מ.ל.ר.ן פרויקטים ומסחר בע"מ

דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר, 2026



מלרון
פתרונות אשראי

תוכן עניינים

פרק א' - דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2026

פרק ב' – דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026

פרק ג' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק א'

מ.ל.ר.ן פרויקטים ומסחר בע"מ

דוח הדירקטוריון

ליום 30 בספטמבר

2026

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון מ.ל.ר.ן. פרויקטים ומסחר בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והחברה המוחזקת שלה (יחד: "**הקבוצה**") לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). התקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 ייקראו להלן: "**תקופת הדוח**", "**הרבעון השלישי של שנת 2026**" ו-"**מועד הדוח**", לפי העניין. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופות המדווחות ועד למועד אישור דוח זה ("**דוח הדירקטוריון**" או "**הדוח**").

דוח דירקטוריון זה מצורף לדוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2026 ("**הדוחות הכספיים ביניים**") המוצגים בהמשך דוח זה. דוח הדירקטוריון כולל סקירה, במתכונת מצומצמת, של העניינים בהם הוא עוסק וסוקר את השינויים העיקריים בפעילות הקבוצה במהלך תקופת הדוח ועד למועד אישורו בדירקטוריון החברה ("**מועד אישור הדוח**"). דוח הדירקטוריון נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנת 2025, לרבות הדוחות הכספיים השנתיים שצורפו לו, אשר פורסם ביום 11 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-021448) ("**הדוח התקופתי לשנת 2025**" ו- "**הדוחות הכספיים השנתיים**", לפי העניין), דוחות הדירקטוריון לרבעון הראשון והשני לשנת 2026, אשר פורסמו בימים 12 במאי 2026 ו- 23 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-043669 ו- 2026-01-078718, בהתאמה) ("**דוח רבעון ראשון לשנת 2026**" ו- "**דוח רבעון שני לשנת 2026**", בהתאמה). הפניות החברה לדיווחי החברה כוללות את המידע האמור בהם על דרך ההפניה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות הדוחות, והוא עשוי לכלול מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"). מידע צופה פני עתיד כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים. מידע זה אינו ודאי והתוצאות בפועל שינבעו מפעילות החברה, עשויות להיות שונות מהותית מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח ("**מידע צופה פני עתיד**"). לפיכך, על אף שהחברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות בדוח זה, הן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מוזהרים בזאת, כי התוצאות בפועל בעתיד עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה. החברה כללה בחלקים שונים של הדוח אזהרה פרטנית וקצרה לגבי מידע צופה פני עתיד ואזהרה כזו יש לקרוא בהתייחס לפירוט המלא המופיע בפסקה זו. בנוסף, יובהר כי מידע שנחזה להיות מידע צופה פני עתיד חלה עליו אזהרה זו במלואה אף אם לא צוינה בצידו הערה מפורשת כאמור.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה ותחום פעילותה

1.1. החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**").

1.2. למועד הדוח, מרבית פעילותה של הקבוצה מבוצעת על-ידי החברה עצמה, כאשר החברה מחזיקה בחברה בת אחת בלבד, מ.ל.ר.ן פיננסים בע"מ ("**החברה הבת**") שהינה חברה פרטית בשליטה מלאה (100%) של החברה, ואשר פעילותה אינה מהותית.

1.3. למועד הדוח, החברה פועלת בתחום מתן אשראי חוץ-בנקאי בישראל, כאשר במסגרת תחום הפעילות, פועלת החברה בארבעה אפיקים שונים: (1) אשראי ליזמות נדל"ן וליווי בנייה; (2) אשראי לעסקים קטנים ובינוניים; (3) אשראי לפרויקטי תשתיות לקבלני תשתיות; וכן (4) אשראי לנותני שירותים פיננסיים ("נותני שירותים פיננסיים" או "נש"פים"). החברה מעמידה פתרונות מימון בתחומים אלו באמצעים שונים, ובהם העמדת מסגרות אשראי, הלוואות באופן ישיר לחברות ומסגרות לניכיון המחאות. לפרטים נוספים אודות אפיקי האשראי של החברה ראו סעיפים 2 ו- 7 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

בנוסף, בחודש ספטמבר 2026 החלה החברה הבת בפעילות ראשונית בתחום האשראי הצרכני כנגד בטוחות נדל"ן, בעקבות הרחבת רישיונה למתן אשראי, כמתואר בסעיף 2.2 להלן. נכון למועד הדוח נחתמו מספר הסכמי הלוואה בתחום מתן אשראי צרכני בהיקפים שאינם מהותיים ביחס לפעילות הקבוצה, אולם טרם הועמד אשראי מכוחם.

2. אירועים מהותיים שחלו במצב ענייני החברה במהלך תקופת הדוח ועד למועד אישורו

2.1. **הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז')**

ביום 30 במרץ 2026, השלימה החברה הנפקה של 104,384,000 אגרות חוב (סדרה ז') ("**אג"ח ז'**") בתמורה לסך של כ - 103 מיליון ש"ח נטו (לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה), בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 29 במרץ 2026[1] ("**דוח הצעת המדף**") על פי תשקיף המדף של החברה מיום 22 בדצמבר 2023[2]. אגרות החוב (סדרה ז') מדורגות על ידי סוכנות הדירוג מעלות בדירוג של "ilA-", נושאות ריבית בשיעור שנתי קבוע של 7.66% והחלו להיסחר בבורסה ביום 3 באפריל 2026.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה אודות דוח הצעת המדף ודוח תוצאות ההנפקה, מהימים 29 ו-30 במרץ 2026 (בהתאמה), דיווח מיידי של סוכנות הדירוג מעלות מיום 30 במרץ 2026[3] וכן נספח ב', בדבר "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב", בפרק זה להלן.

2.2. **הרחבת רישיון חברת הבת לתחום מתן אשראי צרכני**

ביום 7 בספטמבר 2026, קיבלה החברה הבת, בעלת רישיון מורחב למתן אשראי[4] ("**הרישיון**"), את אישורה של רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון[5] ("**רשות שוק ההון**") להרחבת פעילותה של החברה הבת במסגרת

---

[1] מס' אסמכתא: 2026-01-029039, המובא בזאת בדרך ההפניה.

[2] מס' אסמכתא: 2023-01-115363, כפי שהוארך ביום 16 בדצמבר 2025 עד ליום 21 בדצמבר 2026 (מס' אסמכתא: 2025-01-100349), המובאים בזאת בדרך ההפניה.

[3] מס' אסמכתאות: 2026-01-029039 ו- 2026-01-030037 (בהתאמה), וכן דיווח מיידי של סוכנות הדירוג מעלות (מס' אסמכתא: 2026-15-026257), המובאים בזאת בדרך ההפניה.

[4] כמשמעות מונח זה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), תשע"ו-2016 ("**חוק הפיקוח**").

[5] בדרך של אי התנגדות המפקח על רשות שוק ההון.

הרישיון, מאשראי עסקי מסוגים שונים, ובהם הלוואות כנגד בטוחות נדל"ן, גם לאשראי צרכני בתחום זה. לאחר קבלת האישור כאמור, החלה החברה הבת בפעילות ראשונית בתחום האשראי הצרכני כנגד בטוחות נדל"ן ונכון למועד הדוח נחתמו מספר הסכמי הלוואה בהיקפים שאינם מהותיים, אולם טרם הועמד אשראי מכוחם.

2.3. **<u>דירוג</u>**

בחודש אוקטובר 2026, הודיעה מעלות על אישרור דירוג המנפיק ודירוג החוב הבכיר המובטח והחוב הבכיר הבלתי מובטח של החברה ברמה ilA- עם תחזית יציבה.[6]

2.4. **<u>חלוקה</u>**

2.4.1. <u>חלוקות דיבידנד</u>

ביום 11 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 7,000 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 31 במרץ 2026.[7]

ביום 12 במאי 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 6,350 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 28 במאי 2026.[8]

ביום 23 באוגוסט 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 5,650 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 7 בספטמבר 2026.[9]

במועדי החלוקה כאמור, החברה עמדה בהתחייבויותיה בקשר עם פעולות "חלוקה" בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ד', ה', ו' ו- ז'). לפרטים אודות מגבלות חלוקת דיבידנד בהן התחייבה החברה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ד', ה', ו' ו- ז') ראו סעיף 1.4 בנספח 1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד'), וכן סעיף 5.4 לשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו- ז'). לתמצית מגבלות שטרי הנאמנות כאמור ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון שצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025 וכן נספח ב' בדבר "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה" המצורף לדוח זה.

ביום 4 בנובמבר 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 4,750 אלפי ש"ח, אשר ישולם ביום 18בנובמבר, 2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה בסמוך לפרסום דוח רבעון זה.

2.4.2. <u>רכישה עצמית של מניות החברה</u>

ביום 12 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף מצטבר של עד 5 מיליון ש"ח ("**עלות הרכישה הכוללת של המניות**") שתימשך עד לרכישת מניות בסך עלות הרכישה הכוללת של המניות או עד ליום 12 במאי 2027 (לפי המוקדם). רכישת מניות החברה תתבצע מעת לעת בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים על-פי שיקול דעתה של הנהלת החברה וזאת במסגרת עלות הרכישה הכוללת והתקופה שנקבעה לביצוע התוכנית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 במאי 2026.[10]

---

[6] לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 באוקטובר 2026, מס' אסמכתא: 2026-15-096647, המובא בזאת בדרך ההפניה.

[7] לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 במרץ 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-021490, המובא בזאת בדרך ההפניה.

[8] לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 במאי 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-043678, המובא בזאת בדרך ההפניה.

[9] לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2026, מס' אסמכתא: 2026-01-079572, המובא בזאת בדרך ההפניה

[10] מס' אסמכתא: 2026-01-043683, המובא בזאת בדרך ההפניה.

ביום 24 באוגוסט 2026 ביצעה החברה רכישה עצמית של 135,000 מניות רגילות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה בתמורה לסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח.[11]

לאירועים נוספים שאירעו במהלך תקופת הדוח ולאחריו ראו סעיף 5 להלן.

3. שינויים בסביבה כללית והשפעתם על החברה

3.1. אי יציבות ביטחונית

בתקופת הדוח, חלה הסלמה במצב הביטחוני והאזורי, אשר כללה לחימה במספר חזיתות ואירועים ביטחוניים בעלי השפעה על המשק הישראלי. על אף שהושגו הסכמות להפסקת אש בחלק מהזירות, נכון למועד אישור הדוח ממשיכה לשרור אי-ודאות ביטחונית באזור. בתקופת הלחימה נרשמה האטה זמנית בפעילות המשק, אשר השפיעה במידה מסוימת על קצב ביצוע עסקאות ופעולות גבייה, ללא השפעה מהותית על תוצאות החברה. כמו כן, כפועל יוצא מהלחימה, התקבלו בחברה בקשות נקודתיות של לקוחות לדחיות במועדי תשלום, בהיקפים שאינם מהותיים ולתקופות קצרות, להן נענתה החברה.

החברה המשיכה בפעילותה העסקית באופן רציף וללא השפעה מהותית על פעילותה, נזילותה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.

להערכת החברה, ככל שתימשך אי-הוודאות הביטחונית והשלכותיה על הפעילות הכלכלית במשק, עלולה להיות לכך השפעה על רמת סיכון האשראי של לקוחות החברה ובהתאם גם על היקף הפסדי האשראי. למועד אישור הדוח, לא זוהתה כאמור, השפעה מהותית על מצבה הכספי, תוצאות פעילותה או נזילותה של החברה.

בנוסף, למועד הדוח, המשק הישראלי מתנהל על רקע אי־ודאות פוליטית. אי־יציבות פוליטית מתמשכת ותוצאות מערכת הבחירות עשויות להשפיע, בין היתר, על יכולת קידום ואישור תקציב המדינה, על המדיניות הכלכלית והרגולטורית, על היקף הפעילות וההשקעות במשק, על שוקי ההון ועל דירוג האשראי של מדינת ישראל. להתפתחויות כאמור עשויה להיות השפעה עקיפה על פעילות החברה, בין היתר באמצעות השפעתן על זמינות ועלות מקורות המימון של החברה, על הביקוש לאשראי חוץ־בנקאי ועל מצבם העסקי וכושר הפירעון של לקוחותיה. נכון למועד אישור הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעה האפשרית של אי־היציבות הפוליטית ושל תוצאות מערכת הבחירות על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט. החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות ולבחון את השפעותיהן האפשריות על פעילותה, תיק האשראי שלה, נזילותה ומקורות המימון העומדים לרשותה.

לפרטים נוספים אודות השפעותיה של אי היציבות הביטחונית-האזורית על תוצאות החברה ראו ביאור 1ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

הערכות והנחות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות המצב הביטחוני והפוליטי בישראל, לרבות אי-היציבות הפוליטית והשלכות תוצאות מערכת הבחירות, על יכולת גיוס המקורות של החברות בתחום והיקף תיקי האשראי שלהן, וכן על זמינות ועלות מקורות המימון של החברה, הביקוש לאשראי וכושר הפירעון של לקוחותיה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכותיה נכון למועד אישור הדוח. אין כל ודאות כי הערכות החברה כמפורט לעיל יתממשו, במלואן או בחלקן, והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהן, בין היתר בשל התפתחויות במצב הביטחוני והפוליטי, שינויים במדיניות הכלכלית והרגולטורית, בקידום ובאישור

[11] לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-079490), המובא בזאת בדרך ההפניה.

תקציב המדינה, בפעילות המשק ובשוקי ההון ובדירוג האשראי של מדינת ישראל. התפתחויות אלו תלויות בגורמים שאין לחברה יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

3.2. **<u>הסביבה המאקרו-כלכלית בישראל והשפעתה על תוצאות החברה בתקופת הדוח</u>**

לפרטים אודות הסביבה המאקרו-כלכלית בישראל והשפעותיה על תוצאות החברה ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025.

כמו כן, בתקופה שמתחילת השנה ועד למועד אישור הדוח עמדה האינפלציה על שיעור של כ- 1.6%.[12] על פי תחזית בנק ישראל מחודש אוקטובר 2026, האינפלציה צפויה לעמוד בשנת 2026 על שיעור של 1.5% ובשנת 2027 על שיעור של 2.1% לעומת אינפלציה בשיעור של 2.5% בשנת 2025. על רקע התמתנות סביבת האינפלציה כאמור, החליטה הוועדה המוניטרית בארבע החלטות (מתוך שבע החלטות) נפרדות בשנת 2026 להוריד את הריבית בשיעור כולל של 1%, כך שנכון למועד אישור דוח זה שיעור הריבית עומד על 3.25%. על פי התחזית המקרו-כלכלית של בנק ישראל מחודש אוקטובר 2026, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברביע השלישי של שנת 2027 צפוי להיות 2% וכן ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד בממוצע על 3% ברביע השלישי של שנת 2027.[13]

נכון למועד אישור הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בהערכות החברה באשר להשלכות ולהשפעות המצב המאקרו-כלכלי בישראל על תוצאות פעילות החברה בתקופת הדוח ועד למועד אישורו, כפי שאלו מתוארות בסעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025.

<u>להלן תמהיל תיק האשראי, נטו ומקורות המימון של החברה למועד הדוח:</u>

היקף ומח"מ תיק האשראי, נטו:

תיק האשראי, נטו	היקף (במיליוני ש"ח)	מח"מ
ריבית שקלית קבועה	990	0.74
צמוד למדד המחירים	35	2.61
צמוד לריבית בנק ישראל	207	0.77
סה"כ	**1,232**	**0.80**

[12] לפרטים ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/326/10_26_326b.pdf?

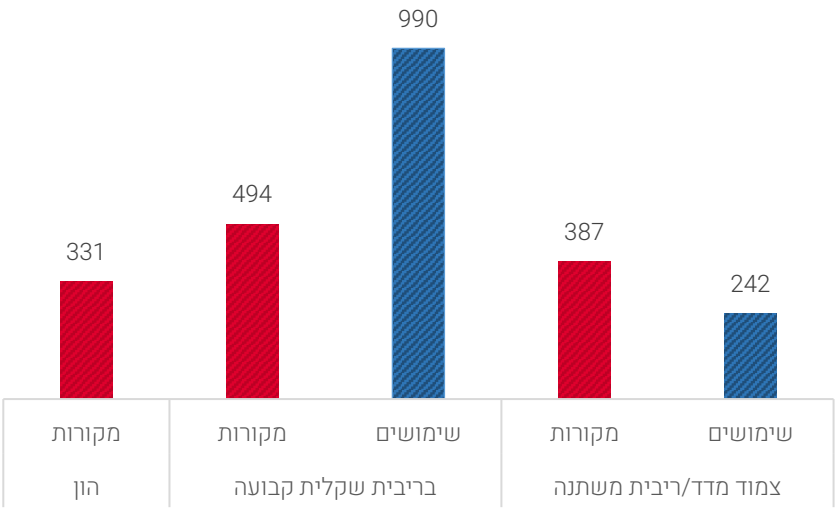
[13] לפרטים נוספים על אודות תחזית בנק ישראל, ראו בכתובת:
https://www.boi.org.il/media/bj4ceawe/%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA_%D7%90%D7%95%D7%A7%D7%98%D7%95%D7%91%D7%A8_2026_%D7%97%D7%96%D7%90%D7%99%D7%9D_%D7%92.pdf

היקף ומח"מ מקורות המימון:

מקורות המימון	היקף (במיליוני ש"ח)	מח"מ *
ריבית שקלית קבועה	494	2.09
צמוד למדד המחירים	30	2.16
ריבית משתנה (צמוד לריבית בנק ישראל או פריים)	387	0.94
סה"כ אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים ואגרות חוב	**911**	**1.60**
הון עצמי	**331**	מח"מ ארוך
סה"כ מקורות מימון	**1,242**	

(*) יצוין, כי חישוב המח"מ עבור אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הינו בהנחת מח"מ של שנה אחת למסגרות האשראי המנוצלות ביום 30 בספטמבר 2026.

להלן התפלגות מקורות ושימושים של החברה, למועד הדוח, לפי בסיס הצמדה:



4. הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה ותזרימי המזומנים שלה

4.1. המצב הכספי

להלן סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים ביניים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם.

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
	באלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	4,041	6,827	1,372	להרחבה אודות שינויים ביתרות המזומנים ושווי מזומנים, ראו תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים של החברה, בדוחות הכספיים ביניים.
מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים	3,354	684	1,264	הסעיף מייצג יתרות בחשבונות הנאמנות של החברה בעיקר בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') אשר השימוש בהן כפוף לתנאים המנויים בשטר הנאמנות ולאישור הנאמן. לפרטים נוספים ראו ביאור 10ד' לדוחות הכספיים השנתיים.
חייבים ויתרות חובה	5,119	5,036	3,430	הגידול בתקופת הדוח הינו בעיקר בגין הוצאות מראש ומקדמות לספקים שוטפים.
אשראי ללקוחות לזמן קצר, נטו	872,979	883,935	926,282	בתקופת הדוח חלה עלייה בתיק האשראי של החברה, בעיקר באשראי ללקוחות לזמן ארוך. העלייה נתמכת בגמישות מקורות המימון של החברה ובהתאמת מח"מ מקורות המימון לתמהיל תיק האשראי.
אשראי ללקוחות לזמן ארוך, נטו	358,811	159,270	173,040	
נכסים לא שוטפים אחרים	16,218	23,083	20,117	היתרות משקפות נכסים לא שוטפים שאינם מהותיים לפעילות הליבה של החברה. השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מניצול חלקי של מסים נדחים וכן מעדכון בנכס זכות שימוש כתוצאה מהסכם שכירות חדש. לפרטים ראו ביאור 6ג' לדוחות הכספיים ביניים.
סה"כ נכסים	**1,260,522**	**1,078,835**	**1,125,505**	

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
	באלפי ש"ח			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (לרבות חלויות שוטפות)	360,945	316,880	221,431	העלייה בניצול מסגרות האשראי בתקופת הדוח הינה בהלימה עם עלייה בהיקף תיק האשראי של החברה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	134,897	50,407	58,179	השינויים בסעיף זה נובעים בעיקר מעדכון החלויות השוטפות של אגרות החוב בהתאם ללוח הפירעונות.
התחייבויות שוטפות אחרות	12,807	21,950	17,261	השינויים בסעיף זה נובעים בעיקר מתנודות שוטפות בסעיפי ההתחייבויות השונים, ובכלל זה הפרשה למסים והפרשות אחרות.
אגרות חוב לזמן ארוך	391,384	277,692	413,263	ירידה בתקופת הדוח הינה בעיקר כתוצאה מעדכון תקופתי של חלויות שוטפות של אגרות החוב בהתאם ללוח הפירעונות. ירידה זו קוזזה בחלקה כתוצאה מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז') בחודש מרץ 2026.
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדיים	23,792	89,952	91,774	הירידה בתקופת הדוח בסעיף זה נובעת בעיקר מסיווג של חלק מההלוואות לזמן ארוך להצגה במסגרת התחייבויות שוטפות, נוכח התקרבות מועד פירעונן.
התחייבויות לא שוטפות אחרות	5,331	6,266	5,938	היתרות משקפות התחייבויות לא שוטפות שאינן מהותיות לפעילות הליבה של החברה, ולא חל שינוי מהותי בסעיף זה בתקופת הדוח.
סה"כ התחייבויות	**929,156**	**763,147**	**807,846**	

4.2. ניתוח תוצאות הפעילות של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026:

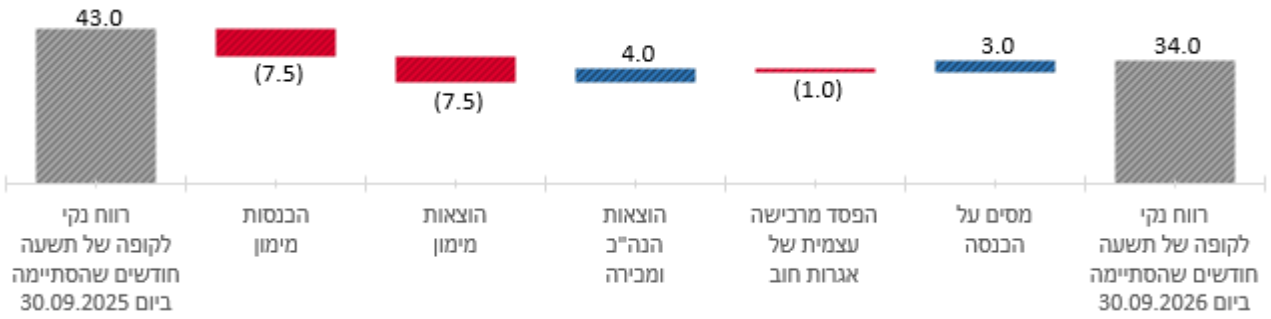
סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	2026	2025	
	באלפי ש"ח		
הכנסות מימון	119,445	127,326	172,200
הוצאות מימון	48,788	41,095	57,029
הכנסות מימון, נטו	**70,657**	**86,231**	**115,171**
הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים	1,749	2,239	4,577
הכנסות מימון, נטו בניכוי הפסדי אשראי חזויים	**68,908**	**83,992**	**110,594**
הוצאות מכירה ושיווק	3,297	3,453	4,652
הוצאות הנהלה וכלליות	21,460	24,584	31,772
הפסד מרכישה עצמית של אגרות חוב	860	-	-
הכנסות אחרות	538	392	568
רווח לפני מסים על הכנסה	**43,829**	**56,347**	**74,738**
מסים על הכנסה	10,224	13,231	17,599
רווח נקי	**33,605**	**43,116**	**57,139**

רווח נקי לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026:

בתקופת הדוח, רשמה החברה רווח נקי בסך של כ- 34 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי בסך של כ- 43 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה ברווח הנקי בתקופת הדוח, מיוחסת בעיקר לירידה בהכנסות מימון, נטו.

תשואת הרווח הנקי להון לתקופת הדוח הסתכמה בכ- 14.0% בהשוואה לכ- 19.6% בתקופה המקבילה אשתקד (במונחים שנתיים). הירידה בתשואה נבעה בעיקר מירידה ברווח הנקי בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, זאת לצד עלייה בהון העצמי של החברה.

להלן ניתוח השינוי בתוצאות לתקופה של **תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026** בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (במיליוני ש"ח):



הכנסות מימון, נטו

תיק האשראי, נטו, הממוצע עמד בתקופת הדוח על סך של כ- 1,130 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 960 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. על אף הגידול בתיק האשראי הממוצע, חלה בתקופת הדוח ירידה של כ - 16 מיליון ש"ח בהכנסות המימון, נטו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות מימון, נטו, הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 71

מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בה הכנסות המימון, נטו עמדו על כ- 86 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח, שיעור הכנסות המימון, נטו, מסך ההכנסות עמד על כ- 59% לעומת שיעור של 68% בתקופה המקבילה אשתקד.

ירידה זו בהכנסות המימון, נטו, נובעת בעיקר משינויים בתמהיל תיק האשראי ובתמהיל מקורות המימון של החברה. בהיבט תיק האשראי, חלה ירידה בהיקף עסקאות קצרות טווח המאופיינות בתשואות גבוהות יותר, לצד גידול במשקלן של עסקאות ארוכות טווח בעלות תשואה נמוכה יותר. בהיבט מקורות המימון, לצד עלייה בהיקף תיק האשראי של החברה, הוצאות המימון הושפעו גם מפירעון אגרות החוב של החברה (סדרה ג'), אשר הונפקו בריבית קבועה לא צמודה, בתקופה שבה סביבת הריבית בשוק הייתה נמוכה באופן היסטורי, עד למחצית הראשונה של שנת 2022, והחלפתן במקורות מימון בשיעור ריבית גבוהה יותר בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים.

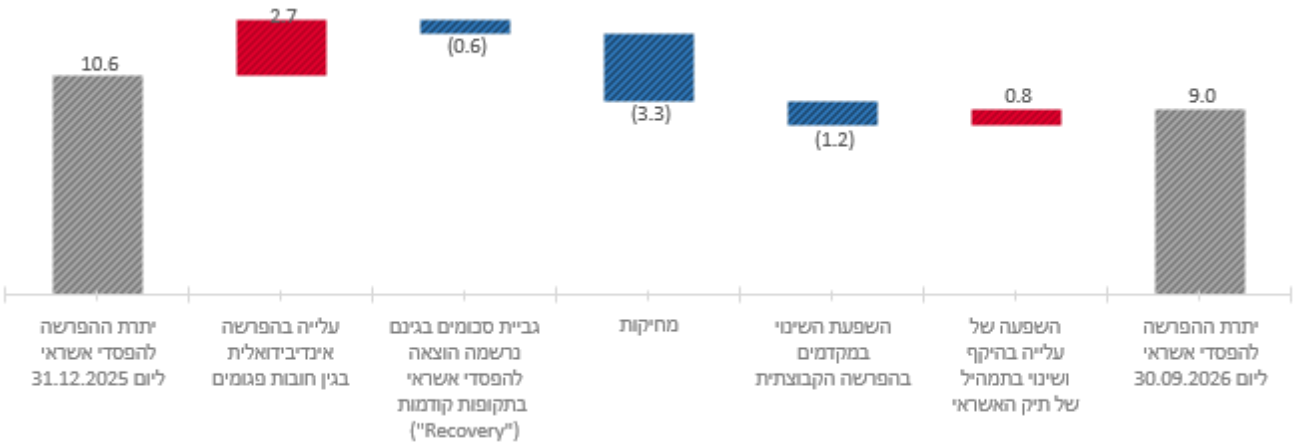
בנוסף, אירועים ביטחוניים וגיאו-פוליטיים ובהם הימשכות הלחימה במהלך חודש מרץ 2026, כאמור בסעיף 3.1 לעיל, התגברות התחרות בענף האשראי החוץ-בנקאי, ובפרט בתחום האשראי המגובה בבטוחה קשיחה, וכן ירידת הריבית בשוק ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, הביאו להתמתנות ברמות התמחור של עסקאות האשראי. מגמות אלו השתקפו בירידה בשיעור הריבית הממוצעת על הפעילות. שיעור הריבית על תיק האשראי הממוצע, נטו (IRR), בתקופת הדוח עמד על כ- 14.1%, לעומת כ- 17.7% בתקופה המקבילה אשתקד.

<u>הוצאות להפסדי אשראי</u>

שיעור הוצאות להפסדי אשראי ביחס ליתרת תיק האשראי הממוצע, נטו, לתקופת הדוח עמד על כ- 0.2%, זאת בהשוואה לשיעור של כ- 0.3% בתקופה המקבילה אשתקד (במונחים שנתיים). הירידה בהוצאות להפסדי אשראי נבעה בעיקר כתוצאה מירידה בהוצאות בגין הפרשה אינדיבידואלית בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח. ירידה זו קוזזה באופן חלקי על ידי עלייה בהוצאות בגין הפרשה קבוצתית בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח, זאת בעיקר כתוצאה מהמשך הצמיחה בתיק האשראי של החברה.

יתרת הפרשה להפסדי אשראי למועד הדוח עמדה על כ- 0.7% מסך יתרת תיק האשראי, ברוטו, בהשוואה לשיעור של כ- 1.4% ביום 30 בספטמבר 2025 וכ- 1.0% ביום 31 בדצמבר 2025. למועד הדוח, ההפרשה הקבוצתית מהווה כ- 79% מיתרת ההפרשה הכוללת (לימים 30 בספטמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2025 כ- 50% וכ- 70%, בהתאמה).

<u>להלן התפתחות בהפרשה להפסדי אשראי לתקופה של **תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026** (במיליוני ש"ח):</u>



<u>הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מכירה</u> – הירידה מיוחסת בעיקר לירידה בשירותים מקצועיים ועלויות שכר.

4.3. ניתוח תוצאות הפעילות של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026:

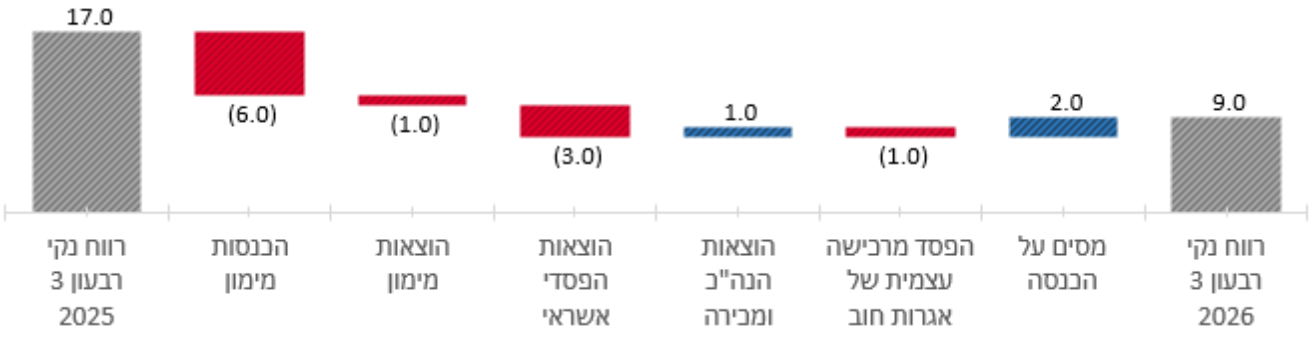
סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2026	2025
	באלפי ש"ח	
הכנסות מימון	39,943	46,249
הוצאות מימון	16,507	15,516
הכנסות מימון, נטו	**23,436**	**30,733**
הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי חזויים	1,861	(690)
הכנסות מימון, נטו בניכוי הפסדי אשראי חזויים	**21,575**	**31,423**
הוצאות מכירה ושיווק	1,404	1,357
הוצאות הנהלה וכלליות	7,012	8,213
הפסד מרכישה עצמית של אגרות חוב	860	-
הכנסות אחרות	53	109
רווח לפני מסים על הכנסה	**12,352**	**21,962**
מסים על ההכנסה	2,884	5,172
רווח נקי	**9,468**	**16,790**

רווח נקי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026:

ברבעון השלישי של שנת 2026, רשמה החברה רווח נקי בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד, הרווח הנקי הסתכם לסך של כ- 17 מיליון ש"ח. הירידה ברווח הנקי ברבעון השלישי של שנת 2026, מיוחסת כאמור לירידה בהכנסות המימון, נטו ולעלייה בהוצאות בגין הפסדי אשראי. לפרטים אודות השפעות אלו, ראו סעיף זה להלן.

תשואת הרווח הנקי להון לרבעון השלישי של שנת 2026 הסתכמה בכ- 12.0% בהשוואה לכ- 23.5% בתקופה המקבילה אשתקד (במונחים שנתיים). הירידה בתשואה נבעה בעיקר מירידה ברווח ברבעון השלישי של שנת 2026 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, זאת לצד עלייה בהון העצמי של החברה.

להלן ניתוח השינוי בתוצאות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (במיליוני ש"ח):



הכנסות מימון, נטו

תיק האשראי, נטו, הממוצע עמד ברבעון השלישי של שנת 2026 על סך של כ-1,157 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1,038 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. על אף הגידול בתיק האשראי הממוצע, חלה בתקופת הדוח ירידה של כ- 7 מיליון ש"ח (כ- 24%) בהכנסות המימון, נטו, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות מימון, נטו, הסתכמו ברבעון השלישי של שנת 2026 בכ- 23 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בה הכנסות המימון, נטו עמדו על כ- 31 מיליון ש"ח. ברבעון השלישי של שנת 2026, שיעור הכנסות המימון, נטו, מסך ההכנסות עמד על כ- 59% לעומת שיעור של כ- 66% בתקופה המקבילה אשתקד.

ירידה זו בהכנסות המימון, נטו, נובעת בעיקר משינויים בתמהיל תיק האשראי ובתמהיל מקורות המימון של החברה. בהיבט תיק האשראי, חלה ירידה בהיקף עסקאות קצרות טווח המאופיינות בתשואות גבוהות יותר, לצד גידול במשקלן של עסקאות ארוכות טווח בעלות תשואה נמוכה יותר. בהיבט מקורות המימון, לצד עלייה בהיקף תיק האשראי של החברה, הוצאות המימון הושפעו גם מפירעון אגרות החוב של החברה (סדרה ג'), אשר הונפקו בריבית קבועה לא צמודה, בתקופה שבה סביבת הריבית בשוק הייתה נמוכה באופן היסטורי, עד למחצית הראשונה של שנת 2022, והחלפתן במקורות מימון בשיעור ריבית גבוהה יותר בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים.

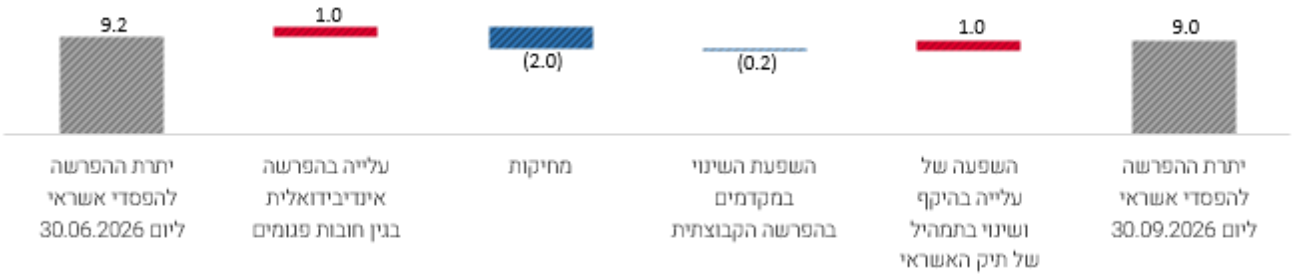
בנוסף, במהלך הרבעון נמשכה מגמה של תחרות גוברת בענף האשראי החוץ-בנקאי, לצד סביבת ריבית נמוכה יותר ביחס לרבעון המקביל אשתקד. מגמות אלו התבטאו בהתמתנות ברמות התמחור של עסקאות האשראי ובירידה בשיעור הריבית הממוצעת על תיק האשראי של החברה (IRR), ובהתאם השפיעו על הכנסות המימון ברבעון.

שיעור הריבית על תיק האשראי הממוצע, נטו (IRR), ברבעון השלישי של שנת 2026 עמד על כ- 13.8%, שיעור זה עמד על כ- 17.8% בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות להפסדי אשראי

שיעור הוצאות להפסדי אשראי ביחס ליתרת תיק האשראי הממוצע, נטו, לתקופת הדוח עמד על כ- 0.6%, זאת בהשוואה לשיעור הכנסה מהפסדי אשראי של כ- (0.3%) ברבעון השלישי של שנת 2025. העלייה בהוצאות להפסדי אשראי ברבעון השלישי של שנת 2026, נבעה בעיקר כתוצאה מעדכון ההפרשה הקבוצתית כתוצאה מהמשך הצמיחה בתיק האשראי של החברה.

להלן התפתחות ביתרת ההפרשה להפסדי אשראי ברבעון השלישי של שנת 2026 (במיליוני ש"ח):



הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מכירה – הירידה מיוחסת בעיקר לירידה בעלויות שכר ושירותים מקצועיים.

הפסד מרכישה עצמית של אגרות חוב - הפסד בו הכירה החברה כתוצאה מרכישה עצמית של אגרות החוב של החברה (סדרה ה'). לפרטים נוספים ראו ביאור 16ו'(2) לדוחות הכספיים ביניים.

4.4. נזילות

למועד הדוח, לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 4,041 אלפי ש"ח, ויתרות של מזומנים מוגבלים בחשבונות הנאמנות של החברה בסך של כ- 3,354 אלפי ש"ח. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 ו- 2025, ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברים לשינויים העיקריים
	2026	2025		
	באלפי ש"ח			
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	22,786	65,355	(67,674)	בתקופת הדוח, תזרים המזומנים לפעילות שוטפת משקף בעיקר עלייה באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים לצד גידול בהיקף האשראי ללקוחות. במקביל, החברה פעלה להתאמת מבנה מקורות המימון שלה, בין היתר באמצעות החלפת חלק ממקורות המימון לזמן קצר במקורות מימון לזמן ארוך, לרבות גיוס אגרות חוב וקבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדיים, אשר מסווגים במסגרת פעילות מימון.
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה	(711)	(1,872)	(2,381)	בתקופת הדוח, תזרים המזומנים לפעילות השקעה מייצג בעיקר את השקעות החברה בתוכנות.
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון	(19,406)	(59,736)	68,347	בתקופת הדוח, תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון נבע בעיקר מפירעון אשראי לזמן ארוך, מרכישה עצמית של אגרות החוב של החברה (סדרה ה') ותשלומי דיבידנד לבעלי מניות החברה. מנגד החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה ז') וקיבלה אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדיים.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברים לשינויים העיקריים
	2026	2025	
	באלפי ש"ח		
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת	107,817	56,374	ברבעון השלישי של שנת 2026, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת משקף בעיקר עלייה באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים לצד גידול בהיקף האשראי ללקוחות.
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה	(177)	(1,027)	ברבעון השלישי של שנת 2026, בדומה לרבעון השלישי של שנת 2025, תזרים המזומנים לפעילות השקעה מייצג בעיקר את השקעות החברה בתוכנות.
מזומנים, נטו ששימשו לפעילות מימון	(105,107)	(75,259)	ברבעון השלישי של שנת 2026, תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון נבע בעיקר מפירעון אשראי לזמן ארוך ומפירעון אגרות החוב ומרכישות עצמיות של אגרות החוב של החברה.

לפרטים נוספים אודות תזרימי המזומנים של החברה ראו תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים של החברה בדוחות הכספיים ביניים.

ליום 30 בספטמבר 2026 לא מתקיימים סימני אזהרה לפי תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, המחייבים פרסום דוח תזרים חזוי על ידי החברה.

4.5. <u>הון חוזר</u>

רכיבי ההון החוזר של החברה כוללים בעיקר אשראי ללקוחות נטו, מזומנים ומזומנים מוגבלים, בניכוי אשראי וחלויות שוטפות מנותני אשראי חיצוניים ומאגרות החוב.

ההון החוזר בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2026 הסתכם בכ- 377 מיליון ש"ח לעומת כ- 635 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. השינוי בהון החוזר נבע בעיקר מגידול בהתחייבויות השוטפות, ובפרט מגידול בחלויות השוטפות של אגרות החוב ואשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים, כחלק מניהול שוטף של מקורות המימון של החברה.

4.6. <u>מקורות מימון</u>

פעילות החברה ממומנת באמצעות מגוון מקורות מימון, הכוללים הון עצמי, אגרות חוב ומסגרות אשראי מגופים בנקאיים ומוסדיים שחלקן מסגרות אשראי מחייבות וחלקן מסגרות אשראי שאינן מחייבות, הן לזמן קצר והן לזמן ארוך. תמהיל מקורות המימון של החברה מאופיין בפיזור ובגיוון של מקורות המימון, באופן התומך בפעילותה העסקית ובגמישותה הפיננסית. למועד הדוח, עמדו לרשות החברה קווי אשראי בהיקף כולל של כ- 645 מיליון ש"ח (מהם קווי אשראי פנויים בהיקף של כ- 260 מיליון ש"ח). בנוסף, לחברה הון עצמי בהיקף של כ- 331 מיליון ש"ח ואגרות חוב בהיקף של כ- 526 מיליון ש"ח. בסמוך למועד אישור הדוח, לרבות השינויים שחלו לאחר מועד הדוח, היקף קווי האשראי העומדים לרשות החברה הסתכם בסך של כ- 700 מיליון ש"ח (מהם קווי אשראי פנויים בהיקף של כ-290 מיליון ש"ח). החברה ממשיכה לפעול להרחבת מקורות האשראי, לגיוונם, להתאמתם לתמהיל תיק האשראי ולהמשך חיזוק הגמישות הפיננסית.

להלן עיקר השינויים שחלו בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח במקורות המימון של החברה:

4.6.1. בחודש מרץ 2026, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ז') בסך של כ- 103 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). אג"ח ז' אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 7.66%. הקרן בגין אג"ח ז' תיפרע בעשרה תשלומים חצי שנתיים (שאינם שווים) החל מחודש מרץ 2028. לפרטים נוספים אודות עיקרי תנאי אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראו גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב בנספח ב' לדוח זה להלן.

4.6.2. עדכונים אודות מסגרות מימון מתאגיד בנקאי ג':

4.6.2.1. בחודש פברואר 2026, שיעור הריבית בגין מסגרות האשראי עודכן כלפי מטה כך שלמועד הדוח נמצא המרווח על שיעור ריבית הפריים בטווח שבין 0.6% ל- 0.1%.

4.6.2.2. בחודש אוגוסט 2026, אישר דירקטוריון החברה הגדלה של מסגרת הנדל"ן, שהינה מסגרת מחייבת, בתנאים זהים לתנאי המסגרת הקיימת, ב- 50 מיליון ש"ח, כך שסך מסגרת הנדל"ן, למועד הדוח, עומדת על 150 מיליון ש"ח.

4.6.2.3. בחודש אוגוסט 2026, עודכן גובה מקסימלי של הלוואה במסגרת הנדל"ן, שהינה מסגרת מחייבת, ל - 20 מיליון ש"ח, חלף 10 מיליון ש"ח וכן עודכנה אמת מידה במסגרת ההמחאות כך ששיעור ההמחאות על שם מושך בודד לא יעלה על 5% מתיק האשראי, חלף 3.5%.

4.6.2.4. בחודש אוגוסט 2026, אישר דירקטוריון החברה התקשרות נוספת עם תאגיד בנקאי ג' לקבלת מסגרת אשראי חדשה שאינה מחייבת בסך של 100 מיליון ש"ח להלוואות מתחדשות וכן הלוואות לזמן ארוך, וזאת לצורך פעילות החברה באפיק מתן אשראי מגובה בבטוחה קשיחה. נכון למועד הדוח, הועמדה מסגרת האשראי הלא מחייבת כאמור לחברה.

4.6.2.5. לאחר מועד הדוח, בחודש אוקטובר 2026, הוגדלה מסגרת ההמחאות, שהינה מסגרת מחייבת, ב- 15 מיליון ש"ח, כך שסך מסגרת ההמחאות, למועד אישור הדוח, עומדת על 115 מיליון ש"ח.

4.6.3. בחודש אוגוסט 2026, פרעה החברה את מלוא יתרת האשראי שהועמדה לה על ידי תאגיד מוסדי א'. עם פירעון האשראי במלואו, פקעה מסגרת האשראי בהיקף של כ- 90 מיליון ש"ח.

4.6.4. למועד הדוח עומדת מסגרת האשראי מתאגיד מוסדי ב' על כ- 20 מיליון ש"ח, זאת חלף 100 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. השינוי בהיקף המסגרת נבע כתוצאה מפירעון האשראי שהועמד מתוקפה, ובהתאם לתנאי המסגרת, סכומים שנפרעו אינם ניתנים לניצול מחדש.

4.6.5. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026, רכשה החברה אגרות חוב (סדרה ה') בערך נקוב כולל של 17,103 אלפי ש"ח, בתמורה כוללת של כ- 18,446 אלפי ש"ח. בעקבות הרכישה העצמית של אגרות החוב (סדרה ה'), הכירה החברה בהפסד, לרבות הוצאות מכירה, בסך של כ- 860 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות תוכנית הרכישה העצמית של אגרות החוב וכן הרכישות העצמיות שבוצעו ראו סעיף 7 להלן וכן ביאור 16(2) לדוחות הכספיים ביניים.

4.6.6. למועד הדוח, לחברה מספר מסגרות אשראי שאינן מחייבות ואינן בנות דיווח (כל אחת בנפרד), לרבות מסגרת האשראי המתוארת בסעיף 4.6.2.4 לעיל, בהיקף מצטבר של כ- 395 מיליון ש"ח. בסמוך למועד אישור הדוח עלה היקף המסגרות האמורות לכ- 435 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות מסגרות אשראי מהותיות של החברה ואגרות החוב לרבות גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ובהתאם להנחיית אשראי בר- דיווח, ראו נספח א' ונספח ב' לדוח הדירקטוריון שצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025 וכן ראו נספח ב' המצורף לדוח זה.

4.6.7. להלן פירוט יתרות האשראי ואגרות החוב של החברה. הסכומים המוצגים משקפים את מלוא יתרת ההתחייבות, לרבות החלויות השוטפות, ככל שקיימות.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	באלפי ש"ח		
תאגיד בנקאי ג' - "מסגרת המחאות"	72,437	99,963	95,025
תאגיד בנקאי ג' - "מסגרת נדל"ן"	85,419	54,352	56,151
תאגיד מוסדי א'	-	32,563	32,945
תאגיד מוסדי ב'	19,582	64,137	64,244
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים - מסגרות שאינן בנות דיווח	177,702	155,817	63,452
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים - מסגרות שאינן בנות דיווח	29,506	-	-
אג"ח ד'	51,553	80,282	67,339
אג"ח ה'	139,542	171,548	175,573
אג"ח ו'	232,120	76,269	228,530
אג"ח ז'	103,066	-	-
משיכת יתר	91	-	1,388
סה"כ	**911,018**	**734,931**	**784,647**

4.6.8. החברה כפופה לאמות מידה פיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון ובשטרי הנאמנות שלה. למועד הדוח, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו. להלן פירוט אמות מידה פיננסיות מרכזיות וכן הסכומים ו/או היחסים בפועל למועד הדוח.[14]

גוף ממן	אמות מידה פיננסיות	יחס להפרה	יחס ליום 30 בספטמבר 2026
		במיליוני ש"ח/ באחוזים/ בימים, בהתאמה	
מסגרות אשראי שאינן בנות דיווח	יחס הון עצמי מוחשי לסך המאזן המוחשי	לא יפחת מ-15%	26.0%-25.5%
	יחס הון עצמי לסך המאזן	לא יפחת מ-17%	26.4%
	רווח נקי רבעוני	יהיה גדול מ-0[15]	9.5
	הון עצמי מוחשי	לא יפחת מ- 50 עד 70 מיליון ש"ח	318-323
	הון עצמי מינימלי	לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח	331
	לקוח בודד	לא יעלה על 7%	3.9%
	מושך בודד	לא יעלה על 3.5% עד 5%	2.5%
	10 הלקוחות הגדולים	לא יעלה על 50%	30.9%
	10 המושכים הגדולים	לא יעלה על 40%	16.8%
	מח"מ תיק האשראי הכולל	לא יעלה על שנה	293
	הפסדי אשראי	לא יעלו על 5%	0.6%
	דירוג מינימלי	לא יירד מ: BBB-	A-
תאגיד בנקאי ג'	יחס הון עצמי מוחשי לסך המאזן המוחשי	לא יפחת מ-15%	26.0%
	הון עצמי מוחשי	לא יפחת מ-50 מיליון ש"ח	327
	רווח נקי רבעוני	יהיה גדול מ-0[15]	9.5
	מושך בודד	לא יעלה על 5%	2.5%
	10 הלקוחות הגדולים	לא יעלה על 50%	30.9%
אגרות חוב (סדרות ד', ה', ו' ו-ז')	הון עצמי מינימלי	לא יפחת מ-95 מיליון עד 140 מיליון ש"ח	331
	יחס הון עצמי לסך המאזן	לא יפחת מ- 17%	26.4%
	מושך בודד (סדרה- ד')	לא יעלה על 5%	2.5%

4.6.9. לפרטים נוספים אודות תמהיל מקורות ושימושי האשראי של החברה ראו סעיף 3.2 לעיל. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה וגורם סיכון "נזילות ומקורות מימון" ראו סעיפים 12 ו- 17.7 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

[14] מוצגות אמות מידה ברמת החברה בלבד. יובהר כי מסגרות האשראי כוללות הוראות נוספות בדבר שעבודים ובטחונות, וכן התחייבויות החברה ברמת החשבון המשועבד. אמות מידה מוצגות בהתאם להגדרות הרלוונטיות כפי שנקבעו בהסכמי מימון ובשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה. לפרטים נוספים ראו נספח א' ונספח ב' לדוח הדירקטוריון שצורף בפרק ב' לדוח התקופתי של שנת 2025 וכן ראו נספח ב' המצורפים לדוח זה.

[15] יצוין, כי אי עמידה באמת מידה פיננסית זו לרבעון כלשהו, לא מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי, בכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו.

4.6.10. היקפים ממוצעים של אשראי ממקורות מימון:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברים לשינויים העיקריים
	2026	2025	2025	
	באלפי ש"ח			
אשראי לזמן קצר ממקורות מימון	306,401	352,046	333,575	הירידה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מפירעון אגרות חוב (סדרה ג') ברבעון השלישי של שנת 2025, ירידה זו קוזזה בחלקה על ידי עדכון פירעונות אגרות חוב (סדרות ד', ה', וו') לפי לוח הפרעוניות.
אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון	503,656	335,885	371,621	העלייה בתקופת הדוח מיוחסת בעיקר להנפקת אגרות חוב (סדרות ו' ו- ז') בחודשים אוקטובר 2025 ומרץ 2026, בהתאמה.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברים לשינויים העיקריים
	2026	2025	
	באלפי ש"ח		
אשראי לזמן קצר ממקורות מימון	376,659	388,463	הירידה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מירידה בהלוואות לזמן קצר מבנקים וכן מעדכון פרעון אגרות חוב ואשראי לזמן ארוך לפי לוח פרעונות.
אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון	454,536	378,104	העלייה בתקופת הדוח מיוחסת בעיקר להנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה ו' והנפקת סדרה- ז') בחודשים אוקטובר 2025 ומרץ 2026 בהתאמה.

4.7. <u>לקוחות</u>

4.7.1. טבלת פיזור עשרת הלקוחות והמושכים הגדולים של החברה במונחי אשראי, ברוטו:

ליום 30 בספטמבר 2026			
לקוח	**שיעור מסך תיק האשראי**	**מושך**	**שיעור מסך תיק האשראי**
לקוח 1*	4.8%	**מושך 1**	2.5%
לקוח 2	3.9%	**מושך 2**	2.2%
לקוח 3	3.8%	**מושך 3**	1.7%
לקוח 4*	3.7%	**מושך 4**	1.6%
לקוח 5	3.2%	**מושך 5**	1.6%
לקוח 6	2.6%	**מושך 6**	1.6%
לקוח 7	2.5%	**מושך 7**	1.5%
לקוח 8	2.5%	**מושך 8**	1.4%
לקוח 9*	2.1%	**מושך 9**	1.4%
לקוח 10	1.8%	**מושך 10**	1.3%
סה"כ	**30.9%**	**סה"כ**	**16.8%**

ליום 31 בדצמבר 2025			
לקוח	**שיעור מסך תיק האשראי**	**מושך**	**שיעור מסך תיק האשראי**
לקוח 1*	5.9%	**מושך 1**	2.9%
לקוח 2	4.6%	**מושך 2**	2.5%
לקוח 3*	4.4%	**מושך 3**	2.5%
לקוח 4	4.2%	**מושך 4**	2.4%
לקוח 5*	4.0%	**מושך 5**	2.3%
לקוח 6*	2.8%	**מושך 6**	2.3%
לקוח 7	2.8%	**מושך 7**	2.0%
לקוח 8	2.8%	**מושך 8**	1.8%
לקוח 9	2.5%	**מושך 9**	1.8%
לקוח 10	2.5%	**מושך 10**	1.5%
סה"כ	**36.5%**	**סה"כ**	**22.0%**

(*) מנכה משנה

יצוין, כי זהות כל אחד מעשרת הלקוחות והמושכים, עשויה להיות שונה בין התקופות המוצגות בטבלאות לעיל.

4.7.2. טבלת התפלגות יתרת הלקוחות והמושכים מסך אשראי ללקוחות, ברוטו, לפי ענפי פעילות:

ליום 30 בספטמבר 2026			
לקוחות		מושכים	
ענף הפעילות	שיעור מסך תיק האשראי	ענף הפעילות	שיעור מסך תיק האשראי
יזמות נדל"ן	27.3%	יזמות נדל"ן	34.6%
תשתיות	21.4%	שירותים	13.1%
פיננסים	16.7%	בנייה	11.6%
שירותים	10.8%	יבוא ומסחר	11.6%
יבוא ומסחר	7.1%	תשתיות	10.1%
בנייה	4.6%	הובלות ולוגיסטיקה	8.8%
הובלות ולוגיסטיקה	4.4%	כלי רכב וצמ"ה	2.2%
כלי רכב וצמ"ה	2.5%	תעשיית המזון	1.9%
מפעלים ותעשייה	2.2%	מפעלים ותעשייה	1.3%
תעשיית המזון	1.8%	קונסטרוקציה ופלדה	1.3%
טכנולוגיה ופארמה	0.9%	פיננסים	0.7%
אנרגיה כימיקלים	0.1%	חשמל	0.5%
אחר	0.2%	קבלנות שיפוצים	0.1%
		אחר	2.2%

ליום 31 בדצמבר 2025			
לקוחות		מושכים	
ענף הפעילות	שיעור מסך תיק האשראי	ענף הפעילות	שיעור מסך תיק האשראי
יזמות נדל"ן	29.7%	יזמות נדל"ן	33.6%
תשתיות	20.4%	בנייה	14.1%
פיננסים	17.7%	תשתיות	12.6%
בנייה	8.1%	יבוא ומסחר	12.1%
יבוא ומסחר	7.9%	שירותים	11.4%
הובלות ולוגיסטיקה	4.4%	הובלות ולוגיסטיקה	6.5%
שירותים	3.8%	מפעלים ותעשייה	2.2%
כלי רכב וצמ"ה	2.9%	תעשיית המזון	1.9%
מפעלים ותעשייה	2.1%	כלי רכב וצמ"ה	1.9%
תעשיית המזון	1.4%	פיננסים	1.3%
טכנולוגיה ופארמה	1.4%	חשמל	0.5%
אנרגיה כימיקלים	0.1%	קבלנות שיפוצים	0.2%
אספקת כח אדם	0.1%	אחר	1.7%

4.7.3. פילוח לפי זמני פירעון – מח"מ תיק הלקוחות, ברוטו ליום 30 בספטמבר 2026 (1):

ימים לפירעון[2]	ליום 30 בספטמבר 2026		ליום 31 בדצמבר 2025	
	שיעור נפרע מיתרת התיק	שיעור מצטבר מיתרת התיק	שיעור נפרע מיתרת התיק	שיעור מצטבר מיתרת התיק
30-0	10%	10%	13%	13%
60-31	7%	17%	7%	20%
90-61	9%	26%	10%	30%
120-91	5%	31%	5%	35%
180-121	14%	45%	15%	50%
365-181	26%	71%	33%	83%
365 ומעלה	27%	98%	14%	97%
חובות שמועד פירעונם חלף ונפרסו מחדש[3]	2%	100%	3%	100%

(1) תיק הלקוחות ברוטו של החברה אינו כולל חובות שמועד פירעונם עבר וטרם נפרסו מחדש, בסך של כ- 27,973 אלפי ש"ח (לפרטים נוספים ראו ביאור 3ה' לדוחות הכספיים ביניים).

(2) ימים לפירעון – מספר הימים שנותרו מיום 30 בספטמבר 2026 ועד למועד החוזי לפירעון החוב.

(3) מייצג חובות, בסך של כ- 27,396 אלפי ש"ח, אשר סווגו במסגרת יתרת לקוחות בגינם התמורה שולמה לא במזומן (בהסדר), לפרטים נוספים ראו גם ביאור 3ה' לדוחות הכספיים ביניים.

למועד הדוח, מח"מ תיק האשראי הכולל של החברה, עומד על כ - 293 ימים.

5. אירועים נוספים שהתרחשו בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים שהתרחשו בתקופת הדוח ולאחריה, ראו סעיף 2 לעיל וכן ביאורים 6 ו-7 לדוחות הכספיים ביניים. להלן פירוט אודות אירועים נוספים שהתרחשו בחברה בתקופת הדוח ולאחריה.

5.1. עדכון מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 12 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה את עדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד הקיימת של החברה, כך שבהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד המעודכנת, החברה תחלק לבעלי מניותיה דיבידנד מדי רבעון על בסיס רווח נקי בדוחות רבעוניים בשנה קלנדרית מסוימת, כך שסך החלוקות לא יעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים לאותה שנה, וזאת מתוך סך הרווחים שנצברו וניתנים לחלוקה על פי דין, וכן שיובהר במפורש כי ביצוע רכישה עצמית של מניות החברה, ככל שתאושר ותבוצע, לא תיחשב כחלק מהיקף שיעור החלוקה המקסימלי הקבוע במדיניות חלוקת הדיבידנד.

5.2. תוכנית רכישה עצמית של מניות ואגרות החוב של החברה

5.2.1. ביום 12 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.4.2 לעיל.

5.2.2. ביום 23 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של אגרות החוב של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7 להלן.

5.3. **<u>אשראי ללקוחות החברה</u>**

לחברה לקוח ותיק בתחום התשתיות, אשר בתקופת הדוח הגיש בקשה לעיכוב הליכים בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, לשם גיבוש הסדר חוב והסדרים מול נושיו, ומונו לו מנהלי הסדר.

לפרטים אודות המתווה המוסדר בין החברה ומזמיני העבודות לבין מנהלי ההסדר אשר קיבל את אישור בית המשפט ונכנס לתוקפו ראו סעיף 4.6.2 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025 וכן ביאור 3ב'(4) לדוחות הכספיים ביניים.

נכון למועד אישור הדוח, פועלים כל הצדדים בהתאם למתווה, ובחברה כבר התקבלו תקבולים בהיקף של כ-13.2 מיליון ש"ח מכוח המתווה. להערכת החברה, חוב הלקוח לחברה (קרן וריבית) צפוי להיגבות בהתאם למתווה במועדו ובשלמותו.

5.4. **<u>הקצאה פרטית</u>**

ביום 23 באוגוסט 2026 אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הקצאה של 35,000 אופציות לא סחירות לעובד החברה, ללא תמורה, אשר תהיינה ניתנות למימוש לעד 35,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, במחיר מימוש של 14 ש"ח למניה, בשלוש מנות שנתיות שוות.[16] לפרטים נוספים אודות תנאי האופציות ראו ביאור 6ה'(3) לדוחות הכספיים ביניים.

5.5. **<u>אסיפות כלליות</u>**

5.5.1. ביום 20 באפריל 2026 התקיימה אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה שבמסגרתה האסיפה הכללית (1) דנה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025; (2) אישרה את מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו; (3) אישרה את מינויים מחדש של דירקטורים (שאינם דירקטורים חיצוניים) לדירקטוריון החברה: מר מואנד ריאן, מר דוד גרנות, מר אורי מרום ומר אסף יריב; (4) אישרה קביעת יעד מדיד למתן מענק שנתי לשנת 2026 ליו"ר דירקטוריון החברה, מר דוד גרנות; וכן (5) אישרה קביעת יעד מדיד למתן מענק שנתי לשנת 2026 לדירקטור פעיל בדירקטוריון החברה, מר מואנד ריאן, שהינו בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה ודוח תוצאותיה אשר פרסמה החברה בימים 11 במרץ 2026 ו- 20 באפריל 2026[17].

5.5.2. ביום 26 ביולי 2026 התקיימה אסיפה מיוחדת של בעלי מניות החברה שבמסגרתה האסיפה הכללית אישרה את מינויו של משרד EY (ארנסט אנד יאנג) קוסט פורר גבאי את קסירר כרואה החשבון המבקר של החברה, חלף משרד BDO זיו האפט, וכן את הסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו – והכל בכפוף לאישור המפקח על נותני שירותים פיננסיים ("**המפקח**") או אי התנגדותו למינוי כאמור עד לתום התקופה המנויה בחוק הפיקוח. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה ודוח תוצאותיה אשר פרסמה החברה בימים 3 ביולי 2026 ו- 26 ביולי 2026.[18] עוד באותו היום, קיבלה החברה את אישור בדבר אי-התנגדות המפקח, ועל כן מינויו של משרד EY כרואה החשבון המבקר של החברה אושר.[19]

---

[16] לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 22 ו- 25 בספטמבר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-087411, -2026-01-088531 וכן 2026-01-088533), המובאים בזאת בדרך ההפניה.

[17] מס' אסמכתאות: 2026-01-021524 ו- 2026-01-037110, בהתאמה), המובאים בזאת בדרך ההפניה.

[18] מס' אסמכתאות: 2026-01-062869 ו- 2026-01-070565, בהתאמה), המובאים בזאת בדרך ההפניה.

[19] מס' אסמכתאות: 2026-01-070569 ו- 2026-01-070570, בהתאמה), המובאים בזאת בדרך ההפניה.

5.5.3. ביום 6 באוקטובר 2026 התקיימה אסיפה מיוחדת של בעלי מניות החברה שבמסגרתה, בהמשך לאישור ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, האסיפה הכללית אישרה את עדכון מדיניות התגמול של החברה, בנוסח כפי שצורף לדוח זימון האסיפה.[20]

5.6. **<u>בקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת</u>**

ביום 23 בספטמבר 2026 הובא לידיעת החברה כי הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, על ידי מבקש הטוען להיותו בעל מניות מן הציבור, בקשה נגדה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת לפי סעיף 198א לחוק החברות ("**הבקשה**"). במסגרת הבקשה נטען, בין היתר, כי בקשר להלוואה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח שהעמידה החברה ללקוח שלה (מתוכה גבתה כבר החברה עד כה סכום של כ- 6 מיליון ש"ח) נפלו לכאורה פגמים בהליך אישור האשראי. החברה לומדת את הבקשה ותשיב לה בהתאם למועדים ולהוראות הדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 בספטמבר 2026[21] וכן ביאור 6ז' לדוחות הכספיים ביניים.

5.7. **<u>סיום כהונתו של יו"ר דירקטוריון החברה</u>**

ביום 24 בספטמבר 2026 הודיעה החברה כי מר דוד גרנות, יו"ר דירקטוריון החברה מאז ראשית שנת 2020, יסיים את כהונתו ביום 13 בנובמבר 2026. מועד זה הוא תום תקופת הסכם ההתקשרות הקיים עמו. במקומו מינה דירקטוריון החברה את מר מואנד ריאן, בעל השליטה בחברה המכהן כדירקטור פעיל בה, ליו"ר הדירקטוריון.[22]

5.8. **<u>מינוי דירקטור לדירקטוריון החברה</u>**

ביום 4 בנובמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר שלומי טלמור כדירקטור בחברה. בהתאם להוראות סעיף 32 לחוק הפיקוח, ובהיות החברה נותן שירותים פיננסיים מוסדרים כהגדרתו בחוק האמור, מינויו של מר טלמור כדירקטור בחברה כפוף לקבלת אישור המפקח או לאי התנגדותו למינוי, עד תום התקופה הקבועה בחוק הפיקוח להגשת התנגדות. לפיכך, מינויו של מר טלמור כדירקטור בחברה ייכנס לתוקף עם קבלת אישור המפקח או עם היעדר התנגדות המפקח למינוי עד תום התקופה להגשת התנגדות הקבועה בחוק הפיקוח, לפי המוקדם. ככל שלא יתקיים תנאי זה, המינוי לא ייכנס לתוקף. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה בסמוך לפרסום דוח רבעון זה.

5.9. **<u>הסכם לרכישת מניות החברה על ידי בעל השליטה</u>**

ביום 24 בספטמבר 2026 התקשר בעל השליטה בחברה, מר מואנד ריאן, באמצעות חברה בשליטתו המלאה, בהסכם עם דיסקונט קפיטל בע"מ, בעלת עניין בחברה ("**דיסקונט**"). לפי ההסכם ירכוש מר ריאן מדיסקונט, בעסקה מחוץ לבורסה, 2,405,111 מניות רגילות של החברה שמהוות כ- 8.03% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה. הרכישה תבוצע במחיר של 11.3 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת של כ- 27.18 מיליון ש"ח. השלמת העסקה כפופה לתנאים מתלים, שעיקרם קבלת אישור רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון והיא תושלם תוך 3 ימי עסקים לאחר התקיימותם. המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים נקבע ל- 75 ימים ממועד חתימת ההסכם, אלא אם יוארך בהסכמת הצדדים בכתב. עם השלמתה יחזיק מר ריאן בכ- 67.7% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה, ודיסקונט תחדל להיות בעלת עניין בחברה. כמו כן, הרכישה תמומן

---

[20] לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה ותוצאותיה מהימים 23 באוגוסט 2026 ו- 6 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-078841 וכן 2026-01-090701, בהתאמה), המובאים בזאת בדרך ההפניה.

[21] מס' אסמכתא: 2026-01-087562, המובא בזאת בדרך ההפניה.

[22] לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 24 בספטמבר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-088141 וכן 2026-01-088143), המובאים בזאת בדרך ההפניה.

בהלוואה שתובטח בשעבוד מדרגה ראשונה על המניות הנרכשות ועל מניות נוספות של מר ריאן. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 בספטמבר 2026.[23]

6. גילוי למחזיקי אגרות חוב

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרות ד', ה', ו' ו- ז') של החברה במסגרת גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025 וכן נספח ב' לדוח רבעון ראשון לשנת 2026. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות החלות על החברה מכוח שטרי הנאמנות של אגרות החוב וכן הסכומים ו/או היחסים בפועל ליום 30 בספטמבר 2026 ראו סעיף 4.6.8 לעיל. להלן יפורט, הרכב אגרות החוב ליום 30 בספטמבר 2026:

	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז'
	באלפי ש"ח			
ערך נקוב	50,733	140,927	222,981	104,384
שווי הוגן	51,996	148,354	232,681	104,186
ריבית שנצברה	957	-	7,431	-

7. תוכניות רכישה עצמית של ניירות ערך

ביום 23 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות ד', ה, ו' ו- ז') בהיקף מצטבר של עד 50 מיליון ש"ח ("**עלות הרכישה הכוללת של אגרות החוב**"), לתקופה של 12 חודשים החל מיום 23 באוגוסט 2026 ("**תוכנית הרכישה העצמית**"). לפרטים נוספים אודות תוכנית הרכישה העצמית, בין היתר, פירוט נימוקי הדירקטוריון – ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 באוגוסט 2026.[24]

הרכישות תבוצענה באמצעות חבר בורסה בלתי תלוי, מעת לעת, בעסקאות בבורסה או מחוץ לבורסה, בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים על-פי שיקול דעתה של הנהלת החברה, וזאת במסגרת עלות הרכישות הכוללות ותקופות הרכישה שנקבעו לביצוע התוכניות.

נכון למועד אישור הדוח, החברה ביצעה רכישות עצמיות מתוקף תוכנית הרכישה העצמית באמצעות עסקאות בבורסה ומחוץ לבורסה בהיקף של 17,102,713 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך כולל של כ-18,446 אלפי ש"ח. אגרות החוב שנרכשו במסגרת הרכישות העצמיות כאמור נמחקו מהמסחר בבורסה.
לפרטים נוספים אודות רכישות עצמיות שבוצעו מתוקף תוכנית הרכישה העצמית כאמור בתקופת הדוח ראו ביאור 16' לדוחות הכספיים ביניים.

[23] מס' אסמכתא: 2026-01-088194, המובא בזאת על דרך ההפניה.
[24] מס' אסמכתא: 2026-01-078756, המובא בזאת בדרך ההפניה.

חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

8. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק

8.1 האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

לפרטים אודות תפקידה וסמכויותיה של מנהלת הסיכונים הראשית בחברה, הגב' גלית בלזר, ראו סעיף 17.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

8.2 שינויים בסיכוני השוק אליהם חשופה החברה

לתיאור הסיכונים אליהם חשופה החברה, מדיניות ניהולם, הפיקוח עליהם וניתוח רגישות, ראו סעיף 17 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025, סעיף 8.4 להלן וכן ביאור 21 לדוחות הכספיים השנתיים.

8.3 דוח בסיסי הצמדה

	ליום 30 בספטמבר 2026			
	ללא הצמדה		מדד המחירים לצרכן	סה"כ
	ריבית קבועה/ פריט לא כספי	ריבית משתנה		
	באלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	4,041	-	-	4,041
מזומנים מוגבלים	2,153	1,201	-	3,354
אשראי ללקוחות לזמן קצר	694,299	173,331	5,349	872,979
נכסים שוטפים אחרים	5,119	-	-	5,119
סה"כ נכסים שוטפים	**705,612**	**174,532**	**5,349**	**885,493**
אשראי ללקוחות לזמן ארוך	295,269	33,645	29,897	358,811
נכסים לא שוטפים אחרים	16,218	-	-	16,218
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	**311,487**	**33,645**	**29,897**	**375,029**
סה"כ נכסים	**1,017,099**	**208,177**	**35,246**	**1,260,522**
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים	19,598	335,650	5,697	360,945
חלויות שוטפות של אגרות חוב	83,344	51,553	-	134,897
התחייבויות שוטפות אחרות	7,426	-	5,381	12,807
סה"כ התחייבויות שוטפות	**110,368**	**387,203**	**11,078**	**508,649**
אגרות חוב	391,384	-	-	391,384
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים	-	-	23,792	23,792
התחייבויות אחרות	563	-	4,768	5,331
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	**391,947**	**-**	**28,560**	**420,507**
סה"כ התחייבויות	**502,315**	**387,203**	**39,638**	**929,156**
נכסים (התחייבויות), נטו	**514,784**	**(179,026)**	**(4,392)**	**331,366**

8.4 מבחני רגישות

החברה ביצעה ניתוח רגישות ביחס לסיכון ריבית אשר מהווה גורם סיכון שוק עיקרי שיש בו, להערכת החברה, כדי להשפיע על תוצאות הפעילות ועל המצב הכספי, המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את נתוני הרווח או ההפסד, עבור כל מכשיר פיננסי נכון למועד הדוח. בחינת ההשפעה של גורם הסיכון על הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס הנחה שכל יתר המשתנים קבועים.

רגישות לשינויים בשערי ריבית של בנק ישראל:

	רווח (הפסד) משינויים בריבית בנק ישראל				
	עלייה		שווי הוגן	ירידה	
	2%	1%		1%	2%
	אלפי ש"ח				
מזומנים ושווי מזומנים	24	12	1,201	(12)	(24)
אשראי ללקוחות	4,140	2,070	206,976	-	-
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	(6,713)	(3,357)	(335,650)	3,357	6,713
אגרות חוב (סדרה ד')	(1,031)	(516)	(51,553)	516	1,031

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

9. מדיניות החברה בנושא תרומות

נכון למועד אישור הדוח, לחברה אין מדיניות בעניין מתן תרומות. בתקופת הדוח לא תרמה החברה סכומים כלשהם. נכון למועד אישור הדוח, אין לחברה התחייבות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

10. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לאחר מועד הדוח, ביום 13 בנובמבר 2026, עתיד מר דוד גרנות, יו"ר דירקטוריון החברה ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, לסיים את כהונתו בחברה.[25] עם סיום כהונתו, עתיד מר מואנד ריאן, המכהן כדירקטור פעיל בחברה ושאינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, להתמנות ליו"ר הדירקטוריון ולהמשיך לכהן גם כדירקטור פעיל.

לאחר מועד הדוח, עתיד מר שלומי טלמור, שהינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, להתחיל את כהונתו כדירקטור בחברה, והכל כאמור ובכפוף למפורט בסעיף 5.8 לעיל.

לפרטים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית המכהנים בדירקטוריון החברה ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025. נכון למועד אישור הדוח לא חל שינוי בפרטים כאמור, למעט סיום כהונתו הצפוי של מר דוד גרנות כמפורט לעיל.

11. דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים אודות הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025. נכון למועד אישור הדוח לא חל שינוי בפרטים כאמור.

12. פרטים אודות המבקר הפנימי של החברה

למיטב ידיעת החברה, לא חלו שינויים בנוגע לפרטים שהובאו אודות מבקר הפנים במסגרת סעיף 11 בדוח הדירקטוריון המצורף כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025.

חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

13. דיווח פיננסי

13.1 לפרטים אודות מדיניות חשבונאית של החברה, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים וכן אודות השפעת יישום תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, ראו ביאור 2 ב' לדוחות הכספיים ביניים.

13.2 לפרטים אודות שימוש באומדנים, ואודות ההנחות בעריכת הדוחות הכספיים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים.

_____	_____
דוד גרנות, **יו"ר הדירקטוריון**	**ציון בקר,** **מנכ"ל**

תאריך חתימה: 4 בנובמבר 2026

[25] לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 24 בספטמבר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-088141 וכן 2026-01-088143), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

נספח א' – אשראי בר דיווח

לפרטים אודות עיקרי תנאי מסגרות האשראי המהותיות ושאינן מהותיות של החברה מתאגידים בנקאיים ומתאגידים מוסדיים בהתאם להנחיית אשראי בר-דיווח ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025. לפרטים אודות שינויים במסגרות האשראי מתאגידים בנקאיים ומתאגידים מוסדיים בתקופת הדוח ועד למועד אישור הדוח ראו סעיף 4.6 לעיל.

א. לפרטים אודות עיקרי השינויים בתנאי מסגרות האשראי המחייבות והמהותיות של החברה בתקופת הדוח ולאחריה, בהתאם להנחיית אשראי בר-דיווח, ראו סעיפים 4.6.2.1 – 4.6.2.3, ו 4.6.2.5 וסעיפים 4.6.3 – 4.6.4 לעיל.

ב. לפרטים אודות עיקרי השינויים בתנאי מסגרות האשראי הלא מחייבות של החברה בתקופת הדוח ולאחריה, ראו סעיף 4.6.2.4 וסעיף 4.6.6 לעיל.

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרות ד', ה' ו- ו') של החברה במסגרת גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון שצורף כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025 וכן סעיף 6 לעיל. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ז') של החברה במסגרת גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ראו נספח ב' לדוח רבעון ראשון לשנת 2026 וכן סעיף 4.6.1 וסעיף 6 לעיל.

נספח ג'- גילוי אודות ההמחאות המשועבדות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') למועד הדוח:

להלן יוצג מידע תמציתי אודות כל ההמחאות המשועבדות כהגדרתן בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ה'), לרבות המחאות משועבדות אשר הופקדו ביתר ואינן משמשות לחישוב יחס כיסוי המחאות הנדרש.

א. ההמחאות ויתרות המזומנים המשועבדים לפי זמני פירעון:

ימים לפירעון השיק ממועד הדוח	שיעור מיתרת ההמחאות המשועבדות
יתרות מזומנים בחשבונות נאמנות	2%
30-1	19%
60-31	18%
90-61	10%
120-91	8%
180-121	16%
365-181	21%
365 ומעלה	6%

ב. ההמחאות המשועבדות, לפי ענפי פעילות העולים על 5% מסך יתרת ההמחאות המשועבדות:

ענף הפעילות	שיעור מסך התיק
בנייה	18%
שירותים	18%
יבוא ומסחר	15%
הובלות ולוגיסטיקה	11%
תשתיות	10%
תעשיית מזון	9%
יזמות נדל"ן	7%

ג. ההמחאות המשועבדות, לפי שלבים*:

פרמטר	שיעור מסך התיק
המחאות בשלב 1	100%
המחאות בשלב 2	-
המחאות בשלב 3	-

(*) לפרטים אודות מתודולוגיית סיווג לשלבים של נכסים פיננסיים, ראו ביאור 2ט' לדוחות הכספיים השנתיים



פרק ב'

מ.ל.ר.ן פרויקטים ומסחר בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר

2026

מבוקרים

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

	עמוד
דוח סקירה ומכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	3-4
תמצית דוחות מאוחדים על המצב הכספי	5-6
תמצית דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח הכולל אחר	7
תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8-9
תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-11
ביאורים לתמצית דוחות הכספיים ביניים מאוחדים	12-32

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future with confidence

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של מ.ל.ר.ן פרויקטים ומסחר בע"מ

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מ.ל.ר.ן פרויקטים ומסחר בע"מ וחברה מאוחדת (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 11 במרץ 2026 ו-16 בנובמבר 2025 בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסויגת ומסקנה בלתי מסויגת, בהתאמה.

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

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

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

תל אביב,
4 בנובמבר 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future with confidence

4 בנובמבר 2026

לכבוד
הדירקטוריון של מ.ל.ר.ן פרויקטים ומסחר בע"מ (להלן: "**החברה**")
המנופים 11
הרצליה

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח/ות הצעת מדף בקשר לתשקיף מדף מחודש דצמבר 2023 של מ.ל.ר.ן פרוייקטים ומסחר בע"מ (להלן-החברה):

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוח/ות הצעת מדף (ככל שיפורסם/ו על ידי החברה) בקשר לתשקיף המדף מחודש דצמבר 2023 של החברה:

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 4 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

	ביאור	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
		2026	2025	2025
		בלתי מבוקר		מבוקר
		אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים		4,041	6,827	1,372
מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים		3,354	684	1,264
אשראי ללקוחות לזמן קצר, נטו	3	872,979	883,935	926,282
חייבים ויתרות חובה		5,119	5,036	3,430
סה"כ נכסים שוטפים		885,493	896,482	932,348
נכסים לא שוטפים				
אשראי ללקוחות לזמן ארוך, נטו	3	358,811	159,270	173,040
נכסי זכות שימוש		6,027	7,776	7,322
רכוש קבוע		857	1,214	1,114
נכסים בלתי מוחשיים		4,510	4,324	4,581
מסים נדחים		4,824	9,769	7,100
סה"כ נכסים בלתי שוטפים		375,029	182,353	193,157
סה"כ נכסים		1,260,522	1,078,835	1,125,505

	ביאור	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
		2026	2025	2025
		בלתי מבוקר		מבוקר
		אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (לרבות חלויות שוטפות)		360,945	316,880	221,431
חלויות שוטפות של אגרות חוב	5	134,897	50,407	58,179
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה		1,581	2,244	2,154
זכאים ויתרות זכות		6,900	11,506	9,614
מסים שוטפים לשלם		4,326	8,200	5,493
סה"כ התחייבויות שוטפות		508,649	389,237	296,871
התחייבויות לא שוטפות				
אגרות חוב	5	391,384	277,692	413,263
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים		23,792	89,952	91,774
התחייבויות בגין חכירה והתחייבויות אחרות		5,331	6,266	5,938
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		420,507	373,910	510,975
סה"כ התחייבויות		929,156	763,147	807,846
הון				
הון מניות* ופרמיה על מניות		135,119	134,710	134,710
מניות אוצר		(1,500)	-	-
קרנות הון		6,723	6,082	6,530
יתרת עודפים		191,024	174,896	176,419
סה"כ הון		331,366	315,688	317,659
סה"כ התחייבויות והון		1,260,522	1,078,835	1,125,505

(*) מניות רגילות ללא ערך נקוב

4 בנובמבר 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	דוד גרנות יו"ר הדירקטוריון	ציון בקר מנכ"ל	אולה איליהו סמנכ"לית כספים

	ביאור	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2026	2025	2026	2025	2025
		בלתי מבוקר				מבוקר
		אלפי ש"ח				
הכנסות מימון	4	119,445	127,326	39,943	46,249	172,200
הוצאות מימון		48,788	41,095	16,507	15,516	57,029
הכנסות מימון, נטו		70,657	86,231	23,436	30,733	115,171
הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי חזויים	3	1,749	2,239	1,861	(690)	4,577
הכנסות מימון, נטו בניכוי הפסדי אשראי חזויים		68,908	83,992	21,575	31,423	110,594
הוצאות מכירה ושיווק		3,297	3,453	1,404	1,357	4,652
הוצאות הנהלה וכלליות		21,460	24,584	7,012	8,213	31,772
הפסד מרכישה עצמית של אגרות חוב		860	-	860	-	-
הכנסות אחרות		538	392	53	109	568
רווח לפני מסים על הכנסה		43,829	56,347	12,352	21,962	74,738
מסים על הכנסה		10,224	13,231	2,884	5,172	17,599
רווח נקי ורווח כולל (מיוחס לבעלי מניות החברה)		33,605	43,116	9,468	16,790	57,139
רווח למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:						
רווח בסיסי למניה (בש"ח)		1.12	1.44	0.32	0.56	1.90
רווח מדולל למניה (בש"ח)		1.06	1.38	0.30	0.54	1.82

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

	הון מניות ופרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	יתרת עודפים	סה"כ
	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026					
	באלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	134,710	-	3,409	3,121	176,419	317,659
רווח נקי	-	-	-	-	33,605	33,605
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	(19,000)	(19,000)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	602	-	602
רכישה עצמית של מניות החברה	-	(1,500)	-	-	-	(1,500)
מימוש של מכשירים הוניים	409	-	-	(409)	-	-
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026 (בלתי מבוקר)	135,119	(1,500)	3,409	3,314	191,024	331,366

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026					
	באלפי ש"ח					
יתרה ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	135,119	-	3,409	3,158	187,206	328,892
רווח נקי	-	-	-	-	9,468	9,468
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	(5,650)	(5,650)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	156	-	156
רכישה עצמית של מניות החברה	-	(1,500)	-	-	-	(1,500)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026 (בלתי מבוקר)	135,119	(1,500)	3,409	3,314	191,024	331,366

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

	הון מניות ופרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	יתרת עודפים	סה"כ
	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025				
	באלפי ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	134,618	3,409	1,779	151,987	291,793
רווח (הפסד) נקי	-	-	-	43,116	43,116
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	(20,207)	(20,207)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	986	-	986
מימוש מכשירים הוניים	92	-	(92)	-	-
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)	134,710	3,409	2,673	174,896	315,688

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025				
יתרה ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	134,710	3,409	2,126	163,106	303,351
רווח (הפסד) נקי	-	-	-	16,790	16,790
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	(5,000)	(5,000)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	547	-	547
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)	134,710	3,409	2,673	174,896	315,688

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
	מבוקר				
	באלפי ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר 2025	134,618	3,409	1,779	151,987	291,793
רווח נקי	-	-	-	57,139	57,139
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	(32,707)	(32,707)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	1,434	-	1,434
מימוש של מכשירים הוניים	92	-	(92)	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	134,710	3,409	3,121	176,419	317,659

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:					
רווח נקי	33,605	43,116	9,468	16,790	57,139
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
פחת והפחתות	2,160	2,709	629	915	3,508
ריבית בגין אגרות חוב ואשראי לזמן ארוך	3,662	2,171	917	(537)	4,881
הפסד מרכישה עצמית של אגרות חוב	860	-	860	-	-
רווחים אחרים	(216)	-	-	-	-
הוצאות (הכנסות) בגין הפסדי אשראי	1,749	* 2,239	1,861	*(690)	* 4,577
מסים נדחים	2,276	(511)	(420)	190	2,158
עלות תשלום מבוסס מניות	602	986	156	547	1,434
הוצאות מימון בגין התחייבויות לחכירה	331	464	96	156	593
	11,424	8,058	4,099	581	17,151
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) במזומנים ושווי מזומנים	(2,090)	32,909	6,046	(194)	32,329
עלייה באשראי ללקוחות	(134,217)	*(203,662)	(110,210)	*(43,565)	*(262,117)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(1,689)	(1,102)	(98)	(1,368)	504
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(3,881)	2,856	(794)	556	(1,743)
עלייה באשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים לזמן קצר	119,634	183,180	199,306	83,574	89,063
	(22,243)	14,181	94,250	39,003	(141,964)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	22,786	65,355	107,817	56,374	(67,674)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע	(78)	(86)	(17)	(43)	(106)
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	(633)	(1,786)	(160)	(984)	(2,275)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(711)	(1,872)	(177)	(1,027)	(2,381)

(*) מויין מחדש

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים לפעילות מימון:					
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(19,000)	(20,207)	(5,650)	(5,000)	(32,707)
קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדיים	57,057	70,777	13,779	33,635	70,777
פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים מוסדיים	(106,674)	(22,597)	(77,423)	-	(22,597)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(1,121)	(1,991)	(126)	(672)	(2,531)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	102,930	73,016	-	-	225,412
פירעון אגרות חוב	(32,652)	(158,734)	(15,741)	(103,222)	(170,007)
רכישה עצמית של אגרות חוב	(18,446)	-	(18,446)	-	-
רכישה עצמית של מניות החברה	(1,500)	-	(1,500)	-	-
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(19,406)	(59,736)	(105,107)	(75,259)	68,347
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	2,669	3,747	2,533	(19,912)	(1,708)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת	1,372	3,080	1,508	26,739	3,080
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	4,041	6,827	4,041	6,827	1,372
נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת					
ריבית שהתקבלה	81,128	75,854	29,262	32,033	106,748
ריבית ששולמה	44,088	36,282	15,517	15,910	49,146
מסים ששולמו	9,123	10,696	3,234	3,262	13,996

ביאור 1: - כללי

א. מ.ל.ר.ן פרוייקטים ומסחר בע"מ ("החברה"), התאגדה בישראל בשנת 2008, כחברה פרטית מוגבלת במניות, על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). המען הרשום של החברה הוא רח' המנופים 11, הרצליה, ישראל. החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") החל מחודש דצמבר, 2020. החברה הינה תאגיד מדווח החל מחודש דצמבר, 2019. בעל השליטה בחברה הינו מר מואנד ריאן ("בעל השליטה"), אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מחזיק באמצעות מ.אי.מ הולדינגס בע"מ וטריפלטק הפצה בע"מ, חברות פרטיות בבעלותו המלאה (100%), בכ- 60% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. החברה מחזיקה בחברה בת אחת בלבד, מ.ל.ר.ן פיננסים בע"מ ("החברה הבת") שהינה חברה פרטית בשליטה מלאה (100%) של החברה, ואשר למועד הדוח פעילותה אינה מהותית.

לחברה רישיון מורחב למתן אשראי וכן רישיון מורחב למתן שירות בנכס פיננסי, בהתאם להוראות סעיף 16 לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח"). כמו כן, לחברה הבת רישיון מורחב למתן אשראי. תוקף הרישיונות הינו עד ליום 31 בדצמבר 2026.

יצוין כי בחודש ספטמבר 2026, קיבלה החברה הבת את אישורה של רשות שוק ההון, הביטוח וחיסכון להרחבת פעילותה של החברה הבת במסגרת הרישיון, מאשראי עסקי מסוגים שונים, ובהם הלוואות כנגד בטוחות נדל"ן, גם לאשראי צרכני בתחום זה. לאחר קבלת האישור כאמור, החלה החברה הבת בפעילות ראשונית בתחום האשראי הצרכני כנגד בטוחות נדל"ן ונכון למועד הדוח נחתמו מספר הסכמי הלוואה בהיקפים שאינם מהותיים, אולם טרם הועמד אשראי מכוחם.

ב. בהתבסס על המידע המדווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי, למועד הדוח, הקבוצה פועלת בתחום פעילות אחד - מתן אשראי חוץ-בנקאי בישראל. במסגרת תחום הפעילות פועלת החברה בארבעה אפיקים שונים – אשראי ליזמות נדל"ן וליווי בנייה לבעלי זכויות במקרקעין המצויים בעיקר באזורי ביקוש וערים דתיות-חרדיות; אשראי לעסקים קטנים ובינוניים; מימון פרויקטי תשתיות לקבלני תשתיות, ומתן אשראי לנותני שירותים פיננסיים ("נש"פ"). החברה מעמידה פתרונות מימון באפיקים אלו באמצעים שונים, ובהם, העמדת מסגרות אשראי, הלוואות באופן ישיר לחברות ומסגרות לניכיון המחאות. לפרטים נוספים אודות תיק האשראי של החברה ראו ביאור 3.

ג. בהמשך לאמור בביאור 1ג' לדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ("הדוחות השנתיים"), החברה לא מצרפת מידע כספי נפרד בהתאם להוראות תקנה 38ד' היות ואין במידע הנפרד תוספת מידע מהותי על המידע הכלול בתמצית דוחות כספיים ביניים המאוחדים.

ביאור 1: - כללי (המשך)

ד. בתקופת הדוח, חלה הסלמה במצב הביטחוני והאזורי, אשר כללה לחימה במספר חזיתות ואירועים ביטחוניים בעלי השפעה על המשק הישראלי. על אף שהושגו הסכמות להפסקת אש, בחלק מהזירות, נכון למועד אישור הדוח ממשיכה לשרור אי-ודאות ביטחונית באזור. בתקופת הלחימה נרשמה האטה זמנית בפעילות המשק, אשר השפיעה במידה מסוימת על קצב ביצוע עסקאות ופעולות גבייה וכן בבקשות נקודתיות של לקוחות לדחיית מועדי תשלום, בהיקפים שאינם מהותיים ולתקופות קצרות, להן נענתה החברה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, להשפעות האמורות לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה, מצבה הכספי ותוצאותיה הכספיות.

החברה המשיכה בפעילותה העסקית באופן רציף וללא השפעה מהותית על פעילותה, נזילותה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.

להערכת החברה, ככל שתימשך אי-הוודאות הביטחונית והשלכותיה על הפעילות הכלכלית במשק, עלולה להיות לכך השפעה על רמת סיכון האשראי של לקוחות החברה ובהתאם גם על היקף הפסדי האשראי. למועד אישור הדוח, לא זוהתה כאמור, השפעה מהותית על מצבה הכספי, תוצאות פעילותה או נזילותה של החברה.

לפרטים נוספים אודות השפעותיה של אי יציבות הביטחונית-האזורית על תוצאות החברה ראו ביאור 1ד' לדוחות השנתיים.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

1. תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה במתכונת מתומצתת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות השנתיים.
2. המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים זו, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות השנתיים.
3. בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

ב. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, "הצגה וגילוי בדוחות הכספיים"

בהמשך למפורט בביאור 2טו' לדוחות הכספיים השנתיים בדבר תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים ("התקן החדש"), נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מצויה בהליך בחינת כלל השפעות התקן החדש, לרבות השפעות התיקונים לתקנים אחרים שנכללו במסגרתו, על דוחותיה הכספיים ועל הגילויים הנכללים בהם. בהתבסס על תוצאות הבחינה שבוצעה עד כה, החברה מעריכה כי לא צפויות השפעות מהותיות של התקן החדש על הדוחות הכספיים של החברה. החברה מעריכה כי ההשפעות הלא מהותיות הצפויות של התקן החדש על הדוחות הכספיים המאוחדים הן כדלקמן:

1. פעילות עסקית עיקרית מוגדרת: החברה בחנה את הוראות התקן החדש בדבר פעילות עסקית עיקרית מוגדרת והגיעה למסקנה כי היא עומדת בהגדרת פעילות עסקית עיקרית של הספקת מימון ללקוחות. בהתאם לכך, פריטים מסוימים בדוח רווח או הפסד, בסכומים לא מהותיים, אשר היו מסווגים בקטגוריה אחרת אלמלא מסקנה זו, יסווגו החל ממועד יישום התקן החדש בהתאם להוראות החלות על ישויות בעלות פעילות עסקית עיקרית מוגדרת.
2. השפעות על הסיווג בדוח רווח או הפסד ובסיכומי ביניים הכלולים בו: כיום, החברה מציגה בדוח על הרווח או הפסד סיכום ביניים של: (א) הכנסות מימון, נטו; (ב) הכנסות מימון, נטו בניכוי הפסדי אשראי חזויים; (ג) רווח לפני מסים על הכנסה; ו-(ד) רווח נקי. לאחר יישום התקן החדש, החברה תמשיך להציג את סיכומי ביניים כאמור בתוספת רווח לפני מימון ומסים על הכנסה.
3. השפעות על הסיווג בדוח על תזרימי מזומנים: כיום, החברה מסווגת תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה ומריבית ששולמה במסגרת פעילות שוטפת בדוח על תזרימי המזומנים. החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש וקבעה כי הכנסות ריבית והוצאות ריבית מסווגות ביותר מקטגוריית אחת בדוח רווח או הפסד. בהתאם לכך, לאחר יישום התקן החדש, בכוונת החברה לבחור במדיניות חשבונאית לפיה תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה ומריבית ששולמה יסווגו בפעילות שוטפת/ בפעילות השקעה ופעילות מימון, בהתאמה.
4. מדדי ביצוע מוגדרים על ידי ההנהלה (MPMs - management-defined performance measures): החברה בוחנת את כלל המדדים המפורסמים על ידה מחוץ לדוחות הכספיים על מנת לקבוע האם הם עונים להגדרת מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה בהתאם להוראות התקן החדש. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בחינה זו טרם הושלמה.
5. אמות מידה פיננסיות: החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשת לעמוד בהן. החברה לא זיהתה השפעה של יישום התקן על אופן החישוב או התוצאה של אמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת לעמוד מתוקף הסכמי המימון ושטרי הנאמנות שלה.
6. תגמולים לנושאי משרה ולעובדים: החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על מנגנוני תגמול לנושאי משרה ולעובדים המבוססים על נתונים או על מדדים חשבונאיים. להערכת החברה, יישום התקן החדש אינו צפוי להשפיע על מנגנוני התגמול כאמור.

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו

א. הרכב תיק אשראי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
חייבים בגין הלוואות והמחאות לגביה	1,246,523	1,063,362	1,119,359
חובות בפיגור (לפרטים ראו ביאור 3 ה' וסעיף (1) להלן)	54,643	47,700	49,379
דמי ניכיון צבורים (2)	(60,362)	(53,111)	(58,817)
אשראי ללקוחות, ברוטו	1,240,804	1,057,951	1,109,921
הפרשה להפסדי אשראי חזויים	(9,014)	(14,746)	(10,599)
סך הכל אשראי ללקוחות, נטו	1,231,790	1,043,205	1,099,322
אשראי ללקוחות, נטו לזמן ארוך	358,811	159,270	173,040
אשראי ללקוחות, נטו לזמן קצר	872,979	883,935	926,282

(1) למועד הדוח, יתרת החובות הפתוחים, קרי יתרות חוב שאין כנגדן המחאות לגביה ו/או אינן הלוואות, עומדת על סך של כ- 49,788 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 30 בספטמבר, 2025 סך של 44,398 אלפי ש"ח וסך של 41,648 אלפי ש"ח, בהתאמה). חובות פתוחים אלו מגובים בבטוחות קשיחות, ברוטו וללא מקדמי ביטחון, בשווי של כ- 58,292 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 30 בספטמבר, 2025 סך של כ- 37,088 אלפי ש"ח וסך של כ- 38,277 אלפי ש"ח, בהתאמה). לפרטים נוספים אודות חובות בפיגור ראו סעיף ה' להלן.

(2) דמי ניכיון צבורים מהווים את החלק היחסי מסך ההכנסה הכוללת בעסקאות ניכיון המחאות של צדדי ג' וניכיון המחאות עצמיות, אשר טרם הוכר בדוח רווח והפסד לתקופה. סכומים אלה צפויים להיות מוכרים כהכנסה בתקופות עוקבות למועד הדיווח, על פני יתרת החיים של עסקת המימון עד למועד פירעונה.

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. תמהיל תיק האשראי

ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקר

אלפי ש"ח

	היקף אשראי					הפרשה להפסדי אשראי חזויים					שיעור הפרשה			
	שלב 1	שלב 2[1]	שלב 3[2]	סה"כ		שלב 1[3]	שלב 2	שלב 3	סה"כ		שלב 1	שלב 2	שלב 3	סה"כ
אשראי לנותני שירותים פיננסיים	159,364	2,294	-	161,658		872	38	-	910		0.55%	1.66%	-	0.56%
אשראי לעסקים מגובה בבטוחה קשיחה	255,587	10,968	8,997	275,552		813	42	138	993		0.32%	0.38%	1.53%	0.36%
אשראי לעסקים לא מגובה בבטוחה קשיחה	325,430	4,895	10,381	340,706		3,894	83	1,740	5,717		1.20%	1.70%	16.76%	1.68%
אשראי לעסקים - פרויקטי תשתיות (4)	169,148	-	10,565	179,713		507	-	34	541		0.30%	-	0.32%	0.30%
אשראי ליזמות נדל"ן	268,869	-	14,306	283,175		807	-	46	853		0.30%	-	0.32%	0.30%
אשראי ללקוחות, ברוטו	1,178,398	18,157	44,249	1,240,804		6,893	163	1,958	9,014		0.58%	0.90%	4.42%	0.73%
הפרשה להפסדי אשראי חזויים	(6,893)	(163)	(1,958)	(9,014)										
אשראי ללקוחות, נטו	1,171,505	17,994	42,291	1,231,790										

(1) למועד הדוח, שווי הבטוחות הקשיחות בגין אשראי בשלב 2 עומד על סך של כ- 19,421 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הבטוחות הקשיחות של החברה ראו סעיף ג' להלן.

(2) למועד הדוח, שווי הבטוחות הקשיחות בגין אשראי בשלב 3 עומד על סך של כ- 59,711 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הבטוחות הקשיחות של החברה ראו סעיף ג' להלן.

(3) לרבות הפרשה בגין התחייבויות למתן אשראי. למועד הדוח, התחייבויות למתן אשראי עומדות על סך של - 1,685 אלפי ש"ח.

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. תמהיל תיק האשראי (המשך)

(4) לקוח בתחום פרויקטי תשתיות:

למועד הדוח, יתרת האשראי ללקוחות (ברוטו) כוללת יתרה בסך של כ-40 מיליון ש"ח (כ- 49 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025) בגין לקוח הפועל בתחום פרויקטי תשתיות (בסעיף זה: "הלקוח").

ביום 8 בינואר 2026, הגיש הלקוח לבית המשפט המחוזי בחיפה ("בית המשפט") בקשה לעיכוב הליכים בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התש"ח – 2018 ("הבקשה"), לשם גיבוש הסדר חוב מול נושיו ומונו לו מנהלי הסדר ("מנהלי הסדר").

מקור הפירעון הכלכלי של האשראי שניתן ללקוח במועד העמדתו התבסס על תזרימי מזומנים הצפויים מגופים ממשלתיים, בגין ביצוע פרויקטי תשתיות עבור חברות ממשלתיות - נתיבי תחבורה עירוניים ("נת"ע") ונתיבי ישראל ("נת"י") (להלן – "מזמיני העבודות"). בהתאם לכך, החזיקה החברה, למועד הגשת הבקשה, בבטוחות בדרגה ראשונה שכללו שעבוד זכויות הלקוח לקבלת כספים ממזמיני העבודות, וכן בטוחות תומכות נוספות.

בעקבות פתיחת ההליכים, פעלה החברה באופן מיידי ובשיתוף עם מנהלי ההסדר ועם נת"ע לגיבוש מתווה מוסדר, במסגרתו השתנו הצדדים החוזיים כאשר נת"ע התווספה כצד להסכם. מטרת המתווה היא להבטיח סיום ומסירת הפרויקטים בלוחות זמנים מקוצרים, וכן הסדרת מנגנון גבייה ישיר ומוגן לטובת החברה. ביום 5 בפברואר 2026 אושר ונכנס לתוקף מתווה מוסדר ביחס לפעילות הלקוח מול נת"ע (להלן: "מתווה נת"ע").

עיקרי מתווה נת"ע כוללים, בין היתר:

א. כלל הפרויקטים מול נת"ע יצאו ממסגרת הליך עיכוב ההליכים, וחזרו להתנהלות רגילה. המתווה מוגן מפני נושים אחרים.

ב. קביעת לוחות זמנים חדשים ומקוצרים, ביחס לאלו שהיו צפויים במעמד מתן האשראי ללקוח, להשלמת מסירות והתחשבנות סופית;

ג. מנגנון גבייה לפיו מלוא התקבולים מנת"ע יועברו לחברה במישרין או באמצעות חשבון נאמנות ייעודי המוגן מהליכי חדלות הפירעון;

ד. חובות עבר של הלקוח כלפי צדדים שלישיים ידונו אך ורק במסגרת ההליכים ואינם חלים על המתווה;

ה. ערבויות של צדדים שלישיים לפרויקטים, הן ערבויות ביצוע והן ערבויות טיב ובדק נותרו על כנן;

ו. שמירת מעמד החברה כנושה מובטח ביחס לפעילות מול נת"ע;

ז. מנגנון קדימות הגבייה - במסגרת מנגנון הגבייה והסכמות עם מנהלי ההסדר, נקבע כי התקבולים שיתקבלו מנת"ע יופנו תחילה ובמלואם לכיסוי קרן החוב והריבית (לרבות ריבית עתידית צפויה) עד להגעה לסכום יעד שנקבע, העולה על סך החוב והריבית;

כנגד זאת, ויתרה החברה על שעבודים ביחס לפרויקטים מול נת"י, וכן על זכות חזרה (non-recourse) ללקוח ולערבויות האישיות במסגרת ההליכים.

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. תמהיל תיק האשראי (המשך)

(4) לקוח בתחום פרויקטי תשתיות (המשך):

עם כניסת מתווה נת"ע לתוקף במועד הקובע, הוחזרה פעילות הפרויקטים למסלול עבודה סדיר, והתקבולים החלו להיות מועברים במישרין לחברה בהתאם למנגנון שנקבע.

בתקופת הדוח, התקבלו בחברה תקבולים בהיקף כולל של כ-13.2 מיליון ש"ח מכוח מתווה נת"ע. יישומו בפועל של מתווה נת"ע מתקדם כמתוכנן ובהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו ובכלל זה במהלך הרבעון השני של שנת 2026, חלה התקדמות במסירת הפרויקטים ובהליכי ההתחשבנות מול נת"ע, לרבות קבלת אישורים ביחס להשלמת אבני דרך מרכזיות.

בבחינת סיווג האשראי, בחנה החברה האם פתיחת ההליכים מהווה אינדיקציה לירידה מהותית בצפי תזרימי המזומנים או לפגיעה ביכולת הגבייה. בהתחשב בכך שמקור הפירעון הכלכלי של החשיפה נשען על חוזה ותזרימים מול גופים ממשלתיים, על מנגנון גבייה מוסדר ומוגן, ועל קדימות ברורה בתקבולים – וכן לאור אישור מתווה נת"ע בפרק זמן קצר ותחילת גבייה בפועל – לא זיהתה החברה למועד הדוח ראיה אובייקטיבית לכך שמדובר באשראי בכשל.

ליום 31 במרץ 2026, לאור העובדה שבאותו מועד חלק מרכיבי המתווה היו מעוגנים מסמכים שנחתמו לגביהם סכומי מינימום לתשלום, בכפוף ולאחר השלמת העבודות, וחלקם טרם עוגנו באופן מלא, הוצג סיווג האשראי באופן מפוצל, כך שחלקו סווג בשלב 1 וחלקו בשלב 2. במהלך הרבעון השני של שנת 2026, בהתחשב בהמשך התקדמות המתווה כמתוכנן ובהתקדמות בביצוע ובמסירת הפרויקטים, לא זיהתה עוד החברה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ביחס ליתרת החשיפה. לפיכך, ליום 30 ביוני 2026 וכן למועד הדוח סווגה מלוא יתרת האשראי בגין הלקוח בשלב 1.

(5) למועד הדוח, כ-40% מתיק האשראי של החברה בתחום יזמות הנדל"ן הינו אשראי שהועמד למימון קרקעות. אשראי למימון נדל"ן מניב מהווה כ-20% ואשראי למימון בנייה מהווה כ-30% מסך האשראי באפיק מימון יזמות נדל"ן.

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. תמהיל תיק האשראי (המשך)

	ליום 30 בספטמבר, 2025									
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
	היקף אשראי				הפרשה להפסדי אשראי חזויים				שיעור הפרשה			
	שלב 1	שלב 2[1]	שלב 3[2]	סה"כ	שלב 1[3]	שלב 2	שלב 3	סה"כ	שלב 1	שלב 2	שלב 3	סה"כ
אשראי לנותני שירותים פיננסיים	181,490	488	921	182,899	2,214	7	276	2,497	1.22%	1.43%	29.97%	1.37%
אשראי לעסקים מגובה בבטוחה קשיחה	162,690	11,159	5,768	179,617	509	105	501	1,115	0.31%	0.94%	8.69%	0.62%
אשראי לעסקים לא מגובה בבטוחה קשיחה	172,674	6,898	20,325	199,897	3,056	137	6,722	9,915	1.77%	1.99%	33.07%	4.96%
אשראי לעסקים - פרויקטי תשתיות	170,687	-	-	170,687	341	-	-	341	0.20%	-	-	0.20%
אשראי ליזמות נדל"ן	305,760	-	7,853	313,613	635	-	18	653	0.21%	-	0.23%	0.21%
אשראי לפרויקטי בנייה	11,238	-	-	11,238	225	-	-	225	2.00%	-	-	2.00%
אשראי ללקוחות, ברוטו	1,004,539	18,545	34,867	1,057,951	6,980	249	7,517	14,746	0.69%	1.34%	21.56%	1.39%
הפרשה להפסדי אשראי חזויים	(6,980)	(249)	(7,517)	(14,746)								
אשראי ללקוחות, נטו	997,559	18,296	27,350	1,043,205								

(1) ליום 30 בספטמבר, 2025, שווי הבטוחות הקשיחות בגין אשראי בשלב 2 עומד על סך של כ- 19,475 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הבטוחות הקשיחות של החברה ראו סעיף ג' להלן.

(2) ליום 30 בספטמבר, 2025, שווי הבטוחות הקשיחות בגין אשראי בשלב 3 עומד על סך של כ-17,337 אלפי ש"ח (לרבות זכויות בנכסים המשועבדים כמתואר בביאור 7ח' לדוחות השנתיים). לפרטים נוספים אודות הבטוחות הקשיחות של החברה ראו סעיף ג' להלן.

(3) לרבות הפרשה בגין התחייבויות למתן אשראי. ליום 30 בספטמבר, 2025, התחייבויות למתן אשראי עמדו על סך של 16,069 אלפי ש"ח.

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ב. תמהיל תיק אשראי (המשך)

	ליום 31 בדצמבר, 2025									
	מבוקר									
	אלפי ש"ח									
	היקף אשראי				הפרשה להפסדי אשראי חזויים				שיעור הפרשה			
	שלב 1	שלב 2[1]	שלב 3[2]	סה"כ	שלב 1[3]	שלב 2	שלב 3	סה"כ	שלב 1	שלב 2	שלב 3	סה"כ
אשראי לנותני שירותים פיננסיים	171,934	410	670	173,014	789	2	8	799	0.46%	0.49%	1.19%	0.46%
אשראי לעסקים מגובה בבטוחה קשיחה	158,410	15,932	5,197	179,539	627	103	35	765	0.40%	0.65%	0.67%	0.43%
אשראי לעסקים לא מגובה בבטוחה קשיחה	244,437	3,545	14,464	262,446	3,983	65	3,326	7,374	1.63%	1.83%	23.00%	2.81%
אשראי לעסקים - פרויקטי תשתיות	127,741	19,700	-	147,441	370	128	-	498	0.29%	0.65%	-	0.34%
אשראי ליזמות נדל"ן	322,914	-	14,038	336,952	971	-	44	1,015	0.30%	-	0.31%	0.30%
אשראי לפרויקטי בנייה	10,529	-	-	10,529	148	-	-	148	1.41%	-	-	1.41%
אשראי ללקוחות, ברוטו	1,035,965	39,587	34,369	1,109,921	6,888	298	3,413	10,599	0.66%	0.75%	9.93%	0.95%
הפרשה להפסדי אשראי חזויים	(6,888)	(298)	(3,413)	(10,599)								
אשראי ללקוחות, נטו	1,029,077	39,289	30,956	1,099,322								

(1) ליום 31 בדצמבר 2025, שווי הבטוחות הקשיחות בגין אשראי בשלב 2 עומד על סך של כ-80,479 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הבטוחות הקשיחות של החברה ראו סעיף ג' להלן.

(2) ליום 31 בדצמבר 2025, שווי הבטוחות הקשיחות בגין אשראי בשלב 3 עומד על סך של כ-26,621 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הבטוחות הקשיחות של החברה ראו סעיף ג' להלן.

(3) לרבות הפרשה בגין התחייבויות למתן אשראי. ליום 31 בדצמבר 2025, התחייבויות למתן אשראי עמדו על סך של 14,275 אלפי ש"ח.

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ג. מידע בדבר בטוחות קשיחות

להלן טבלת ריכוז אשראי ללקוחות והיקפי בטוחות קשיחות שהועמדו לחברה. סך הבטוחות מוצג ברוטו, ללא מקדמי ביטחון וללא בטוחות שאינן קשיחות. לפרטים נוספים אודות הבטוחות בחברה ראו ביאור 7ג' לדוחות השנתיים.

	ליום 30 בספטמבר, 2026 (בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
	שלב 1	שלב 2	שלב 3	סה"כ
	אשראי לעסקים ובטוחות קשיחות בגינו			
אשראי ב-LTV עד 75%	75,128	607	3,943	79,678
אשראי ב-LTV בין 75% עד 100%	180,459	10,361	5,054	195,874
סך האשראי לעסקים מגובה בבטוחה קשיחה:	255,587	10,968	8,997	275,552
שווי בטוחות קשיחות בשעבוד ראשון(1)	*338,647*	*19,421*	*18,291*	*376,359*
	אשראי לפרויקטי תשתיות ובטוחות קשיחות בגינו			
אשראי ב-LTV עד 75%	40,242	-	10,565	50,807
אשראי ב-LTV בין 75% עד 100%	128,906	-	-	128,906
סך האשראי לפרויקטי תשתיות:	169,148	-	10,565	179,713
שווי בטוחות קשיחות בשעבוד ראשון(2)	*267,093*	*-*	*17,280*	*284,373*
	אשראי ליזמות נדל"ן ובטוחות קשיחות בגינו			
אשראי ב-LTV עד 75%	133,251	-	14,306	147,557
אשראי ב-LTV בין 75% עד 100%	135,618	-	-	135,618
סך האשראי ליזמות נדל"ן:	268,869	-	14,306	283,175
שווי בטוחות קשיחות בשעבוד ראשון(3)	*600,370*	*-*	*24,140*	*624,510*
	סך האשראי המגובה וסך הבטוחות הקשיחות בגינו			
סך האשראי המגובה בבטוחה קשיחה:	693,604	10,968	33,868	738,440
סך שווי הבטוחות הקשיחות	*1,206,110*	*19,421*	*59,711*	*1,285,242*

(1) הבטוחות מובטחות בעיקר בשעבוד נכסי נדל"ן וציוד מכני הנדסי (כלי צמ"ה) המהווים כ- 60% וכ- 20% מסך הבטוחות, בהתאמה.
(2) הבטוחות מובטחות בהמחאת זכויות לקבלת כספים.
(3) הבטוחות מובטחות בעיקר בשעבוד נכסי נדל"ן, כאשר נכון למועד הדוח נדל"ן בהליכי בנייה, קרקעות ונדל"ן מניב מהווים כ-60%, כ-20% וכ-20% מסך הבטוחות המוחשיות באפיק זה, בהתאמה.

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ג. מידע בדבר בטוחות קשיחות (המשך)

	ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
	שלב 1	שלב 2	שלב 3	סה"כ
	אשראי לעסקים ובטוחות קשיחות בגינו			
אשראי ב-LTV עד 75%	58,833	1,151	92	60,076
אשראי ב-LTV בין 75% עד 100%	103,857	10,008	5,676	119,541
סך האשראי לעסקים מגובה בבטוחה קשיחה:	162,690	11,159	5,768	179,617
שווי כולל של בטוחות קשיחות (בשעבוד ראשון)(1)	*227,073*	*19,475*	*6,997*	*253,545*
	אשראי לפרויקטי תשתיות ובטוחות קשיחות בגינו			
אשראי ב-LTV עד 75%	125,778	-	-	125,778
אשראי ב-LTV בין 75% עד 100%	44,909	-	-	44,909
סך האשראי לפרויקטי תשתיות:	170,687	-	-	170,687
שווי כולל של בטוחות קשיחות (בשעבוד ראשון)(2)	*265,925*	-	-	*265,925*
	אשראי ליזמות נדל"ן ובטוחות קשיחות בגינו			
אשראי ב-LTV עד 75%	145,304	-	-	145,304
אשראי ב-LTV בין 75% עד 100%	160,456	-	7,853	168,309
סך האשראי ליזמות נדל"ן:	305,760	-	7,853	313,613
שווי כולל של בטוחות קשיחות (בשעבוד ראשון)(3)	*654,043*	-	*10,340*	*664,383*
	סך האשראי המגובה וסך הבטוחות הקשיחות בגינו			
סך האשראי המגובה בבטוחה קשיחה:	639,137	11,159	13,621	663,917
סך שווי הבטוחות הקשיחות	*1,147,041*	*19,475*	*17,337*	*1,183,853*
	אשראי לפרויקטי בנייה וכושר הספיגה			
אשראי עם כושר ספיגה של 25% עד 50%	11,238	-	-	11,238
סך האשראי לפרויקטי בנייה:	11,238	-	-	11,238

(1) הבטוחות מובטחות בעיקר בשעבוד נכסי נדל"ן, המחאת זכויות לקבלת כספים וציוד מכני הנדסי (כלי צמ"ה) המהווים כ- 60%, כ- 30% וכ- 10% מסך הבטוחות, בהתאמה.
(2) הבטוחות מובטחות בהמחאת זכויות לקבלת כספים.
(3) הבטוחות מובטחות בשעבוד נכסי נדל"ן.

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ג. מידע בדבר בטוחות קשיחות (המשך)

	ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
	שלב 1	שלב 2	שלב 3	סה"כ
	אשראי לעסקים ובטוחות קשיחות בגינו			
אשראי ב-LTV עד 75%	47,948	962	1,591	50,501
אשראי ב-LTV בין 75% עד 100%	110,462	14,970	3,606	129,038
סך האשראי לעסקים מגובה בבטוחה קשיחה:	158,410	15,932	5,197	179,539
שווי כולל של בטוחות קשיחות (בשעבוד ראשון)(1)	*216,484*	*24,126*	*6,418*	*247,028*
	אשראי לפרויקטי תשתיות ובטוחות קשיחות בגינו			
אשראי ב-LTV עד 75%	46,045	19,700	-	65,745
אשראי ב-LTV בין 75% עד 100%	81,696	-	-	81,696
סך האשראי לפרויקטי תשתיות:	127,741	19,700	-	147,441
שווי כולל של בטוחות קשיחות (בשעבוד ראשון)(2)	*203,259*	*56,353*	-	*259,612*
	אשראי ליזמות נדל"ן ובטוחות קשיחות בגינו			
אשראי ב-LTV עד 75%	130,974	-	7,649	138,623
אשראי ב-LTV בין 75% עד 90%	191,940	-	6,389	198,329
סך האשראי ליזמות נדל"ן:	322,914	-	14,038	336,952
שווי כולל של בטוחות קשיחות (בשעבוד ראשון)(3)	*662,308*	-	*20,203*	*682,511*
	סך האשראי המגובה וסך הבטוחות הקשיחות בגינו			
סך האשראי המגובה בבטוחה קשיחה:	609,065	35,632	19,235	663,932
סך שווי הבטוחות הקשיחות	*1,082,051*	*80,479*	*26,621*	*1,189,151*
	אשראי לפרויקטי בנייה וכושר הספיגה			
אשראי עם כושר ספיגה של 25% עד 50%	10,529	-	-	10,529

(1) הבטוחות מובטחות בעיקר בשעבוד נכסי נדל"ן והמחאת זכויות לקבלת כספים המהווים כ- 70% וכ- 20% מסך הבטוחות, בהתאמה.

(2) הבטוחות מובטחות בהמחאת זכויות לקבלת כספים (לרבות בטוחות בסך של כ-140 מיליון ש"ח בגין לקוח בתחום תשתיות אשר מתואר בביאור 3(ב)1 לעיל).

(3) הבטוחות מובטחות בעיקר בשעבוד נכסי נדל"ן, כאשר ליום 31 בדצמבר 2025 נדל"ן בהליכי בנייה, קרקעות ונדל"ן מניב מהווים כ-45%, כ-30% וכ-20% מסך הבטוחות המוחשיות באפיק זה, בהתאמה.

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ד. תנועה בהפרשה להפסדי אשראי

	שלב 1	שלב 2	שלב 3	סה"כ
	בלתי מבוקר			
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2026	6,888	298	3,413	10,599
עדכון הפרשה של נכסים פיננסיים ללא שינוי בסיכון האשראי	(2,480)	(209)	1,840	(849)
הפרשה בגין נכסים פיננסיים חדשים	2,572	-	-	2,572
מעבר משלב 1	(156)	147	38	29
מעבר משלב 2	69	(73)	1	(3)
מחיקות	-	-	(3,334)	(3,334)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	6,893	163	1,958	9,014

	שלב 1	שלב 2	שלב 3	סה"כ
	בלתי מבוקר			
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2025	8,630	407	19,060	28,097
עדכון הפרשה של נכסים פיננסיים ללא שינוי בסיכון האשראי	(3,317)	(144)	2,199	(1,262)
הפרשה בגין נכסים פיננסיים חדשים	2,000	-	-	2,000
מעבר משלב 1	(333)	76	879	622
מעבר משלב 2	-	(90)	969	879
מחיקות	-	-	(15,590)	(15,590)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	6,980	249	7,517	14,746

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ד. תנועה בהפרשה להפסדי אשראי (המשך)

	שלב 1	שלב 2	שלב 3	סה"כ
	בלתי מבוקר			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026	אלפי ש"ח			
יתרה ליום 30 ביוני 2026	5,959	277	2,930	9,166
עדכון הפרשה של נכסים פיננסיים ללא שינוי בסיכון האשראי	(385)	(113)	1,002	504
הפרשה בגין נכסים פיננסיים חדשים	1,350	-	-	1,350
מעבר משלב 1	(31)	-	38	7
מעבר משלב 2	-	(1)	1	-
מחיקות	-	-	(2,013)	(2,013)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	6,893	163	1,958	9,014

	שלב 1	שלב 2	שלב 3	סה"כ
	בלתי מבוקר			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	אלפי ש"ח			
יתרה ליום 30 ביוני 2025	7,866	358	11,108	19,332
עדכון הפרשה של נכסים פיננסיים ללא שינוי בסיכון האשראי	(1,265)	(20)	(1,476)	(2,761)
הפרשה בגין נכסים פיננסיים חדשים	632	-	-	632
מעבר משלב 1	(253)	(6)	879	620
מעבר משלב 2	-	(83)	902	819
מחיקות	-	-	(3,896)	(3,896)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	6,980	249	7,517	14,746

	שלב 1	שלב 2	שלב 3	סה"כ
	מבוקר			
לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2025	8,630	407	19,060	28,097
עדכון הפרשה של נכסים פיננסיים ללא שינוי בסיכון האשראי	(3,979)	(236)	4,560	345
הפרשה בגין נכסים פיננסיים חדשים	2,582	-	-	2,582
מעבר משלב 1	(345)	217	899	771
מעבר משלב 2	-	(90)	969	879
מחיקות	-	-	(22,075)	(22,075)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	6,888	298	3,413	10,599

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ה. מידע בדבר חשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות אשראי ללקוחות

	לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו				
		עד 30 יום	31-90 יום	91-120 יום	121-180 יום	מעל 181 יום	סה"כ
	אלפי ש"ח						
	ליום 30 בספטמבר 2026						
	בלתי מבוקר						
יתרת לקוחות שאינם בהסדר (1)	1,027,654	-	-	-	67	24,029	1,051,750
יתרת לקוחות בהסדר	726	-	1,098	-	-	25,572	27,396
יתרת לקוחות שהינם נותני שירותים פיננסיים (2)	157,781	-	1,075	601	1,914	287	161,658
אשראי ללקוחות, ברוטו	1,186,161	-	2,173	601	1,981	49,888	1,240,804
הפרשה להפסדי אשראי חזויים	6,937	-	34	3	86	1,954	9,014

(1) היתרה כוללת, בין היתר, מסגרות אשראי מתחדשות ועסקאות מימון יזמות נדל"ן, פרויקטי בנייה ופרויקטי תשתיות. בחלק מהעסקאות כאמור מועד הפירעון החוזי אינו נקוב כתאריך מדויק אלא מותנה בהתקיימות אבני דרך תפעוליות (כגון כניסה לליווי בנייה או מכירת מקרקעין בטווח של מספר חודשים), וביחס לעסקאות אלו לא בוצעו הסדרי חוב.

(2) פעילות עם נותני שירותים פיננסיים ("נש"פים") מתאפיינת בהיקפים גבוהים ובשיעורי המחאות חוזרות משתנים בהתאם לתמהיל ופיזור התיק של כל נש"פ. הנש"פים פועלים במסגרות אשראי שאושרו להם על ידי החברה והמחאות שלא נפרעו משולמות, ככלל, באמצעות העברה בנקאית, בהמחאות עצמיות או קיזוז יתרות כספיות של הנש"פ בחברה בסמוך למועד אי הפירעון.

ביאור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

ה. מידע בדבר חשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לקוחות (המשך)

	לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					
		עד 30 יום	31-90 יום	91-120 יום	121-180 יום	181 יום ומעלה	סה"כ
	אלפי ש"ח						
	ליום 30 בספטמבר 2025						
	בלתי מבוקר						
יתרת לקוחות שאינם בהסדר	827,647	2,103	18	5,560	68	15,094	850,490
יתרת לקוחות בהסדר (1)	1,114	-	54	7,075	104	16,215	24,562
יתרת לקוחות שהינם נותני שירותים פיננסיים (2)	181,490	-	338	921	150	-	182,899
אשראי ללקוחות, ברוטו	1,010,251	2,103	410	13,556	322	31,309	1,057,951
הפרשה להפסדי אשראי חזויים	7,129	421	26	1,562	4	5,604	14,746
	ליום 31 בדצמבר 2025						
	מבוקר						
יתרת לקוחות שאינם בהסדר	877,573	-	-	9,452	2,851	13,828	903,704
יתרת לקוחות בהסדר (1)	11,019	-	13	18	7,530	14,623	33,203
יתרת לקוחות שהינם נותני שירותים פיננסיים (2)	171,950	81	313	670	-	-	173,014
אשראי ללקוחות, ברוטו	1,060,542	81	326	10,140	10,381	28,451	1,109,921
הפרשה להפסדי אשראי חזויים	6,651	1	7	2,156	63	1,721	10,599

(1) לרבות אשראי בגינו לחברה זכויות בנכסים המשועבדים (כמתואר בביאור 7ח' לדוחות השנתיים) אשר סווג בגיול מעל 181 יום.

(2) פעילות עם נש"פים מתאפיינת בהיקפים גבוהים ובשיעורי המחאות חוזרות משתנים בהתאם לתמהיל ופיזור התיק של כל נש"פ. הנש"פים פועלים במסגרות אשראי שאושרו להם על ידי החברה והמחאות שלא נפרעו משולמות, ככלל, באמצעות העברה בנקאית, בהמחאות עצמיות או קיזוז יתרות כספיות של הנש"פ בחברה בסמוך למועד אי הפירעון.

ביאור 4: - הכנסות מימון

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח				
הכנסות מאשראי לנותני שירותים פיננסיים	21,963	33,170	7,082	10,679	40,928
הכנסות מאשראי לעסקים קטנים ובינוניים	49,464	51,125	17,906	18,159	66,465
הכנסות מאשראי בגין מימון פרויקטי תשתיות	13,720	8,460	4,849	4,270	12,839
הכנסות מאשראי ליזמות נדל"ן וליווי בנייה	34,298	34,571	10,106	13,141	51,968
סה"כ הכנסות מימון	119,445	127,326	39,943	46,249	172,200

ביאור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

הערך בספרים של המזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים, אשראי ללקוחות, נטו, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדיים והתחייבויות פיננסיות אחרות מהווים בקירוב את שווים ההוגן וזאת בעיקר בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלו. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים המוצגת בדוחות הכספיים שלא על פי שוויה ההוגן ולגביה קיים הבדל מהותי בין הערך בספרים לשווי הוגן:

	30 בספטמבר, 2026 (בלתי מבוקר)		30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)		31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח					
אשראי מתאגידים מוסדיים ובנקאיים	49,087	49,128	96,699	96,817	97,189	95,770
אגרות חוב	526,281	537,217	328,099	350,099	471,442	494,191
סה"כ	575,368	586,345	424,798	446,916	568,631	589,961

ביאור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. אמות מידה

למועד הדוח, עומדת החברה במגבלות ואמות המידה המוטלות עליה מכוח הסכמים עם תאגידים בנקאיים ומוסדיים ומכוח שטרי הנאמנות שלה. לפרטים אודות אמות המידה והעדכון בתקופת הדוח ראו ביאורים 9 וביאור 10 בדוחות השנתיים וסעיף ב' בביאור זה להלן, בהתאמה.

ב. אשראי מתאגיד בנקאי ג'

בהמשך לאמור בביאור 9א' לדוחות השנתיים אודות שיעור הריבית בגין מסגרות האשראי מתאגיד בנקאי ג', בחודש פברואר 2026 עודכן שיעור המרווח כלפי מטה כך שלמועד אישור הדוחות הכספיים נמצא המרווח בטווח של 0.1% עד 0.6%.

בהמשך לאמור בביאור 9א' לדוחות השנתיים אודות מסגרות האשראי מתאגיד בנקאי ג', להלן העדכונים שחלו בתקופת הדוח:

(1) בחודש פברואר 2026 עודכן שיעור המרווח כלפי מטה כך שלמועד אישור הדוחות הכספיים נמצא המרווח בטווח של 0.1% עד 0.6%.

(2) בחודש אוגוסט 2026 מסגרת הנדל"ן, שהינה מסגרת מחייבת, הוגדלה ב-50 מיליון ש"ח, בתנאים זהים לתנאי המסגרת הקיימת, כך שלמועד אישור הדוחות הכספיים עומדת מסגרת הנדל"ן על 150 מיליון ש"ח. לפרטים אודות הגדלת מסגרת ההמחאות לאחר מועד הדוח ראו ביאור 7א'.

(3) בחודש אוגוסט 2026, אישר דירקטוריון החברה התקשרות נוספת עם תאגיד בנקאי ג' לקבלת מסגרת אשראי חדשה שאינה מחייבת בסך של 100 מיליון ש"ח להלוואות מתחדשות וכן הלוואות לזמן ארוך, וזאת לצורך פעילות החברה באפיק מתן אשראי מגובה בבטוחה קשיחה. נכון למועד הדוח, הועמדה מסגרת האשראי הלא מחייבת כאמור לחברה.

(4) בחודש אוגוסט 2026 עודכן גובה מקסימלי של הלוואה במסגרת נדל"ן ל-20 מיליון ש"ח, חלף 10 מיליון ש"ח וכן עודכנה אמת מידה במסגרת המחאות כך ששיעור המחאות על שם מושך בודד לא יעלה על 5% מתיק האשראי חלף 3.5%.

לפרטים אודות שינויים במסגרת האשראי מתאגיד בנקאי ג' שחלו לאחר מועד הדוח, ראו ביאור 7א'.

ג. הסכם חכירה

בחודש מרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חתימה על הסכם חכירה חדש לחכירת משרדים בין החברה לבין מגדלי אקרשטיין ("ההסכם החדש"), במסגרתו החל מתום תקופת החכירה הראשונה (ללא מימוש אופציית הארכה), כמתואר בביאור 23א' לדוחות השנתיים, שטח החכירה יוקטן, גובה דמי החכירה יירד תוך שיפור בתנאי החכירה ותקופת החכירה תוארך לתקופה נוספת החל מיום 15 ביוני 2026 עד ליום 14 ביוני 2031 ("תקופת החכירה הנוספת"). החברה תהיה רשאית לקצר את תקופת החכירה הנוספת באופן שתסתיים ביום 14 ביוני 2029, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. החברה טיפלה בעדכון תנאי החכירה כתיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. כתוצאה מכך, בתקופת הדוח נרשם רווח חד פעמי בסעיף הכנסות אחרות בסך של כ-216 אלפי ש"ח. בנוסף, נעשה עדכון של יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה החדשים שנרשם כנגד נכס זכות השימוש, כך שלמועד העדכון נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה עומדים על סך של כ- 5,260 אלפי ש"ח וסך של כ-5,837 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביאור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. הסכם חכירה (המשך)

כמו כן, בחודש מרץ 2026, אושרה תקופת חכירה נוספת להסכם שכירות המשנה למשרדים בין החברה לבין חברה בבעלותו המלאה של בעל השליטה, כמפורט בביאור 22ד'5 לדוחות השנתיים. בהתאם להסכם שכירות משנה, דמי השכירות והחזר הוצאות בקשר להסכם שכירות המשנה משולמים על בסיס גב אל גב (back to back) לתשלומים שבהם נושאת החברה כלפי מגדלי אקרשטיין, ובהתאם לתנאי החכירה המעודכנים בהסכם החכירה החדש כאמור לעיל. דמי השכירות השנתיים במסגרת הסכם שכירות המשנה, בתקופת החכירה הנוספת, מסתכמים לסך של כ- 57 אלפי ש"ח.

ד. אגרות חוב (סדרה ז')

בחודש מרץ 2026, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ז') בערך נקוב של 104,384 אלפי ש"ח ("אג"ח ז'"), בתמורה לערכן הנקוב. אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה, אינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 7.66%. הקרן בגין אג"ח ז' תיפרע בעשרה תשלומים חצי שנתיים (שאינם שווים) ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032 (כולל), באופן שהתשלום הראשון והתשלום השני על חשבון הקרן יהוו 5% מהקרן, כל אחד, התשלום השלישי עד התשלום השמיני (כולל) על חשבון הקרן יהוו 10% מהקרן, כל אחד, ואילו יתר התשלומים על חשבון הקרן, יהוו, כל אחד, 15% מהקרן, לפי ערכו הנקוב הכולל של אג"ח ז'. הריבית בגין אג"ח ז', תיפרע בתשלומים חצי שנתיים (בימים 30 בספטמבר ו-30 במרץ), וזאת החל מיום 30 בספטמבר 2026. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-1,453 אלפי ש"ח. אג"ח ז' דורגו בחודש מרץ 2026 בדירוג 'ilA-' על ידי מעלות.

שטר הנאמנות של אג"ח ז' מכיל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי (בכפוף לתקופות ריפוי שנקבעו). בנוסף שטר הנאמנות כולל התחייבות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות ובמגבלות שנקבעו (לרבות מגבלות על חלוקה והוראות התאמת ריבית). אמות המידה הפיננסיות (כהגדרתן בשטר הנאמנות) כוללות עמידה בהון עצמי מינימלי של 140 מיליון ש"ח (ולצורך התאמת שיעור ריבית וחלוקת דיבידנד 150 מיליון ש"ח ו-175 מיליון ש"ח, בהתאמה) ויחס הון עצמי למאזן של החברה לא יפחת משיעור של 17% (ולצורך התאמת שיעור ריבית וחלוקת דיבידנד 16% ו-20%, בהתאמה).

ה. תשלום מבוסס מניות

1. בתקופת הדוח, הנפיקה החברה 28,250 מניות רגילות של החברה לנושא משרה בעקבות הודעת מימוש נטו (Cashless) של 91,666 אופציות. מחיר המניה במועד מימוש האופציות עמד על 12.96 ש"ח.
2. בתקופת הדוח, עם סיום תפקידו של נושא משרה בחברה לפני סיום תקופת ההבשלה, חולטו סך של 183,334 אופציות.
3. בהמשך לאמור בביאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים אודות תוכנית תגמול מבוסס הון, בחודש אוגוסט 2026, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הקצאה של 35,000 אופציות לא סחירות לעובד החברה, ללא תמורה, אשר תהיינה ניתנות למימוש לעד 35,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. האופציות יבשילו בשלוש מנות שנתיות שוות החל ממועד ההקצאה ויפקעו תוך 4 שנים ממועד ההקצאה. מחיר המימוש של כל אופציה הינו 14 ש"ח (לא צמוד). מחיר המימוש כפוף להתאמות מסוימות (לרבות בגין חלוקת דיבידנדים, הנפקת זכויות וכו').

ביאור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ה. תשלום מבוסס מניות (המשך)

3. (המשך)

השווי ההוגן הממוצע של כל אופציה שהוענקה מוערך, תוך שימוש במודל בלק ושולס, ב- 4.23 ש"ח לכל אופציה. החישוב מבוסס על תנודתיות של 45.73%, שיעור ריבית חסרת סיכון של 3.52%, ואורך חיים של 4 שנים. התנודתיות חושבה בהתבסס על תצפיות שבועיות היסטוריות של מחיר מניית החברה לתקופה של 4 שנים.

על האופציות שהוענקו חלות הוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. הענקה הינה באמצעות נאמן במסלול רווח הון. בהתאם למסלול זה, החברה אינה זכאית לתבוע כהוצאה לצורכי מס סכומים הנזקפים לעובד כהטבה, לרבות סכומים הנרשמים כהטבת שכר בחשבונות החברה, בגין אופציות שהעובד קיבל במסגרת התכנית, למעט מרכיב הטבה פירותי, אם קיים, שנקבע במועד ההקצאה/ ההענקה.

עלות כוללת של הטבה הגלומה באופציות שמתבססת על השווי ההוגן במועד הקצאתן הסתכמה לסך של כ- 148 אלפי ש"ח. סכום זה ייזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה

ו. רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה

(1) מניות באוצר – בחודש אוגוסט 2026 ביצעה החברה רכישה עצמית של 135,000 מניות רגילות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה בתמורה לסך של כ- 1,500 אלפי ש"ח. בהתאם לכך, הכירה החברה בקרן מניות באוצר בסכום של 1,500 אלפי ש"ח.

(2) בתקופת הדוח, רכשה החברה סך של 17,103 אלפי ש"ח ע.נ של אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ- 18,446 אלפי ש"ח. בעקבות רכישה עצמית של אגרות החוב, הכירה החברה בהפסד, לרבות הוצאות מכירה, בסך של כ-860 אלפי ש"ח בסעיף הפסד מרכישה עצמית של אגרות חוב.

ז. הליכים משפטיים

בחודש ספטמבר 2026 הובא לידיעת החברה כי הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, על ידי מבקש הטוען להיותו בעל מניות מן הציבור, בקשה נגדה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת לפי סעיף 198א לחוק החברות ("הבקשה"). במסגרת הבקשה נטען, בין היתר, כי בקשר להלוואה בסך של כ-12 מיליון ש"ח שהעמידה החברה ללקוח שלה (מתוכה גבתה כבר החברה עד כה סכום של כ- 6 מיליון ש"ח) נפלו לכאורה פגמים בהליך אישור האשראי.

ביאור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ז. הליכים משפטיים (המשך)

יצוין, כי ההלוואה נשוא הבקשה הינה הלוואה אשר בקשר עימה החברה נקטה בהליכים משפטיים כנגד הלווה כבר בשנת 2024 (וכאמור - גבתה כבר כמחצית ממנה), ולחברה קיים יסוד סביר להניח כי הגשת הבקשה קשורה בהליך המשפטי המתנהל בקשר עם ההלוואה, כנגד הלווה. החברה לומדת את הבקשה ותשיב לה בהתאם למועדים ולהוראות הדין. מבלי לגרוע מכל טענה או זכות העומדות לה, עמדתה הראשונית של החברה היא, כי הבקשה נעדרת כל בסיס עובדתי ומשפטי, והיא הוגשה בחוסר תום לב, והיא תפעל להגשת תגובתה ולהתנגדות לבקשה בכל תוקף, לרבות חיוב המבקש במלוא הוצאותיה הריאליות.

למועד אישור הדוחות הכספיים, להערכת החברה, בהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים, סיכוייה של הבקשה לגילוי המסמכים להתקבל נמוכים מ-50%. יובהר כי מדובר בהליך נגזר, כך שהוא אינו יוצר חשיפה כספית מהותית לחברה.

ח. חלוקת דיבידנד

בתקופת הדוח, חילקה החברה דיבידנד בסך של 19,000 אלפי ש"ח. לפרטים אודות הכרזת דיבידנד לאחר מועד הדוח, ראו ביאור 7.

ט. סיום כהונתו של יו"ר דירקטוריון החברה

בחודש ספטמבר 2026 הודיעה החברה כי מר דוד גרנות, יו"ר דירקטוריון החברה מאז ראשית שנת 2020, יסיים את כהונתו ביום 13 בנובמבר 2026. מועד זה הוא תום תקופת הסכם ההתקשרות הקיים עמו. במקומו מינה דירקטוריון החברה את מר מואנד ריאן, בעל השליטה בחברה המכהן כדירקטור פעיל בה, ליו"ר הדירקטוריון.

ביאור 7: - אירועים מהותיים שחלו לאחר מועד הדוח

א. אשראי מתאגיד בנקאי ג'

בהמשך לאמור בביאור 9א' לדוחות השנתיים אודות מסגרות האשראי מתאגיד בנקאי ג', בחודש אוקטובר 2026, מסגרת ההמחאות, שהינה מסגרת מחייבת, הוגדלה ב-15 מיליון ש"ח, כך שלמועד אישור הדוחות הכספיים עומדת מסגרת ההמחאות על 115 מיליון ש"ח.

ב. דירוג

בחודש אוקטובר 2026, הודיעה מעלות על אישרור דירוג המנפיק ודירוג החוב הבכיר המובטח והחוב הבכיר הבלתי מובטח של החברה ברמה ilA- עם תחזית יציבה.

ג. חלוקת דיבידנד

בחודש נובמבר 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 4,750 אלפי ש"ח, אשר ישולם ביום 18 בנובמבר, 2026.



פרק ג'

מ.ל.ר.ן פרויקטים ומסחר בע"מ

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 30 בספטמבר 2026

<u>חלק א – דו"ח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (התקנות")</u>

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מ.ל.ר.ן פרוייקטים ומסחר בע"מ ("**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ציון בקר, מנכ"ל;
2. אולה איליהו, סמנכ"לית כספים;
3. עירית שדר טוביאס, יועצת משפטית ראשית ומזכירת חברה;
4. מוסטפא נג'מי, סמנכ"ל מכירות וקשרי לקוחות;
5. אתי אלון, מנהלת חיתום וחדר עסקאות;
6. גלית בלזר, מנהלת סיכונים ראשית;
7. יעקב מרכוס, חשב;
8. נאור דימרי, מנהל מערכות מידע.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות 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 לדרישות 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו דירקטוריון התאגיד והנהלתו את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון וההנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת דירקטוריון התאגיד והנהלתו כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה המסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

<u>חלק ב' – הצהרות המנהלים הכללים לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות</u>

אני, מר ציון בקר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים של מ.ל.ר.ן פרוייקטים ומסחר בע"מ ("**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 ("**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

4 בנובמבר 2026

_____

ציון בקר, מנכ"ל

<u>חלק ג' – הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות</u>

אני, גב' אולה איליהו, מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מ.ל.ר.ן. פרוייקטים ומסחר בע"מ ("**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 ("**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

4 בנובמבר 2026

_____

אולה איליהו, סמנכ"לית כספים