוד נכס מניב
102,308	11.44%	ניירות ערך סחירים

7.3. להלן פילוח אשראי אשר העמידה החברה בתחום הנדל"ן לפי יחס בטוחה לחוב (LTV), ליום 31 בדצמבר, 2025:

סה"כ	אחר	שעבוד מדרגה ראשונה - קרקעות, נכסים קיימים ומניבים	שעבוד עודפים ומשכנתא מדרגה שנייה ² - פרויקטים בתכנון / קרקעות	שעבוד עודפים ומשכנתא ראשונה - פרויקטים בביצוע	LTV
13.9%	0.0%	1.8%	9.4%	2.7%	עד 50%
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.1% - 60%
0.9%	0.0%	0.3%	0.0%	0.6%	60.1% - 70%
53.9%	3.6%	13.7%	17.7%	18.9%	70.1% - 80%
13.1%	0.0%	0.0%	9.7%	3.4%	80.1% - 90%
18.3%	0.0%	2.3%	6.7%	9.3%	90.1% - 100%
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%+

² יובהר כי בחישוב LTV לחוב נחות, חישוב ה-LTV מבוצע תוך הבאה בחשבון של סך החוב על הנכס (כולל שעבודים אשר אינם לטובת החברה) חלקי שווי הנכס.

חלק ב' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

החברה מעמידה מימון למטרות עסקיות. החלק המשמעותי בפעילות החברה הינו מתן הלוואות המגובות בביטחונות נדל"ן ובמסרים עצמיים.

בנוסף, מעניקה החברה מימון, כנגד קבלת ביטחונות שונים, בין היתר, כגון: ניירות ערך, בטחונות מטריאליים אחרים, ערבויות אישיות ובעלים, ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים.

בנוסף, לחברה פעילות מצומצמת, הולכת וקטנה, של מימון על דרך של ממסרים דחויים של צדדים שלישיים (לרבות באמצעות חברות מימון) המוסבים לטובת החברה.

מקורות המימון של החברה הינם מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות נחותות ובכירות מתאגידים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות ג', ד' ו-ה') שהנפיקה החברה. לפרטים אודות הסביבה המאקרו כלכלית ושוק האשראי בישראל, לרבות התייחסות לסיכונים, ראו סעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי.

8. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק

8.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הינו סמנכ"ל ניהול סיכונים של החברה, תוך מסירת דיווחים שוטפים למנכ"ל החברה ותחת פיקוחו של דירקטוריון החברה. לפרטים אודות סמנכ"ל ניהול סיכונים של החברה ראו תקנה 26א' בפרק ד' לדוח התקופתי (פרטים נוספים על התאגיד).

8.2. תיאור של סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

לפרטים בדבר גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילותה של החברה ראו סעיף 25 לפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים אודות השפעות האינפלציה והריבית על פעילות החברה, ראה סעיף 6.4.1 ו-6.4.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

8.3. פעילות החברה בניהול סיכוני שוק

החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במשק בכלל ואחר התפתחות מאקרו כלכליות שונות, וכן השפעתן האפשרית של לקוחות החברה, ובהתאם לכך מנהלת את הסיכונים ואת מדיניות מתן האשראי ללקוחות. לפרטים נוספים אודות ניהול הסיכונים של תיק האשראי של החברה ראו סעיף 9.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

החברה מבצעת באופן שוטף בחינה של התנהלות הלקוח במסגרת עסקיו. דירקטוריון החברה מקבל דיווח על סיכוני השוק להם עתידה להיות החברה חשופה, על התפתחויות חריגות בשווקים השונים, ככל שישנן, בהם פועלת החברה, וכן מוצגת לדירקטוריון סקירה רבעונית לעניין סיכוני האשראי.

לפרטים נוספים בדבר מדיניות האשראי של החברה ראו סעיף 9.9.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

8.4. מבחני רגישות

רגישות לשינויים בשערי הריבית

להערכת החברה, עלייה בשיעורי הריבית במשק עלולה לגרום לחברה חשיפה מסוימת ביחס למרווח האשראי שלה. להערכת החברה, לאור המח"מ הקצר של תיק האשראי ומבנה מימון העסקאות שלה, חשיפה זאת איננה מהותית.

כמו כן, להערכת החברה, להורדת שיעור הריבית, עשויה להיות השפעה חיובית על המשק ועל הפעילות העסקית של החברה, כתוצאה מהוזלת מקורות המימון של החברה ושל לקוחותיה, לרבות שיפור בפרופיל הנזילות של לקוחות ובהתאמה שיפור בסיכון האשראי.

יחד עם זאת, ככלל, עליית ריבית ועלייה באינפלציה הינן בעלות פוטנציאל השפעה שלילית על הסביבה העסקית שבה פועלת החברה. להערכת החברה עלייה בשיעור הריבית עלולה להשפיע לרעה על חלק מלקוחותיה החשופים יותר למימון גבוה. בנוסף, גידול בהוצאות המימון של חברות במשק עלול גם הוא להוביל לירידה בהיקפי פעילות החברות וכתוצאה מכך לירידה בביקוש לאשראי וכן לעלייה בסיכון באשראי. החברה פועלת באופן מתמיד לעיבוי הביטחונות המבטיחים את האשראי, לחיתום קפדני וסלקטיבי, וכן לקבלת ערבויות אישיות של הבעלים. לפרטים נוספים אודות השפעות האינפלציה והריבית על פעילות החברה, ראה סעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

טבלת הרגישות שתפורט להלן כוללת ניתוח של עליה או ירידה של 1% בריבית בנק ישראל.

יצוין, כי כפי שעולה מהטבלה להלן, עליה בשיעור ריבית בנק ישראל מקטינה את רווחי החברה, וזאת בשל כך שחלק מתיק האשראי של החברה ממומן בריבית משתנה, ולכן ככל שריבית בנק ישראל עולה המרווח הפיננסי בגין חלק זה קטן בהתאם ולהיפך. יצוין כי תיק האשראי של החברה (למעט מספר מצומצם של הלוואות) אינו צמוד לריבית בנק ישראל והשינוי בריבית בנק ישראל תשפיע על תיק האשראי בצורה מדורגת ובהתאם למח"מ תיק האשראי. מח"מ תיק האשראי של החברה הינו קצר ועל כן תגובת החברה (עדכון שינוי הריבית שגובה החברה מלקוחותיה) תהא מדורגת ולא מיידית.

להלן טבלה המתייחסת לשנוי של אחוז אחד בריבית בנק ישראל ועל השפעתו על החברה (הנתונים מוצגים להלן באלפי ש"ח):

ירידה	ערך ליום 31 בדצמבר 2025	עלייה	סעיף מאזני
1%		1%	
0	963,152	0	אשראי לקוחות נטו
2,091	209,082	(2,091)	אשראי מתאידיים בנקאיים
1,429	142,887	(1,429)	אשראי מתאידיים מוסדיים ופיננסיים – בריבית משתנה
0	68,005	0	אשראי מתאידיים מוסדיים ופיננסיים – בריבית קבועה
0	421,549	0	אגרות חוב

את השפעות הריבית על תוצאות החברה יש לקרוא יחד עם השפעות מלחמת חרבות ברזל כפי שהן מפורטות בסעיף 6.8 לפרק א'.

תחזיות והערכות החברה ביחס להשפעת עלייה/ירידה בריבית בנק ישראל על תוצאותיה וביחס להיקף תיק האשראי של החברה, מבנה מקורות המימון של החברה, שיעור ההוצאות להפסדי אשראי ושיעור הוצאות הנהלה כלליות, מכירות ושיווק הינן בגדר "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. התממשותן בפועל של הערכות ותחזיות כאמור עלולה שלא להתרחש או להתרחש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה על-ידי החברה, וזאת, בין היתר, כתוצאה מהתקיימות או שינוי באיזה מבין הגורמים הבאים (אחד או יותר): (א) שינוי במגמת התפתחות שוק המימון החוץ בנקאי בישראל; (ב) שינויים במגמת שוקי הנדל"ן והתשתיות בישראל; (ג) שינויים מאקרו כלכליים לרבות עליית/ירידת הריבית ו/או האינפלציה במשק, אשר עלולות לפגוע בעלות המקורות של החברה או ביכולתה לגוון את מקורות המימון שלה; (ד) שינוי בתמחור שירותי החברה ו/או המרווח המימוני כתוצאה מתחרות בעסקיה של החברה; (ה) ירידה באיכות תיק האשראי של החברה, באופן שהעסקאות המגיעות לחברה לא יעמדו בקריטריונים של החברה לבידיקות אשראי; (ו) התממשות של איזה מבין גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לפרק א' לדוח התקופתי.

8.5. אמצעי פיקוח למימוש מדיניות ניהול הסיכונים

יו"ר הדירקטוריון וסמנכ"ל ניהול הסיכונים של החברה מפרטים בפני דירקטוריון החברה מעת לעת את סיכוני השוק אליהם חשופה החברה וסוקרים בפניו, אחת לרבעון בתמצית את הפעולות שננקטו למזעור החשיפה לסיכוני שוק, ככל שננקטו.

8.6. דוח בסיסי הצמדה

נכסי החברה, אינם מוצמדים לבסיסי הצמדה כלשהם, למעט סכומים שאינם מהותיים. לגבי התחייבויותיה של החברה ראו סעיף 17 להלן.

8.7. אסטרטגיית המימון של החברה

למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות נחותות ובכירות מתאגידים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות ג', ד' ו-ה') שהנפיקה החברה, וכן מהונה העצמי. על מנת לשמור על מגוון מקורות המימון, החברה מקפידה לגוון את ניצולם של אמצעי המימון. בנוסף, פועלת החברה להבטחת קווי נזילות והרחבת מקורות המימון הקיימים באמצעות הרחבת מעגל נותני המימון לחברה. כמו כן, החברה מנהלת מעקב שוטף אחר תמהיל מקורות המימון. לפרטים אודות הגדלת מסגרות אשראי של החברה, המיועדות גם לצורך העמדת הלוואות מגובות נדל"ן, ראו סעיף 1.5.4 לעיל.

9. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בפרק ג' לדוח.

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

10. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

במהלך שנת 2025 העניקה החברה תרומות לעמותות ומוסדות לצרכי ציבור בסכומים שאינם מהותיים.

11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 29 בנובמבר 2020 קבע דירקטוריון החברה לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה, לא יפחת מדירקטור אחד, וזאת בהתחשב בהיקף החברה, מהות פעילותה, מורכבותה וגודלה. מספר הדירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בחברה נקבע גם בהתחשב במיומנות החשבונאית, העסקית והפיננסית הגבוהה הקיימת בקרב נושאי משרה בכירה בחברה, ולאור מערך הייעוץ החיצוני המקצועי השוטף בו נעזרת החברה. למועד פרסום הדוח, הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם: מר דורון ספיר, מר ראובן קפלן וגברת שירה קולמן גולובינסקי. לפרטים נוספים אודותיהם ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

12. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח אין לחברה דירקטור שמסווג כדירקטור בלתי תלוי.

13. שינויים בהנהלת החברה

- (1) ביום 7 באפריל 2025, מר אבי גיל סיים את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה.
- (2) ביום 29 באפריל 2025, החלה הגב' הדר זמיר את כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה. ביום 31 בדצמבר 2025, גב' הדר זמיר סיימה את כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה.
- (3) ביום 1 במרץ 2026 החלה הגב' אדווה אור עזריה את כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה.
- (4) ביום 6 באפריל 2025, אישר דירקטוריון החברה את מינויה של הגב' שירן תמר-אזולאי כחברת הנהלה. הגב' תמר-אזולאי החלה את תפקידה ביום 18 במאי 2025.
- (5) ביום 1 באוגוסט 2025, מר אבי סוויסה החל לכהן בתפקיד סמנכ"ל ליווי ומימון נדל"ן בחברה.

14. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

<p>ישראל גבירץ, מבקר פנימי מוסמך מטעם ארגון ה- IIA (CIA), שותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, בוגר חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת בר אילן, רואה חשבון, CPA. למשרד האמור ניסיון רב שנים בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות.</p>	<p>שם</p>
<p>27 ביולי 2021.</p>	<p>תאריך תחילת כהונה</p>
<p>למיטב ידיעת החברה, המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").</p>	<p>עמידה בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), עמידה בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות</p>
<p>למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה המבקר הפנימי ומשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ אינם מחזיקים בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ואין להם קשרים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.³</p>	<p>החזקה בניירות ערך של החברה</p>
<p>המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית כגורם חיצוני והוא אינו עובד החברה. בביצוע הביקורת ייעזר מבקר הפנים בצוות עובדים ממשרדו לפי הצורך.</p>	<p>קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים</p>
<p>המבקר הפנימי לא ממלא תפקיד אחר בחברה בנוסף על תפקידו כמבקר פנים.</p>	<p>תפקידים אחרים של המבקר הפנימי בחברה</p>
<p>המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 ביולי 2021 לאחר המלצת ועדת הביקורת מיום 22 ביוני 2021. הנימוקים למינויו היו, בין היתר, כישוריו וניסיונו בביצוע ביקורת פנים וזאת בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.</p>	<p>דרך המינוי</p>
<p>יו"ר הדירקטוריון.</p>	<p>זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי</p>
<p>ועדת הביקורת אישרה את תוכנית העבודה של מבקר הפנים לשנת 2025. התוכנית כללה עריכת ביקורות בנושא גבייה, אבטחת מידע, הגנה על פרטיות, הסבת נתונים וביקורת יישום המלצות מדוחות ביקורות משנים קודמות.</p>	<p>תוכנית העבודה של המבקר הפנימי</p>
<p>לא רלוונטי.</p>	<p>ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים</p>

³ לעניין זה, "גוף קשור" - בעל השליטה בתאגיד המבוקר או מי שנשלט על-ידי התאגיד המבוקר או על-ידי בעל השליטה בו, או על-ידי גופים קשורים למי מהם.

<p>בתקופת הדוח היקף שעות העבודה המוסכם הינו עד לסך של 600 שעות עבודה.</p>	<p>היקף העסקה</p>
<p>התקנים המקצועיים המנחים את עבודת הביקורת: בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה ולדירקטוריון על-ידי המבקר הפנימי, עבודת הביקורת הפנימית התשנ"ב-1992 וחוק החברות, התשנ"ט-1999, וכן בהתאם למקובל תוך התאמת יישום ההנחיות והתקנים המקצועיים של הלשכה הבינלאומית של המבקרים הפנימיים (I.I.A), וזאת בנוסף להוראות ולהנחיות ספציפיות כפי שיהיו מעת לעת. הדירקטוריון הסתמך על אישורו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים האמורים.</p> <p>הדירקטוריון, באמצעות ועדת הביקורת, מפקח על הליכי עבודת המבקר הפנימי, תקני עבודתו ותוצאותיה.</p>	<p>עריכת הביקורת</p>
<p>למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית ומלאה למסמכים ולמערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים והכל לצורך ביצוע תפקידו ובהתאם לאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת.</p>	<p>גישה למידע</p>
<p>לעמדת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.</p>	<p>הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי</p>
<p>ראה סעיף תוכנית העבודה של מבקר הפנים לעיל.</p>	<p>דין וחשבון המבקר הפנימי</p>
<p>תגמול המבקר הפנימי מחושב על-פי שעות הביקורת שהושקעו בפועל על-ידו, בהתאם לתעריף שעתי בסך של 220 ש"ח לשעה בתוספת מע"מ, שסוכם עמו מראש, אשר איננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. להערכת הדירקטוריון, תגמול המבקר הפנימי הינו סביר ואינו מהווה גורם משפיע על שיקול דעתו המקצועי.</p>	<p>תגמול</p>

15. שכר טרחת רואה החשבון המבקר

ביום 9 בפברואר 2025, האסיפה הכללית של החברה אישרה את מינויו מחדש של משרד רואה החשבון ארנסט אנד יאנג כרואה החשבון המבקר של החברה עד למועד האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. השכר המשולם לרואה החשבון המבקר נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר ומאושר על-ידי הדירקטוריון בהתייחס להיקף ואופי העבודה הצפויה, ניסיון העבר ותנאי השוק. להלן מידע בדבר שכר של משרד רואי חשבון ארנסט אנד יאנג:

שנה	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת	שירותי אחרים
2024	339 אלפי ש"ח	53 אלפי ש"ח

ביום 3 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה אשר התקיימה ביום 20 באפריל 2025 ואישרה את מינו של משרד סומך חייקין (KPMG) כרואה החשבון המבקר של החברה. השכר המשולם לרואה החשבון המבקר נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר ומאושר על-ידי הדירקטוריון בהתייחס להיקף ואופי העבודה הצפויה, ניסיון העבר ותאי השוק. להלן מידע בדבר שכר של משרד רואי חשבון ארנסט אנד יאנג:

שנה	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת	שירותי אחרים
2025	557	202

חלק ד' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

16. אומדנים חשבונאיים מהותיים

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת ההנהלה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות וכן גילוי בקשר לנכסים והתחייבויות מותנים. ההנהלה מבססת את האומדנים וההערכות על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים שלדעתה הינם רלבנטיים בהתחשב בנסיבות העניין. לפירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר יש להם את ההשפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, האומדנים בעלי ההשפעה המהותית ביותר על הדוחות הכספיים של החברה הינם בקשר עם אומדן נכסים פיננסיים בשווי הוגן וכן בקשר עם אומדן הפסדי האשראי החזויים. לפרטים אודות שיקולי הדעת וההערכות המופעלים בעת אומדן נכסים פיננסיים בשווי הוגן ראו ביאור 2, וכן בעת חישוב הפסדי האשראי הצפויים ראו ביאור 2 וביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

17. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, ראה הדוח המיידני
המתפרסם בד בבד עם דוח זה.

נספח א' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

להלן פרטים בדבר אגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה') שבמחזור (להלן בנספח זה ביחד: "אגרות החוב") בהתאם לתוספת השמינית לתקנות הדוחות:

תיאור	אגרות חוב (סדרה ג')
קן	סדרה מהותית ⁴
1206663	מס' נייר ערך
19 במאי 2024	מועד הנפקה
155,550	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ₪)
156,563	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)
ל.ר. (הונפקה לאחר מועד הדוח)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.25
ל"ר	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25 (באלפי ₪)
154,927	שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 31.12.25 (באלפי ₪)
154,927	השווי הבורסאי ליום 31.12.25 (באלפי ₪)
ריבית שנתית קבועה בגובה של 7%. שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ולאו אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו- 8.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') אשר צורף לדיווח המידי של החברה מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-047659) המובא בדוח זה על דרך ההפניה (בטבלה זו: "שטר הנאמנות")	סוג הריבית ושיעורה
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת תשולם בעשרה (10) תשלומים חצי שנתיים בימים 31 בדצמבר ו- 30 ביוני של השנים 2024 עד 2029 כך שתשולם הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2029	מועדי תשלום הריבית
קרן אגרות החוב תעמודנה לפירעון בארבעה (4) תשלומים כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 30.6.2026 בשיעור של 35% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 30.6.2027 בשיעור של 35% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 30.6.2028 בשיעור של 15% מהקרן וביום 30.6.2029 ישולם התשלום האחרון בשיעור של 15% מהקרן, אשר במסגרתו ייפרעו אגרות החוב (סדרה ג') במלואן.	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה?
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ג'), והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה ההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה

⁴ בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות, סדרת תעודות התחייבות תיחשב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהווה חמישה אחוזים או יותר לסך התחייבויות החברה.

אין	ערבות שניתנה בגין האג"ח
-----	-------------------------

תיאור	אגרות חוב (סדרה ד')
כן	סדרה מהותית
1215110	מס' נייר ערך
2024 בדצמבר 22	מועד הנפקה
186,912	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
186,413	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.25
3,369	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)
189,798	שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)
189,798	השווי הבורסאי ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בגובה של 7.15%. שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ולאו אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו-8.5 לשר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') כפי שפורסם ביום 22 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-626203) המובא בדוח זה על דרך ההפניה (בטבלה זו: "שר הנאמנות")	סוג הריבית ושיעורה
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת תשולם בתשעה (9) תשלומים חצי שנתיים, כך ששמונת תשלומי הריבית הראשונים ישולמו בימים 30 בספטמבר ו- 31 במרס של השנים 2025 עד 2028 ותשלום הריבית התשיעי והאחרון ישולם ביום 31 במרס 2029.	מועדי תשלום הריבית
קרן אגרות החוב תעמודנה לפירעון בשלושה (3) תשלומים כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31.3.2027 בשיעור של 37.5% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31.3.2028 בשיעור של 37.5% מהקרן, וביום 31.3.2029 ישולם התשלום האחרון בשיעור של 25% מהקרן, אשר במסגרתו ייפרעו אגרות החוב (סדרה ד') במלואן.	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה?
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד'), והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשר הנאמנות ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה ההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
אין	ערבות שניתנה בגין האג"ח

תיאור	אגרות חוב (סדרה ה')
כן	סדרה מהותית
1228782	מס' נייר ערך
8 בספטמבר 2025	מועד הנפקה
85,036	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
84,492	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.25
1,965	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)
86,014	שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)
86,014	השווי הבורסאי ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בגובה של 7.40%. שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה') ולאו אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו-8.5 לשר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') כפי שפורסם ביום 8 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-067558) המובא בדוח זה על דרך ההפניה ("שר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה')").	סוג הריבית ושיעורה
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת תשולם בעשרה (10) תשלומים חצי שנתיים, אשר ישולמו בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של השנים 2026 עד 2030 (כולל).	מועדי תשלום הריבית
קרן אגרות החוב תעמודנה לפירעון בשלושה (3) תשלומים, כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 30.9.2028 בשיעור של 25% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 30.9.2029 בשיעור של 35% מהקרן וביום 30.9.2030 ישולם התשלום השלישי והאחרון בשיעור של 40% מהקרן, אשר במסגרתו תיפרע יתרת אגרות החוב (סדרה ה') במלואן.	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא.	האם ניתנות להמרה?
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ה'), והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשר הנאמנות ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה ההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
אין.	ערבות שניתנה בגין האג"ח

1.1 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה')

שם חברת הנאמנות:	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ
האחראי על אגרות החוב בחברת הנאמנות:	מר שלומי אילני
טלפון:	03-6374826
פקס:	03-6374344
דוא"ל:	shlomyi@mtrust.co.il
כתובת למשלוח מסמכים:	רחוב מנחם בגין 48, תל אביב

1.2 דירוג אגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה')

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון למועד הדוח	האם ידוע לחברה על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ לאגרות חוב (סדרה ג')	iIBBB+	-iIA	לא
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ לאגרות חוב (סדרה ד')	iIBBB+	-iIA	לא
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ לאגרות חוב (סדרה ה')	iIBBB+	-iIA	לא

(*) לדוח הדירוג העדכני של אגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה') ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 בדצמבר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-15-097601).

(**) נכון למועד פרסום הדוח, החברה המדרגת הינה מידרוג בע"מ, אשר קבעה ביום 20 בנובמבר 2025 דירוג מנפיק A3.il באופן יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה'). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של חברת מידרוג מיום 20 בנובמבר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-015-089974).

1.3 אסיפות מחזיקי אגרות החוב ושינוי תנאי אגרות החוב

מתחילת שנת 2025 לא התקיימו אסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') של החברה, ולא שונו ו/או לא הוצע לשנות את תנאי אגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה').

1.4 בטחונות, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות אחרות (סדרות ג', ד' ו-ה')

1.4.1 אגרות החוב אינן מובטחות בבטחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו (למעט לתאגידים בנקאיים), להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת

הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, באסיפה מיוחדת ובהחלטה מיוחדת והכל, זולת שעבוד כאמור לתאגידים בנקאיים (וכן לגופים מוסדיים כאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב). למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי כאמור לעיל בכפוף לתנאים המנויים בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

1.4.2 החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית או פדיון מוקדם), כל הלוואת בעלים שתועמד לחברה תהיה נחותה לפירעון אגרות החוב, דהיינו, מועד פירעונה יהא לאחר תאריך הפירעון הסופי של אגרות החוב ו/או בעת חדלות פירעון של החברה וכן אם יינתן צו לפתיחת הליכים ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

1.4.3 החברה התחייבה כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב, תעמוד החברה במגבלות הקבועות בסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 ("חוק הבנקאות"), כפי שתהיינה מעת לעת.

1.4.4 החברה התחייבה כי עד לאחר פירעון מלא של אגרות החוב, תחום פעילותה של החברה יהיה אך ורק באחד או יותר מהתחומים הבאים: אשראי ולאומי ומימן ולאומי פיננסיים ולרבות כל פעילות הנובעת כתוצאה ממימוש בטוחה על ההלוואה בהתאם למגבלות שבסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות.

1.4.5 החברה התחייבה לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב תהיינה מדורגות על-ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב ולצורך כך החברה התחייבה, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג.

1.4.6 החברה התחייבה כי תהיה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למספר מגבלות מצטברות, ובין היתר, כי בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) מתחת ל-110 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב (סדרה ד' ו-ה')), מתחת ל-85 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב (סדרה ג')) ומתחת ל-50 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב (סדרה א')), לא ירד יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) מתחת לשיעור 17% (ביחס לאגרות החוב (סדרה ה')), מתחת לשיעור של 18.5% (ביחס לאגרות החוב (סדרות ג' ו-ד')) ומתחת לשיעור של 19.5% (ביחס לאגרות החוב (סדרה א')), ובנוסף לא תבוצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מן הרווח הנקי של החברה.

1.5 **עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה')**

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025: (1) החברה לא יצרה שעבוד צף לצד ג' כלשהו, למעט לתאגידים בנקאיים; (2) החברה לא נטלה הלוואות בעלים; (3) החברה עומדת במגבלות הקבועות בסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות; (4) החברה עומדת בהתחייבויותיה לעניין תחום פעילות; ו-(5) אגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה') מדורגות על ידי חברת דירוג.

1.6 **אמות מידה פיננסיות**

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות של החברה המפורטות בסעיף 8.1 בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'):

חשוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2025	התחייבויות פיננסיות
הון עצמי ¹¹ : 217,614 אלפי ש"ח מאזן ¹² : 1,037,224 אלפי ש"ח יחס: 21% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)
הון עצמי: 217,614 אלפי ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 75 מיליון ₪ (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, השיעור המקסימלי של שיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית עמד על 4.96% מסך תיק האשראי ללקוחות. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות ¹³ (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)
יחס הון עצמי למאזן: 21% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל ויחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18%
הון עצמי: 217,614 אלפי ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 78 מיליון ש"ח.

¹¹ "הון עצמי" - הון המיוחס לבעלי מניות החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת יתרת החוב בגין הלוואות בעלים וכן הלוואות, שטרי הון וכתבי התחייבות נדחים, ככל שיהיו, אשר מועד פירעון הקרן יהיה לאחר מועד הפירעון הסופי של קרן אגרות החוב (סדרה ג') ואשר פירעונם יהיה נחות לפירעון אגרות החוב במידה ויינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

¹² "מאזן" - משמעו מאזן החברה (בניכוי מזומן ופיקדונות שאינם מוגבלים בשימוש) כמוצג בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

¹³ "תיק האשראי ללקוחות" - משמעו יתרת אשראי ללקוחות ברוטו כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) של החברה, דהיינו, המחאות לגבייה בניכוי הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות.

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות של החברה המפורטות בסעיף 8.1 בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד'):

התחייבויות פיננסיות	חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2025
יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)	הון עצמי ¹¹ : 217,614 אלפי ש"ח מאזן ¹² : 1,037,224 אלפי ש"ח יחס: 21% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 75 מיליון ₪ (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)	הון עצמי: 217,614 אלפי ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות ¹³ (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)	נכון ליום 31 בדצמבר 2025, השיעור המקסימלי של שיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית עמד על 4.96% מסך תיק האשראי ללקוחות. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל ויחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18%	יחס הון עצמי למאזן: 21% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח.	הון עצמי: 217,614 אלפי ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות של החברה המפורטות בסעיף 8.1 בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'):

התחייבויות פיננסיות	חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2025
יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)	הון עצמי ¹¹ : 217,614 אלפי ש"ח

¹¹ "הון עצמי" - הון המיוחס לבעלי מניות החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת יתרת החוב בגין הלוואות בעלים וכן הלוואות, שטרי הון וכתבי התחייבות נדחים, ככל שיהיו, אשר מועד פירעון הקרן יהיה לאחר מועד הפירעון הסופי של קרן אגרות החוב (סדרה ג') ואשר פירעונם יהיה נחות לפירעון אגרות החוב במידה ויינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

¹² "מאזן" - משמעו מאזן החברה (בניכוי מזומן ופיקדונות שאינם מוגבלים בשימוש) כמוצג בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

¹³ "תיק האשראי ללקוחות" - משמעו המחאות לגבייה נטו כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) של החברה, דהיינו, המחאות לגבייה בניכוי הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות.

¹¹ "הון עצמי" - הון המיוחס לבעלי מניות החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת יתרת החוב בגין הלוואות בעלים וכן הלוואות, שטרי הון וכתבי התחייבות נדחים, ככל שיהיו, אשר מועד פירעון הקרן יהיה לאחר מועד הפירעון הסופי של קרן אגרות החוב (סדרה ג') ואשר פירעונם יהיה נחות לפירעון אגרות החוב במידה ויינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

התחייבויות פיננסיות	חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 בדצמבר 2025
	מאזן ¹² : 1,037,224 אלפי ש"ח יחס: 21% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 75 מיליון ₪ (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)	<u>הון עצמי</u> : 217,614 אלפי ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות ¹³ (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)	נכון ליום 30 בספטמבר 2025, השיעור המקסימלי של שיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית עמד על 4.96% מסך תיק האשראי ללקוחות. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל ויחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18%	יחס הון עצמי למאזן: 21% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח.	<u>הון עצמי</u> : 217,614 אלפי ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.

דירקטוריון החברה מבקש בזאת להודות לעובדי החברה ולהנהלה הבכירה על תרומתם העצומה לתוצאות העסקיות של החברה, מביע הערכתו על המאמצים המושקעים, ביחוד בתקופה מאתגרת זו, ומברך על המשך שיתוף הפעולה הפורה.

תאריך: 31 במרס 2026

דורון ספיר, יו"ר הדירקטוריון

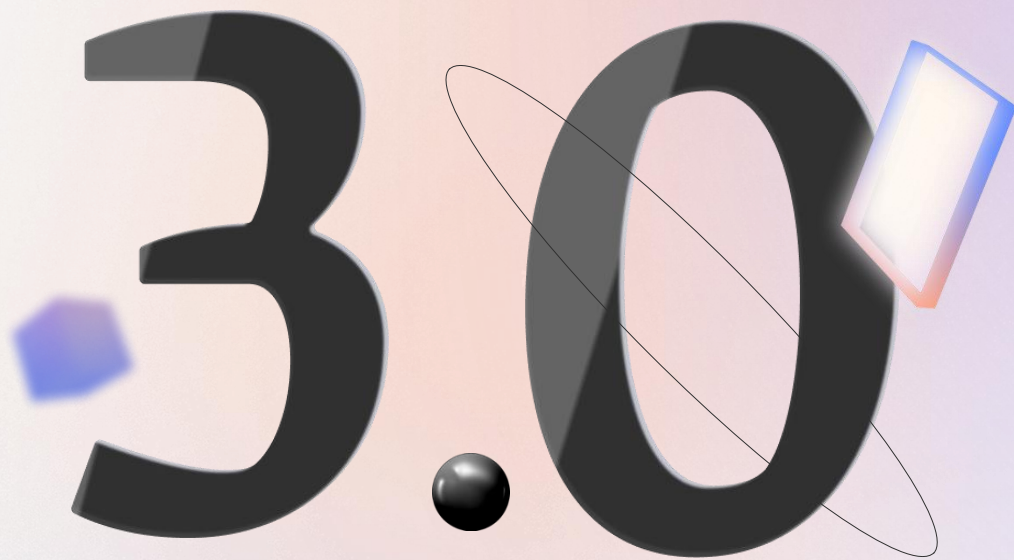
יניב ביטון, מנכ"ל

¹² "מאזן" - משמעו מאזן החברה (בניכוי מזומן ופיקדונות שאינם מוגבלים בשימוש) כמוצג בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

¹³ "תיק האשראי ללקוחות" - משמעו המחאות לגבייה נטו כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) של החברה, דהיינו, המחאות לגבייה בניכוי הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות.

 BlackEdge

3.0

The number '3.0' is rendered in a large, bold, black font. The '3' has a blue square highlight on its left side. The '0' is a thick ring with a black dot in the center, and a thin black line orbits it. A blue and white rectangular highlight is on the right side of the '0'.

Financial Report
December 31st, 2025

עמוד	סעיף
2	דוח רואה חשבון המבקר על הדוחות הכספיים
4	דוחות על המצב הכספי
6	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-8	דוחות על השינויים בהון
9-11	דוחות על תזרימי המזומנים
12-77	באורים לדוחות הכספיים



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של חברת בלאקאדג' בערבון מוגבל

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברת בלאקאדג' מימון בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות על רווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

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

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג – 1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה 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 לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר:

- (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים
- (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הפרשה להפסדי אשׂראי

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהתאם למפורט בבאור 5 לדוחות הכספיים יתרת ההפרשה להפסדי אשׂראי של החברה הסתכמה לסך של 7,132 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וכוללת הפרשה ספציפית והפרשה כללית. תהליך קביעת גובה ההפרשה להפסדי אשׂראי מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות של החברה הן בשלב קביעת סיווג החוב והן בשלב קביעת גובה ההפרשה להפסדי אשׂראי.

אומדנים אלו כוללים, בין היתר, בחינה ביחס לעליית סיכון האשׂראי של הלווה, אומדן תזרים מזומנים צפוי, שווי ויכולת מימוש בטחונות וכן ניתוח סטטיסטי של תיק ההלוואות לצורך מדידת ההפרשה הכללית. לאור כך שלשינויים באומדנים או בהערכות אלה, עשויה להיות השפעה מהותית על גובה ההפרשה להפסדי אשׂראי, זיהינו את הפרשה להפסדי אשׂראי כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו כללו בין היתר:

1. הבנת תהליך חישוב ההפרשה להפסדי אשׂראי והבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת ההפרשה; 2. בחינת המתודולוגיה לקביעת ההפרשה (ספציפית וכללית) ובדיקה כי היא עולה בקנה אחד עם כללי החשבונאות החלים על החברה; 3. בדיקת נאותות הסיווג וההפרשה עבור מדגם לקוחות מתוך תיק הלקוחות; 4. בדיקת סבירות נאותות ההפרשה להפסדי אשׂראי בכללותה.

עניין אחר

הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2024, בוקרו על ידי רואה חשבון קודם אשר הדוחות שלו עליהם מיום 25 במרץ 2024 ו-19 במרץ 2025 בהתאמה כללו חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד.

חובות של הדירקטוריון והנהלה לדוחות הכספיים

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

בהכנת הדוחות הכספיים, הדירקטוריון והנהלה 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 והנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים 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, 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 בקוננייה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואא 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 או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססת 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, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים 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 אלכס רבינוביץ.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 31 במרץ 2026

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באור	סעיף
			נכסים שוטפים
			מזומנים ושווי מזומנים
23,239	38,466	4	אשראי ללקוחות לזמן קצר, נטו
539,146	710,902	5	חייבים ויתרות חובה
245	2,413		השקעות בניירות ערך סחירים
497	32,606	9	צדדים קשורים ובעלי עניין
-	22	16	
<u>563,127</u>	<u>784,409</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
243,820	252,250	5	אשראי ללקוחות לזמן ארוך, נטו
526	657		נכס זכות שימוש
1,234	1,337		רכוש קבוע
1,908	7,481		נכס בלתי מוחשי
1,110	907	11	מסים נדחים
407	407		השקעה בניירות ערך לא סחירים
6,000	17,453	6	נכסים אחרים
4,859	7,295		חייבים אחרים לזמן ארוך
-	3,255		השקעה בשיטת השווי המאזני
<u>259,864</u>	<u>291,042</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>822,991</u>	<u>1,075,451</u>		סך הכל נכסים

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באור	סעיף
<u>מבוקר</u>			
51,381	210,882	7	התחייבויות שוטפות
22,854	209,082	7	אשראי והלוואות לזמן קצר מנותני אשראי
23	259		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
2,197	2,887		חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
130	-		זכאים ויתרות זכות
112,576	82,089	8	צדדים קשורים ובעלי עניין
25,766	13,151		חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>214,927</u>	<u>518,350</u>		התחייבות למס הכנסה
			סה"כ התחייבויות שוטפות
152,013	-	7	התחייבויות לא שוטפות
-	392		אשראי לזמן ארוך מאחרים
266,608	339,451	8	התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך
418,621	339,843		אגרות חוב
<u>633,548</u>	<u>858,193</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			סך הכל התחייבויות
2	3	12	הון המיוחס לבעלי המניות החברה
(9,786)	(21,002)		הון מניות
66,721	75,874		מניות באוצר
6,268	6,801		פרמיה על מניות
112	-		קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
126,126	155,582		כתבי אופציה
189,443	217,258		עודפים
<u>822,991</u>	<u>1,075,451</u>		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות בחברה
			סך הכל התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

31 במרס, 2026			
אדווה אור עזריה	יניב ביטון	דורון ספיר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	באור	סעיף
31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025		
	מבוקר			
137,600	116,994	121,715	13	הכנסות מימון
<u>44,426</u>	<u>44,314</u>	<u>57,439</u>		הוצאות מימון
93,174	72,680	64,276		הכנסות מימון, נטו
<u>10,052</u>	<u>9,458</u>	<u>11,215</u>		הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
83,122	63,222	53,061		הכנסות (הוצאות) מימון נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
28,129	22,226	21,101	14(א)	הוצאות הנהלה וכלליות עלות תשלום מבוסס מניות
424	385	533	15	
<u>4,245</u>	<u>7,821</u>	<u>8,839</u>	14(ב)	הכנסות, נטו
58,814	48,432	40,266		רווח לפני מסים על הכנסה
14,998	12,960	10,810	10	מסים על הכנסה
43,816	35,472	29,456		רווח כולל לתקופה
				רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>28.33</u>	<u>31.22</u>	<u>17.74</u>		רווח בסיסי למניה (בש"ח)
<u>27.17</u>	<u>21.19</u>	<u>17.71</u>		רווח מדולל למניה (בש"ח)

סה"כ	יתרת הווח	כתבי אופציה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	מניות ואופציות באוצר	הון מניות	סעיף
189,443	126,126	112	6,268	66,721	(9,786)	2	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
5,412	-	(61)	-	5,472	-	1	הנפקת הון מניות מימוש אופציה
3,630	-	(2)	-	3,632	-	*	למניה עלות תשלום מבוסס
533	-	-	533	-	-	-	מניות רכישת אופציות
(292)	-	-	-	-	(292)	-	באוצר
(10,924)	-	-	-	-	(10,924)	-	רכישת מניות באוצר
-	-	(49)	-	49	-	-	פקיעת כתבי אופציה
29,456	29,456	-	-	-	-	-	סה"כ הווח כולל יתרה ליום 31
<u>217,258</u>	<u>155,582</u>	<u>-</u>	<u>6,801</u>	<u>75,874</u>	<u>(21,002)</u>	<u>3</u>	<u>בדצמבר, 2025</u>

* סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

							<u>סעיף</u>
סה"כ	יתרת רווח	כתבי אופציה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	הון המניות	
138,241	90,654	-	6,033	47,725	(6,172)	1	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
18,833	-	-	-	18,832	-	1	הנפקת הון מניות
115	-	115	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
14	-	-	-	14	-	*	מימוש כתבי אופציה
(3)	-	(3)	-	-	-	-	רכישה עצמית של כתבי אופציה
385	-	-	385	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(3,614)	-	-	-	-	(3,614)	-	רכישת מניות באוצר
-	-	-	(150)	150	-	-	חילוט כתבי אופציות לעובדים
35,472	35,472	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>189,443</u>	<u>126,126</u>	<u>112</u>	<u>6,268</u>	<u>66,721</u>	<u>(9,786)</u>	<u>2</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

								<u>סעיף</u>
סה"כ	יתרת רווח	רכיב הוני בגין הלואאה המירה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	שטר הון	פרמיה על מניות	מניות באוצר	הון המניות	
108,423	53,338	3,417	5,609	1,750	44,308	-	1	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
-	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(6,500)	(6,500)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(6,172)	-	-	-	-	-	(6,172)	-	רכישת מניות באוצר
424	-	-	424	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(*)	-	-	-	-	-	-	*	מימוש כתבי אופציה
43,816	43,816	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
-	-	(3,417)	-	-	3,417	-	-	פקיעת זכות המרה
(1,750)	-	-	-	(1,750)	-	-	-	פירעון שטר הון
<u>138,241</u>	<u>90,654</u>	<u>-</u>	<u>6,033</u>	<u>-</u>	<u>47,725</u>	<u>(6,172)</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

* סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים.

דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	
43,816	35,472	29,456	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u> רווח נקי
			<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד: רווחים שמומשו וטרם מומשו מהשקעה בניירות ערך
(957)	(7,668)	(7,670)	
1,190	1,394	1,527	פחת והפחתות
-	45	(133)	הפסד (רווח) הון
900	(1,487)	203	מסים נדחים, נטו
3,387	4,555	(18,313)	הוצאות מימון, נטו
(3,118)	(46)	34	הפסד (רווח) הון בגין רכישה עצמית של אגרות חוב
(17)	(82)	-	שיערוך יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין, נטו
424	385	533	עלות תשלום מבוסס מניות
1,809	(2,904)	(23,819)	סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
97,797	(129,972)	(169,762)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: ירידה (עלייה) באשראי לקוחות
(96)	1,434	(1,672)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(509)	353	(152)	ירידה יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין
-	(10,859)	(745)	ירידה (עלייה) בחייבים ונכסים אחרים
(17,374)	964	(2,836)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(31,930)	(93,606)	186,227	עלייה (ירידה) באשראי והלוואות מנותני אשראי, נטו
(14,340)	(30,144)	29,933	
33,548	(261,830)	40,993	סה"כ שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות
79,173	(229,262)	46,630	סה"כ מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u>
(342)	(44)	(599)	רכישת רכוש קבוע
(926)	(372)	(7,089)	פיתוח נכס בלתי מוחשי
-	111	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	-	(3,254)	עסקאות הנמדדות בשיטת השווי המאזני
-	(50)	-	השקעה במניות לא סחירות
5,200	53,916	113,318	תמורה ממימוש השקעות בניירות ערך
			סחירים
(5,340)	(39,707)	(136,896)	רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
(1,408)	13,854	(34,520)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u>
(930)	(1,402)	(115)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(6,172)	(3,614)	(16,366)	עלויות רכישת מניות באוצר
-	18,832	5,412	הנפקת מניות
-	(24,000)	(24,000)	פרעון הלוואה מנותני אשראי לזמן ארוך
-	115	-	הנפקת כתבי אופציה
(1,750)	-	-	פרעון שטר הון
(6,500)	-	-	תשלום דיבידנד
-	(3)	(236)	רכישה עצמית של כתבי אופציה
-	14	3,632	מימוש כתבי אופציה
(29,629)	(96,667)	(113,782)	פרעון קרן אגרות חוב
(26,308)	(2,884)	(6,111)	רכישה עצמית של אגרות חוב
-	323,059	154,683	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(71,289)	213,450	3,117	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
6,476	(1,958)	15,227	עלייה במזומנים ושווי מזומנים (ירידה)
18,721	25,197	23,239	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
25,197	23,239	38,466	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024	2025	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	
			סעיף
			מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות
			<u>שוטפת</u>
12,014	93,238	100,155	ריבית שהתקבלה
31,114	(392,292)	(44,341)	ריבית ששולמה
3,418	(8,633)	(18,545)	מסים ששולמו
			<u>פעילות מהותית שאינה במזומן</u>
-	68	-	רכישת רכוש קבוע באשראי
-	6,000	10,320	פרעון הלואה כנגד העברת נכסי נדל"ן
-	150	150	חילוט אופציות לעובדים עקב סיום העסקה

באור 1: כלי

א. BLACKEDGE בע"מ (לשעבר מיכמן מימון בע"מ) התאגדה בישראל בחודש ינואר, 2015 והחלה את פעילותה בחודש ינואר, 2016.

החברה מעמידה מימון למטרות עסקיות, תוך התמקדות במימון ליזמי נדל"ן למגורים כנגד שעבוד בטוחות נדל"ן (שעבודים מדרגה ראשונה ומדרגה שניה). החברה אינה עוסקת נכון למועד דוח זה, בתחום הליווי הפיננסי. מתן הלוואות מגובות נדל"ן מהווה, למועד הדוח, כ-50.7% מסך תיק האשראי של החברה. הואיל ואשראי בעסקאות אלו הינו במח"מ ארוך יותר מאשר מתחומי המימון האחרים של החברה, נערכת החברה לכך גם ביחס להסכמים מול ספקי המימון שלה.

כמו כן, החברה מעמידה מימון לבעלי שליטה כנגד שעבוד ניירות ערך. בנוסף, מעניקה החברה מימון, בין היתר, כנגד קבלת ביטחונות שונים, בין היתר, כגון: כלי תחבורה, ערבויות אישיות ובעלים וכן ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים. בחלק מעסקאותיה, החברה זכאית לתוספת תמורה בגין הלוואות אלו.

בנוסף, לחברה פעילות מצומצמת של מימון על דרך של ממסרים דחויים של צדדים שלישיים (לרבות באמצעות נותני שירותים למתן אשראי, בעלי רישיון שניתן מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון) המוסבים לטובת החברה.

כחלק מפעילות החברה למימון יזמי נדל"ן, התקשרה החברה בעסקאות במסגרתן החברה מעמידה מימון לקרקעות ולפרויקטי נדל"ן בתחום המגורים. במספר מצומצם של עסקאות, נעשה המימון בדרך של השקעה ישירה בנדל"ן נשוא הפרויקט הממומן, וזאת בהתאם לשיקולים עסקיים ולמאפייני העסקה הספציפית. מבנה ההתקשרות כולל רכיב עיקרי המהווה חוב אשר הינו חלק מתיק האשראי של החברה, לצד רכיב השקעה המטופל לפי שיטת השווי המאזני, וזאת בהתאם למאפייני העסקה הספציפית, רכיב השקעות המטופל בשיטת השווי מאזני מסתכמם לסך של כ-3,254 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה קיימת חברת בת בתחום המשכנתאות. נכון לאותו מועד, החברה טרם החלה את פעילותה, למעט קבלת שטר הון מבלאקאדג'.

החברה בעלת רישיון מורחב ובסיסי למתן אשראי ורישיון מורחב למתן שירות בנכס פיננסי, בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן - חוק הפיקוח) תוקף הרישיונות עד ליום 31 בדצמבר, 2027. החל מיום 1 בינואר, 2023 החברה אינה עונה להגדרת "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

באור 1: כללי (המשך)
ב. השפעות ריבית ואינפלציה

ביום 24 בנובמבר 2025, החליטה הוועדה המוניתרית להורדת ריבית בנק ישראל ל-4.25% (ובהתאם, שיעור ריבית הפריים 5.75%). ביום 5 בינואר 2026 החליטה הוועדה על הורדה נוספת של 0.25% לרמה של 4%, וזאת על רקע התמתנות סביבת האינפלציה אשר עמדה על 2.4% במונחים שנתיים, התחזקות השקל בשיעור של כ-3.1% מול הדולר מאז ההחלטה הקודמת, הקלה מסוימת במגבלות היצע העבודה וירידה בפרמיית הסיכון של ישראל לרמות הקרובות לאלו ששררו טרם פרוץ המלחמה.

על פי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל, התוצר צמח ב-2.8% בשנת 2025, וצפוי לצמוח ב-5.2% וב-4.3% בשנים 2026 ו-2027 בהתאמה, ושיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ו-2% בשנים אלה. ביום 23 בפברואר 2026 החליטה הוועדה להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4%, על רקע עלייה מחודשת באי-הוודאות הגיאופוליטית בשל עימות אפשרי מול איראן ועלייה קלה בפרמיית הסיכון, וזאת חרף המשך ירידת האינפלציה לרמה של 1.8% בחודש ינואר 2026, הנתון הנמוך ביותר זה כארבע שנים וחצי. להערכת הוועדה, עדיין קיימים מספר סיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה, ובהם ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות היצע וההתפתחויות הפיסקליות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה קיימות אג"ח (ג', ד' ו-ה') והרחבת סדרות אג"ח (ג' ו-ד') אשר נושאות ריבית קבועה ואינן צמודות למדד. בנוסף, לחברה הלוואות מבנקים וגופים מוסדיים, בעיקר בריבית משתנה. תיק האשראי ברובו הינו בריבית קבועה. בהתאם לכך, לעליית ריבית צפויה להיות השפעה של הקטנת המרווח בעסקאות קיימות שלגביהן לא ניתן להעלות את הריבית במקביל לעליית עלות המקורות, וירידת הריבית צפויה להגדיל את המרווח על העסקאות הקיימות, בשל הקטנת עלות המקורות.

באור 1: כללי (המשך)

ג. השפעת המצב הביטחוני

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של החמאס על מדינת ישראל. המלחמה התמקדה בתחילתה בעיקר בלחימה בארגון הטרור חמאס ברצועת עזה ובמקביל בארגון הטרור חיזבאללה בלבנון. המלחמה והצעדים שננקטו בעקבותיה הובילו להטלת מגבלות תנועה, גיוס נרחב של עובדים לשירות מילואים, ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית במשק והאטה בפעילות העסקית.

בנוסף, במסגרת תמיכת ארגון המורדים החות'ים מתימן, ישראל התמודדה עם איום טילים שמשוגרים משטח תימן וכן עם תקיפות של אניות השטות לתעלת סואץ על ידי הארגון.

ביום 12 ביוני 2025 התרחש אירוע ביטחוני משמעותי – ישראל פתחה במבצע "עם כלביא", שכלל מתקפת פתע נרחבת נגד תשתיות גרעין ואתרי טילים באיראן. איראן הגיבה בירי של מאות טילים לעבר שטח ישראל, והוכרז מצב חירום בעורף.

המבצע נמשך 12 ימים והסתיים בהפסקת אש, תוך מעורבות צבאית ישירה של ארה"ב. עם תחילתה של הפסקת האש המשק חזר מיידית לפעילות שגרתית. במהלך מבצע "עם כלביא" המשיכה החברה בפעילותה העסקית, כנותנת שירות מתן אשראי, בעקבות הגדרת פעילותה כ"מפעל חיוני" על פי פיקוד העורף.

בסוף ספטמבר 2025 הציג נשיא ארה"ב, דונלד טראמפ הצעה לסיום המלחמה ולאחר משא ומתן, ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין נציגי ישראל וארגון החמאס. בעקבות ההסכם שוחררו ביום 13 באוקטובר כל 20 החטופים החיים שנותרו ברצועת עזה והושבו כל גופות החטופים החללים לישראל. במקביל כוחות צה"ל נסוגו מחלקים ברצועת עזה לעבר קו מוסכם.

ההשפעות של אי הודאות בשל המצב מתבטאות, בין היתר, בתנודתיות בשוק ההון המקומי ובשער החליפין של השקל למול מטבעות זרים, הנובעות משינויים בתפיסת רמות הסיכון. במהלך שנת 2024, חברות דירוג האשראי הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של מדינת ישראל והורידו את תחזית האשראי של מדינת ישראל מ"יציבה" לשלילית, כמו כן, הורידה חברת הדירוג MOODY'S את דירוג האשראי של מדינת ישראל. נכון למועד פרסום הדוח עודכן דירוג אגרות החוב (סדרות ג', ד' ו-ה') של החברה (ראו ביאור 27).

ביום 28 בפברואר 2026, נפתח מבצע "שאגת הארי" במסגרתו פתחו ישראל וארצות הברית בתקיפות אוויריות נרחבות באיראן.

למועד פרסום הדוח, בעקבות ירי טילים מסיבי מצד איראן לעבר ישראל, הוטלו מגבלות התקהלות על ידי פיקוד העורף בדומה למגבלות שחלו במערכת "חרבות ברזל" ובאירועים קודמים. נמלי התעופה הבינלאומיים סגורים וחלק ניכר מאתרי הבנייה אינם פעילים. במקביל, התלקחה מחדש החזית הצפונית מול חיזבאללה, ונמשכים איומים להסלמה מצד החות'ים בתימן והמיליציות הפרו-איראניות בעיראק.

באור 1: כללי (המשך)**ג. השפעת המצב הבטחוני (המשך)**

למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך את מועד סיומו של מבצע "שאגת הארי" ואת היקף השלכותיו על הפעילות הכלכלית במשק. החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות והשפעותיהן האפשריות על פעילותה. בהתאם למגבלות פיקוד העורף, עובדי החברה פועלים מרחוק תוך שמירה על רציפות עסקית מלאה ומתן מענה שוטף ללקוחותיה, בהסתמך על התשתיות הטכנולוגיות שהוקמו ושימשו את החברה בהצלחה עוד מתקופת מגפת הקורונה.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המשך הלחימה על פעילותה ותוצאותיה.

ד. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים מזומנים המשמש את החברה למתן אשראי ללקוחותיה מסווג בפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים הנובעים מגיוס מקורות מימון לזמן קצר מסווגים לפעילות שוטפת, בעוד שמקורות מימון לזמן ארוך מסווגים לפעילות מימון.

ה. הגדרות

דוחות כספיים אלה:

החברה: בלאקאדג' בע"מ

צדדים קשורים: כהגדרתם ב-IAS 24.

בעלי עניין ובעלי שליטה: כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים - Accounting Standards IFRS (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: 1. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. 2. התחייבויות מסים נדחים. 3. נכסים והתחייבויות בגין הטבות עובדים והפרשות. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי הינו שנה. הנכסים וההתחייבויות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ
1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה והפעילות של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך מאזן למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידיית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)
ה. הכנסות ריבית

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס תקופתי בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ו. 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

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)
ז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

סעיף	%	בעיקר %
ריהוט וציוד משרדי	7-15	7
מחשבים ותוכנות	10-33	33
שיפורים במושכר	ראה להלן	

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי החברה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים משוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן- ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

ח. מכשירים פיננסיים
1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישורין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

(1) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)
י. מכשירים פיננסיים (המשך)

2) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:
 השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. השקעות במכשירי חוב שלא עמדו במודל ה-SPP1 ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
 הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
 החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי ספציפיים בהתאם להערכת ההנהלה והיועצים המשפטיים של החברה.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה. החברה מחשיבה אירוע כשל בנכס פיננסי (חוב פגום) כאשר מתקיימים שני תנאים מצטברים:

1. תשלומים חזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-120 יום.
2. כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

- א) קושי פיננסי משמעותי של הלווה.
- ב) הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים.
- ג) ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסיים בהם הוא נמצא ושלא היה ניתן לולא כן.
- ד) צפוי כי הלווה יכנס להליכי פשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי.
- ה) היעלמות שוק פעיל לנכס הפיננסי עקב קשיים פיננסיים.
- ו) רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)
1. מכשירים פיננסיים (המשך)

יחד עם זאת, קיימים מצבים, בהם החברה מחשיבה אירוע כשל כאשר מתקבל מידע פרטני, חיצוני או פנימי, כי החברה אינה צפויה לקבל את מלוא התשלומים החוזיים על אף האמור לעיל.

החברה מבצעת מחיקה כאשר אין לה צפיות סבירות להשבה של נכס פיננסי במלואו או בחלקו. החברה מבצעת מחיקה בגין נכסים פיננסיים אשר נמצאים בפיגור של יותר משנה אחת ולא מתבצעות בגין פעולות גבייה נוספות. בנוסף, החברה מבצעת מחיקה של נכסים פיננסיים כאשר לדעת החברה אפסו הסיכויים לגביית הנכס, כגון במצבים בהם הלווה נמצא בהליכי פירוק או פשיטת רגל.

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

4. גרעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החברה פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

5. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)
יא. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

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

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)
יב. התחייבות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לגבי חלק מהעובדים, לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא

הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי החברה, ולא ניתן לשלמם ישירות לחברה.

בשל חוסר מהותיות לא נערכה הערכה אקטוארית בגין התחייבויות בשל הטבות לעובדים והיתרה מוצגת לפי שוויה ההתחייבותי המלא.

עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך) באור 2:

יג. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. לגבי נותני שירותים אחרים, עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירים הוניים שהוענקו.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של החברה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין ההענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין ההענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)
יד. רווח (הפסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה.

טו. חכירות

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

מספר שנים	סעיף
3	מקרקעין
3	כלי רכב

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

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)
1. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

2. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

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

א. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ובבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)
ז. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לחברה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקות. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפי בהם לחברה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי.

ח. גילוי לתקני IFRS חדשים לתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים:

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (MANAGEMENT-DEFINED PERFORMANCE MEASURES) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

ח. גילוי לתקני IFRS חדשים לתקופה שלפני יישומם (המשך)

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים:

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

ביאור 3: עיקר השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

הפסדי אשראי חזויים

ההפרשה הכללית להפסדי אשראי חזויים מחושבת בגין הלוואות שאינן מסווגות כפגומות, באמצעות מודל סטטיסטי המיושם על תיק הלוואות ובסיוע מומחה חיצוני, ומשקללת את הסתברות כשל הלווה ואת שיעור ההשבה הצפוי בעת כשל. בגין הלוואות לפגומות, מוכרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי חזויים, המבוססת על אומדן כושר ההחזר של הלווה ו/או שווי הבטוחות.

הלוואות המועמדות לפרויקטי נדל"ן – בחינת עמידה בתנאי ה-SPPI

כאמור בביאור 2(י)1) החברה מודדת נכסים פיננסיים מהוויים מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חזויים וכן התנאים החזויים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה ("תנאי ה-SPPI").

כאשר החברה מעמידה הלוואות לפרויקטי נדל"ן היא בוחנת באם הנכס הפיננסי המתייחס נדרש להימדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. בפרט - באם ההלוואה עומדת בתנאי ה-SPPI. כך למשל במקרים בהם מועמדות הלוואות לפרויקטים עם בטוחה בגובה חלק יחסי מהפרויקט ללא זכות חזרה לנכסים אחרים של הלווה תנאי ("non-recourse") או שמבחינת מהותה הכלכלית של העסקה מדובר בהלוואה עם תנאי "in substance non-recourse" החברה בוחנת את המאפיינים השונים של העסקאות ובפרט את היחס בין גובה ההלוואה לשווי הבטוחה (יחס LTV) כתלות במאפיינים אלו היא עשויה להגיע למסקנה שהלוואה כאמור אינה עומדת בתנאי ה-SPPI ולפיכך תימדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. כמו כן, במקרים בהן מועמדות הלוואות שבהתאם לתנאיהן החזויים גובה הריבית לה זכאית החברה בגינן הינו תלוי בריווחיות הפרויקט (הלוואות עם Equity Kicker) ההלוואות מסווגות למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לאור אי עמידתן בתנאי ה-SPPI.

ביאור 3: עיקר השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

השקעות בחברות SPC המקימות פרויקטי נדל"ן – בחינת הטיפול החשבונאי

החברה משקיעה מעת לעת במכשירים הוניים (מניות רגילות ומניות בכורה) של חברות יעודיות ("חברות SPC") שמקימות פרויקטי נדל"ן וכן עשויה להעמיד להן הלוואות.

בעת בחינת הטיפול החשבונאי הראוי במכשירים השונים של חברת ה-SPC בהם השקיעה החברה, החברה בוחנת מהי יחידת המדידה (unit of account) הנאותה מבחינה חשבונאית – האם כל מכשיר מהווה יחידת מדידה נפרדת או שמא מספר מכשירים מהווים יחידת מדידה אחת לצרכי הטיפול החשבונאי. הבחינה נעשית בהתבסס על התנאים החוזיים של המכשירים השונים תוך התייחסות, בין היתר, למהותם הכלכלית ולאפשרות למכירתם בנפרד.

לגבי כל יחידת מדידה שנקבעה – החברה בוחנת מהו התקן החשבונאי הרלוונטי למדידה החשבונאית של המכשיר/מכשירים שכלולים ביחידת המדידה האמורה (למשל: IFRS 9 או IAS 28) וזאת בהתאם למאפייני המכשירים הכלולים ביחידת המדידה והוראות התחולה האמורות בתקני החשבונאות הרלוונטיים.

באור 4: מזומנים ושווי מזומנים (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
13,924	8,796	יתרות בבנקים
9,315	29,670	פיקדונות בבנקים (1)
23,239	38,466	סך הכל

(1) פיקדונות ליום 31 בדצמבר 2025 נושאים ריבית ממוצעת בשיעור של 3.72%-4.01%.

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
849,945	1,006,914	חייבים בגין הלוואות והמחאות לגבייה נטו ⁽¹⁾⁽²⁾
(60,850)	(36,630)	בניכוי-הכנסות מראש ⁽³⁾
789,095	970,284	סך הכל אשראי ללקוחות ברוטו
(6,129)	(7,132)	הפרשה להפסדי אשראי (ב)
782,966	963,152	סך הכל אשראי ללקוחות, נטו ⁽⁴⁾
243,820	252,250	בניכוי אשראי לזמן ארוך
539,146	710,902	אשראי ללקוחות לזמן קצר, נטו

- (1) היתרה מוצגת בניכוי יתרות המחאות לגבייה בסך של כ-37,000 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 (39,438 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024) שהתקבלו מלקוחות וטרם הועברו ללקוחות כספי האשראי בגין.
- (2) היתרה כוללת הלוואות נושאות ריבית (בעיקר קבועה), וכן מספר הלוואות הנמדדות בשווי הוגן, כולל מספר בודד של הלוואות עם רכיב קיקר ("KICKER") הנגזר, בין היתר, מביצועים עתידיים של הלווה.
- (3) הכנסות מראש כוללות את החלק היחסי מסך ההכנסה הנכללת בהמחאות לגבייה אשר טרם ניתן להכיר בהכנסה בגין.
- (4) חלק מהאשראי מגובה בבטוחות קשיחות הכולל, בין היתר, נכסי נדל"ן, ניירות ערך סחירים, כלי תחבורה ועוד, אשר ניתן למימוש על ידי החברה במקרה של אי עמידה בתנאי האשראי תוך פרק זמן סביר בהתחשב בסוג הבטוחה.

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (באלפי ש"ח) (משך)

(א) הפרשה להפסדי אשראי

ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א'	סעיף
117,525			117,525	הלוואות הנמדדות בשווי הוגן ⁽²⁾
852,759	29,370	20,693	802,696	יתרה שבגינה בוצעה הפרשה
-	-	23,684	(23,684)	חובות בגינם בוצע מחזור חוב ⁽¹⁾
852,759	29,370	44,377	779,012	סך יתרה שבגינה בוצע הפרשה
970,284	29,370	44,377	896,537	סה"כ יתרת אשראי לקוחות ברוטו
5,910	5,910	-	-	יתרת הפרשה ספציפית
1,222	-	104	1,118	כללית
7,132	5,910	104	1,118	סך הפרשה
963,152	23,460	44,273	777,894	יתרה לקוחות לאחר הפרשה
0.74%	20.1%	0.23%	0.14%	שיעור הפרשה מתוך סך יתרת הלקוחות שבגינם בוצע הפרשה

(1) היתרה כוללת יתרת אשראי המגובה בנדל"ן מדרגה ראשונה בגובה של 25,490 אלפי ש"ח.

(2) כולל יתרות בסך של כ- 117,525 אלפי ש"ח אשר נמדדות בשווי הוגן.

ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי * שלב ג'	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א'	סעיף
789,095	17,201	8,167	763,727	יתרה שבגינה בוצעה הפרשה
-	-	1,272	(1,272)	חובות בגינם בוצע מחזור חוב
789,095	17,201	9,439	762,455	סך יתרת אשראי ברוטו
789,095	17,201	9,439	762,455	סך יתרה שבגינה בוצע הפרשה
5,188	5,188	-	-	יתרת הפרשה ספציפית
941	-	29	912	כללית
6,129	5,188	29	912	סך הפרשה
782,966	12,013	9,410	761,543	יתרה לאחר הפרשה
0.78	30.16	0.31	0.12	שיעור הפרשה (באחוזים)

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (באלפי ש"ח) (המשך)

החברה מנהלת הליך חיתום, בין היתר, הנוגע לסיכון האשראי לגבי כל לווה חדש לפני ההתקשרות מולו. במסגרת ההחלטה באם להתקשר עם לקוחות, החברה סוקרת את איכות האשראי של הלקוח, תוך התחשבות במצבו הפיננסי, בניסיון העבר עמו ובגורמים נוספים. החברה פועלת להקטנת סיכון האשראי על ידי קבלת בטחונות ביטחונות שונים, בין היתר, כגון: שעבוד נכסי נדל"ן, ניירות ערך, כלי תחבורה, ערבויות אישיות ובעלים, ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים.

לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים החברה בוחנת תחילה האם ישנם לקוחות אשר בגינם יש לחשב הפרשה ספציפית, וזאת בשל אירוע כשל המחייב בחינה ספציפית של הלקוח (שלב ג' – חובות פגומים). אירועי הכשל הינם, בין היתר, כניסה להליך של חדלות פירעון כולל פירוק או כינוס נכסים, פיגור של הלווה בהחזר החוב מעל 120 יום, הלווה לא החל להסדיר את פירעון החוב בהתאם להסכמות עם החברה והטיפול בו הועבר לעורך דין חיצוני, פריסות חוב אשר הוכרה בגין ירידת ערך, וכן כל אינדיקציה אחרת המראה הידרדרות משמעותית בסיכון האשראי של הלווה.

בהמשך, לגבי יתרת הלקוחות שבגינם לא זוהה אירוע כשל ולא נעשתה הפרשה ספציפית (שלב א' ושלב ב'), החברה מיישמת מתודולוגיה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, על פיה היא מחשבת את שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי חזויים (ECL). לצורך כך, החברה פיתחה מודל בהתאם למתודולוגיה הבאה ההפרשה הכללית להפסדי אשראי מתבצעת באופן נפרד עבור עסקאות אשראי ועבור עסקאות ניכיון למועד החתך והיא כוללת שני מרכיבים: ההפסד הצפוי (EL - EXPECTED LOSS) וההפסד הלא צפוי (UL - UNEXPECTED LOSS).

רכיב ההפסד הצפוי (EL) נאמד באמצעות המכפלה של הסכום הנתון בחשיפה בעת כשל (EAD - EXPOSURE AT DEFAULT), ההסתברות לכשל (PD - PROBABILITY OF DEFAULT) ושיעור ההפסד בהינתן כשל (LGD - LOSS GIVEN DEFAULT).

בגין עסקאות אשראי ההסתברות לכשל נאמדה על בסיס נתוני עבר, תוך התאמה לסכומים ומפאיני הגיבוי בבטוחות. בגין עסקאות ניכיון ההסתברות לכשל נאמדה באמצעות מודל סטטיסטי, האומד באמצעות רגרסיה לוגיסטית (LOGIT) מרובת משתנים, את ההסתברות לכשל. שיעור ההפסד בהינתן כשל (LGD), בשני המקרים מבוסס על נתוני עבר תוך התאמה לסכומים ולמפאיני הבטוחות.

רכיב ההפסד הלא צפוי (UL) המתייחס בעיקרו לשינויים בסביבה הכלכלית (מאקרו), נקבע על ידי הנהלת החברה על בסיס ניתוח ציפיות השוק למועד הדיווח אשר כלל בחינה של המרווחים הממשלתיים של אגרות חוב קונצרניות הנסחרות בבורסה בישראל של חברות הפועלות בענפים הרלוונטיים (נדל"ן ותשתיות, מסחר ושירותים).

בשל אי הוודאות לגבי השפעות מלחמת חרבות ברזל על המשק הישראלי, בחנה החברה את הצורך בניתוח ציפיות המשקיעים בשוק בנוגע לכושר הפירעון בענפים שונים. נכון למועד הדוח הכספי לשנת 2023, בוצע שימוש בנתוני המסחר של אגרות חוב קונצרניות שהונפקו על ידי חברות הפועלות בענפים שונים. המסחר באגרות חוב מאפשר לחשב את המרווח הממשלתי ואת משך החיים הממוצע (מח"מ) של אגרות החוב על פני זמן. על בסיס תצפיות המרווח הממשלתי ומשך החיים הממוצע של אגרות החוב בוצעו מספר רגרסיות פולינומיות על מנת לאמוד את המרווח המתאים לכל משך חיי חוב נכון למועד

המדידה ("רגרסיה נוכחית") ונכון למועדים מוקדמים יותר ("רגרסיה מוקדמת"). השינוי במרווחים המתקבלים ברגרסיות שנאמדו מאפשרים להעריך את הטווחים הסבירים של ההשפעה הנוספת על ההפרשה. החברה קיימה דיונים בהתאם לתוצאות הרגרסיות ובחנה את ההשפעה על תיק האשראי, ובהתאם לכך עדכנה את גובה ההפרשה הכללית.

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (באלפי ש"ח) (המשך)

(א) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

סעיף	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	חובות פגומים עקב סיכון אשראי * שלב ג'	סה"כ
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 הכרה בחובות חדשים (מחיקות)	912	29	5,188	6,129
	-	-	*11,215	11,215
	-	-	(10,493)	(10,493)
סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה ספציפית	-	-	722	722
סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה כללית	205	76	-	281
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	1,117	105	5,910	7,132

(* מתוכו הוצאות להפסדי אשראי בסך של כ- 1,351 אלפי ש"ח בגין חובות אשר עברו לשלב ג' במהלך התקופה.)

ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

סעיף	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	חובות פגומים עקב סיכון אשראי * שלב ג'	סה"כ
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 הכרה בחובות חדשים (מחיקות)	1,435	59	1,382	2,876
	-	-	10,011	(*10,011)
	-	-	(6,205)	(6,205)
סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה ספציפית	-	-	3,806	3,806
סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה כללית	(523)	(30)	-	(553)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	912	29	5,188	(*6,129)

(* סך הוצאות חובות בגין הפסדי אשראי חזויים לשנת 2024 מסתכם לסך של 9,458 אלפי ש"ח.)

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (באלפי ש"ח) (המשך)

(א) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)
 ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

סעיף	אשראי לקוחות כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לקוחות כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות לאורך חיי המכשיר	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות לאורך חיי המכשיר	סה"כ
ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי- שלב א' עליה משמעותית בסיכון האשראי - שלב ב' חובות פגומים עקב סיכון אשראי (*) - שלב ג'	14	-	393	-	-	710	1,117
	-	-	-	-	-	104	104
	-	3,530	-	682	1,699	-	5,911
	14	3,530	393	682	1,699	814	7,132

ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

סעיף	אשראי לקוחות כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לקוחות כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות לאורך חיי המכשיר	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות לאורך חיי המכשיר	סה"כ
ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי- שלב א' עליה משמעותית בסיכון האשראי - שלב ב' חובות פגומים עקב סיכון אשראי (*) - שלב ג'	6	-	42	-	-	864	912
	-	-	-	-	-	28	29
	-	2,992	-	2,194	-	-	5,188
	-	2,992	42	2,196	-	892	6,129

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (באלפי ש"ח) (המשך)

(א) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ	הפרשה ספציפית	הלוואות מגובות ונדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממשרים דחויים	אשראי לקוחות כנגד ממשרים דחויים	31 בדצמבר, 2025
		0.10	0.48	0.33	שיעור ההפסד הצפוי (%)
7,132	5,910	815	394	13	סך ההפרשה להפסד (אלפי ש"ח)
970,284	29,370	855,631	81,435	3,848	ערך בספרים ברוטו (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ	הפרשה ספציפית	הלוואות מגובות ונדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממשרים דחויים	אשראי לקוחות כנגד ממשרים דחויים	31 בדצמבר, 2024
		0.12	0.16	0.12	שיעור ההפסד הצפוי (%)
6,129	5,188	889	49	3	סך ההפרשה להפסד (אלפי ש"ח)
789,095	17,201	739,265	30,031	2,598	ערך בספרים ברוטו (אלפי ש"ח)

באור 5: אשראי ללקוחות, נטו (באלפי ש"ח) (המשך)

(ב) להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לקוחות (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	ליום 31 בדצמבר, 2025
	מעל 181 יום	121-180 יום	61-120 יום	31-60 יום	עד 30 יום		
970,284	26,846	9,801	23,462	12,255	271	897,349	יתרת לקוחות לפני הפרשה להפסדי אשראי חזויים
7,132	5,910	-	220	-	-	1,002	יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים

ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

סה"כ	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	ליום 31 בדצמבר, 2024
	מעל 181 יום	121-180 יום	61-120 יום	31-60 יום	עד 30 יום		
789,095	16,565*	1,239	3,227	519	1,331	*766,214	יתרת לקוחות לפני הפרשה להפסדי אשראי חזויים
6,129	4,942	267	4	1	2	914	יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים

* כולל יתרות בסך של כ 3.17 מיליון ש"ח אשר בגינן בוצע מחזור חוב ומשכך אינן נמצאות בפיגור.

באור 6: נכסים אחרים (באלפי ש"ח)

<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2025</u>	נכסים אחרים
6,000	17,453	

(*) נכסים אחרים הינם נכסי נדל"ן שמחזיקה החברה אשר מניבים הכנסות שכירות בשוטף. במהלך הרבעון הראשון, ביצע לקוח של החברה פירעון מוקדם והקדמת תשלומי הלוואות באמצעות העברת נכסי מקרקעין לבעלותה של החברה. נכסים שהושלמה העברת הבעלות בגינם למועד הדוח מוצגים בספרי החברה בסעיף נכסים אחרים ונרשמו לפי עלותם במועד ביצוע הפירעון המוקדם. ליום 31 בדצמבר 2024 נכסי הנדל"ן המוצגים, הועברו לבעלותה של החברה כחלק מתקבול נוסף בגין עסקת אשראי. נכון למועד חתימת הדוח, עם השלמת העברת הבעלות של נכס נדל"ן נוסף לבעלותה של החברה, ממתינה החברה לאישור סופי ורישום הנכס על שמה ברשויות נכסים אחרים מהווים נכסי נדל"ן שהתקבלו מלווים. הגידול בנכסים אחרים במהלך שנת 2025 נובע בעיקרו מהעברת נכסי מקרקעין לבעלות החברה, אשר התקבלו כתמורה בגין פירעון מוקדם של הלוואה. בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה נכסים אלו נמדדים בדוחות לפי גישת העלות וכן מחושב פחת בגינם.

באור 7: אשראי והלוואות (באלפי ש"ח) (המשך)
א. אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
22,854	209,082	אשראי שניתן כנגד ממסרים דחויים

הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי א'

לחברה הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי א' לפיו מעמיד תאגיד בנקאי א' מסגרת אשראי עד לסך כולל של 120 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי")

במסגרת הסכם מסגרת האשראי החברה התחייבה בין היתר בעמידה באמות מידה הבאות:

- סכום ההון העצמי המוחשי של החברה המחושב כהון המוחשי החשבוני בנטרול פריטים מקובלים כדוגמת נכסים בלתי מוחשיים ופריטים מסוימים הקשורים בעסקאות עם צדדים קשורים (למעט הלוואות מסוימות), לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל – 20% מסך המאזן המוחשי של החברה. על אף האמור לעיל, חלוקת דיבידנד תתאפשר בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק.
- הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי.
- בכל עת יהיו מופקדים בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה שיקים ושטרות של לקוחות המקובלים על הבנק, אשר סכומם הכולל הנו לפחות 135% מסכום היתרה הבלתי מסולקת של האשראי שהועמד לחברה בפועל.
- לא יופקד בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה סך שיקים או שטרות של מושך בודד אשר שעורם עולה על 4% מסך השיקים או השטרות המופקדים.
- סך השיקים או שטרות של מושך בודד מסך השיקים שבידי החברה לא יעלה על 5%.
- סך השיקים שאינם סחירים (שיקים "למוטב בלבד"), לא יעלה על 30% מסך השיקים המופקדים.
- סכומם הכולל של השיקים שהוסבו לטובת החברה על ידי מנכי משנה אחרים, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ניצלה החברה מסגרת אשראי בסך של כ- 117 מיליון ש"ח. החברה העמידה שיעבוד צף מול קו האשראי. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ניצלה החברה מסגרת אשראי בסך של כ- 13 מיליון ש"ח.

למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

באור 7: אשראי והלוואות (באלפי ש"ח) (המשך)
א. אשראי והלוואות מתאידיים בנקאיים (באלפי ש"ח) (המשך)
הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי ב'

לחברה הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי ב' לפיו מעמיד תאגיד בנקאי ב' מסגרת אשראי עד לסך כולל של 50 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), בינואר 2026 סיכמו הצדדים על הגדלת מסגרת האשראי של החברה ל-100 מיליון ש"ח.

במסגרת הסכם מסגרת האשראי החברה התחייבה בין היתר בעמידה באמות מידה הבאות:

- שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל- 20% מסך המאזן המנוכה של החברה.
 - חלוקת דיבידנד תבצע בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק.
 - הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי.
 - בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה יופקדו שיקים דחויים שהתקבלו על ידי החברה מאת הלווים בסכום כולל שלא יפחת בכל עת מסך השווה ל-150% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראי. לצורך בחינה זו יילקחו בחשבון, בין היתר, אך ורק שיקים אשר עומדים בתנאים המפורטים להלן:
 - הסכום הכולל של חייב (מושך) בודד שהופקד בחשבון לא יעל על 4% מסך השיקים המופקדים.
 - סך השיקים שנתקבלו בידי החברה בגין הלוואות סולו לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.
 - סך השיקים שאינם סחירים (שיקים "למוטב בלבד"), לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.
 - סכומם הכולל של השיקים שהוסבו לטובת החברה על ידי מנכי משנה אחרים, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.
 - סך השיקים המופקדים אשר נמסרו לחברה בקשר עם עסקאות סולו ו\או אשר הוסבו לחברה על ידי מנכי משנה אחרים ו\או שאינם סחירים לא יעלה על 30% מסך היתרה לסילוק של האשראי בבנק.
- סכום ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסך של 75 מיליון שח.
 נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ניצלה החברה מסגרת אשראי בסך של כ- 44 מיליון ₪.
 נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 החברה לא ניצלה מסגרת אשראי זאת.
 החברה העמידה שיעבוד צף מול קו האשראי.
 למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי ג'

לחברה הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי ג' לפיו מעמיד תאגיד בנקאי ג' מסגרת אשראי עד לסך כולל של 60 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי").
במסגרת הסכם מסגרת האשראי החברה התחייבה בין היתר בעמידה באמות מידה הבאות:

- שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא משיעור השווה ל- 20% מסך המאזן המוחשי של החברה.
- סכום ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסך של 75 מיליון שח.
- הרווח הנקי לא יהיה שלילי.
- שיעור שיקים ממושך בודד לא יעלה על 7% מכלל השיקים המופקדים בכל המערכת הבנקאית.
- שיעור שיקים ממושך בודד לא יעלה על 5% מסך השיקים המופקים בבנק.
- שיעור השיקים ממנכי משנה לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים בכל המערכת הבנקאית.
- סך השיקים הלא סחירים ביחס לסך השיקים המופקדים בבנק לא יעלה על 30%.

החברה העמידה שיעבוד צף מול קו האשראי.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ניצלה החברה מסגרת אשראי בסך של כ- 47 מיליון ש"ח.
למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

באור 7: אשראי והלוואות (באלפי ש"ח) (המשך)
ב. אשראי והלוואות מנותני אשראי (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2024	שיעור ריבית אפקטיבית	31 בדצמבר 2025	שיעור ריבית אפקטיבית	סעיף
20,304		20,377		אשראי מגוף פיננסי ג
-		-		חלויות שוטפות
20,304	10.44%	20,377	10.44%	הלוואות לזמן ארוך
				סה"כ הלוואה מגוף פיננסי ג
31,077		92,877		הלוואה מגוף פיננסי ד
85,678		-		חלויות שוטפות
116,755	12.22%	92,877	8.49%	הלוואות לזמן ארוך
				סה"כ הלוואה מגוף פיננסי ד
-		50,000		אשראי מגוף פיננסי א'
-		-		חלויות שוטפות
-	7.4%	50,000	7.4%	הלוואות לזמן ארוך
				סה"כ הלוואה
-		47,628		אשראי מספקי אשראי *
66,335		-		חלויות שוטפות
66,335		47,628		הלוואה לזמן ארוך
				סה"כ אשראי מנותני אשראי
102,762		210,882		סה"כ חלויות שוטפות של הלוואות
152,013		-		מאחרים
254,775		210,882		סה"כ הלוואות מאחרים לזמן ארוך

* לפירוט בדבר התקשרויות מול ספקי אשראי ראה ביאור 12(2)(א).

באור 7: אשראי והלוואות (באלפי ש"ח) (המשך)
ב. אשראי והלוואות מנותני אשראי (באלפי ש"ח) (המשך)
אשראי מגוף פיננסי א'

ביום 16 באוקטובר 2025, התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי עם גוף פיננסי א' לפי יעמיד גוף פיננסי א' מסגרת אשראי עד סך כולל של 50 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), אשר ישמש את החברה להרחבת פעילותה בתחום המימון החוץ בנקאי בהתאם לתוכניותיה הרבות לצורך גיוון מקורות האשראי שלה וכן נוכח ביקושים גוברים למתן הלוואות. במסגרת הסכם מסגרת האשראי החברה התחייבה בין היתר בעמידה באמות מידה הבאות:

- שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא משיעור השווה ל- 20% מסך המאזן המוחשי של החברה.
- סכום ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסך של 75 מיליון שח.
- הרווח הנקי לא יהיה שלילי.

החברה העמידה שיעבוד צף מול קו האשראי. למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

הסכם מסגרת אשראי מגוף פיננסי ב'

ביום 26 באוקטובר 2025, התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי עם גוף פיננסי ב' לפי יעמיד גוף פיננסי ב' מסגרת אשראי עד סך כולל של 150 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), במסגרת הסכם מסגרת האשראי החברה התחייבה בין היתר בעמידה באמות מידה הבאות:

- סכום ההון העצמי (כהגדרתו בהסכם) לא יפחת בכל עת מסך של 150 מיליון ש"ח
- יחס הון עצמי למאזן של החברה לא יפחת מ-20% (או שיעור גבוה יותר ככל שאושר על ידי ממונים נוספים של החברה) (כאשר שיעור זה עשוי לרדת על פני שנות ההסכם עד 16%, בתנאים הנקובים בהסכם).
- הרווח הנקי לא יהיה שלילי.
- שיעור הפרשה להפסדי האשראי לא יעלה בכל עת על שיעור של 4% ביחס לתקופות המדידה שהוגדרו בהסכם ("הבחינה הרבעונית") בהתקיים תנאים מסוימים שנקבעו בהסכם לא יראו כאירוע הפרה אם שיעור הפרשה להפסדי האשראי בבחינה הרבעונית יהיה גבוה מ- 4% ולא יעלה על 6%. העמידה ביחסים הפיננסיים תיבחן אחת לרבעון קלנדרי.
- בכל מקרה בו תתחייב החברה כלפי צד שלישי לעמוד ביחסים פיננסיים שאינם כלולים ביחסים הפיננסיים בהסכם עם המלווה או שהינם דומים לאלו הנבחנו בהסכם מול המלווה אך מחמירים יותר עם החברה, תתווסף ההתחייבות לצד שלישי כאמור

החברה העמידה שיעבוד צף מול קו האשראי. למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

באור 7: אשראי והלוואות (באלפי ש"ח) (המשך)
ב. אשראי והלוואות מנותני אשראי (באלפי ש"ח) (המשך)
אשראי מגוף פיננסי ג'

לחברה הלוואה מול גוף פיננסי ג' בסך כולל של 20 מיליון ש"ח (19.7 מיליון ש"ח בניכוי עמלה) (להלן - הקרן). הקרן תיפרע ביום ה-1 בינואר, 2026. ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור 4.9% לשנה ותשולם בתום כל רבעון קלנדרי, וכן בתוספת עמלות ניהול ואחרות כמקובל בהסכמים מסוג זה. על פי הסכם מסגרת האשראי החברה התחייבה בין היתר בעמידה באמות מידה הבאות:

- שיעור ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא משיעור השווה ל- 17.5% מסך המאזן של החברה.
- סכום ההון העצמי לא יפחת בכל עת מסך של 48 מיליון שח.
- הרווח הנקי לא יהיה שלילי.

למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

אשראי מגוף פיננסי ד'

נכון למועד הדוח לחברה הסכם מסגרת אשראי מקורי עם גוף פיננסי ד' בסכום כולל של 93 מיליון שח, על פי הסכם הקרן תפרע 30.4.2026. על פי הסכם מסגרת האשראי החברה התחייבה בין היתר בעמידה באמות מידה הבאות:

- שיעור ההון העצמי מוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא משיעור השווה ל- 20% מסך המאזן המוחשי של החברה.
- סכום ההון העצמי לא יפחת בכל עת מסך של 70 מיליון שח.
- הרווח הנקי לא יהיה שלילי.
- הסכום המצטבר של השיקים הדחויים המהווים חלק מתיק האשראי ללקוחות והמשוכים על ידי ישות משפטית אחת בתוספת היתרה הבלתי מסולקת של כל ההתחייבויות של אותה ישות משפטית כלפי החברה לא יעלה בכל עת על 5% מתיק האשראי ללקוחות.

למועד הדוח הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

באור 8: אגרות חוב

סכום הקרן אלפי ₪	שיעור ריבית נקובה (אחוזים)	שיעור ריבית אפקטיבית (אחוזים)	יתרה אלפי ₪	
13,672			15,897	ליום 31 בדצמבר 2025
25,392			21,845	<u>סדרה ג'</u>
39,064	7.0	9.26	37,742	חלויות שוטפות של אגרות חוב
				אגרות חוב לזמן ארוך
				סה"כ סדרה ג'
18,760			21,850	<u>סדרה ג' הרחבה 1</u>
34,840			30,989	חלויות שוטפות של אגרות חוב
53,600	7.0	8.15	52,839	אגרות חוב לזמן ארוך
				סה"כ סדרה ג' הרחבה 1
17,570			20,464	<u>סדרה ג' הרחבה 2</u>
32,631			28,924	חלויות שוטפות של אגרות חוב
50,201	7.0	8.28	49,396	אגרות חוב לזמן ארוך
				סה"כ סדרה ג' הרחבה 2
3,500			4,076	<u>סדרה ג' הרחבה 3</u>
6,500			5,702	חלויות שוטפות של אגרות חוב
10,000	7.0	8.74	9,778	אגרות חוב לזמן ארוך
				סה"כ סדרה ג' הרחבה 3
106,990			8,141	<u>סדרה ד'</u>
106,990			106,990	חלויות שוטפות של אגרות חוב
				אגרות חוב לזמן ארוך
				סה"כ סדרה ד'
70,000			5,005	<u>סדרה ד' הרחבה 1</u>
70,000	7.15	937.	65,546	חלויות שוטפות של אגרות חוב
			70,551	אגרות חוב לזמן ארוך
				סה"כ סדרה ד' הרחבה 1
85,036			6,656	<u>סדרה ה'</u>
85,036	7.40	57.8	79,447	חלויות שוטפות של אגרות חוב
			86,103	אגרות חוב לזמן ארוך
				סה"כ סדרה ה'
53,502			82,089	סה"כ חלויות שוטפות של אגרות חוב
361,389			339,451	סה"כ אגרות חוב לזמן ארוך
414,891	7.10	8.25	421,540	סה"כ

באור 8: אגרות חוב (המשך)

				ליום 31 בדצמבר 2024
				סעיף
				סדרה א'
יתרה אלפי ₪	שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית נקובה	סכום הקרן אלפי ₪	חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה א'
15,757			15,830	
15,757	4.32	3.8	15,830	
12,494			12,935	סדרה א' הרחבה 1 חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה א' הרחבה 1
12,494	7.54	3.8	12,935	
28,235			30,000	סדרה א' הרחבה 2 חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה א' הרחבה 2
28,235	10.39	3.8	30,000	
56,090			55,751	סדרה ב' חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה ב'
56,090	4.44	3.95	55,751	
39,763			41,684	סדרה ג' חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה ג'
39,763	9.26	7.0	41,684	
-			-	סדרה ג' הרחבה 1 חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה ג' הרחבה 1
52,396			53,600	
52,396	8.15	7.0	53,600	
-			-	סדרה ג' הרחבה 2 חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה ג' הרחבה 2
48,929			50,201	
48,929	8.28	7.0	50,201	
-			-	סדרה ג' הרחבה 3 חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה ג' הרחבה 3
9,650			10,000	
9,650	8.74	7.0	10,000	
115,870			116,912	סדרה ד' חלויות שוטפות של אגרות חוב אגרות חוב לזמן ארוך סה"כ סדרה ד'
115,870	7.69	7.15	116,912	

יתרה אלפי ₪	שיעור ריבית		סכום הקרן אלפי ₪	ליום 31 בדצמבר 2024
	אפקטיבית	שיעור ריבית נקובה		
112,576			114,516	סה"כ חלויות שוטפות של אגרות חוב
266,608			272,397	סה"כ אגרות חוב לזמן ארוך
379,184	7.62	6.12	386,913	סה"כ

אגרות חוב סדרה א'

ביום 22 ביוני, 2021 הנפיקה החברה לציבור 100,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע"כ כ"א, על פי תשקיף הנפקה לציבור שפורסם ביום 20 ביוני, 2021. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג BBB עם אופק חיובי ביום 13 ביוני, 2021.

אגרות החוב נשאו ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.8% (ריבית אפקטיבית 3.84%) ואינן צמודות (קרן וריבית) למדד בלשהו. סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה לכ- 98,866 אלפי ש"ח.

אגרות החוב עמדו לפירעון (קרן) ב- 5 תשלומים חצי שנתיים - 15% מסך הקרן בתשלום הראשון, 25% בתשלום השני ו-20% בשלושת התשלומים האחרונים. התשלום הראשון שולם ביום 31 בדצמבר, 2021.

אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו (למעט לתאגידים בנקאיים), להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), באסיפה מיוחדת ובהחלטה מיוחדת והכל, זולת שעבוד כאמור לתאגידים בנקאיים. אולם, החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי כאמור לעיל בכפוף לתנאים המנויים בסעיף 6 לשרט הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א').

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית או פדיון מוקדם), כל הלוואות בעלים שתועמד לחברה תהיה נחותה לפירעון אגרות החוב (סדרה א') דהיינו, מועד פירעונה יהא לאחר תאריך הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') ו/או בעת חדלות פירעון של החברה וכן אם יינתן צו לפתיחת הליכים ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה א'), תעמוד החברה במגבלות הקבועות בסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות"), כפי שתהיינה מעת לעת.

באור 8: אגרות חוב (המשך)
אגרות חוב סדרה א' (המשך)

החברה התחייבה כי עד לאחר פירעון מלא של אגרות החוב (סדרה א'), תחום פעילותה של החברה יהיה אך ורק באחד או יותר מהתחומים הבאים: אשראי ו\או מימון ו\או פיננסים ולרבות החברה התחייבה לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה א') ולצורך כך החברה התחייבה, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג.

החברה התחייבה כי תהיה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למספר מגבלות מצטברות, ובין היתר, כי בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 50 מיליון ש"ח, לא ירד יחס ההון העצמי למאזן מתחת לשיעור של 19.5% ובנוסף לא תבוצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מן הרווח הנקי של החברה.

ביום 10 באוגוסט, 2022, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגח א' והנפיקה לציבור 54,975,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א, על פי תשקיף הנפקה לציבור שפורסם ביום 8 באוגוסט, 2022. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג + BBB עם אופק יציב ביום 7 באוגוסט, 2022. סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה לכ- 51,989 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית 7.54%.

ביום 4 בפברואר, 2024, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגח א' באמצעות הנפקה פרטית והנפיקה 60,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג + BBB ביום 4 בפברואר, 2024. סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה לכ- 55,656 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית כ- 9.95%. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה פרעה את אג"ח א.

אגרות חוב סדרה ב'

ביום 9 בפברואר, 2022, הנפיקה החברה לציבור 122,430,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א, על פי תשקיף הנפקה לציבור שפורסם ביום 8 בפברואר, 2022. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג + BBB עם אופק חיובי ביום 20 בפברואר, 2022.

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95% (ריבית אפקטיבית 4.83%) ואינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו. סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה לכ- 120,951 אלפי ש"ח.

אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) ב- 4 תשלומים חצי שנתיים החל מיום 31 במרס, 2024 ואילך כאשר שני תשלומים ראשונים בשיעור 20% מסך הקרן כל אחד והשלישי והרביעי כל אחד 30%.

באור 8: אגרות חוב (המשך)
אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו (למעט לגופים מוסדיים ולתאגידים בנקאיים), להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), באסיפה מיוחדת ובהחלטה מיוחדת והכל, זולת שעבוד כאמור לתאגידים בנקאיים. אולם, החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי כאמור לעיל בכפוף לתנאים המנויים בסעיף 6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב').

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית או פדיון מוקדם), כל הלוואת בעלים שתועמד לחברה תהיה נחותה לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') דהיינו, מועד פירעונה יהא לאחר תאריך הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או בעת חדלות פירעון של החברה וכן אם יינתן צו לפתיחת הליכים ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה ב'), תעמוד החברה במגבלות הקבועות בסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות"), כפי שתהיינה מעת לעת.

החברה התחייבה כי עד לאחר פירעון מלא של אגרות החוב (סדרה ב'), תחום פעילותה של החברה יהיה אך ורק באחד או יותר מהתחומים הבאים: אשראי ו/או מימון ו/או פיננסים ולרבות כל פעילות הנובעת כתוצאה ממימוש בטוחה על ההלוואה בהתאם למגבלות שבסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות.

החברה התחייבה לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ב') ולצורך כך החברה התחייבה, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג.

החברה התחייבה כי תהיה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למספר מגבלות מצטברות, ובין היתר, כי בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 50 מיליון ש"ח, לא ירד יחס ההון העצמי למאזן מתחת לשיעור של 19.5% ובנוסף לא תבוצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מן הרווח הנקי של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה פרעה את אג"ח ב.

באור 8: אגרות חוב (המשך)
אגרות חוב סדרה ג'

ביום 15 במאי, 2024 הנפיקה החברה לציבור חבילה הכוללת אגרות חוב ואופציות:

סך של 41,748,750 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א, על פי תשקיף הנפקה לציבור שפורסם ביום 15 במאי, 2024. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג BBBB + ביום 08 באפריל, 2024.

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7% (ריבית אפקטיבית 8.83%) ואינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו. סך התמורה המיידית בגין החבילה בניכוי הוצאות הנפקה בסך אלפי ש"ח, הסתכמה לכ- 39.4 מליוני ש"ח.

אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) ב- 4 תשלומים חצי שנתיים - 35% מסך הקרן בתשלום הראשון, 35% בתשלום השני ו-15% בשני התשלומים האחרונים. התשלום הראשון ישולם ביום 30 ביוני, 2026.

אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה

וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו (למעט לתאגידים בנקאיים), להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), באסיפה מיוחדת ובהחלטה מיוחדת והכל, זולת שעבוד כאמור לתאגידים בנקאיים. אולם, החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי כאמור לעיל בכפוף לתנאים המנויים בסעיף 6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג').

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית או פדיון מוקדם), כל הלוואות בעלים שתועמד לחברה תהיה נחותה לפירעון אגרות החוב (סדרה ג') דהיינו, מועד פירעונה יהא

לאחר תאריך הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') ו/או בעת חדלות פירעון של החברה וכן אם יינתן צו לפתיחת הליכים ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה ג'), תעמוד החברה במגבלות הקבועות בסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות"), כפי שתהיינה מעת לעת.

החברה התחייבה כי עד לאחר פירעון מלא של אגרות החוב (סדרה ג'), תחום פעילותה של החברה יהיה אך ורק באחד או יותר מהתחומים הבאים: אשראי ו\או מימון ו\או פיננסים ולרבות כל פעילות הנובעת כתוצאה ממימוש בטוחה על ההלוואה בהתאם למגבלות שבסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות.

באור 8: אגרות חוב (המשך)
אגרות חוב סדרה ג' (המשך)

החברה התחייבה לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ג') ולצורך כך החברה התחייבה, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג ולרבות כל פעילות הנובעת כתוצאה ממימוש בטוחה על ההלוואה בהתאם למגבלות שבסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות.

החברה התחייבה כי תהיה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למספר מגבלות מצטברות, ובין היתר, כי בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 75 מיליון ש"ח, לא ירד יחס ההון העצמי למאזן מתחת לשיעור של 17% ובנוסף לא תבוצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מן הרווח הנקי של החברה.

ביום 24 ביולי, 2024, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגח ג' באמצעות הנפקה פרטית והנפיקה 53,600,000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג + BBB ויום 24 ביולי, 2024. סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה לכ- 52,895 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית כ- 7.45%.

ביום 16 בספטמבר 2024, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגח ג' באמצעות הנפקה פרטית והנפיקה 50,200,803 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג + BBB ויום 15 בספטמבר, 2024. סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה לכ- 49,952 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית כ- 7.88%.

ביום 3 בנובמבר 2024, ביצעה החברה הרחבת סדרת אגח ג' באמצעות הנפקה פרטית והנפיקה 10,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג + BBB ויום 3 בנובמבר, 2024. סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה לכ- 9,985 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית כ- 8.30%.

באור 8: אגרות חוב (המשך)
אגרות חוב סדרה ד'

ביום 19 בדצמבר, 2024, הנפיקה החברה לציבור 112,560,000 אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א, על פי תשקיף הנפקה לציבור שפורסם ביום 15 בדצמבר, 2024. אגרות החוב דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג +BBB il ביום 8 בדצמבר, 2024.

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.15% (ריבית אפקטיבית 7.61%) ואינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו. סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה לכ- 115,659 אלפי ש"ח.

אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) ב- 3 תשלומים שנתיים החל מיום 31 במרס, 2027 ואילך כאשר שני תשלומים ראשונים בשיעור 37.5% מסך הקרן כל אחד והשלישי 25%.

אגרות החוב (סדרה ד') אינן מובטחות בטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו (למעט לגופים מוסדיים ולתאגידים בנקאיים), להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), באסיפה מיוחדת ובהחלטה מיוחדת והכל, זולת שעבוד כאמור לתאגידים בנקאיים. אולם, החברה תהיה

רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי כאמור לעיל בכפוף לתנאים המנויים בסעיף 6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד').

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית או פדיון מוקדם), כל הלוואת בעלים שתועמד לחברה תהיה נחותה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') דהיינו, מועד פירעונה יהא לאחר תאריך הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד') ו/או בעת חדלות פירעון של החברה וכן אם יינתן צו לפתיחת הליכים ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלוא אגרות החוב (סדרה ד'), תעמוד החברה במגבלות הקבועות בסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 (להלן: "חוק הבנקאות"), כפי שתהיינה מעת לעת.

החברה התחייבה כי עד לאחר פירעון מלא של אגרות החוב (סדרה ד'), תחום פעילותה של החברה יהיה אך ורק באחד או יותר מהתחומים הבאים: אשראי ו/או מימון ו/או פיננסים ולרבות כל פעילות הנובעת כתוצאה ממימוש בטוחה על הלוואה בהתאם למגבלות שבסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות.

החברה התחייבה לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ד') ולצורך כך החברה התחייבה, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג.

באור 8: אגרות חוב (המשך)
אגרות חוב סדרה ד' (המשך)

החברה התחייבה כי תהיה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למספר מגבלות מצטברות, ובין היתר, כי בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 110 מיליון ש"ח, לא ירד יחס ההון העצמי למאזן מתחת לשיעור של 18.5% ובנוסף לא תבוצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מן הרווח הנקי של החברה.

הרחבת סדרת אגח ד' והנפקת אגח סדרה ה'

ביום 25 ביוני, 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פיו היא הציעה לציבור 70,000,000 ש.ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, על דרך של הרחבת סדרה. ביצעה החברה הרחבת סדרת אגח ד' באמצעות הנפקה פרטית והנפיקה 70,000 יחידות אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1,000 ש"ח ע"נ כ"א, אשר דורגו על ידי P&S מעלות בדירוג BBB+ ביום 26 במאי 2025 הושלמה ההנפקה כאשר סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 672 אלפי ש"ח, הסתכמה לכ- 70,308 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית כ- 7.82% ביום ה-8 בספטמבר, 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פיו היא הציעה לציבור 85,036,000 ש.ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. החברה הנפיקה 85,036 יחידות אגרות חוב בנות 1,010 ש"ח ע"נ כ"א, אשר דורגו על ידי P&S מעלות בדירוג BBB+ ביום 9 בספטמבר, 2025 הושלמה ההנפקה כאשר סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 867 אלפי ש"ח, הסתכמה לכ- 84,169 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית כ- 7.83%.

אופציות

סך התמורה נטו שהתקבלה בגין הנפקת כתבי אופציות הינה 115 אלפי ש, בניכוי הוצאות הנפקה בסך 1 אלפי ש. שווי הוגן של כתבי אופציה ביום המסחר הראשון הינו 117 אלפי ש. סך של 55,665 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות רגילות, בכל יום מסחר החל מיום רישום למסחר בבורסה ועד ליום 31 בדצמבר 2025, באופן שכל כתב אופציה (סדרה 1), יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 195 ש"ח למניה.

מחיר המימוש אינו צמוד לבסיס הצמדה כלשהו. כתב אופציה (סדרה 1), אשר לא ימומש עד המועד האחרון למימוש יפקע ויהא בטל ולא יקנה לבעליו כל זכות או תביעה כלשהיא. נכון ליום הדוח, פקעו מלוא האופציות

תכנית רכישה עצמית

ביום 18 באוקטובר 2023, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת של אגרות חוב (סדרות א' ו- ב'), בבורסה או מחוצה לה, אשר תהיה בתוקף עד ליום 31 במרס 2024 ובסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ש. יצוין כי אין באימוץ תכנית הרכישה לעיל כדי לחייב את החברה לבצע רכישה כלשהי. נכון למועד הדוח, השלימה החברה רכישות בסך כולל של כ- 2,888 אלפי ש מתכנית הרכישה.

ביום 25 במרס 2024, אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תוכנית הרכישה עד ליום 30 בספטמבר, 2024.

ביום 11 ביולי 2024, אישר דירקטוריון החברה את הוספת סדרת אגרות חוב ג' לתוכנית הרכישה, והארכה

נוספת של תוקף תוכנית הרכישה עד ליום 31 במרס, 2025.

נכון למועד פרסום הדוח, מימשה החברה מלוא תכניות רכישת אג"ח קודמות, כמפורט להלן:
 תכנית רכישה מיום 21 בספטמבר 2022 בסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ₪.
 תכנית רכישה מיום 21 במרס 2023 בסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ₪.
 תכנית רכישה מיום 6 ביולי 2023 בסכום שלא יעלה על חמישה (5) מיליון ₪.
 תכנית רכישה מיום 4 בספטמבר 2023 בסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ₪.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג', ד' ו-ה'), לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג', ד' ו-ה') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ג', ד' ו-ה') לפירעון מיידי.

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 9: מכשירים פיננסיים (באלפי ש"ח)

		א. נכסים פיננסיים		
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025			סעיף
		<u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</u>		
497	32,606	השקעה במניות סחירות		
407	407	השקעה במניות לא סחירות		
-	117,525	אשראי ללקוחות, נטו		
		<u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:</u>		
789,095	852,759	אשראי ללקוחות, נטו		
1,818	2,353	חייבים ויתרות חובה		
		ב. התחייבויות פיננסיות		
בדצמבר 2024	בדצמבר 2025	שיעור הריבית האפקטיבית %	סעיף	
51,381	210,882	8.9-10.4	<u>הלוואות נושאות ריבית ואשראים שוטפים:</u>	
22,854	209,082	פריים + 1.75-1.95	הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי לזמן קצר	
112,576	82,089	4.32-9.26	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	
23	259		חלויות שוטפות של אגרות חוב	
			התחייבות בגין חכירה	
			<u>הלוואות נושאות ריבית ואשראים לא שוטפים:</u>	
266,608	339,451	4.32-9.26	אגרות חוב	
-	391		התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך	
152,013	-		אשראי לזמן ארוך מנותני אשראי	

ג. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכוני שוק (בעיקר סיכון תזרימי מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכוני אשראי וסיכון נזילות. תכניתה הכוללת של החברה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ושואפת למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של החברה.

באור 9: מכשירים פיננסיים (המשך)
ג. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ניהול הסיכונים הפיננסיים מתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי הנהלת החברה. סמנכ"ל הכספים של החברה מזהה, מעריך ומגדר את הסיכונים הפיננסיים תוך שיתוף פעולה צמוד עם יחידותיה התפעוליות של החברה לרבות ועדת האשראי של החברה. הנהלת החברה מספקת עקרונות לניהולם הכולל של הסיכונים, כמו גם מדיניות המטפלת בתחומים ספציפיים, כגון סיכונים בגין סיכונים שיעור ריבית, סיכונים אשראי והשקעת עודפי כספים.

1. סיכון שוק - ריבית

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן ושעורי הריבית, ישפיעו על הכנסות החברה או על ערך אחזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים. החברה נוטלת אשראי מספקי אשראי בהתאם לשיקול דעת ההנהלה. ספקי האשראי כאמור, נוטלים לרוב הלוואות לטווח קצר מתאגידים בנקאיים ו/או גופים מוסדיים.

סיכון השוק העיקרי אליו חשופה החברה הינו סיכון הריבית. סיכון הריבית הוא הסיכון לפגיעה ברווחי החברה ובהונה העצמי כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית. החברה נוהגת להתאים את גובה הריבית והעמלה מלקוחותיה לשינויים בריבית בנק ישראל וזאת על מנת למנוע את שחיקת המרווחים התפעוליים של החברה.

להערכת החברה, מאחר ומרבית האשראי הינו לטווח קצר והריבית על פי רוב מותאמת ללקוח כתוצאה משינוי הריבית במשק, חשיפתה למצבים של שינויים בריבית בנק ישראל אינה מהותית.

כמו כן, חשיפת החברה לסיכון מטבע חוץ ולשינוי במדד המחירים לצרכן אינה מהותית.

להלן טבלה המתייחסת לשנוי של אחוז אחד בריבית בנק ישראל ועל השפעתו על החברה: (הנתונים מוצגים להלן באלפי ש"ח).

ירידה	ערך ליום 31 בדצמבר 2025	עלייה	סעיף מאזני
1%		1%	
0	963,152	0	אשראי לקוחות נטו
2,091	209,082	(2,091)	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,429	142,887	(1,429)	אשראי מתאגידים מוסדיים ופיננסיים – בריבית משתנה
0	68,005	0	אשראי מתאגידים מוסדיים ופיננסיים – בריבית קבועה
0	421,549	0	אגרות חוב

באור 9: מכשירים פיננסיים (המשך)
ג. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)
2. סיכון אשראי

סיכון האשראי הינו הסיכון המהותי ביותר של החברה. סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון האשראי של החברה נובע בעיקר מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה בהתחייבויותיהם לפרעון חובותיהם כלפי החברה. הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המרבית לסיכון אשראי של החברה, מבלי להתחשב בבטוחה כלשהי המוחזקת, הינה הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים.

סיכון אשראי נובע גם ממזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות אשר מופקדים בתאגידים בנקאיים גדולים ומוכרים בישראל.

סיכון האשראי מטופל ברמת החברה. החברה אחראית לניהול וניתוח סיכון האשראי בגין כל לקוח חדש בטרם היא מציעה לו תנאי תשלום מקובלים וכן תנאי תשלום. במסגרת ההחלטה באם להתקשר עם לקוחות, הנהלת החברה סוקרת את איכות האשראי של הלקוח, תוך התחשבות במצבו הפיננסי, בניסיון העבר עמו ובגורמים נוספים. החברה פועלת להקטנת סיכון האשראי על ידי פיזור העסקאות, וקבלת בטחונות כגון ערבויות אישיות, המחאות דחיות, פיקדונות, שעבוד נכסי נדל"ן, שעבוד של ציוד ועוד.

מאחר ורוב הנכסים הפיננסיים של החברה הינם אשראי ללקוחות שמועד הפירעון הינו במהלך 12 החודשים הקרובים העריכה החברה את הפסדי האשראי הצפויים משוקללים בהסתברות שיתרחשו ב-12 החודשים הקרובים בהתבסס הן על ניסיון העבר והן על צפי לגבי ההסתברות להתרחשות אירועים עתידיים. כאשר הבחינה נעשית לפי קבוצות לקוחות, ענפי הפעילות ובמבנה הביטחונות שניתנו לכל עסקה.

סוגי הביטחונות נחלקים לשני סוגים עיקריים:

- (א) אשראי מגובה ממסרים דחויים ומגובה בערבויות אישיות צד ג' ונדל"ן ו/או ציוד מכני הנדסי ו/או כלי רכב.
- (ב) ניכונות כנגד ממסרים דחויים מצדדים שלישיים מגובה בערבות אישיות צד ג'.

בעת חישוב הפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים, החברה בוחנת בשלב ראשון האם ישנם לקוחות אשר בגינם יש לחשב הפרשה ספציפית, וזאת בשל אירוע כשל המחייב בחינה ספציפית של הלקוח. אירועי הכשל הינם, בין היתר, פיגור של הלווה בהחזר החוב מעל 120 יום, כניסה להליך של פירוק או כינוס נכסים וכן כל אינדיקציה להידרדרות בסיכון האשראי של הלווה שנתגלתה.

בשלב השני, לגבי יתרת הלקוחות שלגביהם לא בוצעה הפרשה ספציפית, ביצעה החברה הפרשה כללית אשר חושבה בהסתמך על היסטורית החובות הפגומים של החברה ובחלוקה לסקטורים השונים להם נותנת החברה אשראי, לרבות אשראי ללקוחות כנגד ממסרים דחויים בערוץ ישיר, אשראי לנותני שירותי מטבע כנגד ממסרים דחויים - הנחשבים מסוכנים פחות מערוץ הישיר, לאור פיזור רחב יותר של לקוחות קצה ובטחונות כגון הלוואות מגובות נדל"ן, כלי רכב וצמ"ה ("ביטחונות מוחשיים"). להבטחת חובם של לקוחות שונים, אילולא מתן הבטחונות

באור 9: מכשירים פיננסיים (המשך)
ג. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

המוחשיים, החברה הייתה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי נוספת לזו האמורה בבאור 5.

בנוסף, מעניקה החברה מימון, כנגד קבלת ביטחונות שונים, בין היתר, כגון: ניירות ערך, כלי תחבורה, ערבויות אישיות ובעלים וכן ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים. בחלק מעסקאותיה, החברה זכאית לתוספת תמורה בגין הלוואות אלו. כמו-כן, בוצע ניתוח פגימה היסטורית ספציפי לענפים בסקטור אשראי ללקוחות כנגד ממסרים דחויים בערוץ ישיר ובסקטור אשראי לנותני שירותי מטבע כנגד ממסרים דחויים. בענפים ובסקטורים בהם לחברה לא היה אירוע פגימה או ששיעור הפגימה נמוך באופן משמעותי מהענף, שיעור ההפרשה שנלקח הינו טווח אשר משקף להערכת החברה את שיעור ההפרשה הנדרש בהסתמך על היסטוריית החובות הפגומים.

להלן התפלגות יתרות לקוחות מסך לקוחות והמחאות לגביה ברוטו לפי ענפים
לקוחות (אחוזים %)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ענף
66.56%	65.82%	נדל"ן
7.65%	5.08%	מסחר ויבוא
10.81%	11.85%	פיננסים וביטוח *
1.92%	1.22%	תחבורה ולוגיסטיקה
2.27%	2.77%	שירותי עסקיים אחרים
5.75%	3.79%	תעשייה וחרושת
5.04%	8.19%	אנרגיה
-	1.28%	מלונאות ופנאי

* ענף הפיננסים מורכב בעיקר מלקוחות אשר הינם מנכי משנה עימם עובדת החברה. נציין כי מנכי המשנה מוסרים לחברה המחאות אשר נמסרו מלקוחותיהם שהינם מאופיינים בענפי פעילות שונים ומגוונים.

3. סיכון מחיר מניות

השקעותיה של החברה במניות רגישות לסיכון במחיר השוק הנובע מאי וודאויות לגבי השווי העתידי של השקעות אלה.

דיווחים על ההשקעה מוגשת לדרג בכיר בהנהלת החברה באופן סדיר. דירקטוריון החברה סוקר ומאשר את כל ההחלטות הקשורות להשקעות במניות.

ליום 31 בדצמבר, 2025, החשיפה של החברה בגין השקעה במניות סחירות הנמדדת בשווי הוגן היא 32,606 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2024, החשיפה של החברה בגין השקעה במניות סחירות הנמדדת בשווי הוגן היא 497 אלפי ש"ח.

באור 9: מכשירים פיננסיים (המשך)

 ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הינו סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. תחזית תזרימי המזומנים מבוצעת על ידי מנכ"ל החברה בסיוע סמנכ"ל הכספים. מנכ"ל החברה, בוחן תחזיות שוטפות של דרישות נזילות בחברה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו מספיק מסגרות אשראי לא מנוצלות, כך שהחברה לא תחרוג ממסגרות האשראי ומאמות מידה פיננסיות (אם קיימות) בגין איזו ממסגרות האשראי שלה. תחזיות אלה מביאות בחשבון מספר גורמים כגון: תכניות החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה, עמידה באמות מידה פיננסיות מחייבות, עמידה במטרות של יחסי נזילות מסוימים, וכן עמידה בדרישות חיצוניות כמו חוקים או תקנות רגולציה היכן שרלוונטי (לדוגמא הגבלות מטבע).

עודפי מזומנים המוחזקים על ידי החברה, שאינם נדרשים למימון הפעילות כחלק מההון החוזר, מופקדים בחשבונות עו"ש ופיקדונות לזמן קצוב. אפיקי השקעה אלה נבחרים בהתאם לתקופת הפירעון הרצויה או בהתאם למידת הנזילות שלהם כך שלחברה יהיו די יתרות מזומנים, בהתאם לתחזיות האמורות לעיל.

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של התחייבויות הפיננסיות שאינן נגזרות של החברה ושל ההתחייבויות הפיננסיות הנגזרות המסולקות בנטו, כשהן מסווגות לקבוצות רלוונטיות, על פי התקופה הנתרת למועד פירעון החוזי למועד הדוחות הכספיים. התחייבויות פיננסיות נגזרות נכללות בניתוח אם מועדי הפירעון החוזיים שלהם חיוניים להבנת עיתוי תזרימי המזומנים. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים הצפויים:

ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	סעיף
210,882	-	-	-	210,882	אשראי והלוואות מנותני אשראי
209,082	-	-	-	209,082	תאגידים בנקאיים
496,710	142,374	127,674	144,538	82,124	אגרות חוב
2,887	-	-	-	2,887	זכאים ויתרות זכות
259	-	-	-	259	התחייבות בגין חכירה
919,820	142,374	127,674	144,538	505,234	סך הכל

באור 9: מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

סעיף	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	סה"כ
אשראי והלוואות מנותני אשראי	56,480	95,113	-	-	151,593
הלוואה מאחרים	17,261	49,074	-	-	66,335
תאגידים בנקאיים	22,854	-	-	-	22,854
אגרות חוב	134,975	71,758	110,223	127,683	444,639
זכאים ויתרות זכות	3,077	-	-	-	3,077
התחייבות בגין חכירה	23	-	-	-	23
סך הכל	234,670	215,945	110,223	127,683	688,521

ה. שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן מסווגים לפי קבוצת בעלות מאפיינים דומים למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק שניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים הוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשווים הוגן):

שווי הוגן			יתרה בספרים	
31 בדצמבר 2025			31 בדצמבר 2025	
רמה 3	רמה 2	רמה 1	התחייבויות פיננסיות	
210,882			210,882	אשראי והלוואות מנותני אשראי
209,082			209,082	תאגידים בנקאיים
-		427,989	421,540	אגרות חוב
841,504	-	427,989	841,504	סך הכל

באור 9: מכשירים פיננסיים (המשך)
ה. שווי הוגן

שווי הוגן			יתרה בספרים		
31 בדצמבר 2024			31 בדצמבר 2024		
רמה 3	רמה 2	רמה 1			
51,381			51,381		התחייבויות פיננסיות
152,013			152,013		אשראי והלוואות מנותני אשראי
22,854			22,854		הלוואות מאחרים
		379,184	379,184		תאגידים בנקאיים
		379,184	605,432		אגרות חוב
226,248	-	379,184			סך הכל

שווי הוגן			יתרה בספרים		
31 בדצמבר 2025			31 בדצמבר 2025		
רמה 3	רמה 2	רמה 1			
117,525	-	-	117,525		נכסים פיננסיים
-	-	32,606	32,606		הלוואות שנמדדות בשווי הוגן
407	-	-	407		השקעה בנירות ערך לזמן קצר
841,504	-	32,606	150,538		השקעה בנירות ערך לא סחירות
					לזמן ארוך
					סך הכל

שווי הוגן			יתרה בספרים		
31 בדצמבר 2024			31 בדצמבר 2024		
רמה 3	רמה 2	רמה 1			
-	-	497	497		נכסים פיננסיים
407	-	-	407		השקעה בנירות ערך לזמן קצר
407	-	497	904		השקעה בנירות ערך לא סחירות
					לזמן ארוך
					סך הכל

באור 9: מכשירים פיננסיים (המשך)
ה. שווי הוגן (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
-	117,525

הלוואות לחברות נדל"ן למגורים ואחר (1)

(1) כולל מספר בודד של הלוואות הכוללות בין היתר רכיב קיקר ("Kicker") הנגזר, בין היתר, מביצועים עתידיים של הלווה. מכשירי החוב הנמדדים בשווי ההוגן נמדדים בטכניקת היוון תזרימי מזומנים. מח"מ עסקאות אלו נע בין 2-4 שנים.

באור 10: מסים על הכנסה
א. חוקי המס החלים על החברה
כללי

ביום 27 בפברואר, 2022 אישרה רשות המיסים את שינוי סיווגה של החברה מ"מוסד כספיי" ל"עוסק מורשה" לצורכי חוק מע"מ, באופן רטרואקטיבי החל מיום 1 באוקטובר, 2021, כסעד זמני עד לקבלת החלטה ועמדה סופית על ידי רשות המיסים באשר לסיווג כולל של הפעילות הענפית שבה פועלת החברה.

שיעורי המס החלים על החברה

שעור המס החל על החברה בשנים 2023-2025 הינו 23%.

א. שומות מס

לחברה שומת מס סופית לשנת 2020.

ב. מסים נדחים

דוחות על רווח או הפסד			דוחות על המצב הכספי		סעיף
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
					<u>נכסי (התחייבות)</u> <u>מסים נדחים</u>
(591)	748	230	1,410	1,640	הפרשה להפסדי אשראי חזויים
(29)	59	27	127	154	הפרשה לזכויות עובדים
-	(311)	(201)	(311)	(512)	נכס בלתי מוחשי נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה, נטו
8	(138)	114	(116)	(2)	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
<u>(287)</u>	<u>1,129</u>	<u>(373)</u>	<u>-</u>	<u>(373)</u>	סה"כ נכסי (התחייבות) מסים נדחים
			1,110	907	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים
<u>(899)</u>	<u>1,487</u>	<u>(203)</u>			

באור 10: מסים על הכנסה (המשך)
ג. מסים על הכנסה הכלולים ברווח והפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
13,227	12,778	9,533	מסים שוטפים
872	1,669	1,074	מסים שנים קודמות
899	(1,487)	203	מסים נדחים
14,998	12,960	10,810	סך הכל

ה. 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 מסים על הכנסה שזקק ברווח או הפסד (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
58,814	48,432	40,266	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
13,527	11,139	9,261	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
599	152	475	מס (הטבת מס) בגין: הוצאות לא מוכרות
872	1,669	1,074	מסים שנים קודמות
14,998	12,960	10,810	מסים על הכנסה

ו. שינוי סיווג ממוסד כספי לעוסק

ביום 10 בינואר, 2021 קבלה החברה אישור מרשויות מס ערך מוסף בהתאם לסעיף 31 (5) לחוק מע"מ לפנות לספקי האשראי ולקבלת חשבוניות עם פטור מתשלום מע"מ ולקבלת החזרי מע"מ תשומות על הוצאות הריבית ששלמה להם בעבר וזאת בשל היותה מוסד כספי. החברה פועלת להשבת החזרי מע"מ התשומות. יתרת החזר הצפוי עמדה על 2.14 מיליון ש"ח ועד למועד הדוחות הכספיים גבתה החברה כ- 0.54 מיליון ש"ח.

באור 11: התקשרויות ושעבודים
א. התקשרויות

1. באשר להתקשרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין ראה באור 17 ג' להלן.
2. התקשרות עם ספקי אשראי
 - (א) לחברה התקשרות מול מספר ספקי אשראי לצורך העמדת קווי אשראי בסך כולל של כ-145 מיליוני ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2025 ניצלה החברה מסגרת אשראי בגובה של כ-48 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 מסגרת האשראי עמדה על כ-130 מיליוני ש"ח והחברה ניצרה כ-66 מיליון ש"ח).
 - (ב) במסגרת ההתקשרות עם ספקי האשראי נדרשת החברה להפקיד אצל ספקי האשראי ממסרים דחויים של לקוחותיה ביחס של 100% לאשראי שהתקבל מהם.
 - (ג) ביום 29 לספטמבר 2025 חתמה החברה עם גוף מוסדי ("גוף מוסדי" וביחד "הצדדים") על הסכם לשיתוף פעולה להעמדת מימון לבעלי עניין בחברות ציבוריות בהיקף פעילות של עד 200 מיליון ש" ("הפעילות").

להלן יפורטו עיקרי ההסכם המחייב:

- i. בעת העמדת מימון משותף, הגוף המוסדי יהיה אחראי לניהול הבטוחות ותפעולן, ואילו החברה תהא אחראית לנהל את כל התקשרות השוטפת מול הלווה במהלך חיי הלוואה, בהתאם להחלטות משותפות שיתקבלו ע"י הצדדים.
- ii. הצדדים התחייבו כי לא יקיימו פעילות העמדת אשראי לבעלי שליטה עם צדדים שלישיים כל עוד הפעילות המשותפת קיימת ויפעלו במשותף להצלחת הפעילות.
- iii. בתקופת ההסכם יהא כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהתקיימות אירועים מיוחדים באופן מידי, וכן בהודעה מראש ובכתב בת 3 חודשים מכל סיבה שהיא.

ב. שעבודים וערבויות

האשראי שניתן לחברה מבנקים ונותני אשראי אחרים כנגד ממסרים דחויים מגובה בחלקו, בערבות אישית של בעל השליטה. להערכת החברה שווי ההטבה בגין הערבויות כאמור הינו זניח.

באור 12: הון

א. הרכב הון מניות

מספר המניות	רשום	מונפק ונפרע
יתרה ליום 1 בינואר 2024	10,000,000	* 1,601,500
מימוש אופציות למניות		71
הנפקת מניות		110,937
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	10,000,000	1,712,508
מימוש אופציות למניות		54,855
הנפקת מניות		29,526
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	10,000,000	** 1,796,889

* כולל 57,498 יחידות מניות באוצר.
 ** כולל 127,987 יחידות מניות באוצר.

ב. שינוי בהרכב ההון של החברה

- ביום 5 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, בתוקף עד ליום 31 במרס 2024 ובסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליון ש"ח. בימים 25 במרס 2024 ו-22 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה על הארכת תוקפה של תכנית הרכישה העצמית האמורה (וכן ביום 22 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה גם על הגדלת היקף תכנית הרכישה בעוד שלושה (3) מיליון ש"ח), וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024 ולאחר מכן עד ליום 31 במרס 2025 בהתאמה. עד למועד סיום התכנית כאמור (31 במרס 2025), ניצלה החברה 100% מתוכנית הרכישה האמורה.
- ביום 19 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, בתוקף מיום 23 במרס 2025 ועד ליום 31 לדצמבר 2025 ובסכום שלא יעלה על חמישה (5) מיליון ש"ח. עד למועד הסמוך למועד פרסום הדוח, ניצלה החברה כ-25.62% מתוכנית הרכישה האמורה. לפרטים נוספים אודות רכישות שבוצעו במסגרת תוכנית הרכישה כאמור, ראו דיווחיה השוטפים של החברה.
- ביום 29 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כולל של עד 3 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בנושא. התכנית האמורה החליפה את תכנית הרכישה העצמית הקודמת. במהלך החודשים יוני, יולי ואוגוסט 2025 ועד למועד הסמוך למועד פרסום הדוח, ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה, בהיקף כולל של 75,249 מניות, בתמורה כוללת של כ-2,319 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-77.3% מתוכנית הרכישה האמורה.

באור 12: הון (המשך)

- 4) ביום 24 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כולל של עד 3 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 30 ביוני 2026, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בנושא. התכנית האמורה הינה בנוסף לתכנית הרכישה העצמית אשר אושרה בחודש מאי 2025 כאמור לעיל.
- 5) ביום 25 במרס 2024, אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תוכנית הרכישה עד ליום 30 בספטמבר, 2024.
- ביום 22 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה את הארכת תוקף תוכנית הרכישה עד ליום 31 במרס, 2025 ובסכום נוסף שלא יעלה על 3 מיליון ₪ כך שסך תכנית הרכישה תעמוד על 6 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, השלימה החברה רכישות בסך כולל של כ- 4,786 אלפי ₪ מתכנית הרכישה.
- נכון למועד אישור הדוחות, מימשה החברה מלוא תכניות רכישת מניות קודמות, כמפורט להלן:
1. תכנית רכישה מיום 4 במאי 2023 בסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליון ₪.
 2. תכנית רכישה מיום 4 בספטמבר 2023 בסכום שלא יעלה על שני (2) מיליון ₪.
- 6) ביום 23 במאי 2023 פרסמה החברה דוח הקצאה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה לנושא משרה בחברה לפיו הוקצו לנושא המשרה 6,000 כתבי אופציה של החברה אשר אינם רשומים למסחר בבורסה הניתנים למימוש לעד 6,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ₪ ע.ג. כ"א. תוספת המימוש של האופציות הינה בסך של 213 ש"ח לאופציה. תקופת ההבשלה הינה מיום 1 בינואר, 2023 על פני 12 רבעונים השווי ההוגן של האופציות מוערך ביום ההענקה בהתאם למודל הבינומי בסך של כ- 266 אלפי ש"ח.
- 7) ביום 18 ביוני 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בחברה בסך של 6,500 אלפי ₪. ביום 4 ביולי 2023 חולק דיבידנד בגובה של 4.066 שח לכל נייר ערך.
- 8) ביום 22 ביוני 2023 מימש יו"ר הדירקטוריון, מר דורון ספיר 78,180 אופציות לא סחירות ל – 78,180 מניות רגילות של החברה.
- 9) ביום 25 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה לנושא משרה בחברה לפיו הוקצו לנושא המשרה 10,000 כתבי אופציה של החברה אשר אינם רשומים למסחר בבורסה הניתנים למימוש לעד 10,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ₪ ע.ג. כ"א. תוספת המימוש של האופציות הינה בסך של 213 ש"ח לאופציה ל 6,000 אופציות הראשונות ותוספת מימוש בגובה של 320 ₪ לאופציה ל 4,000 האופציות הבאות. תקופת ההבשלה הינה מיום 20 במרס, 2024 על פני 12 רבעונים השווי ההוגן של האופציות מוערך ביום ההענקה בהתאם למודל הבינומי בסך של כ- 276 אלפי ש"ח.
- 10) ביום 06 במאי 2024, הקצתה החברה למשקיע פרטי סך של 29,377 מניות בנות 0.01 ₪ ע.ג. וזאת כנגד תשלום בסך של 170.2 ₪ לכל מניה ובסה"כ 5 מיליון ₪.

באור 12: הון (המשך)

11) ביום 16 ביולי 2024, חתמו מנכ"ל החברה (מר יניב ביטון) ויו"ר הדירקטוריון (מר דורון ספיר) ("המוכרים") על מזכר הבנות עם הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ("הראל"), המסדיר את התנאים העיקריים של עסקה למכירת מניות של החברה שבבעלות המוכרים להראל, המהוות 25.01% מהון המניות המונפק של החברה.

ביום 29 באוגוסט 2024, הודיעה החברה כי לאחר דיונים בין החברה לבין הראל, החליטו הצדדים לשנות את מבנה העסקה ולוחות הזמנים להשלמתה, כך שהראל תשקיע בחברה סך של כ- 13.8 מיליוני ש"ח כנגד הקצאת מניות של החברה, המהוות 4.9% מהונה המונפק של החברה (המחיר למניה בסך של 169.9 ש"ח) בנוסף, תעמיד הראל לחברה מסגרת אשראי בסך של 50 מיליון ש"ח בתנאים שסוכמו בין הצדדים. כחלופה להעמדת מסגרת אשראי כאמור, ביום 16 בספטמבר 2024, ביצעה החברה הרחבת סדרת אג"ג' באמצעות הנפקה פרטית והנפיקה 50,200,803 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א. לפרטים נוספים ראה באור 14.

ביום 18 בספטמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית מהותית ושאינה חריגה להראל בסך של 81,560 מניות רגילות של החברה, במחיר של 169.6 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת של כ- 13.8 מיליון ש"ח. ביום 7 בנובמבר 2024, הקצתה החברה את המניות להראל.

12) ביום 11 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 29,526 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה ("המניות המוקצות" ו-"המניות הרגילות" לפי הענין), למחזיק של 29,526 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, בתמורה הכוללת את כתבי האופציה (סדרה 1) שבידי המחזיק יחד עם תמורה במזומן בהיקף כולל של כ- 5.4 מיליון ש"ח. המניות המוקצות יהוו, לאחר הקצאתן, כ- 1.69% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ויקנו כ- 1.76% מזכויות ההון וההצבעה בה, וכ- 1.64% וכ- 1.68% בהתאמה, בדילול מלא (קרי, בהנחת מימוש מלאו כתבי האופציה (סדרה 1) הקיימים בחברה ומימוש מלאו האופציות האחרות הקיימות בחברה).

13) זכויות הנלוות למניות זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

באור 12: הון (המשך)

(14) ניהול ההון של החברה

מטרת 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 השירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של החברה.

באור 13: הכנסות מימון, נטו (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	סעיף
137,583	116,912	121,715	הכנסות ריבית ועמלות מלקוחות
17	82	-	הכנסות ריבית מצדדים קשורים
(8,088)	(5,670)	(5,515)	הוצאות ריבית לנותני אשראי ואחרים
(24,762)	(32,653)	(42,233)	הוצאות מימון על הלואות
(11,497)	(6,060)	(9,671)	עמלות וריביות מבנקים
(79)	(43)	(20)	הוצאות מימון חכירות
93,174	72,568	64,276	סך הכל

באור 14:
(א) הוצאות הנהלה וכלליות (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	סעיף
11,362	10,994	7,147	הוצאות שכר ונלוות
4,292	2,335	3,243	דמי ניהול
6,762	5,530	6,641	שרותים מקצועיים ופיתוח עסקי
749	380	599	שליחויות ואחזקת רכב
1,209	1,395	1,527	פחת
424	385	533	עלות תשלום מבוסס מניות
3,755	1,588	1,944	אחרות
28,553	22,610	21,634	סך הכל

(ב) הוצאות (הכנסות)

במהלך שנת 2025 לחברה נוצרו הכנסות בגין השקעה בניירות ערך סחירים בסך של כ-8 מיליון שקל.

באור 15: עסקאות תשלום מבוסס מניות

הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדים מוצגת בטבלה שלהלן:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	סעיף
424	385	533	תוכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים (אלפי ש"ח)

עסקאות תשלום מבוסס מניות שהוענקו על ידי החברה ליו"ר דירקטוריון מתוארות בבאור 16ד' להלן.

באור 15: עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

א. ביום 28 בדצמבר, 2021, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 14,080 אופציות לרכישת 14,080 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א תמורת תוספת מימוש בסך של 213 ש"ח למניה, לנושא משרה של החברה. כתבי האופציה יובשלו על פני ארבע שנים כך שבכל שנה יובשלו 352 כתבי אופציה.

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה ההוניים. המדידה מתבצעת ביום הענקת האופציות למניות אשר מסולקות במכשירים הוניים, שכן מדובר באופציות המוענקות לעובדים והוערך בסך של כ- 536 אלפי ש"ח. כתבי האופציות יבשילו החל מיום 28 בדצמבר 2021 בארבע במנות שוות על פני תקופה של 4 שנים.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות:

33%	תנודתיות צפויה במחירי המניה
1%-0.55%	שיעור ריבית חסרת סיכון
5-8	משך החיים החזוי של האופציות
1,577	מחיר המנייה (ש"ח)
-	דיבידנדים צפויים

ב. ביום 30 באוגוסט, 2022, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 4,220 אופציות לרכישת 4,420 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א תמורת תוספת מימוש בסך של 284 ש"ח למניה, לנושא משרה של החברה. כתבי האופציה יובשלו על פני ארבע שנים כך שבכל שנה יובשלו 1,055 כתבי אופציה.

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה ההוניים. המדידה מתבצעת ביום הענקת האופציות למניות אשר מסולקות במכשירים הוניים, שכן מדובר באופציות המוענקות לעובדים והוערך בסך של כ- 210 אלפי ש"ח.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות:

33%	תנודתיות צפויה במחירי המניה
2.51%-2.43%	שיעור ריבית חסרת סיכון
5-8	משך החיים החזוי של האופציות
217.90	מחיר המנייה (ש"ח)
-	דיבידנדים צפויים

ג. ביום 23 במאי, 2023, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 6,000 אופציות לרכישת 6,000 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א תמורת תוספת מימוש בסך של 213 ש"ח למניה, לנושא משרה של החברה. תקופת ההבשלה הינה מיום 1 בינואר, 2023 על פני 12 רבעונים כך שבכל רבעון יובשלו 500 כתבי אופציה.

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה ההוניים. המדידה מתבצעת ביום הענקת האופציות למניות אשר מסולקות במכשירים הוניים, שכן מדובר באופציות המוענקות לעובדים והוערך בסך של כ- 266 אלפי ש"ח.

באור 15: עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות:

31%	תנודתיות צפויה במחירי המניה
3.87%-3.88%	שיעור ריבית חסרת סיכון
6.62 4.61, 5.62	משך החיים החזוי של האופציות
165.9	מחיר המנייה (ש"ח)
-	דיבידנדים צפויים

א. ביום 25 במרס, 2024, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 10,000 אופציות לרכישת 10,000 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א תמורת תוספת מימוש בסך של 213 ₪ ועד ל 230 ש"ח למניה, לנושא משרה של החברה. תקופת ההבשלה הינה מיום 20 במרס, 2024 על פני 12 רבעונים כך שבכל רבעון יובשלו 833 כתבי אופציה.

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה ההוניים. המדידה מתבצעת ביום הענקת האופציות למניות אשר מסולקות במכשירים הוניים, שכן מדובר באופציות המוענקות לעובדים והוערך בסך של כ- 276 אלפי ש"ח.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות:

26.3%	תנודתיות צפויה במחירי המניה
4.09%-4.23%	שיעור ריבית חסרת סיכון
6.74-4	משך החיים החזוי של האופציות
161.5	מחיר המנייה (ש"ח)
-	דיבידנדים צפויים

ביום 2 ביולי, 2025 אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 24,000 אופציות לרכישת 24,000 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א תמורת תוספת מימוש בסך של 354 ש"ח ועד ל 530 ש"ח למניה, לנושאי משרה של החברה. כתבי האופציות יבשילו החל מיום 1 ביולי 2025 במנות שוות על פני תקופה של 12 רבעונים.

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה ההוניים. המדידה מתבצעת ביום הענקת האופציות למניות אשר מסולקות במכשירים הוניים, שכן מדובר באופציות המוענקות לעובדים והוערך בסך של כ- 1,323 אלפי ש"ח.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות:

25.53%	תנודתיות צפויה במחירי המניה
4.07%-3.95	שיעור ריבית חסרת סיכון
7.14-4.25	משך החיים החזוי של האופציות
295.50	מחיר המנייה (ש"ח)
-	דיבידנדים צפויים

באור 15: עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

ביום 11 בספטמבר, 2025 אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 10,000 אופציות לרכישת 10,000 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א תמורת תוספת מימוש בסך של 354 ש"ח ועד ל 530 ש"ח למניה, לנושאי משרה של החברה.

כתבי האופציות יבשילו החל מיום 11 בספטמבר 2025 במנות שוות על פני תקופה של 12 רבעונים.

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה הוונים.

המדידה מתבצעת ביום הענקת האופציות למניות אשר מסולקות במכשירים הוונים, שכן מדובר באופציות המוענקות לעובדים והוערך בסך של כ- 522 אלפי ש"ח.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות:

25.51%	תנודתיות צפויה במחירי המניה
4.07%-3.93	שיעור ריבית חסרת סיכון
7.39-4.64	משך החיים החזוי של האופציות
276.78	מחיר המניה (ש"ח)
-	דיבידנדים צפויים

ב. להלן טבלה הכוללת את השינויים במספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן (מספר האופציות מתחשב באירוע חלוקת מניות הטבה בשנת 2023):

2024	2024	2025	2025	
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש (ש"ח)	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש (ש"ח)	מספר האופציות	סעיף
110.86	102,490	110.86	108,270	אופציות למניות לתחילת השנה
255.80	10,000	255.80	444,188	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
208.93	(4,220)	73	(1,110)	אופציות למניות שפקעו במהלך השנה
120,42	108,270	227.39	551,348	אופציות למניות לסוף השנה
77.48	79,727	77.48	79,727	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

באור 16: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (באלפי ש"ח)

נכסים שוטפים (התחייבויות שוטפות) - צדדים קשורים ובעלי עניין	31 בדצמבר 2024 *	31 בדצמבר 2025 **
חברה קשורה	(130)	22

* יתרת חובות שוטפים של בעל עניין הגבוהה ביותר במשך השנה 1,943 אלפי ש"ח.
 ** יתרת חובות שוטפים של בעל עניין הגבוהה ביותר במשך השנה 1,296 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

סעיף	בעלי עניין (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה	בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה *	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	אנשי מפתח ניהוליים אחרים
הטבות לזמן קצר תשלום מבוסס מניות	1,425	1,601	493	5,032
	-	-	-	190
סך הכל	1,425	1,601	493	5,222
מספר אנשים	1	1	3	5

* מנכ"ל החברה, ראה באור 17ב'.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

סעיף	בעלי עניין (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה	בעלי עניין שאינם מועסקים בחברה	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	אנשי מפתח ניהוליים אחרים
הטבות לזמן קצר תשלום מבוסס מניות	1,509	2,486	390	5,032
	-	-	-	372
סך הכל	1,509	2,486	390	5,403
מספר אנשים	1	1	3	5

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

ב. שרותים עם מנכ"ל ובעל שליטה

ביום 30 בנובמבר, 2020 נחתם הסכם שירותים בין החברה לבין חברת מיכמן נדל"ן בע"מ (להלן - מיכמן נדל"ן), שהינה חברה בשליטת בעל השליטה בחברה. בהתאם להסכם השירותים, מיכמן נדל"ן תספק שירותי מנכ"לות, באמצעות בעל השליטה בחברה, מר יניב ביטון אשר יועסק כקבלן עצמאי. ההסכם נכנס לתוקף החל מיום 1 בנובמבר 2020. להלן תמצית תנאי העסקתו של מר ביטון: תקופת ההסכם: ההסכם לתקופה בלתי קצובה; היקף המשרה: 100% משרה; משכורת: שכר חודשי קבוע בסך של 100,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדיון; חופשה שנתית: מר ביטון יהיה זכאי ל-24 ימי חופשה שנתית; החזר הוצאות ותנאים נלווים: החברה תעמיד למר ביטון רכב מנהלים לרבות הוצאות אחזקת רכב, מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מנוי שנתי לעיתון כלכלי ותישא בעלויות הטלפון הסלולארי שהעמידה לנושא המשרה. חלף העמדת רכב כאמור, יהא זכאי מר ביטון לדרוש מהחברה כי סכום העלות הכוללת לחברה בגין הרכב בסך 10,000 ש"ח בחודש תשולם לו במישרין בנוסף זכאי מר ביטון להחזר הוצאות מן החברה בגין הוצאות ממשיות שנגרמו לו במסגרת תפקידו, כנגד הוכחות תשלום ובהתאם לנהלי החברה; בונסים ומענק מיוחד: בנוסף למשכורת החודשית, יהיה זכאי מר ביטון למענק של 3% מהרווח השנתי לפני מס לפי החלק שעולה על סך של 6 מיליון ש"ח. התשלום ישולם בתוך 14 יום מפרסום הדוחות הכספיים. בנוסף מר ביטון זכאי למענק מיוחד בכל שנה. המענק לא יעלה על 3 תשלומים חודשיים. הענקת המענק תהיה בשקול דעת הדירקטוריון וועדת התגמול. סיום ההתקשרות: שני הצדדים רשאים להביא לסיום הסכם השירותים ביניהם בהודעה מוקדמת של 180 ימים לפחות ומר ביטון מתחייב להעביר למנהל שיחליף אותו באופן הולם ומסודר את תפקידו של המנכ"ל; סודיות ואי תחרות: מר ביטון התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה לתקופה של 24 חודשים. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה לתקופה בה ישמש כמנהל הכללי וכן למשך 12 חודשים לאחר סיום השירותים לחברה. כמו כן והתחייב שלא להתקשר עם לקוחות, ספקים ועובדים של החברה במהלך תקופת שירותו כמנהל הכללי של החברה וכן למשך 6 חודשים לאחר סיום מתן השירותים לחברה; פטור, שיפוי וביטוח: מר ביטון יהא מוטב על פי פוליסת ביטוח נושאי משרה בהיקפים ובסכומים מקובלים. ככל שהחברה עורכת פוליסת ביטוח, מר ביטון יצורף לפוליסה הקיימת אצלה. בנוסף החברה תעניק למר ביטון התחייבות לשיפוי נושא משרה בנוסח ובהיקף התואם את הדירקטורים האחרים שלה. במהלך שנת 2023 עודכן שכר השכר החודשי הקבוע לסך של 125,000 והוצמד למדד.

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

ג. הסכם שרותים עם יו"ר דירקטוריון

הסכם שנחתם ביום 30 יוני, 2020. להלן תמצית תנאי העסקתו של מר ספיר: תקופת ההסכם: ההסכם לתקופה בלתי קצובה אולם לא תפחת משבעה חודשים, בכפוף לנסיבות סיום העסקה כמפורט בהסכם העסקה; היקף המשרה: 60% משרה; משכורת: שכר חודשי בסך של 75 אלפי ש"ח ברוטו; כתבי אופציות: אופציות לרכישת 7,819 מניות רגילות של החברה, במסלול 102 לפקודת מס הכנסה - מסלול הוני באמצעות נאמן, על בסיס הנחת דילול מלא והמרה מלאה (להלן: "האופציות הראשונות") במחיר מימוש שישקף מחיר מימוש מצרפי של האופציות כולן שהיא שווה ל- 5,850 אלפי ש"ח השווה לסך של 748.17 ש"ח למניה. האופציות הראשונות תהיינה ניתנות למימוש החל מעת הענקתן וכל עוד מכהן מר ספיר בחברה ולמשך שלושה חודשים מעת שיסיים לכהן כמנהל בחברה, וכן, אופציות נוספות (להלן: "האופציות הנוספות") לרכישת 7,818 מניות רגילות של החברה במחיר מימוש של 1 ש"ח למניה. האופציות הנוספות ניתנות למימוש בכפוף להמשך העסקתו של מר ספיר בחברה, על פני תקופה של שלוש שנים ממועד הענקתן. כל האופציות הנוספות הובשלו. האופציות על סוגיהן תוענקה במסגרת תוכנית שתאושר ע"י החברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. סה"כ שווי האופציות למועד הענקתן הינו 5,314 אלפי ש"ח.

עם סיום העסקתו של מר ספיר לחברה (או לבעל השליטה, היה והחברה תמחה לו זכות זו) תינתן הזכות לרכוש את מניותיו מר ספיר בחברה וזאת בהתאם למנגנון קביעת שווי שפורט בהסכם וזאת כפוף לאישור פקיד השומה כי המימוש לא יפגע בהנאת מר ספיר לפי סעיף 102 לפקודה או לחלופין בתנאי שהחברה (או בעל השליטה בה, לפי העניין) ישפו את מר ספיר בגין חבות מס שתושט עליו, אם תושט, בגין כך שלא נהנה מהטבת המס לפי סעיף 102 לפקודה. חופשה שנתית: מר ספיר יהיה זכאי ל- 24 ימי חופשה שנתית; הסדר פנסיוני: מר ספיר זכאי להסדר פנסיוני כדין ולקרן השתלמות: חופשת מחלה: מר ספיר זכאי לחופשת מחלה על פי כל דין. ימי המחלה לא יהיו ניתנים לפדיון; החזר הוצאות ותנאים נלווים: החברה תעמיד למר ספיר רכב מנהלים, מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מנוי שנתי לעיתון כלכלי ותישא בעלויות הטלפון הסלולארי שהעמידה לנושא המשרה. בנוסף זכאי מר ספיר להחזר הוצאות מן החברה בגין הוצאות ממשיות שנגרמו לו במסגרת תפקידו, כנגד הוכחות תשלום ובהתאם לנהלי החברה. טרם העסקתו בחברה נתן מר ספיר שירותים לחברה כקבלן עצמאי ולפיכך אינו זכאי להפרשות סוציאליות בגין התקופה שקדמה ל-1 ביולי 2020; הבראה: מר ספיר זכאי לתשלום דמי הבראה בהתאם להוראות צווי ההרחבה הכלליים לעניין זה במשק; סיום ההתקשרות: החברה רשאית שלא להעסיק את המנהל בתקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה זה ישולם לו שכר, לרבות התנאים הנלווים האמורים בחוזה זה, עד סיום תקופת ההודעה המוקדמת; סודיות ואי תחרות: מר ספיר התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה למשך תקופה של 24 חודשים. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה, קרי, חברה שרוב עיסוקה בתחום ניכיון שיקים, בין כעובד, יועץ או בעל מניות, לתקופה של 6 חודשים ממועד סיום העסקה; פטור, שיפוי וביטוח: למר ספיר זכאות להיכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן לכתב התחייבות לשיפוי ופטור בהתאם למקובל בחברה, בכפוף לכל דין ולתקנון החברה וכפי שיקבע מעת לעת.

ביום 22 ביוני 2023 מימש יו"ר הדירקטוריון, מר דורון ספיר 7,818 אופציות לא סחירות ל – 78,180 מניות רגילות של החברה.

באור 16: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)
הסכם עסקה עם סמנכ"לית הכספים

על פי הסכם ההעסקה שנחתם עם אדווה אור עזריה ביום 18 בינואר 2026, נקבע כי תחילת כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה תהיה ביום 1 במרץ 2026. ההסכם הינו לתקופה בלתי קצובה, ובמסגרתו תקבל אדווה אור עזריה שכר חודשי בסך 55,000 ש"ח ברוטו, וכן החזר הוצאות רכב חודשי. ההסכם כולל התחייבות לשמירה על סודיות, אי תחרות ואי שידול, וכן מנגנונים מפורטים לעניין תקופת הודעה מוקדמת וסיום העסקה. בנוסף, תהיה אדווה אור עזריה זכאית להשתתף במנגנוני תגמול נוספים כפי שייקבעו מעת לעת על ידי החברה, לרבות תוכניות מבוססות ביצועים, מענקים תקופתיים או כל מסגרת תגמול אחרת הנהוגה בחברה ביחס לנושאי משרה. כל תשלום מכוח מנגנוני תגמול אלו ייעשה בהתאם למדיניות התגמול של החברה, בשיקול דעתם של הגורמים המוסמכים ובהתאם ליעדים, לקריטריונים ולתנאים כפי שייקבעו על ידי החברה מעת לעת.

באור 17 : אירועים מהותיים בתקופת הדוח
א. דירוג על ידי חברת מידרוג וחברת מעלות

ביום 20 בנובמבר 2025 הודיעה חברת המידרוג על דירוג מנפיק il A3. באופן יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') של החברה.

ביום 8 בדצמבר 2025, הודיעה חברת מעלות על דירוג מנפיק ilA לחברה ולאגרות החוב הבכירות הלא מובטחות שלה.

ב. תכנית רכישה עצמית למניות החברה

ביום 5 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, בתוקף עד ליום 31 במרס 2024 ובסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליון ש"ח. בימים 25 במרס 2024 ו-22 באוגוסט 2024, החליט דירקטוריון החברה על הארכת תוקפה של תכנית הרכישה העצמית האמורה (וכן ביום 22 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה גם על הגדלת היקף תכנית הרכישה בעוד שלושה (3) מיליון ש"ח), וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024 ולאחר מכן עד ליום 31 במרס 2025, בהתאמה. עד למועד סיום התכנית כאמור (31 במרס 2025), ניצלה החברה 100% מתוכנית הרכישה האמורה. ביום 19 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, בתוקף מיום 23 במרס 2025 ועד ליום 31 לדצמבר 2025 ובסכום שלא יעלה על חמישה (5) מיליון ש"ח. עד למועד הסמוך למועד פרסום הדוח, ניצלה החברה כ-25.62% מתוכנית הרכישה האמורה. לפרטים נוספים אודות רכישות שבוצעו במסגרת תוכנית הרכישה כאמור, ראו דיווחיה השוטפים של החברה.

ביום 29 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כולל של עד 3 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בנושא. התכנית האמורה החליפה את תכנית הרכישה העצמית הקודמת. במהלך החודשים יוני, יולי ואוגוסט 2025 ועד למועד הסמוך למועד פרסום הדוח, ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה, בהיקף כולל של 75,249 מניות, בתמורה כוללת של כ-2,319 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-77.3% מתוכנית הרכישה האמורה.

ביום 24 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כולל של עד 3 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 30 ביוני 2026, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות

ניירות ערך בנושא. התכנית האמורה הינה בנוסף לתכנית הרכישה העצמית אשר אושרה בחודש מאי 2025
באמור לעיל.

באור 17 : אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)**ג. תוכנית רכישה עצמית של אופציות החברה**

ביום 14 בדצמבר 2025 אישר הדירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של אופציות בבורסה או מחוצה לה, בהיקף כולל של עד 1.2 מיליון ש"ח. כתבי האופציה פקעו ביום 31 בדצמבר 2025.

באור 18 : אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח**ג. דירוג על ידי חברת מעלות**

ביום 1 בינואר 2026, הודיעה חברת מעלות על דירוג ilA להלוואה בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.ב.

ד. עדכון הסכם להעמדת אשראי

ביום 19 בינואר 2026, התקשרה החברה בהסכם אשראי חדש עם תאגיד בנקאי ב' על גדלת מסגרת האשראי של החברה מ-50 מיליון ש"ח ל-100 מיליון ש"ח. כלל התחייבויות החברה, לרבות התחייבותיה למתן בטוחות ועמידה ביחסים פיננסיים, נותרו כפי שהיו בהסכם האשראי המקורי. מועד סיום מסגרת האשראי הינו 5 בינואר 2027. יתרת הלוואה המוקצית תישא ריבית משתנה בטווח שבין ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1% לריבית הפריים בתוספת מרווח של 2% זאת כתלות בדרגת השעבוד. יתרת מסגרת האשראי הלא מנוצלת תישא ריבית שנתית קבועה בטווח מקובל בשוק. פירעון קרן מסגרת האשראי יעשה בתשלום אחד במועד סיום ההסכם אלא אם תועמד המסגרת לפירעון מיידי בהתאם לתנאי.

ה. חילוף סמנכ"לית כספיים

ביום 26 בינואר 2026, הודיעה החברה על מינויה של רו"ח אדווה אור עזריה כסמנכ"לית הכספיים של החברה אשר כהונתה תחל ביום 1 במרץ 2026.

ד. הקצאת מניות למנכ"ל החברה

ביום 12 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הסכם ההעסקה החדש של מר ביטון בתפקידו כמנכ"ל החברה ("ההסכם החדש"). ההסכם החדש אושר בחריגה ממדיניות התגמול. לפרטים אודות ההסכם החדש, לרבות הקצאת 94,814 מניות חסומות, אשר יובשלו בכפוף להגעת שווי החברה ליעד שווי של 1.705 מיליארד ש"ח, ראו דוח זימון אסיפה כללית משלים מיום 8 במרץ, 2026 (מס אסמכתא: 2026-01-02055). להלן יובאו תנאי כהונתו והעסקתו של מר ביטון כפי שהיו בתוקף בתקופת הדוח. לפי ההסכם הישן, כפי שתוקן בחודש מאי 2023, לאחר אישור האסיפה הכללית, השכר החודשי הקבוע לו היה זכאי מר ביטון הינו 125 אלפי ש"ח, צמוד מדד בתוספת מע"מ (ערב אישור ההסכם החדש עמד השכר החודשי על סך של כ-132 אלפי ש"ח כמו כן, מר ביטון זכאי ל-24 ימי חופשה שנתית ולהחזר הוצאות ותנאים נלווים כדלקמן: החברה מעמידה למר ביטון רכב מנהלים לרבות הוצאות אחזקת רכב, מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מנוי שנתי לעיתון כלכלי ונשיאה בעלויות הטלפון הסלולארי. חלף העמדת רכב כאמור, יהא זכאי מר ביטון לדרוש מהחברה כי סכום העלות הכוללת לחברה בגין הרכב בסך 10,000 ש"ח בחודש תשולם לו במישרין. בנוסף זכאי מר ביטון להחזר הוצאות מן החברה בגין הוצאות ממשיות שהוציא במסגרת תפקידו, כנגד הוכחות תשלום ובהתאם לנהלי החברה.

The logo icon consists of a stylized 'E' shape formed by three horizontal bars of varying lengths, with a small dot positioned between the middle and bottom bars.

BlackEdge

blackedge.co.il

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 9: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

תקנה 10א: תמצית דוחות רווח והפסד (הנתונים להלן מוצגים באלפי ש"ח)

<u>סעיף</u>	<u>לשנה שהסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>2025</u>	<u>רבעון 4</u>	<u>רבעון 3</u>	<u>רבעון 2</u>	<u>רבעון 1</u>
סה"כ הכנסות	121,715	34,014	30,817	28,247	28,637
הוצאות מימון	57,439	15,707	14,878	14,002	12,852
הכנסות מימון, נטו	64,276	18,307	15,939	14,245	15,785
הוצאה להפסדי אשראי	11,215	4,960	3,686	1,905	664
הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאה להפסדי אשראי חזויים	53,061	13,347	12,253	12,340	15,121
הוצאות הנהלה וכלליות	21,101	5,533	5,674	4,991	4,903
עלות תשלום מבוסס מניות	533	306	135	39	53
הכנסות (הוצאות) אחרות	8,839	(1,318)	4,576	5,628	(47)
רווח לפני מיסים על ההכנסה	40,266	6,190	11,020	12,938	10,118
מיסים על ההכנסה	10,810	1,772	3,243	3,436	2,359
רווח נקי לתקופה	29,456	4,418	7,777	9,502	7,759

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

ביום 7 בפברואר 2021 השלימה החברה הנפקת מניות ראשונה לציבור. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה שלוש סדרות אגרות חוב במחזור (סדרה ג', שהונפקה בחודש מאי 2024, סדרה ד' שהונפקה בחודש דצמבר 2024 (והורחבה בחודש יוני 2025) וסדרה ה' שהונפקה בחודש ספטמבר 2025. כמו כן במהלך תקופת הדוח הגיעו לפירעון סופי סדרה א', שהונפקה בחודש יוני 2021 וסדרה ב', שהונפקה בחודש פברואר 2022 – לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון בעניין גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב). תמורת ההנפקה לציבור של מניות החברה ושל אגרות החוב (סדרות א', ב', ג', ד' ו-ה') שימשה ומשמשת את החברה לצורך פעילותה השוטפת, ובכלל זה מימון והרחבת פעילותה העסקית השוטפת באופן שיביא לגידול משמעותי בתיק האשראי של החברה, הכנסותיה ורווחיותה, והכל כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.

תקנות 11-13: רשימת השקעות בחברות בת ובחברה כלולות, שינויים בהשקעות, הכנסות בחברות אלו והכנסות מהן

פירוט בדבר יתרות אגרות החוב והלוואות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח), עיקר תנאיהן ובכלל זה: שנות הפדיון, תנאי הצמדה, של קרן או ריבית ובסיס הצמדה, ופרטים נוספים לפי העניין			שיעור ההחזקה (ב-%) לתאריך הדוח על המצב הכספי			ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) לתאריך הדוח על המצב הכספי	סה"כ ערך נקוב בש"ח (המוחזק על-ידי החברה)	כמות נייר הערך (מספר המניות)	סוג נייר הערך (מניה)	שם החברה
תאריך פירעון הלוואה	תנאי הלוואה	ערך הלוואות לחברות הבת ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	בסמכות למנות דירקטורים	בכוח ההצבעה	בהון המנופק המונפק					
-	מועד הפירעון יהיה נתון להחלטה הבלעדית של המנפיקה, אך בכל מקרה לא לפני 5 שנים ממועד הנפקתו (28.12.25).	1,000	100%	100%	100%	1,000	-	100	רגילות בעלות ערך נקוב של 0.01 ש"ח (חברה פרטית, רשומות לא למסחר)	בלאקאדג' משכנתאות בע"מ
		12,556	20%	20%	20%	2,785	-	75	רגילות בעלות ערך נקוב של 1 ש"ח	חברה א' ¹
		6,172	40%	40%	40%	469	-	120	רגילות בעלות ערך נקוב של 1 ש"ח	חברה ב' ²

¹ חברה בתחום הנדל"ן אשר הקצתה לחברה מניות כחלק מעסקת העמדת מימון על ידי החברה.
² חברה בתחום הנדל"ן אשר הקצתה לחברה מניות כחלק מעסקת העמדת המימון על ידי החברה.

תקנה 14: רשימת הלוואות

לפרטים בדבר תיק האשראי של החברה, לרבות ביחס לפיזור תיק הלקוחות והחייבים של החברה, התפלגות יתרות הלקוחות והמושכים לפי ענף פעילות ולפי סוג הבטוחות המועמדות להבטחת פירעון האשראי, דוח גיול יתרות לקוחות שלא נפרעו במועדן החוזי המקורי ראו סעיפים 9.3 ו-9.4 ו-9.8 לפרק א' לדוח התקופתי וכן סעיף 7.2 לדוח הדירקטוריון.

תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר בשנת הדיווח – מועדי וסיבות הפסקת המסחר

לפירוט ניירות הערך שנרשמו למסחר במהלך שנת הדיווח ראו סעיף 3 לפרק א' לדוח התקופתי. בתקופת הדוח לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה בבורסה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה³

להלן פירוט של כל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, ובעלי עניין בחברה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (במונחי עלות לחברה ובאלפי ש"ח):

שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור החזקה בהון התאגיד (בדילול מלא) ¹	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		
				שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	ניהול דמי ייעוץ דמי	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
יניב ביטון ²	מנכ"ל ודירקטור	100%	65.08%	-	-	-	1,601	-	-	-	-	-	1,601
דורון ספיר	יו"ר דירקטוריון	60%	4.33%	1,275***	-	-	-	-	-	-	-	-	1,275
לוי אלעד מאורי	סמנכ"ל בכיר, מנהל תחום אשראי מגובה נדל"ן	100%	0.55%	873	-	92	-	-	-	-	-	-	965
איתי דיין	סמנכ"ל מימון ושוקי הון	100%	0.55%	975	-	75	-	-	-	-	-	-	1,050
יניב עזריה	סמנכ"ל ניהול סיכונים	100%	0.23%	835	-	23	-	-	-	-	-	-	858
בעלי עניין													
שריתה להבי	דירקטורית חיצונית	-	-	-	-	-	158	-	-	-	-	-	158
שירה קולמן גולבינסקי	דירקטורית חיצונית	-	0.13%	-	-	-	158	-	-	-	-	-	158
ראובן קפלן	דירקטור	-	-	-	-	-	177	-	-	-	-	-	177

(*) באמצעות חברה בבעלותו המלאה של מר יניב ביטון.

¹ שיעורי ההחזקה הינם בהנחה תיאורטית של הקצאת מניה רגילה אחת בגין כל אופציה שהוענקה לעובדים ולנושאי משרה בחברה לפי תוכניות האופציות של החברה והסכמי ההקצאה האישיים. בפועל, ככל שימומשו האופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה, הקצאת המניות עשויה להיות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הגלום באופציות בלבד (מימוש על בסיס "מימוש נטו"), בהתאם לתנאי תכניות האופציות של החברה והסכמי ההקצאה מכוחם הוקצו. שוויון ההוגן של האופציות נקבע לפי הערכת שווי שבוצעה במועד הענקתן.

(**) לא כולל מענק לדורון ספיר בסך של 150,000 ש"ח בגין שנת 2024 אשר אושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 20 באפריל 2025 לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה מיום 3 באפריל 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-024824), למען הסר ספק יובהר כי המענק כאמור שולם למר ספיר בגין שנת 2024, וכן הופיע תחת תקנה זו גם בדוח התקופתי הקודם של החברה אשר פורסם ביום 20 במרץ, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018630).

תנאי כהונה והעסקה

1. מר יניב ביטון, מנכ"ל – ביום 30 בנובמבר 2020 נחתם הסכם שירותים בין החברה לבין חברת מיכמן נדל"ן בע"מ ("**ההסכם הישן**") ו-"**מיכמן נדל"ן**" בהתאמה, שהינה חברה בשליטת מר ביטון, בעל השליטה בחברה. בהתאם להסכם השירותים, תספק מיכמן נדל"ן שירותי מנכ"לות, באמצעות מר יניב ביטון, אשר יועסק כקבלן עצמאי, בתוקף החל מיום 1 בנובמבר 2020, בהיקף של 100% משרה.

ביום 12 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הסכם ההעסקה החדש של מר ביטון בתפקידו כמנכ"ל החברה ("**ההסכם החדש**"). ההסכם החדש אושר בחריגה ממדיניות התגמול. לפרטים אודות ההסכם החדש, לרבות הקצאת 94,814 מניות חסומות, אשר יובשלו בכפוף להגעת שווי החברה ליעד שווי של 1.705 מיליארד ש"ח, ראו דוח זימון אסיפה כללית משלים מיום 8 במרץ, 2026 (מס אסמכתא: 2026-01-020555).

להלן יובאו תנאי כהונתו והעסקתו של מר ביטון כפי שהיו בתוקף בתקופת הדוח. לפי ההסכם הישן, כפי שתוקן בחודש מאי 2023, לאחר אישור האסיפה הכללית, השכר החודשי הקבוע לו היה זכאי מר ביטון הינו 125 אלפי ש"ח, צמוד מדד בתוספת מע"מ (ערב אישור ההסכם החדש עמד השכר החודשי על סך של כ-134 אלפי ש"ח; כמו כן, מר ביטון זכאי ל-24 ימי חופשה שנתית ולהחזר הוצאות ותנאים נלווים כדלקמן: החברה מעמידה למר ביטון רכב מנהלים לרבות הוצאות אחזקת רכב, מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מנוי שנתי לעיתון כלכלי ונשיאה בעלויות הטלפון הסלולארי. חלף העמדת רכב כאמור, יהא זכאי מר ביטון לדרוש מהחברה כי סכום העלות הכוללת לחברה בגין הרכב בסך 10,000 ש"ח בחודש תשולם לו במישרין. בנוסף זכאי מר ביטון להחזר הוצאות מן החברה בגין הוצאות ממשיות שהוציא במסגרת תפקידו, כנגד הוכחות תשלום ובהתאם לנהלי החברה.

תגמול משתנה: בנוסף למשכורת החודשית, זכאי מר ביטון למענק של 3% מהרווח השנתי לפני מס לפי החלק שעולה על סך של 6 מיליון ש"ח. בנוסף זכאי מר ביטון למענק מיוחד בכל שנה, בשיקול דעת הדירקטוריון וועדת התגמול, אשר לא יעלה על 3 (שלושה) תשלומים חודשיים.

סודיות ואי תחרות: מר ביטון התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה לתקופה של 24 חודשים. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה לתקופה בה ישמש כמנהלה הכללי וכן למשך 12 חודשים לאחר סיום השירותים לחברה.

בנוסף התחייב שלא להתקשר עם לקוחות, ספקים ועובדים של החברה במהלך תקופת שירותו כמנהל הכללי של החברה וכן למשך 6 חודשים לאחר סיום מתן השירותים לחברה.

שיפוי וביטוח: מר ביטון יהא מוטב על פי פוליסת ביטוח נושאי משרה בהיקפים ובסכומים מקובלים, כפי שיאושר על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה. ככל שעורכת החברה פוליסת

ביטוח, יצורף מר ביטוח לפוליסה הקיימת אצלה. כמו כן תעניק החברה למר ביטוח התחייבות לשיפוי נושא משרה כמקובל בחברה.

2. **מר דורון ספיר, יו"ר דירקטוריון** – הסכם שנחתם ביום 30 ביוני שנת 2020 (ותוקן) ונכנס לתוקפו ביום 1 ביולי 2020. ההסכם נקבע לתקופה בלתי קצובה אולם שלא תפחת משבעה (7) חודשים, בכפוף לנסיבות סיום העסקה כמפורט בהסכם העסקה. מר ספיר זכאי לשכר חודשי בסך של 75 אלפי ש"ח ברוטו בעבור היקף משרה של 60%. כמו כן, במועד ההתקשרות הוענקו למר ספיר אופציות לרכישת 7,819 מניות רגילות של החברה ("האופציות הראשונות") במחיר מימוש שמשקף מחיר מימוש מצרפי של האופציות כולן שיהא שווה ל-5,850,000 ש"ח השווה לסך של 748.17 ש"ח למניה. האופציות הראשונות ניתנות למימוש החל ממועד הענקתן וכל עוד מכהן מר ספיר בחברה ולמשך שלושה חודשים מעת שסיים לכהן בחברה. בנוסף, במועד ההתקשרות הוענקו לו 7,818 אופציות נוספות ("האופציות הנוספות") לרכישת 7,818 מניות רגילות של החברה במחיר מימוש של 1 ש"ח למניה, אשר בעקבות חלוקת מניות הטבה אשר ביצעה החברה לאחר הקצאת, הפכו להיות המירות ל-78,810 מניות רגילות של החברה. ביום 22 ביוני 2023 מימש מר דורון ספיר את כלל האופציות הנוספות ביום 27 באוגוסט 2025, מכר מר ספיר את כלל האופציות הראשונות למר יניב ביטון. לפרטים נוספים ראו דיווחה המידי של החברה מיום 27 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-064608).

האופציות על סוגיהן הוענקו במסגרת תוכנית אופציות של החברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, אשר אושרה ביום 8 באוקטובר 2020. תוכנית האופציות כללה 15,637 כתבי אופציה, אשר הוקצו בפועל למר ספיר. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.6.1 לתשקיף להשלמה, נושא תאריך 3 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-014283) כפי שהושלם במסגרת ההודעה המשלימה הנושאת תאריך 3 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-014766).

בנוסף, מר ספיר זכאי ל-24 ימי חופשה שנתית להסדר פנסיוני כדין ולקרן השתלמות וכן להחזר הוצאות ותנאים נלווים כדלקמן: החברה תעמיד למר ספיר רכב מנהלים, מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מנוי שנתי לעיתון כלכלי ותישא בעלויות הטלפון הסלולארי שהעמידה לו. בנוסף זכאי מר ספיר להחזר הוצאות מן החברה בגין הוצאות ממשיות שהוציא במסגרת תפקידו, כנגד הוכחות תשלום ובהתאם לנהלי החברה. כמו כן, מר ספיר זכאי לתשלום דמי הבראה בהתאם להוראות צווי ההרחבה הכלליים לעניין זה במשק.

סודיות ואי תחרות: מר ספיר התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה למשך תקופה של 24 חודשים. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה (קרי, חברה שרוב עיסוקה בתחום ניכיון שיקים), בין כעובד, יועץ או בעל מניות, לתקופה של 6 חודשים ממועד סיום ההעסקה.

שיפוי וביטוח: למר ספיר זכאות להיכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן לכתב התחייבות לשיפוי בהתאם למקובל בחברה, בכפוף לכל דין ולתקנון החברה וכפי שיקבע מעת לעת על-ידי האורגנים המוסמכים בחברה.

בחודש מרס 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תשלום מענק שנתי בשיקול דעת למר ספיר בגין תוצאות שנת 2024 וזאת בסך שני חודשי שכר שהסתכמו לסך של 150 אלפי ש"ח, בדומה לשנה הקודמת, וזאת לאחר שיו"ר הדירקטוריון ביקש, לאור תנאי השוק, לוותר על כשליש מהמענק הכולל בשיקול דעת לו הוא עשוי להיות זכאי בהתאם למדיניות התגמול של החברה (בגובה של עד שלוש משכורות). ביום 20 באפריל 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מתן המענק כאמור, ומר ספיר קיבל מענק בסך כולל של 150 אלפי ש"ח.⁵

3. **מר אלעד לוי מאורי – סמנכ"ל בכיר, מנהל פיתוח עסקי ולקוחות** - הסכם שנחתם ביום 17 במרץ 2021 ותוקפו מיום 1 באפריל 2021. ההסכם נקבע לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום העסקתו של מר לוי מאורי על-ידי מסירת הודעה מוקדמת בת 4 חודשים. מר לוי מאורי זכאי לשכר חודשי בסך של 55 אלפי ש"ח בגין היקף משרה של 100% (לאחר שהועלה שכרו החודשי בחודש מאי 2023 במסגרת עדכון לתנאי העסקתו בתוקף מיום 1 בינואר 2023). כמו כן, מר לוי מאורי זכאי ל-21 ימי חופשה שנתית, לחופשת מחלה על-פי דין ונהלי החברה, לדמי הבראה ולהסדר פנסיוני על-פי דין וכן להחזר הוצאות ותנאים נלווים כדלקמן: החברה תעמיד למר לוי מאורי רכב ותישא בעלויות הרכב וכן מר לוי מאורי זכאי לתשלום דמי הבראה בהתאם להוראות צווי ההרחבה הכלליים לעניין זה במשק.

תגמול משתנה: בהתאם לעדכון תנאי העסקתו בחברה, ביום 22 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, הענקת 6,000 אופציות הניתנות להמרה ל-6,000 מניות רגילות של החברה למר לוי מאורי במחיר מימוש בסך 213 ש"ח למניה ואשר תקופת האכשרה בגינן מתפרסת על פני 3 שנים באופן לינארי. האופציות ניתנו בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים אודות תנאי כתבי האופציות ראו דיווח מידי מיום 23 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054885).

סודיות ואי תחרות: מר לוי מאורי התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה, קרי, חברה שרוב עיסוקה בתחום אשראי חוץ בנקאי, בין כעובד, יועץ או בעל מניות, לתקופה של 6 חודשים ממועד סיום ההעסקה.

4. **איתי דיין, סמנכ"ל מימון ושוקי הון** – ההסכם נחתם ביום 4 באפריל 2023, בתוקף מיום 4 ביולי 2023 ולתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד יהיה רשאי להביא לסיום את ההסכם בהודעה מוקדמת של 90 ימים. מר דיין זכאי לשכר חודשי בסך 40,000 ש"ח לחודש, בתוספת תנאים סוציאליים, וכן זכאי לתוספת של 10,000 ש"ח לחודש בגין עבודה בשעות נוספות, והכל בעבור היקף משרה של 100%. כמו כן, בחודש מרס 2025 ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו העלאה לשכרו החודשי (ברוטו) של מר דיין ל-55,000 ש"ח, וזאת בתוקף מיום 1 באפריל 2025. בנוסף, מר דיין זכאי ל-26 ימי חופשה שנתית, לחופשת מחלה, לדמי הבראה על-פי דין ונהלי החברה ולחיסכון פנסיוני כדין.

⁵ למען הסר ספק, יובהר כי המענק המתואר לעיל הינו אותו המענק אשר תואר בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, בטרם אושר על-ידי האסיפה הכללית.

תגמול משתנה: בפועל, עבור שנת 2024 נקבע למר דיין מענק מבוסס יעדים, בהתאם לתכנית יעדים אישית אשר אושרה בועדת התגמול ובדירקטוריון החברה ובהתאמה למדיניות התגמול של החברה (לסכום האמור ראה הטבלה דלעיל).

ביום 25 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, 10,000 אופציות, הניתנות להמרה ל-10,000 מניות רגילות של החברה, כאשר 6,000 כתבי אופציה יהיו ניתנים למימוש במחיר מימוש של 213 ש"ח למניה ו-4,000 כתבי האופציה הנותרים יהיו ניתנים למימוש במחיר מימוש של 320 ש"ח למניה. תקופת המימוש מתפרסת על-פני שלוש שנים. האופציות ניתנו בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 28 במרס 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-028234).

סודיות ואי תחרות: מר דיין התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה בתחום אשראי חוץ בנקאי, בין כעובד, יועץ או בעל מניות, לתקופה של 6 חודשים ממועד סיום ההעסקה.

5. מר יניב עזריה, סמנכ"ל סיכונים ראשי – ההסכם נחתם ביום 2 בפברואר 2022, בתוקף מיום 1 ביולי 2022 ולתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד יהיה רשאי להביא לסיום את ההסכם בהודעה מוקדמת של חודשיים. מר עזריה זכאי לשכר חודשי (ברוטו) של 50,000 ש"ח, כולל שעות נוספות. כמו כן, בחודש מרס 2025 ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו העלאה לשכר החודשי (ברוטו) של מר עזריה ל-55,000 ש"ח, וזאת בתוקף מיום 1 באפריל 2025.

לפי ההסכם החברה תעמיד למר עזריה רכב ותישא בעלויות הרכב וכן תעמיד לרשותו מכשיר טלפון נייד ותישא בהוצאות הכרוכות בהחזקתו. כמו כן, מר עזריה זכאי ל-21 ימי חופשה שנתית, לחופשת מחלה על-פי דין ונהלי החברה, לדמי הבראה, להסדר פנסיוני על-פי דין ולקרן השתלמות.

תגמול משתנה: מר עזריה זכאי לבונוס שנתי בגובה של 1.25% מסך ההכנסות שנגבו בחברה בגין לקוחות שהביא מר עזריה, ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם ההעסקה. במקרה בו מר עזריה העביר למחלקת מכירות ליד בלבד הוא יהיה זכאי לבונוס שנתי בגובה של מחצית משיעור הבונוס האמור לעיל. הבונוס מוגבל בתקרת זכאות שנתי בגובה 200,000 ש"ח וישולם לאחר אישור הדוחות הכספיים השנתיים של השנה החולפת ובכפוף לאישור דירקטוריון החברה. בפועל, עבור שנת 2024 נקבע למר עזריה מענק מבוסס יעדים, בהתאם לתכנית יעדים אישית אשר אושרה בועדת התגמול ובדירקטוריון החברה ובהתאמה למדיניות התגמול של החברה (לסכום האמור ראה הטבלה דלעיל).

ביום 30 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, הקצאה פרטית של 4,220 כתבי אופציה למר עזריה, הניתנים למימוש לעד 4,220 מניות רגילות של החברה במחיר מימוש של 284 ש"ח לכל אופציה, לא צמוד למדד כלשהו וכפוף להתאמות. האופציות ניתנו בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. תקופת המימוש מתפרסת על פני ארבע שנים. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-090849).

סודיות ואי תחרות: מר עזריה התחייב לשמירה על סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו בחברה. כן התחייב לא להתחרות בעסקיה של החברה בתחום אשראי חוץ בנקאי, בין כעובד, יועץ או בעל מניות, לתקופה של 6 חודשים ממועד סיום ההעסקה. בכפוף למילוי התחייבויותיו בדבר אי תחרות כמפורט בהסכם, מר עזריה יהיה זכאי לתשלום בסך גובה שכרו החודשי ברוטו (כפי שיעודכן מעת לעת) כפול 6 חודשי העסקה (משך תקופת אי התחרות), שחציו הראשון ישולם בתום 3 חודשים ממועד סיום ההעסקה וחציו השני בתום תקופת אי התחרות.

6. מדיניות התגמול

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 12 במרץ, 2026, ראו סעיף 14.6 לפרק א' לדוח התקופתי.

תקנה 21א': השליטה בתאגיד

נכון לתאריך הדוח, בעל השליטה בחברה, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 הינו מר יניב ביטון, המחזיק בכ-66.01% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות בין בעל השליטה בחברה לבין החברה, או עסקה של החברה עם צד ג' שלבעל השליטה היה עניין אישי באישורה, אשר בהן התקשרה החברה במהלך שנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

1. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של בעל השליטה בחברה, מר יניב ביטון, לרבות שיפוי וביטוח וכן עדכון תנאי כהונתו והעסקתו לאחר מועד הדוח בחריגה ממדיניות התגמול, ראו תקנה 21 לעיל.
2. החברה מקבלת אשראי מעת לעת מתאגידים בנקאיים, מתאגידים בתחום האשראי החוץ בנקאי ומספקים שונים. לשם כך העמיד בעל השליטה מעת לעת ערבות להבטחת קבלת האשראים הללו, ללא תמורה מהחברה.
3. ביום 9 בדצמבר 2021, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם חברות בקבוצת איילון ("**הסכם הלוואה**"). להבטחת התחייבויות החברה בהסכם הלוואה ניתנה, ללא תמורה, ערבות אישית מאת בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.3 בפרק א' לדוח התקופתי וכן דיווח מיידי של החברה מיום 12 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-178461).
4. ביום 31 במרץ 2022, לאחר אישור דירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם מבטחים מוסד לבטוח סוציאלי של העובדים בע"מ (בניהול מיוחד) וקרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים א.ש בע"מ (בניהול מיוחד) ("**הסכם עמיתים**"). להבטחת התחייבויות החברה בהסכם עמיתים ניתנה, ללא תמורה, ערבות אישית מאת בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.4 בפרק א' לדוח התקופתי. יצוין כי, ביום 3 במרץ 2024 התקשרה החברה עם עמיתים בהסכם

לתיקון הסכם עמיתים. לפרטים נוספים אודות הסכם התיקון ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-018760).

5. ביום 26 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), העמדת ערבות אישית, בלתי מוגבלת בסכום, על-ידי בעל השליטה, מר יניב ביטון, להבטחת התחייבויות החברה למסגרת אשראי שהועמדה לה על-ידי תאגיד בנקאי ("הבנק"), מבלי שיהיה זכאי לתמורה כלשהי. לפרטים אודות העמדת מסגרת האשראי האמורה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-013356).

אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון בדבר הערבות, ניתן בתנאים כדלקמן: (א) ככל שהבנק יפנה לבעל השליטה בדרישה למימוש הערבות, תעשה החברה כל שביכולתה לפרוע את החובות לבנק. (ב) ככל שהערבות תמומש או תחולט, יהווה הסכום שנפרע על-ידי בעל השליטה חוב של החברה (שחובה שולם כאמור), לבעל השליטה, העומד לפירעון על-פי דרישה (on call). ככל שבעל השליטה ייטול הלוואה מתאגיד בנקאי על מנת לשלם את החוב, יהיה החוב לבעל השליטה באותם תנאים (back to back) בהם נטל בעל השליטה את הלוואה האמורה (לרבות לעניין גובה הלוואה, שיעור הריבית ומועדי תשלום הריבית והקרן). ככל שבעל השליטה לא ייטול הלוואה לשם פירעון החוב, יהיה חוב החברה למר ביטון אחד מהבאים, לפי בחירת מר ביטון: (1) הלוואה ללא ריבית והצמדה; (2) הלוואה הצמודה למדד בלבד, או לדולר בלבד, אשר אינה נושאת ריבית כלשהי; (3) הלוואה בריבית חסרת סיכון קרי, הלוואה בריבית המשתלמת על אגרות חוב של מדינת ישראל או של ממשלת ארצות הברית, שתנאיהן זהים (מועדי תשלום הריבית והקרן).

ועדת הביקורת והדירקטוריון קבעו כי נוכח העמדת הערבות בתנאים האמורים לעיל, העמדת הערבות על-ידי מר יניב ביטון הינה לטובת החברה ואין בהעמדת הערבות ושיפוי של מר ביטון במקרה של פירעון החובות על-ידיו כאמור לעיל, אלא כדי לזכות את החברה ולפיכך היא מהווה 'עסקה מזכה' על-פי תקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

6. ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה – ביום 19 במאי 2024 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה ולתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעל השליטה) עד ליום 31 במרס 2025, ובכפוף לתנאים הבאים: (א) גבול הכיסוי הביטוחי לא יעלה על סך של 5,000,000 דולר ארה"ב לכלל המקרים של החברה בתקופת הביטוח; (ב) סכום ההשתתפות העצמית לא יעלה על סך של 25,000 דולר ארה"ב לכל תביעה, 50,000 דולר ארה"ב בענייני ניירות ערך ו-50,000 דולר ארה"ב לתביעות בארה"ב או בקנדה; (ג) העלות השנתית של הפרמיה בגין פוליסת הביטוח לא תעלה על 28,600 דולר ארה"ב ("הפוליסה"). ועדת התגמול אישרה, בהתאם לתקנה 1ב(א)(5) לתקנות ההקלות, כי ההתקשרויות זהות לכל נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי המשרה מקרב בעל השליטה כפי שיהיו מעת לעת. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 20 במאי 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-051846).

כמו-כן, ביום 19 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מיום 12 במרס 2025, ובהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה אשר עיקריה הינם כמפורט להלן: תנאי הפוליסה יהיו בגבולות אחריות של עד 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; גובה ההשתתפות העצמית המקסימלית במסגרת הפוליסה תעמוד על סך של 25 אלפי דולר ארה"ב, למעט לגבי תביעות המוגשות כנגד החברה שעניינן ניירות הערך של החברה הנסחרים בבורסה בישראל, בהן ההשתתפות העצמית נקבעה לסך של 50 אלפי דולר ארה"ב, וכן למעט תביעות המוגשות בארה"ב וקנדה, בהן ההשתתפות העצמית נקבעה לסך של 50 אלפי דולר ארה"ב; והפרמיה השנתית בגינה תעמוד על סך של כ-21,300 אלפי דולר ארה"ב ("הפוליסה החדשה"). הפוליסה החדשה אושרה לתקופה של 18 חודשים החל מיום 1 באפריל 2025 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת) ועד ליום 30 בספטמבר 2026. לפרטים נוספים אודות הפוליסה הקודמת והפוליסה החדשה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 20 במאי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-051846), וכן דיווח מיידי המדווח בד בבד עם דוח זה, בהתאמה.

התחייבות לשיפוי – ביום 29 בנובמבר 2020 ולפני ההנפקה הראשונה לציבור (IPO) אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הענקת כתב התחייבות לשיפוי, לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה. על-פי כתבי השיפוי מתחייבת החברה לשפות את נושאי המשרה, מראש ובדיעבד, בגין הוצאה שתוטל על הדירקטורים בקשר עם האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי ומפורטות בתוספת לכתב השיפוי, ובלבד שסכום השיפוי המרבי לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה, בנטרול הפרשה שבוצעה בגין השיפוי כאמור, לפי דוחותיה הכספיים האחרונים (השנתיים או הרבעוניים) של החברה שאושרו וקדמו לתשלום סכום השיפוי בפועל.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה הינם כמפורט בדיווח המיידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003806) וכן דיווחיה השוטפים של החברה בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מרשם בעלי מניות ראו מצבת הון שפרסמה החברה ביום 17 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-023428).

תקנה 25א': מען רשום

כתובת: בר כוכבא 21, בני ברק 5126001, קומה 17
 טלפון: 03-901-5606
 פקס: 03-6479779
 מייל: office@blackedge.co.il

תקנה 26: דירקטורים של החברה

שם הדירקטור	יניב ביטון	דורון ספיר	ראובן קפלן	שירה קולמן גולובינסקי	שריתה להבי
תפקיד:	דירקטור	יו"ר דירקטוריון	דירקטור	דירקטורית חיצונית	דירקטורית חיצונית
מספר זיהוי:	36853901	56614688	022645287	035803857	69639854
תאריך לידה:	6.6.1985	20.10.1960	20.9.1966	02.07.1979	18.05.1956
מען להמצאת כתבי בי-דין:	ניסים אלוני 19, ת"א	בן יוסף שלמה 13, ת"א	הקוצר 4, כפר הס	בן גוריון 10, פתח תקוה	הבנים 26, הרצליה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות של הדירקטוריון:	אשראי	אשראי	ביקורת, תגמול	ביקורת, תגמול	ביקורת, תגמול
דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	חיצוני	חיצוני
מועד תחילת כהונה:	8.1.2015	10.7.2020	2.10.2022	11.05.2021	11.05.2021
השכלה:	תיכונת - תיכון ברנר פ"ת	תואר ראשון חשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת ת"א; תואר שני בחשבונאות – אוניברסיטת בר אילן; ח"ח מוסמך CPA	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במימון מהמסלול האקדמי המכללה למנהל; תואר שני במנהל עסקים עם התמחות בניהול אסטרטגי מאוניברסיטה העברית; בוגר קורס אשראי עסקי בכיר; בוגר הכשרה לניהול בבנק הפועלים; בוגר קורס גישור; בוגר קורס דירקטורים ונ"מ (אונ' רייכמן)	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן; תואר שני במנהל עסקים עם התמחות בשיווק מאוניברסיטת בר אילן.	בוגר – כלכלה – אוניברסיטת תל אביב

שם הדירקטור	יניב ביטון	דורון ספיר	ראובן קפלן	שירה קולמן גולובינסקי	שריתה להבי
<p>עיסוק השנים ופירוט בהם כדירקטור:</p> <p>בחמש האחרונות התאגידים משמש</p>	<p>בעלים - חברת מיכמן נדל"ן בס"ד בע"מ</p>	<p>עיסוקים עיקריים בשנים אחרונות - מנכ"ל מגדל חברה לביטוח בע"מ (עד סוף 2019); מנכ"ל מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים (עד סוף 2019); יו"ר מגדל מקפת ניהול קופ"ג וקרנות פנסיה בע"מ (עד סוף 2019); מנכ"ל דיינרס ומנכ"ל כאל - כרטיסי אשראי לישראל (עד אמצע 2018).</p> <p>כיום - יו"ר דירקטוריון גייט מרכז עסקים ישראל-סין בע"מ; בעלים ויו"ר דירקטוריון - דורון ספיר אחזקות (2002) בע"מ; יו"ר דירקטוריון - טייק קר ישראל (2017) בע"מ; דירקטור - אלעד מערכות תוכנה בע"מ; חבר בוועדת השקעות של קרן Amplefields קרן סקנדר.</p>	<p>מנכ"ל פסגות בית השקעות; מנכ"ל עמיר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ.</p> <p>דירקטור חיצוני - אלומה קרן תשתיות 2020 בע"מ; ווישור חברה לביטוח בע"מ (עד 2022); דח"צ באי.די.אי. חברה לביטוח בע"מ; דירקטור במכבי שירותי בריאות (עמותה); דירקטור בבית בלב (חברה בע"מ); דירקטור לשעבר - מיה דינמיקס מוטורס בע"מ, דירקטור באמות השקעות בע"מ.</p>	<p>יו"ר - אנקור הזדמנויות (2024/05-היום); דח"צית - ברם תעשיות בע"מ (2025/01 - היום); דח"צית- פטרוטקס שותפות מוגבלת (2024/12- היום); דח"צית- לזון רונסון (2024/02 - היום); דח"צית- בלאקאדג' (2021/04 - היום); דח"צית- קבוצת קליין (2016/02 - 2025/02); דח"צית- גפן מגורים והתחדשות בע"מ (2022 - 2024/05); דירקטורית בלתי תלויה - פטרוטקס שותפות מוגבלת (2019/07 - 2022/12); דירקטורית בלתי תלויה - ג'י.אפ.איי (2015/05 - 2024/05); דח"צית- ברימאג דיגיטל אייג' בע"מ (2015/12 - 2024/12).</p>	<p>דירקטורית חיצונית בישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (עד 2020). חברת ועדת השקעות - מכללת בית ברל.</p>
<p>האם הוא למיטב ידיעת הדירקטורים שלה בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה, והאם הוא בעל עניין בחברה:</p>	<p>יניב הינו בעל השליטה בחברה</p>	לא	לא	לא	לא
<p>האם הוא עובד של החברה, של חברה בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה:</p>	כן	כן	לא	לא	לא
<p>האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות.</p>	לא	כן	כן	כן	לא

שם	אדווה אור עזריה	אלעד לוי מאורי	יניב עזריה	איתי דיין	בן נועם יוסף	ישראל גבירץ	
מספר זיהוי:	311374912	036691962	025243221	032163057	203675624	033762139	
תאריך לידה:	29.08.1993	13.01.1985	15.09.1973	6.3.1975	19.6.1992	19.2.1977	
תאריך תחילת כהונה:	1.3.2026	1.4.2021	1.7.2022	4.6.2024	1.12.2019	27.7.2021	
התפקיד שהוא ממלא, בתאגיד, בחברה בת שלו, קשורה שלו או בבעל עניין בו:	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל בכיר, מנהל פיתוח עסקי ולקוחות	סמנכ"ל AI דאטה וניהול סיכונים	סמנכ"ל מימון ושוקי הון	סמנכ"ל תפעול	מבקר פנימי	
האם הוא בעל עניין או בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד?	לא	לא	לא	לא	כן ⁶	לא	
השכלה:	תואר ראשון – כלכלה וחשבונאות אוניברסיטת בן גוריון; ר"ח מוסמך CPA; תואר שני – כלכלה – אוניברסיטת בן גוריון. מרצה בבן גוריון לכלכלה וחשבונאות	תואר ראשון במסלול דו חוגי - חשבונאות וכלכלה - האוניברסיטה העברית בירושלים; ר"ח מוסמך CPA. תואר שני - Executive MBA (בהצטיינות יתרה) - התמחות במימון נדל"ן ושמות מקרקעין - האוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר קורס דירקטורים האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון - בוגר תואר B.A בכלכלה וניהול במכללה עם התמחויות בחטיבות ניהול במימון ושיווק. תואר שני - תואר M.B.A במנהל עסקים בקריה האקדמית אונו בהתמחות מימון.	תואר ראשון - בוגר תואר B.A בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב. תואר שני - תואר M.B.A במימון וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב.	תיכונת - פ"ת. תיכון ברנר	תואר ראשון – חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת בר אילון; ר"ח מוסמך CPA; תואר מבקר פנימי מוסמך (CIA) מטעם ארגון המבקרים הפנימיים של ארה"ב (IIA); תואר מנהל סיכונים מוסמך (CRMA) מטעם ארגון המבקרים הפנימיים של ארה"ב (IIA)	
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	Vp finance – Actelis Director of finance - Avgol	מנהל בחברת טבע תעשיות פארמצבטיות, ר"ח ומנהל במערך הייעוץ בפירמת KPMG סומך חייקין.	חתם, קצין צוות ומנהל נותני שירותי אשראי באמפא קפיטל בע"מ.	סמנכ"ל השקעות בקרן פיינאפל. מנהל מחלקת האשראי בחברת איילון חברה לביטוח.	5 שנים אחרונות כסמנכ"ל תפעול בבלאקאדג' בע"מ	שותף בפירמת פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ	
האם היו מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה

⁶ מר בן נועם יוסף הינו בן דודו של מר יניב ביטון, בעל השליטה בחברה.

שם	שירן תמר-אזולאי	אבי סוויסה	דניאל אלבו איבגי ⁷
מספר זיהוי:	200719193	053003109	204383301
תאריך לידה:	26/8/1988	13/1/1982	18/10/1992
תאריך תחילת כהונה:	21/5/2025	1/8/2025	10/09/2025
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"לית בלאקאדג' משכנתאות, חברת הנהלה בתאגיד	סמנכ"ל מימון וליווי נדל"ן וחבר הנהלה מנכ"ל חברת בלאקאדג' מימון בע"מ	חשבת בכירה
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד?	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וניהול	תואר ראשון – כלכלה עם התמחות מנע"ס אוניברסיטת בר אילן	תואר ראשון במנהל עסקים בהתמחות חשבונאות במוסד האקדמי המכללה למנהל, תואר שני בחשבונאות באוניברסיטת בר אילן.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"לית בלאקאדג' משכנתאות, מנהלת מערך ניהול פיננסי בבנק ירושלים ומנכ"לית ירושלים מימון והנפקות	בנק לאומי	חשבת בכירה בבלאקאדג', חשבת בחברת ב.ס.ס. סניור במחלקה המקצועית ב-KPMG, מתרגלת שנה ג' באוניברסיטת ת"א ובמכללה למנהל, עוזרת הוראה בשנת השלמה במכללה למנהל.
האם הינו מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא

תקנה 26: מורשי חתימה עצמאיים

למועד זה לא קיימים מורשי חתימה עצמאיים בחברה.

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של התאגיד

ביום 20 באפריל 2025, חדל לכהן משרד ארנסט אנד יאנג, (EY) רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה. סיום כהונתו לא היה כרוך בנסיבות שיש להביא לידיעת המחזיקים בני"ע של החברה. ביום 20 באפריל 2025, מונה משרד סומך חייקין, (KPMG) רואי חשבון, מרחוב הארבעה 17 תל אביב, כרואה החשבון המבקר של החברה.

תקנה 28: שינוי תקנון

ביום 6 בנובמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון תקנון החברה כמפורט להלן: תיקון תקנון 8, 61, 64 ו-67 לתקנון, שונו כך שהרוב הדרוש לקבלת החלטות בהתאם לכל אחד

⁷ יצוין כי ביום 30 במרץ 2026 חדלה לכהן.

מסעיפים אלו יהיה "רוב רגיל" כהגדרתו בתקנון החברה, במקום רוב של 51%. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 בנובמבר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084842).

בנוסף, באותו המועד אישרה האסיפה הכללית את שינוי שם החברה מ-"מיכמן מימון בע"מ" לשמה הנוכחי של החברה – בלאקאדג' בע"מ. בהתאם לכך אישרה האסיפה הכללית את תיקון התקנון כך שיופיע בו שם החברה הנוכחי. לפרטים נוספים ולנוסח העדכני של תקנון החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 בנובמבר, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-085236).

תקנה 29(א): המלצות והחלטות הדירקטורים

תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה – אין.

שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד – אין.

שינוי תזכיר או תקנון ההתאגדות – אין.

פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות – אין.

פדיון מוקדם של אגרות חוב – לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרות ג', ד' ו-ה' של החברה) במהלך שנת הדוח, ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

עסקה שאינה בתנאי שוק, בין התאגיד ובעל ענין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה בת שלו - לשם הזהירות מפנה החברה לתקנות 21 ו-22 לחלק זה.

החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בתקנה 29(א) לעיל – אין.

תקנה 29(ג): החלטות אסיפות כלליות מיוחדות

1. ביום 9 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של החברה את הנושאים שלהלן: (1) מינוי משרד ארנסט אנד יאנג, רואי חשבון, כרואה חשבון המבקר של החברה; (2) מינוי מחדש של מר דורון ספיר כדירקטור בחברה; (3) מינוי מחדש של מר יניב ביטון כדירקטור בחברה; (4) מינוי מחדש של מר ראובן קפלן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 30 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-628468).

2. ביום 20 באפריל 2025 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של החברה את הנושאים שלהלן: (1) מינוי משרד סומך חייקין, רואי חשבון, כרואה חשבון המבקר של החברה; (2) מינוי מחדש של מר דורון ספיר כדירקטור בחברה; (3) מינוי מחדש של מר יניב ביטון כדירקטור בחברה; (4) מינוי מחדש של מר ראובן קפלן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 3 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-024824).

3. ביום 20 באפריל 2025 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של החברה את הנושאים שלהלן: (1) מינוי משרד סומך חייקין, רואי חשבון, כרואה חשבון המבקר של החברה; (2) מינוי מחדש של מר דורון ספיר כדירקטור בחברה; (3) מינוי מחדש של מר יניב ביטון כדירקטור בחברה; (4) מינוי מחדש של מר ראובן קפלן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 3 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-024824).

ביום 6 בנובמבר, 2025, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את הנושאים שלהלן: (1) שינוי שם החברה לשם בלאקאדג' בע"מ (באנגלית: BlackEdge Ltd.) או לכל שם דומה אחר אשר יאושר על-ידי רשם החברות, וכן לתקן את תקנון החברה כך שישקף את שינוי שם החברה כפי שיאושר על-ידי רשם החברות, בתוקף ממועד קבלת אישור רשם החברה; (2) תיקון תקנון החברה כך שהרוב הדרוש לקבלת החלטות בהתאם לתקנות 8, 61, 64 ו-67 לתקנון יהיה "רוב רגיל" כהגדרתו בתקנון החברה, במקום רוב של 51%, בתוקף ממועד אישור האסיפה הכללית. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 22 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-079204).

תקנה 29א: החלטות החברה

אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות – אין.

פעולות לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו – אין.

עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות – למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם נושאי המשרה ובעל השליטה בה, כמפורט בתקנות 21 ו-22 לעיל וכן להחלטות האסיפה הכללית כמפורט בתקנה 29(ג) לעיל.

ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף למועד הדוח – למידע אודות שיפוי וביטוח שבתוקף בתאריך הדוח, ראה תקנה 22 לעיל.

תאריך הדוח: 31 במרס 2026

בלאקאדג' בע"מ

תפקידים:

מנכ"ל

יו"ר הדירקטוריון

שמות החותמים:

יניב ביטון

דורון ספיר

בלאקאדג' בע"מ

**פרק ה': דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות")**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה

9ב(א) לתקנות הדוחות

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של בלאקאדג' בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יניב ביטון, מנכ"ל החברה ודירקטור

2. דורון ספיר, יו"ר דירקטוריון

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

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

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: ארבעת תהליכי בקרה מהותיים לדיווח הכספי והגילוי: (1) בקורות ברמת הארגון; (2) בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי; (3) בקורות כלליות של מערכות מידע; ו- (4) בקורות על תהליך של מתן אשראי ללקוחות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל,
הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

מצרפות להלן הצהרות מנהלים לפי תקנה 9ב(ד) ס"ק (1) ו-(2) לתקנות הדוחות.

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

אני, מר יניב ביטון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של בלאקאדג' בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על 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, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, 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.

יניב ביטון, מנכ"ל ודירקטור

31 במרס 2026
תאריך

הצהרות מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

אני, גב' אדווה אור עזריה, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של בלאקאדג' בע"מ (להלן: "התאגיד"), לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב 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, 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.

אדווה אור עזריה, סמנכ"ל
כספים

31 במרס 2026
תאריך