



 BlackEdge

# Directory Report

3rd Quarter | September | 2025

## תוכן עניינים

פרק	עמוד
א'   דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025	2
ב'   הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025	3
ג'   דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי; והצהרות מנהלים	4

---

כל חלקי הדו"ח הנ"ל מהווים מכלול אחד ומשלימים זה את זה

---

דואר אלקטרוני: [office@balckedge.co.il](mailto:office@balckedge.co.il)

טלפון: 03-9015606

פקס: 03-6479779

תאריך הדוחות הכספיים: 30 בספטמבר 2025

תאריך אישור הדוחות: 25 בנובמבר 2025

כתובת: בר כוכבא 21, בני ברק

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דו"ח הדירקטוריון של בלאקאדג' בע"מ (באנגלית: BlackEdge Ltd), לשעבר: "מיכמן מימון בע"מ" (להלן: "החברה") על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "מועד הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח") וכן לתקופה המצטברת של תשעה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח.

בהתאם לתקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ועד ליום פרסום דוח עתי זה. מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח עתי זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי ואשר לא קיבל גילוי בדוחות קודמים של החברה.

דוח זה הינו מצומצם בהיקפו ומתייחס ככלל לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. יש לעיין בדוח זה ביחד עם הדוחות הכספיים אשר צורפו לדוח זה, ובשים לב לעובדה שדוח זה נערך תחת ההנחה שבפני קוראיו מצוי תיאור עסקי התאגיד, כפי שנכלל בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 20 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 018630-01-2025) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024"), הדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרס 2025, אשר פורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 039367-01-2025) ("דוח הרבעון הראשון לשנת 2025") והדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני אשר פורסם ביום 25 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 063141-01-2025) ("דוח הרבעון השני לשנת 2025").

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2024, אלא אם כן צוין אחרת.

יובהר כי התיאור בדוח זה עשוי לכלול מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד כאמור עשוי לכלול, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים. מידע זה אינו ודאי, והתוצאות בפועל שינבעו מפעילות החברה עשויות להיות שונות ואף מהותית מהתחזיות ומתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח (להלן: "מידע צופה פני עתיד"). לפיכך, על אף שהנהלת החברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות בדוח זה, הן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מוזהרים בזאת (להלן: "האזהרה") כי התוצאות בפועל בעתיד עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה. החברה כללה בחלקים שונים של דוח זה אזהרה פרטנית וקצרה לגבי מידע צופה פני עתיד ואזהרה כזו יש לקרוא בהתייחס לפירוט המלא המופיע בפסקה זו. בנוסף, יובהר, כי על מידע שנחזה להיות מידע צופה פני עתיד חלה אזהרה זו במלואה אף אם לא צוינה בצידו הערה מפורשת כאמור. מידע צופה פני עתיד הוא מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 12.18 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

## חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

### 1. התאגיד וסביבתו העסקית

#### 1.1. כללי

החברה בעלת רישיון למתן אשראי – מורחב (מספר רישיון: 59639) ובעלת רישיון למתן שירות בנכס פיננסי – מורחב (מספר רישיון: 60756) שניתנו מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("רשות שוק ההון").

החברה מעמידה מימון למטרות עסקיות, תוך התמקדות במימון ליזמי נדל"ן למגורים כנגד שעבוד בטוחות נדל"ן, לרבות שעבוד נכסים ו/או עודפים מפרויקטים (מדרגה ראשונה ומדרגה שניה). נכון למועד הדוח, החברה אינה עוסקת בתחום הליווי הפיננסי אך מסתמכת על חשבונות עודפים מפרויקטים כמקור החזר לאשראי שניתן. מתן הלוואות מגובות נדל"ן היווה, למועד הדוח, כ-47.7% מסך תיק האשראי של החברה. הואיל ואשראי בעסקאות אלו הינו במח"מ ארוך יותר מאשר בתחומי המימון האחרים של החברה, נערכת החברה לכך גם ביחס להסכמים מול ספקי המימון שלה. בחלק קטן מעסקאותיה, בגין העמדת מימון כנגד שעבוד בטוחות נדל"ן ובגין העמדת מימון כנגד קבלת ביטחונות מסוגים שונים המפורטים לעיל, החברה זכאית לתוספת ערך.

כמו כן, החברה מעמידה מימון לבעלי שליטה כנגד שעבוד ניירות ערך וכן מעניקה מימון כנגד קבלת ביטחונות אחרים, לרבות כלי תחבורה, ערבויות אישיות ובעלים, ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים.

לחברה קיימת גם פעילות מצומצמת, של מימון על דרך של ממסרים דחויים של צדדים שלישיים (לרבות באמצעות נותני שירותים פיננסיים), המוסבים לטובת החברה.

לפרטים אודות התפלגות סוגי הבטחונות ביחס לתיק האשראי של החברה ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון להלן.

החל משנת 2022 החלה החברה במהלך של טיוב תיק האשראי והפיכתו לתיק איכותי יותר, המגובה בביטחונות מטריאליים לצד הגדלת מח"מ התיק. נכון למועד פרסום הדוח, הפעילות בממסרים דחויים מצדדים שלישיים הינה בהיקף מצומצם ומהווה כ-9% מתיק האשראי של החברה.

בנוסף, החברה מעמידה אשראי המגובה בממסרים עצמיים של מקבל האשראי (אשראי "קורפורייט" ו/או "סולו"). עסקאות אלו עשויות להיות מגובות בערבויות מצדדים שלישיים. נכון למועד הדוח, עמד סך האשראי מסוג זה על כ-22% מסך תיק האשראי.

#### 1.2. עדכון האסטרטגיה של החברה

במהלך שנת 2025 גיבשה החברה תוכנית אסטרטגית רב שנתית. מטרת התוכנית היא לבסס את הקבוצה כקבוצה פיננסית מובילה המאחדת תחתיה מומחיות במימון, חשיבה עסקית מתקדמת, וטכנולוגיה חכמה המבוססת על דאטה ובינה מלאכותית (AI).

במסגרת יישום האסטרטגיה, ביססה החברה ארבע זרועות פעילות מרכזיות: (1) ליווי בנייה (שתפעל באמצעות חברה בת); (2) מימון משכנתאות (שתפעל באמצעות חברה

בת); (3) מימון מזנין ואקוויטי; ו-(4) בנקאות פרטית (לרבות אשראי לבעלי שליטה). כל זרוע תפעל תחת מתודולוגיה אחידה של ניהול סיכונים, יעדים ברורים ותרבות ביצוע ממוקדת תוצאה.

לצד זאת, החברה פועלת לגוון את מקורות המימון שלה.

ביום 20 בנובמבר 2025 חברת הדירוג מידרוג קבעה דירוג מנפיק A3.il באופק יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') של החברה, כמפורט בסעיף 1.7.5 להלן. לצד הפעילות בשוק ההון (אג"ח) ומול התאגידים הבנקאיים, החברה בוחנת מודלי מימון חדשניים מול גופים מוסדיים ופיננסיים ובוחנת מהלכים לפתרונות חוץ מאזניים, שיאפשרו הגדלת התיק המנוהל ללא פגיעה ביחסי המינוף.

ביום 6 בנובמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת את שינוי שם החברה לשם בלאקאדג' בע"מ (באנגלית: BlackEdge Ltd). או לכל שם דומה אחר אשר יאושר על-ידי רשם החברות, וכן את תיקון תקנון החברה כך שישקף את שינוי השם. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7.4 להלן.

המידע המובא לעיל בעניין האסטרטגיה המעודכנת של החברה, תוכניותיה, הצפי לביצוען, היקפן, המועדים הצפויים לכך וכיו"ב הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות, תחזיות ותוכניות החברה והמידע המצוי בידיה נכון למועד זה וניסיון העבר שלה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת בשל גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה יישום מדיניות החברה ויעדיה, שינויים במצב השוק בישראל והכלכלה העולמית בכלל ותנאי שוק הנדל"ן בישראל בפרט, שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית, שינויים בשוק האשראי בישראל, שינויים במבנה מקורות המימון של החברה ו/או בתמהיל תיק האשראי שלה, וכן איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 12.18 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

### 1.3. טכנולוגיה וחדשנות

החברה הטמיעה פלטפורמות דיגיטליות חדשניות באופן שיתמוך בשיפור התהליכים הפנימיים בחברה ובמגוון השירותים שמספקת החברה ללקוחותיה.

החברה פיתחה מכלול מערכות מתקדמות מבוססות על דאטה ובינה מלאכותית (AI).

המערכת תומכת גם בתהליכי החיתום, תוך ניהול הרשאות גישה למשתמשים שונים בהתאם לתפקידם וסמכותם בחברה.

החברה שידרגה את יכולות אבטחת המידע שלה באמצעות כלים מתקדמים וייעודיים.

בנוסף, החברה התקשרה עם ספק להטמעת מערכת מתקדמת לניהול אשראי, המספקת מגוון פתרונות מתקדמים לניהול האשראי וכן סיימה בהצלחה הטמעה של מערכת לניהול כספי.

לחברה השקעות חד-פעמיות הנובעות מבניית התשתית הטכנולוגית שתתמוך באסטרטגיה העסקית של החברה.

לפרטים נוספים אודות עסקי החברה, תחומי פעילותה, וכן הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024. לפרטים בדבר סביבה כללית

השפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראו סעיף 11 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

#### 1.4. טיוטת הוראת שעה של המפקח על הבנקים לעניין הקצאת הון נוסף למימון פרויקטי בניה למגורים ופרסום דוח סופי של הצוות לבחינת מעורבות הבנקים בקביעת מחירי הדיור

ביום 23 במרס 2025 פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה אשר תעמוד בתוקף עד סוף שנת 2026, הכוללת דרישה מהבנקים להקצות הון נוסף על מימון פרויקטים של בניה למגורים שבהם שיעור חוזים מסוים לפיהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה ("מבצעי קבלן") וכן קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט/בלון בסבסוד קבלן של עד 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרות מגורים.

כמו כן, בחודש יולי 2025 פורסם הדוח הסופי של הצוות לבחינת מעורבות הבנקים בקביעת מחירי הדיור בראשות ראש המועצה הלאומית לכלכלה פרופ' אבי שמחון, אשר הוקם על-ידי הממשלה בחודש מאי 2025. הצוות הוקם על רקע הנוהג לכלול בהסכמי מימון מול יזמים, בדרך-כלל על-ידי בנקים, הוראות שבמהותן מאפשרות למממן להגביל את היזמים מלהפחית את מחירי המכירה של דירות בפרויקטים הנבנים על-ידי היזמים. זאת, על רקע החשש שהוראות כאמור עלולות לפגוע בתחרות ולמנוע ממחירי הדירות לרדת בעת ירידה בביקושים, כמצופה בשוק תחרותי מתפקד. בחינת הצוות העלתה כי בענף הבנייה פועלים מספר רב של יזמים, כאשר גם חלקם של הגדולים אינו עולה על אחוזים בודדים מכלל שוק הדירות החדשות, בעוד שרמת הריכוזיות גבוהה מאוד בקרב נותני המימון והאשראי בתחום. לפי ממצאי בחינת הצוות, הסקטור הבנקאי מספק את חלק הארי של המימון לפרויקטים בענף הבנייה (שני בנקים מספקים כ-57% מכלל המימון לבנייה וחמש הקבוצות הבנקאיות מספקות ביחד כ-91% מהמימון לענף) ועובדה זו מגבירה את החשש לפגיעה בתחרות כאמור לעיל.

הצוות סבר כי לאור רמת סיכוני האשראי וכושר הספיגה של הבנקים בתחום, ולאור רווחיותם, לא קיים חשש משמעותי לנזק אם תימנע מהבנקים האפשרות להתערב במחירי הדירות ולא השתכנע שקיים ניגוד עניינים בין היזם לבנק שמצדיק התערבות של הבנק בקביעת מחיר הדירה. מסקנת הצוות הינה כי מכיוון שלבנקים כלים נוספים להתמודד עם סיכון האשראי בליווי פרויקטים לבנייה, גם ללא שליטה במחירי הדירות, ומכיוון שגם ירידה חדה במחירי הדירות לא צפויה להשפיע מהותית על הסיכון של הבנקים, אין הצדקה שיפקחו על מחירי הדירות, ומאידך קיימת אפשרות שפיקוח זה מונע ירידת מחירים. לפיכך, המלצת הצוות הינה כי לאחר ההתקשרות בהסכם המימון יש לאסור על הגורם המממן של מיזם לליווי פרויקט בנייה למגורים להתערב בשיקולי היזמים בקביעת מחירי הדירות באותו מיזם. לדעת הצוות, יש עדיפות ליישום מסקנה זו באמצעות הוראה של המפקח על הבנקים או בדרך אפקטיבית אחרת באמצעות המפקח על הבנקים, ובמידה שלא יתאפשר מומלץ ליישמה בחקיקה. כמו כן, הצוות המליץ לפעול להקטנת הריכוזיות בענף מימון מיזמי דיור, הן בתוך המערכת הבנקאית והן על-ידי הגדלת נתח השוק של גופים חוץ בנקאיים, וזאת על מנת להגיע לשוק תחרותי בטווח הבינוני-ארוך.

בעקבות פרסום דוח הצוות לבחינת מעורבות הבנקים בקביעת מחירי הדיור כאמור לעיל, ביום 27 באוגוסט 2025 המפקח על הבנקים פרסם מכתב לתאגידי הבנקאיים ובו צוין כי נוכח מסקנות הצוות, עמדת הפיקוח על הבנקים היא כי על התאגידים הבנקאיים להתאים את התנהלותם מול יזמים במימון פרויקטים לבנייה למגורים באופן שישם את המלצות הצוות, לפיהן לגורם המממן של מיזם לליווי פרויקט בנייה למגורים אסור להתערב בשיקולי היזם בקביעת מחיר המכירה של דירות באותו מיזם לאחר ההתקשרות בהסכם המימון (ובפרט התייחסות למחיר דירה בודדת), וכי יש להימנע מלכלול בהסכם מימון לליווי המיזם התניה חוזית המתייחסת לשינויים במחירי הדירות במיזם. עוד התבקשו התאגידים הבנקאיים לדווח לפיקוח על הבנקים על הצעדים שביצעו בהקשר זה עד ליום 31 באוקטובר 2025.

להערכת החברה, טיטת הוראת השעה האמורה של המפקח על הבנקים לעניין הקצאת הון נוסף למימון פרויקטי בניה למגורים וכן דוח הצוות לבחינת מעורבות הבנקים בקביעת מחירי הדיור, לרבות יישום המלצות הצוות בהתאם למכתב הפיקוח על הבנקים מחדש אוגוסט 2025, כמפורט לעיל, עשויים להביא לצמצום חשיפת הבנקים למסגרות אשראי בתחום הנדל"ן למגורים, ובכלל זה צמצום האשראי ללקוחות פוטנציאליים של החברה, דבר שעשוי להביא לגידול בפעילות חברות האשראי החוץ בנקאי, ובכללן החברה, בתחומים אלו, ובהתאם להביא לגידול בכמות ואיכות לקוחות החברה בתחום.

**הערכות החברה האמורות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות, תחזיות והמידע המצוי בידיה נכון למועד זה וניסיון העבר שלה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת בשל גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה מדיניות בנק ישראל והפיקוח על הבנקים, אופן יישום המלצות דוח הצוות לבחינת מעורבות הבנקים בקביעת מחירי הדיור, שינויים במצב השוק בישראל והכלכלה העולמית, בכלל ותנאי שוק הנדל"ן בישראל בפרט, שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית, שינויים בשוק האשראי בישראל, שינויים במבנה מקורות המימון של החברה ו/או בתמהיל תיק האשראי שלה, וכן איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 12.18 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.**

#### 1.5. המצב הביטחוני והגיאופוליטי – השפעה על הפעילות השוטפת ועסקי התאגיד

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל", ומאז ישראל הייתה שרויה במצב מלחמה במשך שנתיים. למלחמה היו השלכות שונות על המשק הישראלי, לרבות הורדת דירוג האשראי של ישראל, שינויים חדים בשערי חליפין והיחלשות השקל וחוסר יציבות בשוק ההון הישראלי. ראו גם סעיף 1.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

עם התקדמות הלחימה וארגון מחדש של סדרי הכוחות של הצבא בתמרון הצבאי הקרקעי ברצועת עזה ובהמשך גם בדרום לבנון, החלה התאוששות בפעילות המשק במעין "חזרה לשגרה בצל מלחמה". בחודש נובמבר 2024 ובחודש ינואר 2025 גובשו הפסקות אש בצפון ובעזה ותושבים בדרום ובצפון החלו לשוב לבתיהם, ואולם בחודש מאי 2025 החל מבצע 'מרכבות גדעון' כחלק מהמשך הלחימה ברצועת עזה והרחבתה. כמו כן, במסגרת המבצע הצבאי עם פלביא, אשר החל ביום 13 ביוני ונמשך עד 24 ביוני 2025, ואשר היה חלק מהמערכה בין ישראל ואיראן במלחמת חרבות ברזל, חל עימות צבאי ישיר בין ישראל לאיראן, שהחל במתקפת פתע ישראלית על איראן שכללה תקיפת

מתקני גרעין ואתרי טילים בליסטיים וכן סיכולים ממוקדים. בתגובה שיגרה איראן מעל 500 טילים בליסטיים וכ-1,000 כטב"מים לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל. בתקיפה האיראנית נהרגו כ-30 ישראלים, מאות נפצעו ונגרם נזק רב לרכוש ולמבנים בארץ. ב-22 עד 24 ביוני 2025 ארה"ב תקפה גם כן שלושה מתקני גרעין באיראן. הפסקת אש בין הצדדים נכנסה לתוקף ביום 24 ביוני 2025. במסגרת ימי המבצע הוכרז על מצב חירום בעורף, סגירת המרחב האווירי של ישראל, סגירת לימודים ואיסור התקהלויות, לרבות במקומות עבודה. במהלך החודשים אוגוסט וספטמבר 2025 הורחב התמרון הקרקעי בעיר עזה. בסוף ספטמבר 2025 הציג נשיא ארה"ב, דונלד טראמפ הצעה לסיום המלחמה ולאחר משא ומתן, ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין נציגי ישראל וארגון החמאס. בעקבות ההסכם שוחררו ביום 13 באוקטובר כל 20 החטופים החיים שנותרו ברצועת עזה, ואולם למועד זה, טרם הושבו כל גופות החטופים החללים לישראל. במקביל כוחות צה"ל נסוגו מחלקים ברצועת עזה לעבר קו מוסכם. נכון להיום, נציגי הממשל האמריקאי עודם משקיעים מאמצים בהמשך יישום הפסקת האש במלואו.

נכון למועד זה, עדיין קיים סיכון במישור הבטחוני של הסלמה וחזרה למלחמה בעצימות גבוהה ובזירות שונות, ובהתאמה גם במישור הכלכלי. לפיכך, עדיין שוררת אי ודאות במישור הביטחוני ובמישור הכלכלי, אשר עלולה להשפיע על המשק והכלכלה הישראלית.

יצוין כי בהיבטי סיכון האשראי של החברה, ולאור התמשכות המלחמה במשך שנתיים ואי הוודאות שעדיין שוררת באשר ליישום הסכם הפסקת האש במלואו, עדיין לא ניתן לאמוד את ההשפעה הפוטנציאלית על תיק האשראי של החברה.

**החברה משתתפת בצער משפחות הנרצחים, מאחלת רפואה שלמה לפצועים ומתפללת יחד עם כל עם ישראל לשלום חיילנו ולהחזרת כל גופות החטופים החללים במהרה.**

לפרטים אודות השלכות מלחמת חרבות ברזל וההגבלות על ענף הבנייה למגורים, ראו סעיף 1.2.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024. בהקשר זה יצוין כי אתגרי התקופה בגין המלחמה, ובכלל זה, המחסור בעובדים, עליית מחירי התשומות ועלייה בהוצאות המימון הביאו להתארכות משך הבנייה בחלק מהאתרים ולעלייה בתקציבי הפרויקטים.

חברות דירוג האשראי הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של מדינת ישראל ובמהלך שנת 2024 החליטו להוריד את דירוג האשראי של ישראל. לפרטים נוספים אודות הורדות דירוג האשראי של ישראל, ראו סעיף 11.6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024. יצוין כי ביום 9 במאי 2025 חברת הדירוג S&P הותירה את דירוג האשראי של ישראל על רמה A והותירה את תחזית הדירוג השלילית. כמו כן, בחודש יולי 2025 חברת הדירוג מודי'ס הותירה את דירוג האשראי של ישראל ברמה של Baa1 (אופק הדירוג נותר גם הוא שלילי).

בעקבות המלחמה הממושכת וחוסר הוודאות הכלכלית עלולות חברות הדירוג להוביל להורדות דירוג נוספות, אם מצבה הביטחוני, הגאו-פוליטי והכלכלי של ישראל יורע או אם תהיה חזרה ללחימה באיזו מהחזיתות.

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 1.7.5 להלן וסעיף 1.2 לנספח א' להלן.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ואחר הפרסומים של גופים ממשלתיים שונים, וביניהם גם בנק ישראל והרגולטורים להם כפופה פעילותה של החברה.

יש לציין כי החברה הגיעה לתקופת המלחמה והסיכונים שנגזרו בעקבותיה איתנה יותר מבעבר, וזאת כתוצאה ממספר שנים של צמיחה בהיקף בתיק האשראי ושיפור מתמשך ברווחיות ובהון.

להערכת החברה, השלכות התמשכות המלחמה ו/או קריסת הפסקת האש הנוכחית וחיידוש הלחימה ברצועת עזה, ככל שיתרחשו, עלולים להביא להרעה בפעילות המשק הישראלי לו חשופה פעילות החברה, אשר צפויה לקבל ביטוי בהיבטים של גידול ברמות סיכון האשראי במשק, קיטון בביקושים לאשראי, קשיי נזילות של עסקים וגידול באבטלה, ירידה בביקוש לדירות, מיתון ועליית הריבית, היבטים המאפיינים אירועים מתמשכים מסוג זה. מטבע הדברים, הרעה מהותית בפעילות המשק הישראלי לזמן ממושך, צפויה להביא גם להרעה בתוצאות פעילותה של החברה ושל לקוחותיה, אשר הושפעו אף הם מהמלחמה בשל עצירת עבודות הביצוע באתרי הבנייה בישראל עם פרוץ המלחמה ובשל איסור כניסת הפועלים מרצועת עזה ועזיבת פועלים זרים את ישראל. הארכת משך הביצוע של פרויקטים של נדל"ן והאטה בקצב המכירות עלולים ליצור קשיים תזרימיים ללקוחות החברה, ולהביא להפסדי אשראי לחברה.

לאור חוסר הוודאות בקשר להמשך המלחמה, משכה, היקפה, התרחבותה האפשרית בחזיתות השונות והשפעתה, ובשל השפעת גורמים נוספים, בין היתר, על פעילותם העסקית של לקוחות החברה ורמת הסיכון של לקוחות החברה, אין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על המשק הישראלי וענף הנדל"ן ועל פעילותה ותוצאותיה של החברה.

יחד עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, לא חלו השפעות מהותיות על פעילות החברה ותוצאותיה בעקבות המלחמה בחזיתות השונות.

מעבר להשלכות המלחמה שצינו לעיל, ישנן גם השלכות כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה בישראל.

ביום 24 בנובמבר 2025, החליטה הוועדה המוניתרית להורדת ריבית בנק ישראל ל-4.25% (ובהתאם, שיעור ריבית הפריים 5.75%). הורדת הריבית מגיעה על רקע ירידת האינפלציה ועומדת על 2.5%. בהקשר זה ציינה הוועדה, בין היתר, כי "הפעילות הכלכלית במשק התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי. התוצר התרחב בקצב של 12.4% במונחים שנתיים, אך רמתו עדיין נמוכה ממגמתו ארוכת הטווח". כמו כן, ציינה הוועדה כי מדד המחירים לצרכן עלה בחודש אוקטובר ב-0.5% לאחר שבחודש ספטמבר הוא ירד ב-0.6%. להערכת הוועדה קיימים מספר סיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות ההיצע וההתפתחויות הפיסקליות.

לפרטים נוספים אודות השפעות שיעור האינפלציה והריבית על פעילות החברה ראו סעיף 11.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

לזאת יש להוסיף גם את אופן ההתמודדות של ענף האשראי החוץ בנקאי בשנים האחרונות עם ההשלכות של הרגולציה הגוברת בענף, כמפורט בסעיף 12.14 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, לעניין מגבלות ופיקוח על פעילות החברה.

#### 1.5.1. תחזית מקורות ושימושים

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 נזילות החברה נתמכת בהון עצמי גבוה (הכולל הלוואה נחותה מגוף מוסדי, אשר צפויה להיפרע בתחילת שנת 2026), בהיקף של כ-230 מיליון ש"ח, המהווה שיעור של כ-22% מהמאזן, וכן באמצעות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות בכירות מתאגידים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') שהנפיקה החברה, אשר כולן יחד מספקות מקורות מימון מגוונים לחברה.

החברה ביצעה בדיקת מח"מ מקורות מול מח"מ שימושים, ממנה עולה כי מח"מ המקורות עולה על מח"מ השימושים וכי לחברה יש עודף של מקורות על שימושים. לפרטים אודות מסגרות האשראי של החברה מתאגידים בנקאיים, המיועדות גם לצורך העמדת הלוואות מגובות נדל"ן, ראו סעיפים 6 ו-7.3 להלן, סעיפים 12.11 ו-12.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 1.4.4 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

כמו כן, בשל המח"מ הקצר יחסית של תיק האשראי של החברה, קיימת לחברה נזילות גבוהה מפירעונות שוטפים אשר במידת הצורך ועל מנת לתמוך בצרכי החוב ולנהל את חשיפותיה יכולה לשמש לשירות חוב חלף העמדת הלוואות חדשות.

למועד פרסום הדוח, לא חל שינוי לרעה במקורות המימון העומדים לרשות החברה ובהיקף מסגרות האשראי שלה. לפיכך, החברה סבורה כי מקורות המימון העומדים לרשותה יספקו את צרכי האשראי שלה. במקביל, החברה המשיכה לגייס מקורות במחירים תחרותיים בהתאם לצרכי פעילותה. לפרטים אודות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים, לרבות הסכמות בקשר למסגרות אשראי שנחתמו בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2025, ראה סעיף 1.7.3 להלן.

בנוסף, ביום 9 בספטמבר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור בסך של 85,036,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), כמפורט בסעיף 1.7.12 להלן.

החברה סבורה כי מיצובה האיתן בתחום הפעילות ואיתנותה הפיננסית של החברה, באים לידי ביטוי בכמה מישורים, וביניהם בין היתר: (1) ההון העצמי של החברה אשר עומד ליום 30 בספטמבר 2025 על כ-211 מיליון ש"ח; (2) מאזן החברה אשר ליום 30 בספטמבר 2025 עומד על כ-1,059 מיליון ש"ח; (3) גובה מסגרות האשראי המנוצלות של החברה, אשר כולל בעיקר אשראי בנקאי, אשראי ממוסדיים וגופים פיננסיים, אשראי מספקים חוץ בנקאיים ואגרות חוב, אשר עומד

על כ-831 מיליון ש"ח; לפירוט נוסף ראו סעיפים 1.7.3, 1.7.7 ו-6 להלן וסעיפים 3 ו-12.11-12.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024; (4) מוניטין שצברה החברה במשך כ-10 שנות פעילותה בענף ובקשרים המצוינים של החברה במערכת הבנקאית; ו-(5) ריבוי מקורות המימון של החברה ונזילותה.

גיוון המקורות וריבוי ספקי האשראי וסוגיו, מאפשר מרחב פעולה טוב להתמודדות עם תרחישי קיצון כאלה ואחרים העלולים להתפתח, כפי שהחברה צלחה בהצלחה בתקופת הקורונה ומלחמת חרבות ברזל ועם כלביא. להערכת החברה, יש ביכולותיה לשמר את מקורות המימון הנוכחיים שלה (על בסיס ההנחה שמסגרות האשראי תמשכנה להתחדש מעת לעת) וכן להמשיך לגייס מקורות לביקושים נוספים כאמור, ככל שיידרש לה. בהתאם לאמור לעיל, החברה סבורה כי היא צפויה לעמוד בכל התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון. כמו כן, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הקבועות באגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') שהנפיקה ובהסכמיה מול הגורמים הבנקאיים והגורמים האחרים המממנים את פעילותה.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיפים 3 ו-12.11-12.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 6 להלן בדוח זה.

**הערכות החברה המפורטות בסעיף זה לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה והמידע המצוי בידיה נכון למועד זה וניסיון העבר שלה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת בשל גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה מדיניות החברה ויעדיה, העדכון באסטרטגיה העסקית שלה (כאמור בסעיף 1.2 לעיל), שינויים במבנה מקורות המימון של החברה ו/או בתמהיל תיק האשראי שלה, שינויים במצב השוק בישראל והכלכלה העולמית, שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית, המצב הביטחוני והגיאופוליטי בישראל וכן איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 12.18 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.**

### 1.5.2. המצב העסקי של החברה

בעקבות חוסר הוודאות בשווקים, בדגש על השפעות פוטנציאליות של המצב הביטחוני והגיאופוליטי בישראל, ועל בסיס בחינת הפרמטרים המאקרו כלכליים, החברה נוהגת בשמרנות והקפדה יתרה במתן אשראי חדש. לאור העובדה כי קיימת אי ודאות באשר למצב הביטחוני והגיאופוליטי והשפעותיו, החברה אינה יכולה להעריך בשלב זה את ההשפעות הצפויות על לקוחותיה.

### 1.5.3. היערכות החברה, בקרה וניהול סיכונים

הנהלת החברה סוקרת באופן שוטף את כלל תיק הלקוחות ברמה פרטנית. החברה מנהלת תזרים מזומנים דינמי וצופה פני עתיד, תוך הנחות שמרניות התואמות את המצב הביטחוני וסביבת הריבית האינפלציה בהם שרוי המשק הישראלי כיום. בנוסף, הנהלת החברה נערכת באופן שוטף, בשים לב למצב הביטחוני והשפעותיו על יכולת החזר של הלווים וכן על מודל הפרשות של החברה. זאת ועוד, החברה פועלת כל העת על מנת לטייב את תיק האשראי בדרך של חיתום קפדני, חיזוק בטחונות וכיו"ב.

לפרטים נוספים אודות ניהול סיכוני תיק האשראי של החברה ראו סעיף 12.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

יצוין, כי מדיניות החברה הינה להמשיך ולטייב את איכותו של תיק האשראי ואת היקפו בעסקאות אלה, תוך הקפדה בד בבד על ניהול סיכונים קפדני. החברה פועלת באופן שוטף על מנת להגדיל את היקפי פעילותה ובמסגרת כך מרכזת מאמצי שיווק רבים, תוך מתן דגש לאיכות תיק הלקוחות, וזאת על מנת להקטין את סיכוני פעילות החברה.

יחד עם זאת, החברה סבורה, כי קריסת הפסקת האש וחזרה למצב הלחימה ו/או הרחבת המלחמה פעם נוספת לחזיתות נוספות, עלולה להביא את הבנקים והגופים המוסדיים להקשיח עמדות מול מתחריה של החברה ומול לקוחות פוטנציאליים של החברה בדרך של צמצום מסגרות אשראי והעלאת מחירים אשר עשויים להביא לגידול בפעילותה של החברה כתוצאה מזליגת לקוחות מהמתחרים בענף ומהבנקים, ובכך אף להגדיל את כמות לקוחות החברה ואיכות הלקוחות מבחינת גודלם ויציבותם הפיננסית. בהקשר זה ראה גם סעיף 1.3 לעיל לעניין טיטת הוראות שעה שפורסמה לבנקים על-ידי הפיקוח על הבנקים בנושא הקצאת הון נוסף למימון פרויקטי בניה למגורים ולעניין פרסום דוח סופי של הצוות לבחינת מעורבות הבנקים בקביעת מחירי הדיור ומכתב המפקח על הבנקים שפורסם לתאגידים הבנקאיים בעקבותיו.

החברה תמשיך ותבחן בכל עת את השפעות המצב הביטחוני והגיאופוליטי על כלל היבטי פעילותה, הן העסקיים והן התפעוליים וממשיכה לפעול למזער חשיפות וסיכונים אשר עלולים להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה לרבות סיכוני אשראי, סיכוני שוק וסיכונים תפעוליים.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים בסעיפים 1.4 ו-1.5 לעיל באשר למצב העסקי והרגולטורי ולמצב הביטחוני והגיאופוליטי והשפעתם על המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, נכון למועד הדוח, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח וכן על ניסיון העבר שלה. מובהר כי אין כל וודאות כי הערכות ואומדני החברה כמפורט לעיל יתממשו, במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים, מאקרו כלכליים וגיאופוליטיים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת (לרבות – ביחס להשפעות החזויות של המצב הביטחוני והגיאופוליטי והמשבר הכלכלי שעלול לבוא בעקבותיו) וכן התממשותם עשויה להיות מושפעת מאילו מגורמי הסיכון של החברה, המפורטים בסעיף 12.18 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024. הנהלת החברה עוקבת אחר אירועים והתפתחויות בסביבה העסקית, המאקרו-כלכלית, הביטחונית והגיאופוליטית, ובהתאם, השפעתם על החברה בפועל עשויה להיות שונה מהמתואר לעיל.

#### 1.6. התפתחות פעילות החברה בתחום הפעילות

יתרת תיק האשראי ברוטו של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 929 מיליון ש"ח לעומת יתרת תיק אשראי ברוטו של כ- 789 מיליון ש"ח ליום 31

בדצמבר 2024, גידול בסך של כ-138 מיליון ש"ח, וכ-17%. לחברה קיים למועד פרסום הדוח מסגרות מימון ללקוחותיה לניצול עתידי המסתכמות לכ-47.5

מיליון ש"ח. הנהלת החברה פועלת באופן שוטף על מנת להגדיל את היקפי פעילות החברה, ובמסגרת כך החברה משקיעה במאמצי שיווק בתחום הפעילות, ובפרט בתחום מתן האשראי המגובה ביטחונות, תוך ביצוע תהליכי חיתום לקוחות מוקפדים ותוך מתן דגש לאיכות הלקוחות והבטוחות, וזאת על מנת להקטין את הסיכונים הרלוונטיים לפעילות החברה.

לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2025 בדבר עדכון האסטרטגיה העסקית של החברה, ראה סעיף 1.2 לעיל.

## 1.7. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

### 1.7.1. תכניות רכישה עצמית לאגרות החוב של החברה

1.7.1.1. ביום 18 באוקטובר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה

עצמית של אגרות חוב (סדרות א' ו-ב'), בבורסה או מחוצה לה, בתוקף עד ליום 31 במרס 2024 ובסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ש"ח.

בימים 25 במרס 2024 ו-11 ביולי 2024, החליט דירקטוריון החברה על הארכת תוקפה של תכנית הרכישה העצמית מיום 18 באוקטובר 2023 (תוך הוספת סדרה ג' לתוכנית), וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024 ולאחר מכן עד ליום 31 במרס 2025, בהתאמה. ביום 19 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה את המשך ביצוע תכנית הרכישה העצמית הנ"ל (תוך הוספת סדרה ד' לתוכנית), וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה האמורה והארכותיה ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 18 באוקטובר 2023, 26 במרס 2024, 15 ביולי 2024 ו-20 במרס 2025 (מס' אסמכתאות: 2023-01-117045, 2024-01-026410, 2024-01-072645 ו-2025-01-018745, בהתאמה).

בסמוך למועד פרסום הדוח, השלימה החברה רכישות בסך כולל של כ-2,888 אלפי ש"ח מתוכנית הרכישה האמורה, המשקפים ניצול של כ-29% מתוכנית הרכישה.

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

1.7.1.2. ביום 29 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית

של אגרות חוב (סדרות ג' ו-ד') של החברה בסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליון ש"ח ביחס לכל אחת מסדרות אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד') של החברה (קרי, בסה"כ 6 מיליון ש"ח), בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בנושא. התכנית האמורה החליפה את תכנית הרכישה העצמית הקודמת שהתייחסה לכלל סדרות אגרות החוב של החברה. לפרטים

נוספים, ראה דיווחים מידיים של החברה מיום 30 במאי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-039508 ו-2025-01-039509).

1.7.1.3. החל מחודש יוני 2025 ועד למועד פרסום הדוח, ביצעה החברה רכישות עצמיות של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בהיקף כולל של 2,075,325 ע.נ., בתמורה כוללת של כ-2,120 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-70.68% מתוכנית הרכישה האמורה. בנוסף, בתקופה האמורה ביצעה החברה רכישות עצמיות של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בהיקף כולל של 2,927,819 ע.נ., בתמורה כוללת של כ-3,000 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-100% מתוכנית הרכישה האמורה.

### 1.7.2. תכנית רכישה עצמית למניות החברה

1.7.2.1. ביום 5 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, בתוקף עד ליום 31 במרס 2024 ובסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליון ש"ח. בימים 25 במרס 2024 ו-22 באוגוסט 2024, החליט דירקטוריון החברה על הארכת תוקפה של תכנית הרכישה העצמית האמורה (וכן ביום 22 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה גם על הגדלת היקף תכנית הרכישה בעוד שלושה (3) מיליון ש"ח), וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024 ולאחר מכן עד ליום 31 במרס 2025, בהתאמה. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה האמורה והארכותיה ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 5 בנובמבר 2023, 26 במרס 2024 ו-22 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-121941, 2024-01-026413 ו-2024-01-087258, בהתאמה).

עד למועד סיום התכנית כאמור (31 במרס 2025), ניצלה החברה 100% מתוכנית הרכישה האמורה.

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

1.7.2.2. ביום 19 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, בתוקף מיום 23 במרס 2025 ועד ליום 31 לדצמבר 2025 ובסכום שלא יעלה על חמישה (5) מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 20 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018741).

עד למועד הסמוך למועד פרסום הדוח, ניצלה החברה כ-25.62% מתוכנית הרכישה האמורה.

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

1.7.2.3. ביום 29 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כולל של עד 3 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות

ניירות ערך בנושא. התכנית האמורה החליפה את תכנית הרכישה העצמית הקודמת. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 30 במאי 2025 (מס' אסמכתאות: 01-039510 ו-2025-01-039507).

החל מחודש יוני 2025 ועד למועד הסמוך למועד פרסום הדוח, ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה, בהיקף כולל של 9,744 מניות, בתמורה כוללת של כ-2,698 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-89.9% מתוכנית הרכישה האמורה.

ביום 24 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כולל של עד 3 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 30 ביוני 2026, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בנושא. התכנית האמורה הינה בנוסף לתכנית הרכישה העצמית אשר אושרה בחודש מאי 2025 כאמור לעיל. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי מתקן של החברה מיום 25 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-063265).

למועד פרסום הדוח, טרם ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה מכוח התכנית האמורה.

### 1.7.3. מסגרות אשראי מול תאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים

ביום 9 בפברואר 2025 הודיעה החברה כי חתמה על הגדלת מסגרת עם תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי בהיקף כולל של 50 מיליון ש"ח, כאשר אשראי זה יוכל לשמש את החברה גם לצורך מתן הלוואות מגובות במשכנתא מדרגה ראשונה ושנייה על נדל"ן מיועד למגורים, ולרבות מימון עודפים והלוואות מזנין לצורך השלמת הון עצמי בפרויקטים לבנייה בסכום מירבי שנקבע. לפרטים נוספים ראו סעיף 12.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 (תאגיד בנקאי ג') וכן דיווח מיידי של החברה מיום 9 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009469).

בנוסף, ביום 26 בפברואר 2025 התקשרה החברה בהסכם להעמדת מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי גדול, בסך של 50 מיליון ש"ח, אשר תשמש להעמדת הלוואות לחברה לצורך פעילותה. לפרטים נוספים ראו סעיף 12.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 (תאגיד בנקאי ד') וכן דיווח מיידי של החברה מיום 27 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-013356).

יצוין כי מסגרות האשראי האמורות מחודש פברואר 2025 מותאמות לפעילות החברה בתחום מימון נדל"ן יזמי, מגדילות את גמישות החברה בפעילותה בתחום זה ומאפשרות לחברה לעשות שימוש מיטבי במסגרות אלו שהתקבלו מהתאגידים הבנקאיים האמורים במסגרת פעילותה השוטפת.

כמו כן, בסמוך למועד פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שלושת הבנקים הגדולים אשר העמידו מסגרות אשראי לחברה (ראו תאגידים א', ג' ו-ד' בסעיף 12.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024) הודיעו לחברה כי הם הסדירו את מערכת היחסים ביניהם לעניין מימוש הבטחונות שהועמדו להם על-

ידי החברה (פרי פאסו), באופן שיאפשר לחברה להשתמש במסגרות האשראי מהם בצורה יעילה יותר שתתאים לפעילות החברה. יצוין כי תאגיד בנקאי ב' כאמור בסעיף 12.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 לא הצטרף להסדרה כאמור אך החברה ממשיכה לפעול באופן שוטף מול אותו תאגיד בנקאי ללא מסגרת אשראי.

ביום 19 ביוני 2025 חתמה החברה על תיקון לאמת מידה שלה התחייבה בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי, לפיו יופחת יחס הבטוחות שנדרש כי יהיו מופקדות בכל עת בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה, אל מול היתרה הבלתי מסולקת של האשראים שהועמדו לחברה בפועל, כך ששיעור זה יעמוד על לפחות 135% חלף שיעור של לפחות 150%. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 22 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044004) וכן הפרטים אודות תאגיד בנקאי א' בסעיף 12.2 (הסכמי אשראי מהותיים ליום 31.12.2024) בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 וכן סעיף 6 להלן (טבלת הסכמי אשראי ממעניקי אשראי לחברה וכן אגרות חוב שהנפיקה החברה).

ביום 16 בספטמבר 2025 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי א' בכתב העמדת מסגרת בסכום כולל של 120 מיליון ש"ח, אשר החליף הסכם קודם של החברה עם תאגיד בנקאי א' לקבלת מסגרת אשראי בהיקף של 90 מיליון ש"ח. יצוין כי לא חלו שינויים מהותיים בתנאי ההתקשרות של החברה מול תאגיד בנקאי א' אגב הגדלת המסגרת בהסכם האמור (לפרטים אודות מסגרת האשראי מול תאגיד בנקאי א' ראה טבלת הסכמי אשראי ממעניקי אשראי לחברה בסעיף 6 להלן).

בנוסף, ביום 16 באוקטובר 2025 התקשרה החברה עם גוף פיננסי לקבלת מסגרת אשראי בהיקף של 50 מיליון ש"ח (לפרטים אודות מסגרת האשראי האמורה ראה דוח מידי של החברה מיום 19 באוקטובר 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-076456) והפרטים אודות גוף פיננסי א' בטבלת הסכמי אשראי ממעניקי אשראי לחברה בסעיף 6 להלן). כמו כן, ביום 26 באוקטובר 2025 החברה התקשרה בהסכם מימון עם מספר גופים פיננסיים מאותה קבוצה להעמדת מסגרת אשראי בסך כולל של 150 מיליון ש"ח (לפרטים אודות מסגרת האשראי האמורה ראה דוח מידי של החברה מיום 26 באוקטובר 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-080228) והפרטים אודות גוף פיננסי ב' בטבלת הסכמי אשראי ממעניקי אשראי לחברה בסעיף 6 להלן).

#### 1.7.4. זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת

ביום 3 באפריל 2025 החליט דירקטוריון החברה על כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה אשר התקיימה ביום 20 באפריל 2025, ואשר על סדר יומה היו הנושאים כדלקמן: דיון בדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנת 2024; מינוי משרד סומך חייקין (KPMG) כרואה החשבון המבקר של החברה; מינוי מחדש של מר דורון ספיר (יו"ר הדירקטוריון) כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת; מינוי מחדש של מר יניב ביטון (דירקטור ומנכ"ל) כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת; מינוי מחדש של מר ראובן קפלן כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת; וכן אישור הענקת מענק ליו"ר דירקטוריון החברה, מר

דורון ספיר. לפרטים נוספים אודות הזימון לאספה הכללית ותוצאותיה ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 3 באפריל 2025 ו-20 באפריל 2025, בהתאמה (מס' אסמכתא בהתאמה: 2025-01-024824 ו-2025-01-028046) המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 22 באוקטובר 2025 החליט דירקטוריון החברה על כינוס אסיפה כללית מיוחדת של החברה אשר התקיימה ביום 6 בנובמבר 2025, ואשר על סדר יומה היו הנושאים כדלקמן: (1) שינוי שם החברה לשם בלאקאדג' בע"מ (באנגלית: BlackEdge Ltd). או לכל שם דומה אחר אשר יאושר על-ידי רשם החברות, וכן לתקן את תקנון החברה כך שישקף את שינוי שם החברה כפי שיאושר על-ידי רשם החברות, בתוקף ממועד אישור רשם החברות; ו-(2) תיקון תקנון החברה כך שהרוב הדרוש לקבלת החלטות בהתאם לתקנות 8, 61, 64 ו-67 לתקנון יהיה "רוב רגיל" כהגדרתו בתקנון החברה, במקום רוב של 51%, בתוקף ממועד אישור האסיפה הכללית והכל בהתאם לדוח הזימון. לפרטים נוספים אודות הזימון לאסיפה, תוצאותיה, שינוי שם החברה ושינויים לתקנון החברה, ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 22 באוקטובר 2025 ו-9 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-079204, 2025-01-084841, 2025-01-084842, 2025-01-085235, 2025-01-085236) המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

#### 1.7.5. דירוג אגרות חוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה')

ביום 6 במרס 2025 חברת הדירוג מעלות הודיעה כי מאשררת את דירוג המנפיק והחוב של החברה בדרגה BBB+ וכן העלתה את תחזית הדירוג משלילית ליציבה. זאת, על רקע התחזקות ביחסי ההון והערכתה כי השינויים החיוביים שביצעה החברה ממתנים את הסיכונים הנובעים מהידרדרות פוטנציאלית בכלכלה המקומית. כמו כן, ביום 22 ביוני 2025 הודיעה מעלות על מתן דירוג BBB+ לאגרות חוב בהיקף כולל של עד 50 מיליון ש"ח ע.ג. בגין הרחבת סדרה ד' של החברה. ביום 24 ביוני 2025 הודיעה מעלות כי הדירוג לאגרות החוב שיונפקו באמצעות הרחבת סדרה ד' כאמור תקף להיקף כולל של עד 70 מיליון ש"ח ע.ג., וזאת לאור בקשת החברה ממעלות להגדלת סך הערך הנקוב שנקבע על-ידיה במסגרת דוח הדירוג הראשון כאמור, לאור היקף הביקוש במכרז למשקיעים המסווגים. ביום 27 באוגוסט 2025 הודיעה מעלות על מתן דירוג BBB+ לאגרות חוב (סדרה ה') שהחברה תנפיק בהיקף כולל של עד 80 מיליון ש"ח ע.ג. ביום 7 בספטמבר 2025, בהמשך להודעתה הקודמת, הודיעה מעלות כי הדירוג BBB+ לאגרות החוב (סדרה ה') שתנפיק החברה תקף להיקף כולל של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג., כאשר תמורת ההנפקה מיועדת לפעילות השוטפת ולהרחבת עסקי החברה.

ביום 20 בנובמבר 2025 חברת הדירוג מידרוג קבעה דירוג מנפיק A3.il באופן יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') של החברה. כאמור לעיל, עד למועד זה דורגה החברה על-ידי חברת הדירוג מעלות.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6 להלן, דיווח מיידי של חברת הדירוג מיום 20 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-089974), וכן דיווחים מיידיים של החברה מהימים 23 ו-24 ביוני 2025; 27 באוגוסט 2025; 7 בספטמבר 2025;

(מס' אסמכתאות: 2025-01-044313 ו-064129 ו-067384-2025-15, בהתאמה). לפרטים נוספים אודות דירוגי אגרות החוב של החברה ראו סעיף 1.2 לנספח א' להלן.

#### 1.7.6. הקצאה פרטית של מניות החברה למשקיע פרטי

ביום 11 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית שאינה מהותית ושאינה חריגה של 29,526 מניות רגילות של החברה למשקיע פרטי בתמורה לסך של כ-5.4 מיליון ש"ח וכן 29,526 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה. לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית ראו דוחות מידיים של החברה מימים 11 במאי 2025 ו-19 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032894, ו-01-034958, בהתאמה).

#### 1.7.7. רכישת ניירות ערך סחירים

ביום 17 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה שימוש בחלק מההון העצמי של החברה, חלף החזקת פיקדונות כספיים, לרכישת ניירות ערך סחירים ישראלים בהיקף שלא יעלה על 5% מסך המאזן של החברה או 60 מיליון ש"ח, ובשים לב לאמות המידה הפיננסיות שאליהן מחויבת החברה. כל זאת בהמשך למדיניות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בעבר. לפרטים ראה סעיף 1.4.9 לדוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

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

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

#### 1.7.9. הנפקה פרטית של כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה

ביום 2 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) הקצאת 24,000 כתבי אופציה לא סחירים לשלושה ניצעים שהינם נושאי משרה ועובדים בחברה, ללא תמורה, לפי תנאי תוכנית התגמול ההוני של החברה שאומצה על-ידיה בשנת 2020. 20,000 כתבי אופציה הוקצו בחלקים שווים לשני ניצעים (קרי 10,000 כתבי אופציה לכל ניצע), כאשר מחיר המימוש של 12,000 מהן יהיה 354 ש"ח ומחיר המימוש של יתרת 8,000 כתבי האופציה יהיה 530 ש"ח עבור כל מניה (כפוף להתאמות); וכן הוקצו 4,000 כתבי אופציה לניצע השלישי במחיר מימוש של 530 ש"ח עבור כל מניה (כפוף להתאמות). כל כתב

אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת, בת 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה, ובסה"כ ל-24,000 מניות רגילות של החברה, אשר תהווה לאחר הקצאתן כ-1.43% מההון המונפק והנפרע של החברה (כ-1.3% בדילול מלא). ככל שיישם מנגנון "מימוש נטו" בקשר לאופציות, בפועל לא תוקצינה מלוא המניות הנובעות ממימוש כתבי האופציה, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתב האופציה. האופציות ומניות המימוש יוקצו בהתאם להוראות מסלול רווח הון שבסעיף 102(ב)(3) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ויופקדו בידי נאמן שמונה לשם כך. לפרטים נוספים אודות תנאי האופציות, תקופת הבשלתן, מועדי מימושן ופקיעתן, ראה דוח מידי של החברה בדבר הצעה פרטית שאינה מהותית מיום 3 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-048197).

### 1.7.10. הצעת רכש עצמית לאופציות (סדרה 1) של החברה

ביום 27 ביולי 2025 החברה פרסמה מפרט הצעת רכש עצמית רגילה לרכישת כל כתבי האופציה (סדרה 1) שהנפיקה החברה, הרשומים למסחר בבורסה, במחיר של 75 ש"ח לכל כתב אופציה (ששיקף סך כולל של כ-1.58 מיליון ש"ח אילו הצעת הרכש הייתה מתקבלת במלואה מבלי שהיו ממומשים כתבי אופציה (סדרה 1) נוספים עד למועד הקיבול האחרון). לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 27 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-055581). ביום 19 באוגוסט 2025 הודיעה החברה על דחיית מועד הקיבול האחרון של הצעת הרכש מיום 26 באוגוסט 2025 ליום 1 בספטמבר 2025, וזאת בהתאם למועד הצפוי לפרסום הדוח הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2025, על מנת שהדוח הכספי כאמור יתפרסם לכל המאוחר שלושה ימי עסקים לפני מועד הקיבול האחרון. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 19 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-061698).

ביום 2 בספטמבר 2025 הודיעה החברה על תוצאות הצעת הרכש העצמית. במסגרת ההצעה הוצעו לרכישה 21,134 כתבי אופציה, המהווים כ-1.21% מהון המניות של החברה וכ-1.25% מזכויות ההצבעה בה. במסגרת ההצעה נתקבלו הודעות קיבול ביחס ל-3,126 כתבי אופציה, המהווים כ-0.18% מהון החברה וכ-0.19% מזכויות ההצבעה בה, אשר נרכשו במלואם בהתאם לתנאי ההצעה. התמורה הכוללת ששולמה על-ידי החברה בגין רכישת כתבי אופציה (סדרה 1) עמדה על כ-234 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 2 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-066315) **התקשרות בהסכם למכירת אופציות בין יו"ר הדירקטוריון לבעל השליטה והמנכ"ל**

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

2025 (מס' אסמכתא: 064608-01-2025) וכן לפרטים נוספים אודות האופציות נשוא ההסכם ראו תקנה 21 לחלק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

### 1.7.11. הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה

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

### 1.7.12. הצעה פרטית לא מהותית של כתבי אופציה

ביום 16 בספטמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) הצעה פרטית שאינה מהותית ושאינה חריגה של 10,000 כתבי אופציה לא סחירים, ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-10,000 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת, לניצע אחד שהינו נושא משרה בחברה, וזאת לפי תוכנית התגמול ההוני שאימצה החברה בשנת 2020. מניות המימוש לאחר הקצאתן תהווה כ-0.60% מההון המונפק והנפרע של החברה, וכ-0.54% מההון המונפק והנפרע של החברה בהנחה בדילול מלא. לפרטים נוספים, ראה דוח מידי של החברה מיום 18 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 070731-2025-01).

## 2. המצב הכספי (באלפי ש"ח)

2.1. היקף תיק האשראי הכולל ברוטו של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עמד על כ-929 מיליון ש"ח.

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

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים
מזומנים ושווי מזומנים	28,619	36,817	23,239	יתרת המזומנים נובעת מעיתוי פירעונות ומיתרות מזומנים אותן שומרת החברה לצורכי נזילות.
אשראי לקוחות לזמן קצר, נטו	720,090	483,969	539,146	קיים גידול בתיק האשראי כתוצאה מהמשך צמיחה של החברה, תוך יישום אסטרטגיה הכוללת טיוב לקוחות, טיוב הבטוחות והארכת מח"מ התיק.
חייבים ויתרות חובה	1,511	2,138	245	הסעיף מורכב בעיקר מהוצאות מראש אשר נפרסות על פני השנה. ליום 30 בספטמבר 2024 כלל הסעיף נכס בגין החזרי מע"מ בגין שנים קודמות, אשר סווג לזמן ארוך.
צדדים קשורים ובעלי עניין	22	-	-	

1 כל החישובים הינם בנטרו 90,627 מניות רדומות שבבעלות החברה ערב מועד ההחלטה.

הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	סעיף
בהתאם למדיניות ההשקעה של החברה, אשר עודכנה ביולי 2025, החברה עושה שימוש בחלק מההון העצמי שלה, חלק החזקת פיקדונות כספיים, רכישת ניירות ערך סחירים ישראליים, בהיקף שלא יעלה על 5% מסך המאזן של החברה או 60 מיליון ש"ח. ראה גם סעיף 1.6.7 לעיל.	497	10,794	48,173	השקעה בניירות ערך סחירים
	<b>563,127</b>	<b>533,718</b>	<b>798,415</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
קיים גידול בתיק האשראי כתוצאה מהמשך צמיחה של החברה, תוך יישום אסטרטגיה הכוללת טיוב לקוחות, טיוב הבטוחות והארכת מח"מ התיק.	243,820	227,471	200,639	אשראי לקוחות לזמן ארוך, נטו
הגידול ליום 30 בספטמבר 2025 נובע מנכסי נדל"ן מלקוח של החברה שביצע פירעון מוקדם והקדמת תשלומי הלוואות וכן סכום בסך 30 מיליון ש"ח שנמצא בנאמנות עבור עסקה משותפת של החברה עם אחד מלקוחותיה בתחום הנדל"ן. הגידול בשנת 2024 נובע מנכסי נדל"ן שהועברו לבעלותה של החברה כחלק מתקבול נוסף בגין עסקת אשראי.	16,044	10,296	60,124	נכסים לא שוטפים אחרים
	<b>259,864</b>	<b>237,767</b>	<b>260,763</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>822,991</b>	<b>771,485</b>	<b>1,059,178</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

### המצב הכספי (באלפי ש"ח) (המשך)

הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	סעיף
הסעיף כולל בעיקר אשראי ממוסדיים, הגידול נובע מסיווג האשראי לחלויות שוטפות.	51,381	25,602	119,253	אשראי והלוואות לזמן קצר מנותני אשראי ואחרים
הגידול ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע מהתקשרות בהסכמי אשראי עם שני תאגידים בנקאיים נוספים במהלך הרבעון הראשון וניצול מסגרות האשראי, כמו כן במהלך הרבעון השלישי של 2025 הוגדלו בחלק מהתאגידים הבנקאיים מסגרות האשראי. במהלך שנת 2024 ביצעה החברה מספר הרחבות של סדרות האג"ח, אשר הובילו לקיטון בניצול המסגרות ליום 31 בדצמבר 2024.	22,854	91,100	207,322	אשראי לתזמן קצר מתאגידים בנקאיים
	112,576	128,683	132,978	חלויות שוטפות של אג"ח
	28,116	25,270	15,952	התחייבויות שוטפות אחרות
	<b>214,927</b>	<b>270,655</b>	<b>475,506</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
הסעיף כולל אשראי מנותני אשראי אחרים, הקיטון נובע מהקטנת ניצול מסגרות אלו כנגד אגרות חוב שהנפיקה החברה והרחבת מסגרות האשראי מבנקים.	152,013	145,341	25,673	אשראי לתזמן ארוך מנותני אשראי אחרים
בשנת 2025 ביצעה החברה הרחבה של סדרה ד' וכן הנפקה של סדרה ה'.	266,608	187,174	346,146	התחייבות בגין אג"ח
	-	963	321	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	<b>418,621</b>	<b>333,478</b>	<b>372,141</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
	<b>189,443</b>	<b>167,352</b>	<b>211,532</b>	<b>הון עצמי</b>
	<b>822,991</b>	<b>771,485</b>	<b>1,059,178</b>	<b>סה"כ</b>

## 2.2. להלן פילוח סך החובות המגובים בביטחונות\* לפי סוג בטוחה ליום 30 בספטמבר 2025

סוג בטוחה	אחוז ההלוואות המגובות בביטחונות מתיק האשראי
משכנתא מדרגה ראשונה	23.8%
משכנתא מדרגה שנייה	23.9%
ניירות ערך	16.2%
ערבויות צדדי ג'	5.6%
כלי תחבורה ושונות	2.6%
סה"כ	72.1%

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

### 3. תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח)

הרווח הנקי והכולל לאחר מיסים על הכנסה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, הסתכם לסך של כ-25,039 אלפי ש"ח ו-7,778 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת רווח בסך של כ-26,367 אלפי ש"ח וכ-9,587 בתקופות המקבילות אשתקד. הרווח לפני מס לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ-34,077 אלפי ש"ח וכ-11,021 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ-34,577 אלפי ש"ח ו-12,825 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. לדוחות רווח והפסד של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר 2025 ו-2024 ראה הדוחות הכספיים להלן.

#### התפתחויות מהותיות שחלו בסעיפי רווח והפסד:

להלן תמצית הסברים בדבר ההתפתחויות המהותיות שחלו בסעיפי דוח רווח והפסד (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברי הדיקטוריון לשינויים העיקריים
	2025	2024	2025	2024	
הכנסות מימון	87,701	84,393	30,817	28,703	החל מהחציון השני של שנת 2024 פעלה החברה להגדלת תיק האשראי, מגמה שנמשכת גם במהלך תשעת החודשים של שנת 2025. החברה פעלה לטיוב והארכת מח"מ תיק האשראי והגדלת רכיב הבטוחות, ובהתאם הוקטנה רמת הסיכון בתיק וכתוצאה מכך ירד שיעור הריבית הנקובה. כמו כן, החל מרבעון שני לשנת 2025 התקשרה החברה במספר עסקאות בודדות הכוללות רכיב קיקר וכן במספר עסקאות בודדות המשלבות השקעה באקוויטי וחוב לפרטים נוספים ראה סעיף 8 להלן.
הוצאות מימון	41,732	31,688	14,878	10,325	הוצאות המימון של החברה גדלו בצורה יחסית לצמיחה בתיק האשראי.
הכנסות מימון נטו	45,969	52,734	15,939	18,389	
חובות מסופקים ואבודים	6,255	6,346	3,686	3,354	ההפרשה להפסדי אשראי כוללת הפרשה ספציפית והפרשה כללית בהתאם למדיניות החברה. ההפרשה הכללית הוערכה באמצעות שימוש במודל שפותח על ידי מעריך חיצוני ובהתאם להוראות IFRS9. ההפרשה הספציפית משתנה בהתאם לנסיבות של כל חייב.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים
	2024	2025	2024	2025	
סה"כ הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות חובות מסופקים ואבודים	15,035	12,254	46,388	39,715	
הוצאות מכירה ושיווק	1,156	799	3,920	2,109	במהלך שנת 2024 החברה ביצעה התייעלות במודל המכירות והשיווק שלה.
הוצאות הנהלה וכלליות	4,686	4,875	13,414	13,459	הוצאות הנהלה וכלליות כוללות בעיקר שכר ונלוות, אחזקת משרד ותשלום ליועצים. בתשעת החודשים הראשונים של 2025 נכללה הוצאה ברבעון הראשון בגין מענקים משנה קודמת בסך של כ- 900 אש"ח. כמו כן, בשנת 2025 כוללות הוצאות עלויות הקשורות עם בניית האסטרטגיה של החברה, ברבעון השלישי הסתכמו הוצאות אלו לכ-1,300 אלפי ש"ח. ראה גם סעיף 1.2 לעיל.
עלות תשלום מבוסס מניות	97	135	312	227	
הכנסות אחרות	3,729	4,576	5,835	10,157	הסכום כולל בעיקר רווח ממימוש ושערוך של תיק ניירות ערך סחירים בסך של כ- 9,395 אלפי ש"ח וכ- 3,542 אלפי ש"ח לתקופה של 9 חודשים ו- 3 חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2025. הנובע משימוש בעודפי המזומנים של החברה חלף החזקה בפיקדונות. במידה והחברה היתה מייחסת את הוצאות מימון בגין עלות התיק בהתבסס על עלויות הגיוס הבנקאיות שלה, הוצאות מימון אלו היו עומדות על סך של כ- 1,300 אלפי ש"ח ו- 800 אלפי שנה ל- 9 חודשים ו- 3 חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2025, בהתאמה.
רווח לפני מס	12,825	11,021	34,577	34,077	
מיסים על הכנסה	3,238	3,243	8,210	9,038	
רווח נקי וכולל	9,587	7,778	26,367	25,039	

#### 4. נזילות ותזרים מזומנים (באלפי ש"ח)

יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמה לסך של 28,619 אלפי ש"ח, לעומת סך של 23,239 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. השינויים ביתרת המזומנים נובעים בעיקר מהגורמים הבאים:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסבר הדירקטוריון
	2024	2025	2024	2025	
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(79,408)	(57,252)	(128,645)	(33,540)	
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	4,329	(10,234)	1,673	(40,242)	בהתאם למדיניות ההשקעה של החברה, אשר עודכנה ביולי 2025, החברה עושה שימוש בחלק מההון העצמי שלה, חלף החזקת פיקדונות כספיים, לרכישת ניירות

הסבר הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
		2024	2025	2024	2025	
ערך סחירים ישראליים, בהיקף שלא יעלה על 5% מסך המאזן של החברה או 60 מיליון ש"ח. ראה גם סעיף 1.6.7 לעיל.						
ברבעון השני לשנת 2025 בוצע גיוס חוב בדרך של הרחבת אג"ח סדרה ד' וברבעון השלישי לשנת 2025 בוצעה הנפקת אג"ח סדרה ה'.	213,450	75,921	41,570	138,592	79,162	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
	(1,958)	842	(25,916)	11,620	5,380	סך השינוי במזומנים ושווי מזומנים

### 5. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)14 לתקנות הדוחות

לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ותזרים מזומנים שלילי לתקופה של שלושה החודשים שהסתיימו באותו התאריך. כמו כן, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופות המקבילות אשתקד וכן ליום 31 בדצמבר 2024. באופן כללי, תזרים מזומנים שמשמש את החברה למתן אשראי ללקוחותיה מסווג בפעילות שוטפת. תזרימי המזומנים הנובעים מגיוס מקורות מימון לזמן קצר מסווגים לפעילות שוטפת, בעוד שמקורות מימון לזמן ארוך מסווגים לפעילות מימון.

ראו גם סעיף 5 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024, סעיף 5 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2025 וסעיף 5 לדוח הדירקטוריון לרבעון השני לשנת 2025.

### 6. מקורות המימון (באלפי ש"ח)

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

ככלל, לחברה מסגרות אשראי מגורמים בנקאיים וחוץ בנקאיים, אשר מתחדשות מעת לעת. הריבית על מסגרות האשראי משולמת באופן שוטף. למועד הדוח, כנגד סך האשראי שניתן לחברה על ידי הגורמים המממנים, עומדת כבטוחה יתרת הממסרים שנמסרו לחברה על ידי לקוחותיה ומופקדים אצל אותם גורמים מממנים (לפי העניין) ברגע נתון ו/או שעבודים על עסקאות אשראי מגובות נדל"ן ספציפיות. בנוסף, לעיתים מעמיד בעל השליטה בחברה ערבויות אישיות להבטחת חובות החברה.

כמו כן, גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה'). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון, דוח הצעת המדף שפורסם ביום 20 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-103911), דוח הצעת המדף שפורסם ביום 8 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-016495), דוח הצעת המדף שפורסם ביום 9 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-082185), דוח הקצאה פרטית שפורסם ביום 4 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010639), דוח הצעת המדף שפורסם ביום 15 במאי 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-047659), דוח הצעת המדף שפורסם ביום 18 בדצמבר 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-625418), דוח מידי שפורסם ביום 22 בדצמבר 2024 (אסמכתא מספר 2024-01-626203), דוח הצעת מדף (מתקן) להרחבת אג"ח (סדרה ד') של החברה, שפורסם ביום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045107) ודוח הצעת המדף להרחבת אג"ח (סדרה ה') של החברה, שפורסם ביום 8 בספטמבר 2025 (אסמכתא מספר 2025-01-067558).

ביום 6 במרס 2025 הודיעה חברת הדירוג מעלות על שינוי תחזית הדירוג של החברה משלילית ליציבה, על רקע התחזקות ביחסי ההון של החברה, תוך אשרור דירוג החברה ואיגרות החוב שלה ברמה BBB+. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 8 במרס 2025 (אסמכתא מספר 2025-01-015254). בחודש יוני 2025 הודיעה מעלות כי הדירוג לאגרות החוב שיונפקו באמצעות הרחבת סדרה ד' תקף להיקף כולל של עד 70 מיליון ש"ח ע.נ. בחודש אוגוסט 2025 הודיעה מעלות על מתן דירוג BBB+ לאגרות החוב שיונפקו במסגרת סדרה ה' בהיקף כולל של עד 80 מיליון ש"ח ע.נ., ובחודש ספטמבר לאחר מכן הודיעה כי הדירוג תקף להיקף כולל של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ. במסגרת הרחבת הסדרה. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 8 במרס 2025 (אסמכתא מספר 2025-01-015254) וסעיף 1.7.5 לעיל. ביום 20 בנובמבר 2025 הודיעה חברת הדירוג מידרוג על דירוג מנפיק A3.il באופק יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') של החברה. כאמור לעיל, עד למועד זה דורגה החברה על-ידי חברת הדירוג מעלות.

### להלן טבלת פילוח מקורות המימון של החברה (באלפי ש"ח):

תקופה	סה"כ הון	מקורות בנקאיים ומוסדיים	מקורות שאינם בנקאיים	אגרות חוב	סה"כ
ליום 30 בספטמבר 2025	211,532	326,576	25,673	479,124	831,373
ליום 30 בספטמבר 2024	167,352	116,702	145,341	315,857	745,252
ליום 31 בדצמבר 2024	189,443	74,235	152,013	379,184	794,875

לפרטים אודות מסגרות אשראי מתאימים בנקאיים וגופים פיננסיים, לרבות הסכמות בקשר למסגרות אשראי שנחתמו בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2025, ראה סעיף 1.7.3 לעיל וטבלת הסכמי האשראי להלן.

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

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערבויות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
תאגיד בנקאי א**	16.09.2025 (הסכם) להעמדת מסגרת אשראי אשר החליף הסכם קודם מיום (11.02.2021)	120,000 (חלף סך של 90,000 שהועמד בהסכם הקודם) (סך של 60,000 מתוך המסגרת האמורה ישמשו למימון שוטף כנגד ממשרים וסך של 60,000 הנותרים ניתנים לניצול לצורך מימון הלוואות מגובות נדל"ן)	113,237	117,232	פריים + 1.5% עד פריים 2%	שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה על זכויות החברה לקבלת כספים בגין חוזים שנחתמו בין החברה לבין לקוחותיה בקשר עם העמדת הלוואות ללקוחות כנגד שעבוד נכסי נדל"ן (למעט סוגי חוזים מסוימים שנקבעו בהסכם), שנחתמו ו/או ייחתמו מעת לעת בין החברה לבין לקוחותיה. <sup>2</sup>	<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידים הבאים:</p> <p>1. החברה לא תשלם למי מבעלי המניות או למי מבעלי שליטה בחברה, ו/או לבן משפחה של מי מהם ו/או תאגידים בשליטת מי מהם ו/או לצד ג' אחר שיבוא במקומם או מטעמם, סכום כלשהו מתוך או על חשבון שטרי הון אשר החברה הוציאה ו/או תוציא לטובתם ו/או מתוך או על חשבון הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לחברה על ידי מי מהאמורים לעיל, או בקשר אליהם, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.</p> <p>2. לא יבוצע שינוי בשליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, אלא בהסכמת הבנק בכתב ומראש.</p> <p>3. לא יבוצע, לא יתחייב לבצע ולא ינקטו הליכים כלשהם לביצוע מיזוג עם תאגידים אחרים או פיצול, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.</p> <p>4. לא יחול שינוי מהותי בסוג הפעילות העסקית של החברה ובפעילות העסקית של חברות בשליטתה (ככל שיהיו), וכן לא תוסט פעילות החברה ופעילות חברות בשליטתה (ככל שיהיו) לפעילויות בתחומי סיכון חדשים ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.</p> <p>5. כל עוד לא ארע אירוע המקנה לבנק את הזכות להעמדת חובות החברה כלפיו לפירעון מידי, תהיה החברה רשאית לחלק לבעלי מניותיה סכומים על חשבון דיבידנדים, בכל שנה קלנדרית, בכפוף להוראות חוק החברות והדין, בהתקיים כל התנאים המצטברים הבאים: (1) הסכום המצטבר שיחולק לא יעלה על סך השווה ל- 50% מהרווח הנקי של החברה (כמופיע בדוחות הכספיים של החברה שפורסמו ביום 31/12 של השנה הקודמת); (2) תשלום כאמור לא יגרום להפרה של התחייבויות החברה מכל סוג שהוא, לרבות התחייבות ליחסים פיננסיים על-פי ההסכם האמור, ולרבות כל התחייבות כלפי הבנק לתשלום החלויות השוטפות על חשבון אשראי ו/או הלוואות ו/או מימון ו/או שירותים אחרים.</p>

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

2

התחייבויות החברה/הערות	ערבויות ובטחונות	שיעור הריבית למועד הדוח	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	מועד העמדת האשראי	המלווה
<p>6. החברה לא תרכוש ולא תיתן מימון לרכישה ולא תתחייב לרכוש או לתת מימון לרכישה של מניות החברה, בכל אופן וצורה שהם לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על ידי מתן ערבות, בין במישרין ובין בעקיפין, בידי החברה או בידי חברה בת שלה או בידי תאגיד אחר בשליטתה (ככל שיהיו), מבלי שתקבל את הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב.</p> <p>7. החברה לא תעמיד ולא תתחייב להעמיד בכל צורה שהיא לבעלי המניות או למי מבעלי השליטה ולא לבן משפחה של מי מהם ולא לתאגידים בשליטת מי מהם ולא לצד ג' אחר שיבוא במקומם או מטעמם, אשראי כלשהו ולא סיוע בקבלת אשראי, ולא תיצור ערבויות לטובתם, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב.</p> <p>נכון ליום 30 בספטמבר 2025 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מידי.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, לאמות מידה פיננסיות הבאות:</p> <p>1. שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-20% מסך המאזן של החברה. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה עומד על כ-21.5% מסך המאזן של החברה.</p> <p>2. הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 הרווח הנקי השנתי של החברה חיובי.</p> <p>3. בכל עת יהיו מופקדים בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה ממסרים ושטרות של לקוחות המקובלים על הבנק, אשר סכומם הכולל הנו לפחות 135% מסכום היתרה הבלתי מסולקת של האשראי שהועמד לנו בפועל.<sup>3</sup></p> <p>4. לא יופקד בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה סך ממסרים או שטרות של מושך בודד אשר שיעורם עולה על 4% מסך הממסרים או השטרות המופקדים.</p> <p>5. סך הממסרים או שטרות של מושך בודד מסך השיקים שבידי החברה לא יעלה על 5%.</p> <p>6. סך השיקים שאינם סחירים (שיקים "למוטב בלבד"), לא יעלה על 30% מסך השיקים המופקדים.</p> <p>7. סכומם הכולל של השיקים שהוסבו לטובת החברה על ידי חברות מימון אחרים, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.</p>							

3 השיעור הנדרש הופחת מ-150% ל-135% במסגרת תיקון שנערך להסכם ההלוואה בחודש יוני 2025, כאמור בסעיף 1.6.3 לעיל.

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערבויות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
							נכון ליום 30 בספטמבר 2025, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.
תאגיד בנקאי ב*	08.07.2021	50,000 (יצוין כי ביום 6 בפברואר 2025 המסגרת הועלתה מ-18,000 ל-50,000 וכן הותאמה כך שיתאפשר ניצולה לפעילות מימון הנדל"ן של החברה. ראה סעיף 1.7.3 לדוח הדירקטוריון לעיל) [לא תואם לסעיף 1.7.3 – שם ההפניה היא לתאגיד בנקאי ג']	50,000	50,000	פריים + 1.5% עד פריים + 2.3%	ערבות בעל השליטה, ושעבוד זכויות החברה כלפי החייבים אליה	<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כל הלוואות הבעלים כפי שהם ו/או יהיו בעתיד יחשוב ויהיו תמיד נחותים ונדחים אחרי האשראים ולא ישולמו ולא יוחזרו לבעלים ולא ייפרעו להם אלא לאחר קבלת אישור הבנק לכך בכתב ומראש.</li> <li>החברה לא תיתן ולא תתחייב לתת לבעלים ו/או לצד ג' כלשהו בכל אופן וצורה שהן, הלוואות או אשראי כלשהם מהחברה ו/או סיוע כלשהו מהחברה לקבלת הלוואות ו/או אשראי (למעט אשראי הניתן ללקוחות החברה במהלך העסקים הרגיל במסגרת פעילותה של החברה כנותנת שירותי אשראי).</li> <li>החברה לא תשלם ולא תתחייב לשלם מהחברה (מרווחיה או מהונה או מכל מקור שהוא) דיבידנדים (כהגדרתם בחוק החברות) או ריבית או דמי ניהול או דמי פיצוי או דמי שיפוי או דמי יעוץ או סכומי כסף או שווי כסף לבעלים.</li> <li>החברה לא תרכוש ולא תיתן מימון לרכישה ולא תתחייב לרכוש או לתת מימון לרכישה של מניות החברה, בכל אופן וצורה שהם לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על ידי מתן ערבות, בין במישרין ובין בעקיפין, בידי החברה או בידי חברה בת שלה או בידי תאגיד אחר בשליטתה (ככל שיהיו), מבלי שתקבל את הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב.</li> <li>החברה תמשיך להחזיק ברישיון למתן אשראי מורחב מאת רשות שוק ההון לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 במשך כל תקופת מתן האשראי.</li> </ol> <p>נכון ליום 30 בספטמבר 2025 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מידי.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, לאמות המידה הפיננסיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-20% מסך המאזן המנוכה של החברה. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 סכום ההון העצמי המוחשי של החברה עומד על כ-22.10% מסך המאזן המנוכה של החברה.</li> <li>חלוקת דיבידנד תתבצע בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק.</li> <li>הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 הרווח הנקי השנתי של החברה חיובי.</li> </ol>

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערבויות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
							<p>4. בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה יופקדו שיקים דחויים שהתקבלו על ידי החברה מאת הלווים בסכום כולל שלא יפחת בכל עת מסך השווה ל-150% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראי. לצורך בחינה זו יילקחו בחשבון, בין היתר, אך ורק שיקים אשר עומדים בתנאים המפורטים להלן: א. הסכום הכולל של חייב (מושך) בודד שהופקד בחשבון לא יעלה על 4% מסך השיקים המופקדים.</p> <p>ב. סך השיקים שנתקבלו בידי החברה בגין הלוואות סולו לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.</p> <p>ג. סך השיקים שאינם סחירים (שיקים "למוטב בלבד"), לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.</p> <p>ד. סכומם הכולל של השיקים שהוסבו לטובת החברה על ידי חברות מימון אחרות, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.</p> <p>ה. סך השיקים המופקדים אשר נמסרו לחברה בקשר עם עסקאות סולו ולאן אשר הוסבו לחברה על ידי חברות מימון אחרות ולאן שאינם סחירים לא יעלה על 30% מסך היתרה לסילוק של האשראי בבנק.</p> <p>נכון ליום 30 בספטמבר 2025, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>
תאגיד בנקאי ג'י* <sup>4</sup>	26.2.2025	50,000 (יצוין כי באוקטובר 2025 המסגרת הועלתה ל-60,000)	44,085	47,465	פריים + 1.25% עד פריים + 1.7%	ערבות בעל השליטה, ושעבוד זכויות החברה כלפי החייבים אליה	<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידים הבאים:</p> <p>1. הפרת או אי קיום תנאי כלשהו מתנאי מסמכי פתיחת החשבון, מסמכי האשראי או הבטחות או אם יתברר כי הצהרה של החברה במסמכים אלו אינה נכונה, מדויקת או מלאה.</p> <p>2. אם יהיה בכונת החברה לבצע שינוי מבנה, או לתקבל החלטה ביחס לשינוי מבנה או יבוצע שינוי מבנה.</p> <p>3. אם תתקבל החלטת פירוק מרצון, תוגש בקשת פירוק או בקשה לפתיחה בהליכי חדלות פירעון מסוג כלשהו וכיו"ב, או אם ימונה מפרק, מנהל מיוחד, נאמן או בעל תפקיד אחר, זמני או קבוע, באיזה מהמקרים כאמור.</p> <p>4. אם החברה תצהיר כי בכונתה לנהל מגעים או אם יתנהלו מגעים לצורך גיבוש הסדר בין החברה לבין נושיה או בעלי מניותיה, או סוג שבהם, בנוגע בין היתר, לחוב של החברה כלפי מי מהנושים או בעלי המניות, אם הוגשה לביהמ"ש בקשה להסדר או יאושר הסדר כאמור על-ידי הנושים או בעלי המניות או על-ידי ביהמ"ש או אם הוגשה לביהמ"ש בקשה למינוי</p>

ראו דוח מייד של החברה מיום 27.02.2025 (אסמכתא מספר 013356-01-2025).

התחייבויות החברה/הערות	ערבויות ובטחונות	שיעור הריבית למועד הדוח	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	מועד העמדת האשראי	המלווה
<p>מומחה לבחינת הסדר ביחס לחברה או מינוי מומחה או בעל תפקיד ביחס למקרים כאמור.</p> <p>5. אם תוגש בקשה לכינוס נכסים על כלל נכסי החברה או נכס או נכסים שבבעלותה, שהינם מהותיים בטיבם או היקפם, או על נכסים מופקדים כלשהם או איזה מהבטוחות שניתנו לבנק, או אם יינתן צו לכינוס נכסים כאמור או ימונה בעל תפקיד, זמני או קבוע, לצורך מימוש נכסים כאמור.</p> <p>6. אם תוגש בקשת עיקול או יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה או הליך גביה אחר כלשהו על כלל נכסי החברה או על נכס או נכסים בבעלותה, שהינם מהותיים בטיבם או בהיקפם, או על נכסים מופקדים כלשהם או על איזה מהבטוחות שניתנו לבנק.</p> <p>7. אם ייראה לבנק שחל שינוי שליטה בחברה.</p> <p>8. אם החברה תודיע כי אין ביכולתה לפרוע את חובותיה, כולם או חלקם, כסדרם או אם תפסיק לפרוע את חובותיה או לנהל את עסקיה.</p> <p>9. אם תופסק העבודה או חלק ניכר ממנה בחברה למשך 30 ימים או יותר אם לפי שיקול דעת הבנק חל איזה מהמקרים הבאים, ככל שמהווה שינוי מהותי ברוב עסקי החברה: שינוי מהותי בתחום הפעילות, שינוי בתמהיל הפעילות כך שעיקר הפעילות הפך למסוכן יותר, שינוי מהותי בתחום גיאוגרפי של הפעילות או כניסה לפעילות במדינות עם סיכון גבוה.</p> <p>10. אם ארע אירוע או חל שינוי, אשר יש או עלולה להיות לו השפעה שלילית מהותית, כהגדרת המונח במסמכי פתיחת החשבון.</p> <p>11. אם החברה תפגר בתשלום סכום כלשהו שחייבת לבנק מעל 7 ימים.</p> <p>12. אם לפי שיקול דעתו של הבנק ולפי הערכתו, חל שינוי לרעה בבטוחות שניתנו או שניתנו להבטחת פירעון איזה מחבוינות החברה.</p> <p>13. אם החברה תידרש לפרוע איזה מהחובות או ההתחייבויות, כולם או חלקם, שהחברה חייבת או תהיה חייבת לנושים אחרים, וזאת בפירעון מיידי או בפירעון אחר שלא לפי לוח הסילוקין המקורי.</p> <p>14. אם יבוטל רישיון או זיכיון שהוא מהותי לפעילות החברה.</p> <p>15. אם החברה תפר את התחייבותה להמציא לבנק דוחות כספיים ומידע כאמור במסמכי האשראי או אם החברה תפר דין, דרישה, הנחיה או הוראה כלשהי של רשות מוסמכת המחייבת את החברה להמציא או פרסם דוחות או מסמכים שונים.</p> <p>16. אם יעמוד להימחק או יימחק שמה של החברה מפנקס כלשהו המתנהל על-פי דין או אם תירשם התראה על כוונה לרשום את החברה כחברה מפרה ברשם החברות או אם תירשם כחברה מפרה.</p> <p>17. בקרות איזה מהמקרים לעיל לערב כלשהו לאיזה מחבוינות החברה.</p>							

התחייבויות החברה/הערות	ערבויות ובטחונות	שיעור הריבית למועד הדוח	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	מועד העמדת האשראי	המלווה
<p>בנוסף, החברה התחייבה לעמידה ביחסים פיננסיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שיעור הון עצמי מוחשי – שיעור ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו להלן) מסך כל המאזן המוחשי (כהגדרתו להלן) לא יפחת בכל עת מ-20% (תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר 2025 הינן 21.6%);</li> <li>סכום הון עצמי מוחשי – ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 75 מיליון ש"ח;</li> <li>רווח נקי – בדוחות הכספיים השנתיים סכום הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות (לאחר מיסים ופעולות רגילות) לא יפחת מסכום של 0 ש"ח; החברה מתחייבת לעמוד בשיעור שיקים מסך השיקים המופקדים בבנק או בכל המערכת הבנקאית.</li> </ol> <p>לענין זה, שיעור שיקים ממושך בודד לא יעלה על 7% מכלל השיקים המופקדים בכל המערכת הבנקאית; שיעור שיקים ממושך בודד לא יעלה על 5% מסך השיקים המופקדים בבנק; שיעור השיקים ממנכי משנה לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים בכל המערכת הבנקאית; סך השיקים הלא סחירים ביחס לסך השיקים המופקדים בבנק לא יעלה על 30%.</p> <p>"הון עצמי מוחשי" – הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכדו') בתוספת יתרת סכומי הלוואות נחותות.</p> <p>"מאזן מוחשי" – סך המאזן של החברה בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכדו').</p> <p>מגבלות/התחייבויות עיקריות נוספות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבנק רשאי לבטל או להפחית את סכום מסגרת האשראי במקרים של סיכון ביכולת גביית האשראי, שינוי לרעה בכושר הפירעון של החברה או אם היווצרותם של תנאים אחרים המחייבים ביטול מיידי או הקטנה מיידי של מסגרת האשראי או אם אירע אירוע המקנה לבנק זכות להעמיד לפירעון מיידי סכום מסוים מסכומי האשראי;</li> <li>החברה תישא בעמלות הקצאת אשראי ודמי טיפול באשראי ובבטחונות כמקובל בשוק;</li> <li>מגבלה על שינוי מבנה של החברה או שינוי בשליטה של החברה, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב;</li> </ol> <p>לענין זה, "שינוי מבנה" – מיזוג או פיצול; פעולה שתוצאתה הינה רכישה, העברה או קבלה של נכסים שהינם מהותיים עבור התאגיד בהיקפם או בטיבם או רכישה או קבלה של התחייבות מהותית כאמור; קבלה של נכסים תמורת מניות או ניירות ערך אחרים או זכויות אחרות של התאגיד,</p>							

התחייבויות החברה/הערות	ערבויות ובטחונות	שיעור הריבית למועד הדוח	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	מועד העמדת האשראי	המלווה
<p>כאשר הנכסים הרלוונטיים לפעולה כאמור הינם מהותיים עבור התאגיד, בהיקפם או בטיבם; והכל - בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות.</p> <p>4. מגבלה על מכירת ורכישת נכסים שלא במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק או שינוי מהותי בתחום הפעילות של החברה, ללא הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב;</p> <p>5. החברה נטלה על עצמה מגבלות בהתרחש אירוע הפרה ובכלל זאת, שלא לבצע תשלומים מסוגים שונים לגופים קשורים;</p> <p>בעל השליטה נטל על עצמו התחייבויות שונות בלתי חוזרות, ביניהן: (1) כי לא יחול שינוי בשליטה; (2) הסכמה כי כל התחייבויות החברה כלפי בעל השליטה וזכויותיו, לרבות התחייבויות בקשר עם הלוואות בעלים, הינן נחותות וכפופות להתחייבויות החברה וזכויות הבנק בקשר לסכומי האשראי, ואינו, ולא תהינה מובטחות בבטוחה כלשהי; (3) התחייבות לא למשוך ולקבל תשלומים בניגוד להוראות ההסכם, בלא קבלת הסכמת הבנק לכך, מראש ובכתב; (4) התחייבות החברה לבנק יהיו בכל עת, בדרגה שהינה לפחות שווה (פרי פאסו) בזכות ובעדיפות תשלום על חובי החברה, הקיימים או העתידיים, הבלתי נחותרים, האחרים (פרט לחיובים שיש להם, על פי דין, עדיפות בלתי מותנית על פני חיובים אחרים).</p>							
<p>1. נקבעו מצבים של פירעון מידי באחד מהמצבים הבאים:</p> <p>2. החברה לא תעמוד בכל התחייבויותיה לפי ההסכם.</p> <p>3. חל שינוי מהותי במצבה של החברה באופן שמעמיד בספק את אפשרותה לעמוד בהתחייבויותיה, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי של הספק.</p> <p>4. החברה, החייבים על פי השטרות או הערבים לחברה על פי ההסכמים יפרו או לא יקיימו תנאי כל שהוא מתנאי ההתחייבות מיום 13 בפברואר 2019 או כל התחייבות אחרת הנובעת מהשטרות או התחייבות שהחברה או הערבים התחייבו או יתחייבו כלפי הספק.</p> <p>5. אם יתברר כי הצהרה כלשהי שנתנה החברה לספק אינה נכונה או מדויקת. אם תקבל החברה החלטת פירוק מרצון, או יוצא נגד החברה או הערבים צו פירוק או ימחק שמה של החברה או הערבים מפנקס כלשהו המתנהל על פי כל דין או עומד להימחק.</p> <p>6. אם ימונה כונס נכסים או יינתן צו קבלת נכסים על חלק או על כל רכוש החברה או הערבים.</p> <p>7. אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל או פעולה דומה על חלק מרכוש החברה או הערבים או על בטוחה מהבטוחות שנמסרו על ידי מי מהם.</p>	ערבות בעל השליטה	פריים +3.75% עד פריים + 4.10%	46,119	5,346	115,000	13.02.2019	גוף פיננסי א'

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערבויות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
							<p>8. אם יראה לספק על פי שיקול דעתו הבלעדי כי חל שינוי בשליטה על החברה או הערבים לגבי המצב ביום חתימת ההסכם. אם תפסיק החברה או הערבים לפרוע את חובותיהם לאחרים או לנהל את עסקיהם.</p> <p>9. אם יראה לספק לפי שיקול דעתו הבלעדי ולא מנסיבות העניין יעלה כי החברה או הערבים לא ירצו או לא יוכלו לקיים את התחייבותם לפי ההסכם ביניהם.</p> <p>10. אם לפי שיקול דעתו של הספק ולפי הערכתו הבלעדית חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות שניתנו להבטחת פירעון סכום האשראי או ביכולת הפירעון של הערבים להסכם או חותמי השטרות.</p> <p>11. אם תידרש החברה או הערבים לפרוע מוקדם של חובות שהחברה או הערבים חייבים לנושים אחרים.</p> <p>נכון ליום 30 בספטמבר 2025 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מידי. אין התחייבות לשמירה על אמות מידה פיננסיות.</p>
מוסדי א' ב*** (חוב נחות)	9.12.2021	20,000	20,328	20,000	8.9%	ערבות בעל שליטה	<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המידי הבאים:</p> <p>1. אם החברה לא תשלם סכום כלשהו מהסכומים המובטחים או כל סכום אחר המגיע לספק הקבוע לתשלומי, וההפרה לא תוקנה תוך 5 ימי עסקים.</p> <p>2. אם יתברר כי הצהרה כלשהי או מצג כלשהו שניתנו או שיינתנו על ידי החברה אינם מלאים או נכונים.</p> <p>3. אם החברה תהפוך לחברה פרטית.</p> <p>4. אם החברה קיבלה החלטה ביחס לשינוי מבנה של החברה, ללא קבלת הסכמת הספק מראש ובכתב.</p> <p>5. אם יינקטו נגד החברה הליכי מימוש (חדלות פירעון) כלשהם.</p> <p>6. אם החברה החלה לעסוק ו/או להיות מעורבת באופן כלשהו בפעילות שאינה בתחום פעילותה השוטפת במועד חתימת הסכם ההלוואה.</p> <p>7. אם החברה, הפסיקה לנהל את עסקיה לתקופה העולה על 15 (חמישה עשר) ימים רצופים.</p> <p>8. אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה.</p> <p>נכון ליום 30 בספטמבר 2025 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מידי.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, לאמות המידה הפיננסיות הבאות:</p> <p>1. סך ההון העצמי של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיה נכון למועד הדוחות האמורים, לא יפחת בכל עת מסך של 48,000,000 ₪.</p>

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערבויות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
							<p>2. יחס הון עצמי למאזן של החברה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיו נכון למועד הדוחות האמורים, לא יפחת מ-17.5%.</p> <p>3. הסכום המצטבר של סכום השיקים הדחויים המהווים חלק מתיק ההלוואה והמשוכים על ידי ישות משפטית אחת בתוספת היתרה הבלתי מסולקת של כל התחייבויות קבוצת הלקוח כלפי החברה לא יעלה בכל עת על 5% מתיק האשראי ללקוחות.</p> <p>נכון ליום 30 בספטמבר 2025, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>
מוסדי ביי* (אשראי בכיר)	31.3.2022	120,000	98,903	98,902	פריים + 1.7% - פריים + 2.10%	ערבות בעל שליטה + שעבוד חשבון החברה אצל הספק	<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המידי הבאים:</p> <p>1. אם החברה לא תשלם סכום כלשהו מהסכומים המובטחים או כל סכום אחר המגיע לספק הקבוע לתשלומו, וההפרה לא תוקנה תוך 5 ימי עסקים.</p> <p>2. אם יתברר כי הצהרה כלשהי או מצג כלשהו שניתנו או שיינתנו על ידי החברה אינם מלאים או נכונים.</p> <p>3. אם ייערך שינוי כלשהו במסמכי ההתאגדות של החברה אשר יש בו כדי להשפיע לרעה על זכויות הספק ע"פ מסמכי האשראי, ללא קבלת הסכמת הספק בכתב ומראש.</p> <p>4. אם החברה תהפוך לפרטית.</p> <p>5. אם יחול שינוי שליטה או שינוי מבנה ללא קבלת הסכמה מראש של הספק.</p> <p>6. אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי של החברה. והוא לא הוסר בתוך 30 ימים.</p> <p>7. אם החברה תפסיק לנהל את עסקיה.</p> <p>8. אם החברה הודיעה כי אינה יכולה לפרוע איזה מחובותיה, או כי לא יהיה ביכולתה לפרוע את חובותיה המהותיים, כסדרם ובמועדם, או לנהל את עסקיה.</p> <p>9. אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחותיה הכספיים של החברה.</p> <p>נכון ליום 30 בספטמבר 2025, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימה עילה לפירעון מידי.</p> <p>החברה התחייבה, בין היתר, לאמות המידה הפיננסיות הבאות:</p> <p>1. סך ההון העצמי של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד</p>

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערבויות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
							<p>בדיקה, כפי שיהיה נכון למועד הדוחות האמורים, לא יפחת כל עת, מסך של 70,000,000 ₪.</p> <p>2. היחס בין ההון העצמי המוחשי של החברה, למאזן המוחשי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שפורסמו טרם כל מועד בדיקה, כפי שיהיו נכון למועד הדוחות האמורים, לא יפחת מ-20%.</p> <p>3. הסכום המצטבר של השיקים הדחויים המהווים חלק מתיק האשראי ללקוחות והמשוכים על ידי ישות משפטית אחת בתוספת היתרה הבלתי מסולקת של כל ההתחייבויות של אותה ישות משפטית כלפי החברה לא יעלה בכל עת על 5% מתיק האשראי ללקוחות.</p> <p>נכון ליום 30 בספטמבר 2025, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>
תאגיד עזר בנקאי א'	16.10.2025	50,000 [ראה סעיף 1.7.3 לדוח הדירקטוריון לעיל]	-	-	ריבית שנתית בשיעור משתנה על בסיס שיעור ריבית הפריים, כפי שיהיה שיעורה מעת לעת, בתוספת מרווח בשיעור שנתי בטווח של 1% - 1.9%.	<p>החברה התחייבה להמציא ולמסור למממן, בדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום, שעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נפרע של החברה ועל המוניטין שלה, ושעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה וזכויותיה (כאשר השעבוד האמור לא יגביל את החברה מלהקצות מניות). השעבוד האמור יהיה פרי-פסו יחד עם שלושה תאגידים בנקאיים שהינם</p>	<p>החברה התחייבה לעמוד ביחסים פיננסיים כדלקמן:</p> <p>1. ההון העצמי המוחשי של החברה (כהגדרתו בהסכם)<sup>5</sup> לא יפחת, בכל עת, משיעור של 20% מסך המאזן של החברה, כפי שיופיע בדוחות הכספיים;</p> <p>2. ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת, בכל עת, מסך של 75,000,000 ש"ח. עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות תיבחן על בסיס רבעוני.</p> <p>בנוסף, החברה התחייבה, בין היתר, כי:</p> <p>(1) לא תשלם למי מבעלי מניותיה או למי מבעלי השליטה בה ו/או לקרוביהם ולגופים הקשורים להם, סכום כלשהו על חשבון שטרי הון שהחברה הוציאה ו/או תוציא לטובתם ו/או הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לחברה על-ידי מי מהאמורים לעיל וכן לא תעמיד ולא תתחייב להעמיד להם אשראי או סיוע בקבלת אשראי או ערבות כלשהי;</p> <p>(2) לא תשלם ולא תתחייב לשלם דיבידנד או ריבית או דמי ניהול או סכומי כסף או שווי כסף, לגורמים כאמור בס"ק (1), ללא קבלת הסכמת המממן מראש ובכתב. על אף האמור, לא תידרש הסכמת המממן לחלוקת דיבידנד בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב על הכוונה לחלק ובכפוף לכך כי לא יארע</p>

<sup>5</sup> "הון עצמי מוחשי" – ההון העצמי של החברה כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים, בצירוף יתרת קרן הלוואות הבעלים אשר בגינה ייחתמו כתבי נחיתות על-ידי החברה ובעלי מניותיה לטובת המממן, לאחר ניכוי: (א) נכסים בלתי מוחשיים (בין היתר: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר וכיוצ"ב); (ב) יתרת חייבים לחברה שהם בעלי עניין ו/או חברות קשורות; (ג) ערבויות שניתנו על-ידי החברה להבטחת התחייבויותיהם של בעלי עניין ו/או חברות קשורות; (ד) השקעות בחברות קשורות; (ה) נכסי מיסים נדחים; ו- (ו) הוצאות נדחות.

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערבויות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
						<p>מממנים קיימים של החברה, אשר החברה רשמה לטובתם שעבוד שוטף כללי על נכסיה, ובלבד שייחתם בין גוף פיננסי א' לבין המממנים הקיימים הסכם בין מממנים המסדיר את יצירת השעבודים של החברה לטובת גוף פיננסי א' וחלוקת תמורת מימושם.</p>	<p>אירוע הפרה בעקבות החלוקה, וכן לא תידרש הסכמת המממן לתשלום דמי ניהול ו/או הוצאות שוטפות, לרבות שכר שוטף למנכ"ל וליו"ר הדירקטוריון ושהסכום הכולל של דמי הניהול, שכר כאמור וההוצאות השוטפות אינו עולה על 5,000,000 ש"ח לשנה קלנדרית;</p> <p>(3) לא יחול שינוי מהותי בסוג פעילותה העסקית העיקרית (העמדת מימון) וכן שלא תוסט פעילותה לפעילויות בתחומי סיכון חדשים;</p> <p>(4) השעיה או ביטול של כל היתר/אישור/רישיון אחר, על-פי כל דין, הדרושים לחברה לשם ניהול עסקיה או חלק מהם, יהווה הפרה;</p> <p>(5) למממן שמורה הזכות להודיע לחברה בכל עת על הוספה להסכם מול המממן של יחסים פיננסיים מתוך התחייבות לצד ג' ו/או על השוואת תנאיהן של אמות המידה הקבועות בהסכם מול המממן לתנאי היחסים הפיננסיים הקבועים בהתחייבות לצד ג';</p> <p>(6) בעל השליטה בחברה, מר יניב ביטון, לא יחדל מלהחזיק בעצמו במישרין או בעקיפין (באמצעות תאגיד שבבעלותו המלאה) לפחות 50.1% מהון המניות המונפק והנפרע (על בסיס דילול מלא) של החברה ומכל הזכויות הצמודות להן או מהזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון שאינם דירקטורים חיצוניים.</p> <p>(7) בנוסף לאמור לעיל, כולל ההסכם הצהרות והתחייבויות מקובלות של החברה וכן עילות מקובלות לפירעון מידי של ההלוואות ולרבות במקרים הבאים: אם יארע מאורע כלשהו שתוצאתו עלולה לזכות כל גורם, על-פי מסמך כלשהו שנחתם על-ידי החברה, בזכות להעמדה לפירעון מידי של התחייבויות החברה כלפי אותו גורם; וכן, במקרה של הליך פלילי כנגד החברה או בעל השליטה או במקרה של עזיבת בעל השליטה את הארץ.</p>
גוף מוסדי ג'	26.10.2025	150,000	- [ראה סעיף 1.7.3 לדוח הדירקטוריון לעיל.]	-	ריבית משתנה המורכבת מריבית בשיעור שנת של פריים בצירוף מרווח, ואולם בכל מקרה שיעור	<p>החברה התחייבה לעמוד ביחסים פיננסיים כדלקמן:</p> <p>(1) סכום ההון העצמי (כהגדרתו בהסכם) 6 לא יפחת בכל עת מ-150,000,000 (מאה וחמשים מיליון) ש"ח;</p> <p>(2) יחס הון עצמי למאזן של החברה לא יפחת משיעור של 20% (או שיעור גבוה יותר ככל שאושר על ידי מממנים נוספים של החברה) (כאשר שיעור זה עשוי לרדת על פני שנות ההסכם עד 16%, בתנאים הנקובים בהסכם);</p>	

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

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערבויות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
					7.6% בטווח של -6.6%	<p>שעבוד קבוע על הון המניות של החברה שטרם נדרש או שנדרש וטרם נפרע. (2) שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום של החשבון שייפתח על-ידי החברה, אליו יועברו התשלומים שיימשכו כהלוואות מתוך מסגרת האשראי ואשר אליו ישולמו מלוא התקבולים המגיעים לחברה בקשר עם הלוואות המזנין שתהינה משועבדות לטובת המלווה.</p> <p>(3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום של הלוואות המזנין מגובות נדל"ן שהעמידה או תעמיד החברה לחייבים.</p>	<p>(3) שיעור ההפרשה להפסדי האשראי לא יעלה בכל עת על שיעור של 4% ביחס לתקופות המדידה שהוגדרו בהסכם ("הבחינה הרבעונית"). בהתקיים תנאים מסוימים שנקבעו בהסכם לא יראו כאירוע הפרה אם שיעור ההפרשה להפסדי האשראי בבחינה הרבעונית יהיה גבוה מ-4% ולא יעלה על 6%. העמידה ביחסים הפיננסיים תיבחן אחת לרבעון קלנדרלי.</p> <p>בכל מקרה בו תתחייב החברה כלפי צד שלישי לעמוד ביחסים פיננסיים שאינם כלולים ביחסים הפיננסיים בהסכם עם המלווה או שהינם דומים לאלו הנבחנים בהסכם מול המלווה אך מחמירים יותר עם החברה, תתווסף ההתחייבות לצד שלישי כאמור ליחסים הפיננסיים הקבועים בהסכם מול המלווה ויראו את ההסכם מול המלווה כאילו תוקן בהתאם.</p> <p>כמו כן, החברה התחייבה, בין היתר:</p> <p>(1) לא לבצע חלוקה אלא בתנאים שנקבעו בהסכם שעיקרם הודעה מראש למלווה והיעדר אירוע הפרה (או תנאים מחמירים יותר ככל שנקבעו לטובת צד שלישי, כך שיחולו גם לטובת המלווה); (ב) לא לשלם לבעלי מניותיה או לגוף קשור למי מהם, דמי ניהול או כל תשלום אחר, למעט תשלומים למר יניב ביטון ולמר דורון ספיר בתנאים ובסכומים שנקבעו בהסכם; (ג) לא להעמיד ולא לפרוע לבעל השליטה או לגוף קשור אליו, הלוואות;</p> <p>(2) לא להתקשר בכל עסקה שהיא עם גוף קשור, למעט בהסכמת המלווה מראש ובכתב;</p> <p>(3) לא ליתן ערבות ולא להעמיד הלוואה, לטובת צד שלישי, אלא כחלק מפעילותה העסקית של החברה ומכוח הרישיון;</p> <p>(4) לא לשנות את תנאיהן של הלוואות הבעלים הקיימות ולא ליטול הלוואות בעלים או הלוואות אחרות מגוף קשור לחברה, אלא בתנאים שנקבעו בהסכם;</p> <p>(5) לא לעסוק או להיות מעורבת בפעילות שאינה בתחום פעילות החברה (מימון);</p> <p>(6) לא לבצע ולא לאפשר כל שינוי מבנה או שינוי שליטה (כהגדרת מונחים אלו בהסכם);</p> <p>(7) לא לבצע שינוי מהותי במדיניות האשראי שלה.</p> <p>(8) בנוסף לאמור לעיל, כולל ההסכם הצהרות והתחייבויות מקובלות של החברה וכן עילות מקובלות לפירעון מידי של הלוואות וכן את העילות הבאות: אם יהיו תלויים ועומדים הליכים משפטיים, אזרחיים, מנהליים, פליליים, רגולטוריים או אחרים, המתייחסים או הנוגעים לחברה, לבעל השליטה בה (בקשר עם החברה או החזקותיו בה) או לנושא משרה בה</p>

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.9.25 (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערבויות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
							(במסגרת תפקידו), למעט הליכים בסך כולל ומצטבר של עד 5% מהונה העצמי של החברה להליך בודד או עד 10% מהונה העצמי של החברה ביחס לכלל ההליכים במצטבר; ביטול היתרים ורישיונות של החברה; הפרת דרישות הון עצמי מזערי או דרישות רגולטוריות אחרות; ירידה בדירוג ההלוואה מהדירוג הקבוע בהסכם או הפסקת דירוג; וכן עילה של הפרה צולבת.
אג"ח (סדרה א')	22.6.2021	214,975****	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.	3.8%	ללא בטוחות, אך כפוף לאמות מידה פיננסיות ולדירוג אג"ח	לפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה לרבות אמות פיננסיות והתחייבויות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.
אג"ח (סדרה ג')	19.5.2024	7155,495	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.	7%	ללא בטוחות, אך כפוף לאמות מידה פיננסיות ולדירוג אג"ח	לפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') שהנפיקה החברה לרבות אמות פיננסיות והתחייבויות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.
אג"ח (סדרה ד')	18.12.2024	116,912	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.	7.15%	ללא בטוחות, אך כפוף לאמות מידה פיננסיות ולדירוג אג"ח	לפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה לרבות אמות פיננסיות והתחייבויות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות הרחבת סדרה ד' שבוצעה בחודש יוני 2025, ראה סעיף 1.7.9 לעיל.
אג"ח (סדרה ה')	27.08.2025	85,036	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.	7.40%	ללא בטוחות, אך כפוף לאמות מידה פיננסיות ולדירוג אג"ח	לפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') שהנפיקה החברה לרבות אמות פיננסיות והתחייבויות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות הרחבת סדרה ה' שבוצעה בחודש ספטמבר 2025, ראו סעיף 1.7.9 לעיל.

\* לפרטים אודות הודעת שלושת הבנקים הגדולים שהעמידו מסגרות אשראי לחברה (תאגידים בנקאיים א', ג' ו-ד' לעיל) כי הסדירו את מערכת היחסים ביניהם לעניין מימוש הביטחונות שהועמדו להם על-ידי החברה (פרי פאסו) ועל אי הצטרפות תאגיד בנקאי ב' להסדרה כאמור, ראה סעיף 1.7.3 לדוח הדירקטוריון לעיל.

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

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

\*\*\*\* כולל הנפקת אגרות חוב (סדרה א') על-פי דוח הצעת המדף של החברה מיום 8 באוגוסט 2022 ועל פי דוח הקצאה פרטית מיום 4 בפברואר 2024.

7 אגרות החוב (סדרה ג') הונפקו לציבור, בהנפקה מחודש מאי 2024, שכללה 55,665 יחידות הכוללות 41,748,750 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') ו-55,665 כתבי אופציה (סדרה 1), התמורה המוצגת הינה התמורה הכוללת בהנפקה.

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

30 בספטמבר 2025		
מסגרות אשראי העומד לרשות החברה (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)	
883,124	761,046	מסגרות אשראי מחייבות
80,000	70,328	מסגרות אשראי לא מחייבות
963,124	831,374	סה"כ

7. היקפים ממוצעים

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
243,961	224,236	400,468	287,417	381,346	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון
252,850	269,136	332,770	224,914	291,732	היקף ממוצע של אשראי לזמן ארוך ממקורות מימון

8. לקוחות

8.1 כללי

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

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

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

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

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

לקוחות החברה מאופיינים ברמת נאמנות גבוהה יחסית (קרי, שיעור הלקוחות החוזרים גבוה מאוד ועומד בשנתיים האחרונות על 90% ויותר<sup>8</sup>), אשר להערכת החברה, נובעת בעיקרה ממקצועיות החברה, גמישות עסקית, מתן מענה מותאם לצרכי הלקוח ו/או החברה ומהירות תגובה.

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

יובהר כי המידע המובא לעיל בקשר עם הצפי לשמירה על שיעור הלקוחות החוזרים של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות הנהלת החברה, אסטרטגיית החברה והמידע הקיים בידיה נכון למועד הדוח. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל נתונים שאינם בידיעת ו/או בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים באסטרטגיה של החברה (ראה גם סעיף 1.2 לעיל), שינויים במצב השוק בישראל והכלכלה העולמית ובשוק האשראי בישראל, לרבות שינויים רגולטוריים, וכן איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 12.18 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

## 8.2. לקוחות מהותיים

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

### פיזור תיק הלקוחות של החברה

במהלך השנים 2023 ו-2024 כמו גם במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח, פעלה החברה, ועודנה פועלת, לטיוב תיק האשראי באמצעות גיוס לקוחות בעלי איתנות פיננסית גבוהה יחסית, תוך קבלת בטוחות קשיחות כנגד העמדת האשראי. במסגרת מהלך זה צומצמה כמות לקוחות החברה בשנים אלו. ראה גם סעיף 1.2 לעיל בעניין החלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2025 בדבר עדכון האסטרטגיה העסקית של החברה.

## 8.3. טבלת פיזור עשרת הלקוחות הגדולים במונחי היקף אשראי (ברוטו)

ליקוח	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024
1	4.5%	4.7%	4.2%
2	4.3%	4.6%	3.8%
3	3.7%	3.1%	3.8%
4	3.3%	3.1%	3.4%
5	3.3%	3.1%	3.1%
6	3.1%	2.8%	3.0%
7	3.1%	2.7%	2.9%
8	3.0%	2.6%	2.5%

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	לקוח
2.5%	2.4%	3.0%	9
2.3%	2.1%	2.5%	10

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

#### 8.4. טבלת התפלגות יתרות לקוחות, מסך לקוחות והמחאות לגביה ברוטו, לפי ענף פעילות \*

ליום 30 בספטמבר 2024 שיעור מסך תיק הלקוחות	ליום 30 בספטמבר 2025 שיעור מסך תיק הלקוחות	ענף פעילות
64.34%	67.03%	נדל"ן
9.68%	13.34%	מסחר ויבוא
11.03%	9.31%	פיננסים וביטוח (**)
3.03%	0.48%	תעשייה וחרושת
3.27%	4.14%	אנרגיה
6.32%	1.35%	שירותים עסקיים אחרים
-	1.82%	תחבורה ולוגיסטיקה

\* יוער כי לאור העובדה כי מרבית לקוחות החברה הינם גם מושכי הממסרים אזי הטבלה שלהלן מתייחסת הן לפיזור עשרת הלקוחות הגדולים של החברה והן לעשרת מושכי הממסרים הגדולים של החברה.  
 \*\* ענף הפיננסים כולל לקוחות שהינם נותני שירותים פיננסיים. יצוין, כי ממסרים שנמסרו לחברה על-ידי נותני שירותים פיננסיים, נמסרו מלקוחותיהם של חברות המימון העוסקים בענפי פעילות שונים ומגוונים באופן המגדיל את הפיזור הכולל.

#### 8.5. טבלת פילוח זמני פירעון – מח"מ תיק לקוחות

ליום 30 בספטמבר 2024 שיעור מצטבר מיתרת התיק	ליום 30 בספטמבר 2024 שיעור נפרע מיתרת התיק	ליום 30 בספטמבר 2024 ימים לפירעון	ליום 30 בספטמבר 2025 שיעור מצטבר מיתרת התיק	ליום 30 בספטמבר 2025 שיעור נפרע מיתרת התיק	ליום 30 בספטמבר 2025 ימים לפירעון <sup>(*)</sup>
18%	18%	0-30	14%	14%	0-30
28%	10%	31-60	23%	9%	31-60
40%	12%	61-120	37%	15%	61-120
50%	10%	121-180	47%	10%	121-180
69%	19%	181-365	78%	31%	181-365
100%	31%	365<	100%	22%	365<
(**)	(**)	חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי	(**)	(**)	חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי

\* "ימים לפירעון" – מספר הימים שנותרו מיום 30 בספטמבר 2025 (או 30 בספטמבר 2024, לפי העניין) ועד למועד החוזי לפירעון החוב.

\*\* בגין חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי: ליום 30 בספטמבר 2025 כולל סך של 3,918 אלפי ש"ח, וליום 30 בספטמבר 2024 סך של 2,462 אלפי ש"ח.

משך החיים הממוצע של תיק האשראי ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ- 0.75 שנים.  
 משך החיים הממוצע של תיק האשראי ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 0.78 שנים.  
 משך החיים הממוצע של תיק האשראי ליום 30 בספטמבר 2024 הינו כ-0.8 שנים.

החברה ממשיכה באופן שוטף לנסות ולהגדיל את היקפי פעילותה במקביל לחיתום אשראי וניהול סיכונים קפדניים ופועלת ועושה כמיטב יכולתה על מנת שהרחבת הפעילות ומעגל הלקוחות לא תבוא על חשבון איכות תיק הלקוחות. בשנים 2023 ו-2024 כמו גם בשלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח המשיכה במדיניותה לשיפור איכות תיק הלקוחותיה, באמצעות אסטרטגיית חשיפה ללקוחות חדשים בעלי איתנות פיננסית גבוהה יותר ופוטנציאל סיכון נמוך יותר. בהקשר זה יצוין כי טיוב תיק הלקוחות מוריד את המרווח של תיק האשראי. ראה גם סעיף 1.2 לעיל בעניין החלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2025 בדבר עדכון האסטרטגיה העסקית של החברה.

### 8.6. טבלת התפלגות שיעור מסך הלקוחות לפי מקור המסר

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024
ממסרים מצדדים שלישיים	9%	7%	5%
ממסרים עצמיים	91%	93%	95%

### 8.7. טבלת גיול יתרות לקוחות ברוטו\* שלא נפרעו במועד החוזי המקורי

#### נתונים כספיים נכון ליום 30 בספטמבר 2025

מס' ימים**	לקוחות שטרם הגיע מועד פירעונם (ללא פיגור בגבייה)	0-30	31-60	61-120	121-180	181-365	סכום כולל
סה"כ אלפי ש"ח	856,171	4,819	540	21,279	2,470	43,794	929,073

\* "לקוחות" – לעניין זה, לקוחות שמועד פירעון הצ'קים שמסרו לחברה חלף. חלק מצ'קים אלו הינם כבטוחה מעבר ליתרת החוב של לקוחות ולפיכך לא הופקדו/נמשכו במועד הפירעון, ולפיכך קיים פער ביתרת הלקוחות לעניין זה ליתרת הלקוחות כפי שאלו מופיעים בדוחות הכספיים של החברה.

\*\* "מספר ימים" – מספר ימים בפיגור ממועד פירעון הצ'ק המקורי לרבות פיגור בגין 4 ימי סליקה.

למידע נוסף אודות הפרשה לחובות מסופקים ראו באור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, המצורפים כפרק ב' להלן.

### חלק ב' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

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

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

מקורות המימון של החברה הינם מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים, הלוואות נחותות ובכירות מתאגידים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') שהנפיקה החברה. לפרטים אודות הסביבה המאקרו כלכלית ושוק האשראי בישראל, לרבות התייחסות לסיכונים, ראו סעיף 11 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 וסעיפים 1.4 ו-1.5 לעיל פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק.

#### 8.8. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי לניהול סיכוני שוק בחברה הינו סמנכ"ל ניהול סיכונים של החברה, תוך מסירת דיווחים שוטפים למנכ"ל החברה ותחת פיקוחו של דירקטוריון החברה. לפרטים אודות סמנכ"ל ניהול הסיכונים של החברה ראו תקנה 26א לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024.

#### 8.9. תיאור של סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

לפרטים בדבר גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילותה של החברה ראו סעיף 12.18 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024. לפרטים אודות השפעות האינפלציה והריבית על פעילות החברה, ראה סעיף 11.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 1.5 לעיל.

#### 8.10. פעילות החברה בניהול סיכוני שוק

החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במשק בכלל ואחר התפתחות כלכלית של לקוחות החברה, ובהתאם לכך מנהלת את הסיכונים ואת מדיניות מתן האשראי ללקוחות. לפרטים נוספים אודות ניהול הסיכונים של תיק האשראי של החברה ראו סעיף 12.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

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

לפרטים נוספים בדבר מדיניות האשראי של החברה ראו סעיף 12.5.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

#### 8.11. מבחני רגישות

##### רגישות לשינויים בשערי הריבית

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

יחד עם זאת, ככלל, עליית ריבית ועלייה באינפלציה הינן בעלות פוטנציאל השפעה שלילית על הסביבה העסקית שבה פועלת החברה. להערכת החברה, עליה בשיעור הריבית עלולה להשפיע לרעה על חלק מלקוחותיה החשופים יותר למימון גבוה. בנוסף, גידול בהוצאות המימון של חברות במשק עלול גם הוא להוביל לירידה בהיקפי פעילות החברות וכתוצאה מכך לירידה בביקוש לאשראי. החברה פועלת באופן מתמיד לעיבוי הביטחונות המבטיחים את האשראי, לחיתום קפדני וסלקטיבי, וכן לקבלת ערבויות

אישיות של הבעלים. לפרטים נוספים אודות השפעות האינפלציה והריבית על פעילות החברה, ראה סעיף 11.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 1.5 לעיל. טבלת הרגישות שתפורט להלן כוללת ניתוח של עליה או ירידה של 1% בריבית הפריים.

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

להלן טבלה המתייחסת לשינוי של אחוז אחד בריבית הפריים והשפעתו על החברה: (הנתונים מוצגים להלן באלפי ש"ח).

סעיף מאזני	עלייה	ערך ליום 30 בספטמבר 2025	ירידה
אשראי לקוחות נטו	1%		1%
אשראי מתאגידים בנקאיים	(2,073)	207,322	2,073
אשראי מוסדיים	(1,193)	119,253	1,193
אשראי אחר	(201)	20,066	201

את השפעות הריבית על תוצאות החברה יש לקרוא יחד עם השפעות המצב הביטחוני והגיאופוליטי, כפי שהן מפורטות בסעיף 1.50 לעיל.

**תחזיות והערכות החברה ביחס להשפעת עלייה/ירידה בריבית בנק ישראל על תוצאותיה וביחס להיקף תיק האשראי של החברה, מבנה מקורות המימון של החברה, שיעור ההוצאות להפסדי אשראי ושיעור הוצאות הנהלה כלליות, מכירות ושיווק הינן בגדר "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך. התממשותן בפועל של הערכות ותחזיות כאמור עלולה שלא להתרחש או להתרחש באופן שונה מהותית מהנחזה על-ידי החברה, וזאת, בין היתר, כתוצאה מהתקיימות או שינוי באיזה מבין הגורמים הבאים (אחד או יותר), שחלקם אינם בשליטת החברה: (א) שינוי במגמת התפתחות שוק המימון החוץ בנקאי בישראל, לרבות שינויים רגולטוריים; (ב) שינויים במגמת שוקי הנדל"ן והתשתיות בישראל; (ג) שינויים מאקרו כלכליים לרבות עליית / ירידת הריבית ו/או האינפלציה במשק אשר עלולים לפגוע בעלות המקורות של החברה או ביכולתה לגוון את מקורות המימון שלה; (ד) שינוי בתמחור שירותי החברה ו/או המרווח המימוני כתוצאה מתחרות בעסקיה של החברה; (ה) ירידה באיכות תיק האשראי של החברה, באופן שהעסקאות המגיעות לחברה לא יעמדו בקריטריונים של החברה לבדיקות אשראי; (ו) שינויים בהוראות ו/או הנחיות הפיקוח על הבנקים החלות על התאגידים הבנקאיים בישראל (ראה גם סעיף 1.4 לעיל); (ז) התממשות של איזה מבין גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 12.18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.**

#### 8.12. אמצעי פיקוח למימוש מדיניות ניהול הסיכונים

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

#### 8.13 דוח בסיסי הצמדה

נכסי החברה, אינם מוצמדים לבסיסי הצמדה כלשהם, למעט סכומים שאינם מהותיים. לגבי התחייבויותיה של החברה ראו סעיף 6 לעיל.

#### 8.14 אסטרטגיית המימון של החברה

למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים, הלוואות נחותות ובכירות מתאגידים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') שהנפיקה החברה, וכן מהונה העצמי. על מנת לשמור על מגוון מקורות המימון, החברה מקפידה לגוון את ניצולם של אמצעי המימון. בנוסף, פועלת החברה להבטחת קווי נזילות והרחבת מקורות המימון הקיימים באמצעות הרחבת מעגל נותני המימון לחברה. כמו כן, החברה מנהלת מעקב שוטף אחר תמהיל מקורות המימון. לפרטים אודות הגדלת מסגרות אשראי של החברה, המיועדות גם לצורך העמדת הלוואות מגובות נדל"ן, ראו סעיף 1.7.3 לעיל. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בדרך של הרחבת סדרה בחודש יוני 2025, וכן אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') בחודש ספטמבר 2025, ראו סעיפים 1.7.8 ו-1.7.12 לעיל, בהתאמה. בנוסף, החברה מתעתדת להרחיב את פעילותה באמצעות ניהול אשראי על בסיס מקורות חוץ מאזניים (ללא זכות חזרה לחברה), מכירת תיקים, איגוף וכיו"ב.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה והמידע המצוי בידיה נכון למועד זה וניסיון העבר שלה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, וזאת בשל גורמים שונים שחלקם אינם בשליטת החברה, ובכלל זה מדיניות החברה ויעדיה, שינויים במבנה מקורות המימון של החברה ו/או בתמהיל תיק האשראי שלה, שינויים במצב השוק בישראל והכלכלה העולמית, שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית, המצב הביטחוני והגיאופוליטי בישראל וכן איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 12.18 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

#### 9. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 המצורפים בפרק ג' לדוח.

## חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

- 10. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות**
- בתקופת הדוח העניקה החברה תרומות לעמותות ומוסדות לצרכי ציבור בסכומים שאינם מהותיים.
- 11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**
- ביום 29 בנובמבר 2020 קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה, לא יפחת מדירקטור אחד, וזאת בהתחשב בהיקף החברה, מהות פעילותה, מורכבותה וגודלה. מספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה נקבע גם בהתחשב במומחיות החשבונאית, העסקית והפיננסית הגבוהה הקיימת בקרב נושאי משרה בכירה בחברה, ולאור מערך הייעוץ החיצוני המקצועי השוטף בו נעזרת החברה. למועד פרסום הדוח, הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם: מר דורון ספיר, מר ראובן קפלן וגברת שירה קולמן גולובינסקי. לפרטים נוספים אודותיהם ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024.
- 12. דירקטורים בלתי תלויים**
- נכון למועד הדוח, מכהנות בחברה שתי דירקטוריות בלתי תלויות: הגב' שריתה להבי והגב' שירה קולמן גולובינסקי. לפרטים אודותיהן ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024. יצוין כי תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה.
- 13. שינויים בהנהלת החברה**
- ביום 7 באפריל 2025, מר אבי גיל סיים את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה.
- ביום 29 באפריל 2025, החלה הגב' הדר זמיר את כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה.
- ביום 6 באפריל 2025, אישר דירקטוריון החברה את מינויה של הגב' שירן תמר-אזולאי כחברת הנהלה. הגב' תמר-אזולאי החלה את תפקידה ביום 18 במאי 2025.
- ביום 29 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של בן נועם יוסף כקצין הציות של החברה.
- ביום 1 באוגוסט מר אבי סוויסה החל לכהן בתפקיד סמנכ"ל ליווי ומימון נדל"ן בחברה (לאחר הודעת המפקח על נותני שירותים פיננסיים ברשות שוק ההון על אי התנגדותו למינוי).

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

### 14. אומדנים חשבונאיים מהותיים

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת ההנהלה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות וכן גילוי בקשר לנכסים והתחייבויות מותנים. ההנהלה מבססת את האומדנים וההערכות על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים שלדעתה הינם רלבנטיים בהתחשב בנסיבות העניין. לפירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר יש להם את ההשפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו באור 2 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025. כמו כן, האומדן בעל ההשפעה המהותית ביותר על הדוחות הכספיים של החברה הינו בקשר עם חישוב הפסדי האשראי החזויים. לפרטים אודות שיקולי הדעת וההערכות המופעלים בעת חישוב הפסדי האשראי הצפויים ראו באור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 להלן.

### 15. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

## נספח א' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

### 1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

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

תיאור	אגרות חוב (סדרה א')
קן	סדרה מהותית <sup>9</sup>
1177633	מס' נייר ערך
22 ביוני 2021; הסדרה הורחבה עפ"י דוח הצעת מדף מיום 8 באוגוסט 2022 ועפ"י דוח הנפקה פרטית מיום 1 בפברואר 2024	מועד הנפקה
214,975	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ₪)
58,661	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.25
ל"ר	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.25 (באלפי ₪)
58,446	שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 30.09.25 (באלפי ₪)
58,586	השווי הבורסאי ליום 30.09.25 (באלפי ₪)
ריבית שנתית קבועה בגובה של 3.8%. לפרטים אודות הרחבת איגרות החוב מיום 4 בפברואר 2024 ראו דיווח מידי של החברה מיום 4 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-010639).	סוג הריבית ושיעורה
שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ולא אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו-8.5 לשר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') אשר צורף לדיווח המידי של החברה מיום 20 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-103911) המובא בדוח זה על דרך ההפניה (בטבלה זו: "שר הנאמנות")	מועדי תשלום הריבית
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת תשולם (או שולמה, לפי העניין) בתשעה (9) תשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר 2021, ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022-2025	מועדי תשלום הקרן
קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בחמישה (5) תשלומים רציפים אשר ישולמו (או שולמו, לפי העניין) כלהלן: ביום 31 בדצמבר 2021 תשלום בשיעור 15% מהקרן, ביום 31 בדצמבר 2022 תשלום בשיעור של 25% מהקרן, ובימים 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025 – שלושה תשלומים שווים אשר כל אחד מהם בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה א')	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו	האם ניתנות להמרה?
לא	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשר הנאמנות	

<sup>9</sup> בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(13)א) לתקנות הדוחות, סדרת תעודות התחייבות תישב מהותית אם סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהווה חמישה אחוזים או יותר לסך התחייבויות החברה.

ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה ההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי	
אינן	ערבות שניתנה בגין האג"ח

תיאור	אגרות חוב (סדרה ג')
ק"ן	סדרה מהותית <sup>10</sup>
1206663	מס' נייר ערך
19 במאי 2024	מועד הנפקה
155,550	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ₪)
158,104	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)
ל.ר. (הונפקה לאחר מועד הדוח)	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.25
ל"ר	סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.25 (באלפי ₪)
153,580	שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 30.09.25 (באלפי ₪)
158,279	השווי הבורסאי ליום 30.09.25 (באלפי ₪)
ריבית שנתית קבועה בגובה של 7%. שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ולא אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו- 8.5 לשר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') אשר צורף לדיווח המידי של החברה מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-047659) המובא בדוח זה על דרך ההפניה (בטבלה זו: "שר הנאמנות")	סוג הריבית ושיעורה
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת תשולם בעשרה (10) תשלומים חצי שנתיים בימים 31 בדצמבר ו- 30 ביוני של השנים 2024 עד 2029 כך שתשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2029	מועדי תשלום הריבית
קרן אגרות החוב תעמודנה לפירעון בארבעה (4) תשלומים כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 30.6.2026 בשיעור של 35% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 30.6.2027 בשיעור של 35% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 30.6.2028 בשיעור של 15% מהקרן וביום 30.6.2029 ישולם התשלום האחרון בשיעור של 15% מהקרן, אשר במסגרתו ייפרעו אגרות החוב (סדרה ג') במלואן.	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה?
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ג'), והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשר הנאמנות ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה ההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
אינן	ערבות שניתנה בגין האג"ח

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

תיאור	אגרות חוב (סדרה ד')
קן	סדרה מהותית
1215110	מס' נייר ערך
22 בדצמבר 2024	מועד הנפקה
186,912	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
187,241	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.25
3,322	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.25 (באלפי ש"ח)
182,563	שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 30.09.25 (באלפי ש"ח)
184,775	השווי הבורסאי ליום 30.09.25 (באלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בגובה של 7.15%. שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ולא אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו-8.5 לשרת הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') כפי שפורסם ביום 22 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-626203) המובא בדוח זה על דרך ההפניה (בטבלה זו: "שרת הנאמנות")	סוג הריבית ושיעורה
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת תשולם בתשעה (9) תשלומים חצי שנתיים, כך ששמונת תשלומי הריבית הראשונים ישולמו בימים 30 בספטמבר ו-31 במרס של השנים 2025 עד 2028 ותשלום הריבית התשיעי והאחרון ישולם ביום 31 במרס 2029.	מועדי תשלום הריבית
קרן אגרות החוב תעמודנה לפירעון בשלושה (3) תשלומים כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31.3.2027 בשיעור של 37.5% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31.3.2028 בשיעור של 37.5% מהקרן, וביום 31.3.2029 ישולם התשלום האחרון בשיעור של 25% מהקרן, אשר במסגרתו ייפרעו אגרות החוב (סדרה ד') במלואן.	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה?
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד'), והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשרת הנאמנות ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה ההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
אין	ערבות שניתנה בגין האג"ח

תיאור	אגרות חוב (סדרה ה')
קן	סדרה מהותית
1228782	מס' נייר ערך
8 בספטמבר 2025	מועד הנפקה
85,036	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)

85,631	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.25
362	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.25 (באלפי ש"ח)
84,535	שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 30.09.25 (באלפי ש"ח)
86,031	השווי הבורסאי ליום 30.09.25 (באלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בגובה של 7.40%. שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה') ולאוי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו-8.5 לשר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') כפי שפורסם ביום 8 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-067558) המובא בדוח זה על דרך ההפניה ("שר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה')").	סוג הריבית ושיעורה
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת תשולם בעשרה (10) תשלומים חצי שנתיים, אשר ישולמו בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של השנים 2026 עד 2030 (כולל).	מועדי תשלום הריבית
קרן אגרות החוב תעמודנה לפירעון בשלושה (3) תשלומים, כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 30.9.2028 בשיעור של 25% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 30.9.2029 בשיעור של 35% מהקרן וביום 30.9.2030 ישולם התשלום השלישי והאחרון בשיעור של 40% מהקרן, אשר במסגרתו תיפרע יתרת אגרות החוב (סדרה ה') במלואן.	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית) למדד כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא.	האם ניתנות להמרה?
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ה'), והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשר הנאמנות ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה ההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפוייה
אין.	ערבות שניתנה בגין האג"ח

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

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

### 1.2 דירוג אגרות חוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה')

שם החברה המדרגת וסדרת אג"ח	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון למועד הדוח (*) (**)	נודע לחברה על כוונת החברה לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה

לא	iIBBB+	iIBBB	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ לאגרות חוב (סדרה א')
לא	iIBBB+	iIBBB+	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ לאגרות חוב (סדרה ג')
לא	iIBBB+	iIBBB+	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ לאגרות חוב (סדרה ד')
לא	iIBBB+	iIBBB+	סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ לאגרות חוב (סדרה ה')

(\*) לדוח הדירוג העדכני של אגרות החוב (סדרות א', ג' ו-ד') ראו דיווח מידי של החברה מיום 6 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015254), ביחס להרחבת סדרה ד' ראה דיווח מידי של החברה מיום 24 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044786), וביחס לסדרה ה', ראה דוח מידי מיום 7 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-067384).

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

### 1.3 אסיפות מחזיקי אגרות החוב ושינוי תנאי אגרות החוב

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

לדוחות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') של החברה לשנת 2024, ראה דיווח מידי של החברה מיום 30 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-047184).

### 1.4 בטחונות, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות אחרות של אגרות חוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה')

1.4.1 אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו (למעט לתאגידים בנקאיים), להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, באסיפה מיוחדת ובהחלטה מיוחדת והכל, זולת שעבוד כאמור לתאגידים בנקאיים (וכן לגופים מוסדיים כאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב. למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה לטובת צד שלישי כאמור לעיל בכפוף לתנאים המנויים בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

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

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

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

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

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

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

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי החברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטרי הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מידי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר כי נכון ליום 30 בספטמבר 2025: (1) החברה לא יצרה שעבוד צף לצד ג' כלשהו, למעט לתאגידים בנקאיים; (2) החברה לא נטלה הלוואות בעלים; (3) החברה עומדת במגבלות הקבועות בסעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות; (4) החברה עומדת בהתחייבויותיה לעניין תחום פעילות ו-(5) אגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') מדורגות על-ידי חברת דירוג.

## 1.6 אמות מידה פיננסיות

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

חשוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2025	התחייבויות פיננסיות
(אלפי ₪) הון עצמי <sup>11</sup> : 231,532 אלפי ש"ח מאזן <sup>12</sup> : 1,030,559 אלפי ש"ח יחס: 22.47%	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17.5% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)
<b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>	
הון עצמי: 211,532 אלפי ש"ח <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 35 מיליון ₪ (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)
נכון ליום 30 בספטמבר 2025, השיעור המקסימלי של שיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית עמד על 4.5% מסך תיק האשראי ללקוחות. <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>	שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 5% מסך תיק האשראי ללקוחות <sup>13</sup> (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)
יחס הון עצמי למאזן: 22.47% <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>	מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל יחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18.5%
הון עצמי: 211,532 אלפי ש"ח <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>	מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 37 מיליון ₪

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

חשוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2025	התחייבויות פיננסיות
הון עצמי <sup>11</sup> : 211,532 אלפי ש"ח מאזן <sup>12</sup> : 1,030,559 אלפי ש"ח יחס: 20.53%	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)

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

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

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

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

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

התחייבויות פיננסיות	חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2025
	<b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 75 מיליון ₪ (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)	הון עצמי: 211,532 אלפי ש"ח <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>
שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות <sup>13</sup> (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)	נכון ליום 30 בספטמבר 2025, השיעור המקסימלי של שיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית עמד על 4.5% מסך תיק האשראי ללקוחות. <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל ויחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18%	יחס הון עצמי למאזן: 20.53% <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 78 מיליון ש"ח.	הון עצמי: 211,532 אלפי ש"ח <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>

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

התחייבויות פיננסיות	חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2025
יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)	הון עצמי <sup>11</sup> : 211,532 אלפי ש"ח
	מאזן <sup>12</sup> : 1,030,559 אלפי ש"ח
	יחס: 20.53%
	<b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 75 מיליון ₪ (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)	הון עצמי: 211,532 אלפי ש"ח <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>
שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות <sup>13</sup> (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)	נכון ליום 30 בספטמבר 2025, השיעור המקסימלי של שיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית עמד על 4.5% מסך תיק האשראי ללקוחות. <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל ויחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18%	יחס הון עצמי למאזן: 20.53% <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>

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

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

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

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

חשוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2025	התחייבויות פיננסיות
הון עצמי: 211,532 אלפי ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח.

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

חשוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2025	התחייבויות פיננסיות
הון עצמי <sup>11</sup> : 211,532 אלפי ש"ח	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)
מאזן <sup>12</sup> : 1,030,559 אלפי ש"ח	
יחס: 20.53%	
החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	
הון עצמי: 211,532 אלפי ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 75 מיליון ש"ח (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)
נכון ליום 30 בספטמבר 2025, השיעור המקסימלי של שיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית עמד על 4.5% מסך תיק האשראי ללקוחות.	שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות <sup>13</sup> (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)
יחס הון עצמי למאזן: 20.53%	מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל ויחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18%
החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	
הון עצמי: 211,532 אלפי ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח.

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

**תאריך: 25 בנובמבר 2025**

**דורון ספיר, יו"ר הדירקטוריון**

**יניב ביטון, מנכ"ל**

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

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

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

 BlackEdge

[blackedge.co.il](http://blackedge.co.il)



25 בנובמבר, 2025

לכבוד,  
הדירקטוריון של  
BlackEdge בע"מ (לשעבר: "מיכמן מימון בע"מ")  
בר כוכבא 21, בני ברק  
ג.א.ג.

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של BlackEdge בע"מ (לשעבר: "מיכמן מימון בע"מ")**  
**(להלן: "החברה") מחודש יולי 2024**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה מחודש יולי 2024 והצעות המדף מכוחו.

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

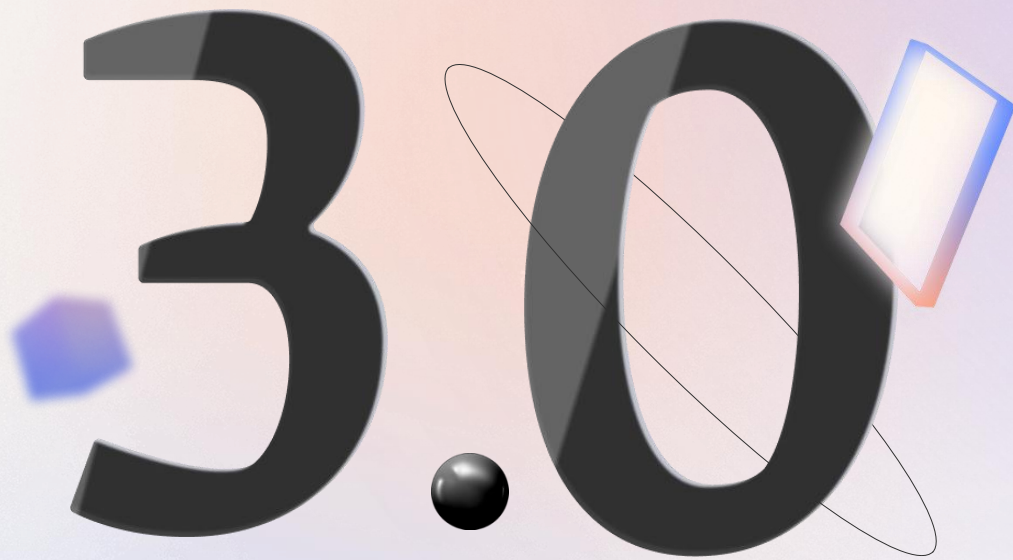
אנו מסכימים כי מכתב הסכמתנו זה יכלל בדוח החברה לרבעון השלישי לשנת 2025.

בכבוד רב,

סוזן חייקין  
סוזן חייקין  
רואי חשבון

 BlackEdge

3.0

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

Financial Report  
September 30<sup>th</sup>, 2025

עמוד	סעיף
2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-8	דוחות על השינויים בהון
9-11	דוחות על תזרימי המזומנים
12-31	באורים לדוחות הכספיים

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת BlackEdge (לשעבר: "מיכמן מימון") בערבון מוגבל

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת BlackEdge בע"מ (לשעבר: "מיכמן מימון בע"מ") (להלן – החברה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 19 במרץ 2025 ו-20 בנובמבר 2024, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

### היקף הסקירה

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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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 ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין  
סומך חייקין  
רואי חשבון

תל אביב, 25 בנובמבר 2025

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		<b>סעיף</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
23,239	36,817	<b>28,619</b>	מזומנים ושווי מזומנים
539,146	483,969	<b>720,090</b>	אשראי ללקוחות לזמן קצר, נטו
245	2,138	<b>1,511</b>	חייבים ויתרות חובה
497	10,794	<b>48,173</b>	השקעות בניירות ערך סחירים
-	-	<b>22</b>	צדדים קשורים ובעלי עניין
<u>563,127</u>	<u>533,718</u>	<u><b>798,415</b></u>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
243,820	227,471	<b>200,639</b>	אשראי ללקוחות לזמן ארוך, נטו
526	677	<b>510</b>	נכס זכות שימוש
1,234	1,306	<b>1,123</b>	רכוש קבוע
1,908	1,906	<b>3,535</b>	נכס בלתי מוחשי
1,110	-	<b>955</b>	מסים נדחים
407	407	<b>407</b>	השקעה בניירות ערך לא סחירים
6,000	-	<b>18,093</b>	נכסים אחרים
<u>4,859</u>	<u>6,000</u>	<u><b>35,502</b></u>	חייבים אחרים לזמן ארוך
<u>259,864</u>	<u>237,767</u>	<u><b>260,764</b></u>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u><u>822,991</u></u>	<u><u>771,485</u></u>	<u><u><b>1,059,179</b></u></u>	<b>סך הכל נכסים</b>

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	סעיף
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
51,381	25,602	<b>119,253</b>	אשראי והלוואות לזמן קצר מנותני אשראי
22,854	91,100	<b>207,322</b>	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
23	720	<b>188</b>	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
2,197	3,233	<b>4,336</b>	זכאים ויתרות זכות
130	122	-	צדדים קשורים ובעלי עניין
112,576	128,683	<b>132,978</b>	חלויות שוטפות של אגרות חוב
25,766	21,195	<b>11,428</b>	התחייבות למס הכנסה
214,927	270,655	<b>475,505</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
152,013	145,341	<b>25,673</b>	אשראי לזמן ארוך מאחרים
-	-	<b>323</b>	התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך
-	963	-	מסים נדחים
266,608	187,174	<b>346,146</b>	אגרות חוב
418,621	333,478	<b>372,143</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
633,548	604,133	<b>847,648</b>	<b>סך הכל התחייבויות</b>
			<b>הון המיוחס לבעלי המניות החברה</b>
2	1	<b>3</b>	הון מניות
(9,786)	(8,852)	<b>(19,612)</b>	מניות באוצר
66,721	52,875	<b>73,434</b>	פרמיה על מניות
6,268	6,195	<b>6,495</b>	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
112	112	<b>47</b>	כתבי אופציה
126,126	117,021	<b>151,165</b>	עודפים
189,443	167,352	<b>211,532</b>	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות בחברה</b>
822,991	771,485	<b>1,059,179</b>	<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

\* סווג מחדש, ראה ביאור 5ג'  
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הדר זמיר סמנכ"לית כספים	יניב ביטון מנכ"ל ודירקטור	דורון ספיר יו"ר הדירקטוריון	25 בנובמבר, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	------------------------------	--------------------------------	---

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
לשנה שהסתיימה ביום	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				<b>סעיף</b>
116,994	28,714	<b>30,817</b>	84,422	<b>87,701</b>	הכנסות מימון
44,314	10,325	<b>14,878</b>	31,688	<b>41,732</b>	הוצאות מימון
72,680	18,389	<b>15,939</b>	52,734	<b>45,969</b>	הכנסות מימון, נטו
9,458	3,354	<b>3,686</b>	6,346	<b>6,255</b>	חובות מסופקים ואבודים
63,222	15,035	<b>12,254</b>	46,388	<b>39,715</b>	הכנסות (הוצאות) מימון נטו
4,980	1,156	<b>799</b>	3,920	<b>2,109</b>	בניכוי הוצאות חובות מסופקים
17,246	4,686	<b>4,875</b>	13,414	<b>13,459</b>	ואבודים
385	97	<b>135</b>	312	<b>227</b>	הוצאות מכירה ושיווק
<b>(7,821)</b>	<b>(3,729)</b>	<b>(4,576)</b>	<b>(5,835)</b>	<b>(10,157)</b>	הוצאות הנהלה וכלליות
48,432	12,825	<b>11,021</b>	34,577	<b>34,077</b>	עלות תשלום מבוסס מניות
12,960	3,238	<b>3,243</b>	8,210	<b>9,038</b>	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
35,472	9,587	<b>7,778</b>	26,367	<b>25,039</b>	רווח לפני מסים על הכנסה
					מסים על הכנסה
					רווח כולל לתקופה
<b>22.31</b>	<b>6.06</b>	<b>4.66</b>	<b>16.77</b>	<b>15.08</b>	<b>רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
<b>21.19</b>	<b>5.94</b>	<b>4.62</b>	<b>16.55</b>	<b>14.96</b>	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
					רווח מדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

בלתי מבוקר

סה"כ	יתרת רווח	כתבי אופציה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	הון המניות	סעיף
189,443	126,126	112	6,268	66,721	(9,786)	2	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2025</u>
5,412	-	(61)	-	5,472	-	*	הנפקת הון מניות <sup>(1)</sup>
1,471	-	(1)	-	1,472	-	*	מימוש אופציה למניה
227	-	-	227	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(234)	-	(3)	-	(231)	-	-	רכישת אופציות באוצר
(9,826)	-	-	-	-	(9,826)	-	רכישת מניות באוצר
25,039	25,039	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>211,532</u>	<u>151,165</u>	<u>47</u>	<u>6,495</u>	<u>73,434</u>	<u>(19,612)</u>	<u>3</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025</u>

(1) ראה ביאור 5 ה להלן.

סה"כ	יתרת רווח	כתבי אופציה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	הון המניות	סעיף
138,241	90,654	-	6,033	47,725	(6,172)	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</u>
5,000	-	-	-	5,000	-	*	הנפקת הון מניות
115	-	115	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(3)	-	(3)	-	-	-	-	רכישה עצמית של כתבי אופציה
312	-	-	312	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(2,680)	-	-	-	-	(2,680)	-	רכישת מניות באוצר
-	-	-	(150)	150	-	-	חילוט אופציות לעובדים עקב סיום העסקה
26,367	26,367	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>167,352</u>	<u>117,021</u>	<u>112</u>	<u>6,195</u>	<u>52,875</u>	<u>(8,852)</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024</u>

\* סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח

בלתי מבוקר

							<u>סעיף</u>
סה"כ	יתרת רווח	כתבי אופציה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	הון המניות	
<b>209,062</b>	<b>143,387</b>	<b>50</b>	<b>6,360</b>	<b>72,336</b>	<b>(13,073)</b>	<b>2</b>	<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2025</u>
*	-	-	-	-	-	*	הנפקת הון מניות
<b>1,329</b>	-	-	-	<b>1,329</b>	-	*	מימוש אופציה למניות
<b>135</b>	-	-	<b>135</b>	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<b>(234)</b>	-	<b>(3)</b>	-	<b>(231)</b>	-	-	רכישת אופציות באוצר
<b>(6,539)</b>	-	-	-	-	<b>(6,539)</b>	-	רכישת מניות באוצר
<b>7,778</b>	<b>7,778</b>	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<b>211,532</b>	<b>151,165</b>	<b>47</b>	<b>6,495</b>	<b>73,434</b>	<b>(19,612)</b>	<b>3</b>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025</u>

							<u>סעיף</u>
סה"כ	יתרת רווח	כתבי אופציה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	הון המניות	
158,584	107,434	112	6,096	52,875	(7,934)	1	<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2024</u>
-	-	-	-	-	-	*	הנפקת הון מניות
97	-	-	97	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	חילוט אופציות לעובדים עקב סיום העסקה
(918)	-	-	-	-	(918)	-	רכישת מניות באוצר
<b>9,587</b>	<b>9,587</b>	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<b>167,352</b>	<b>117,021</b>	<b>112</b>	<b>6,193</b>	<b>52,875</b>	<b>(8,852)</b>	<b>1</b>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024</u>

\* סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

מבוקר

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

\* סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
35,472	9,587	<b>7,778</b>	26,367	<b>25,039</b>
(7,668)	(3,650)	<b>(3,721)</b>	(5,714)	<b>(9,574)</b>
1,394	310	<b>509</b>	1,148	<b>1,186</b>
45	-	<b>(133)</b>	-	<b>(133)</b>
(1,487)	679	<b>(241)</b>	586	<b>156</b>
4,555	3,217	<b>1,645</b>	5,584	<b>5,570</b>
(46)	(27)	<b>12</b>	(40)	<b>19</b>
(82)	(12)	-	(30)	-
385	97	<b>135</b>	312	<b>227</b>
(2,904)	614	<b>(1,795)</b>	1,846	<b>(2,550)</b>
(129,972)	(66,673)	<b>(51,484)</b>	(64,446)	<b>(148,083)</b>
1,434	560	<b>(406)</b>	(459)	<b>(1,266)</b>
353	518	-	293	<b>(152)</b>
(10,859)	-	<b>(31,842)</b>	-	<b>(32,587)</b>
964	(40)	<b>(4,010)</b>	(2,570)	<b>(11,869)</b>
(93,606)	(28,945)	<b>191,505</b>	(25,360)	<b>184,468</b>
(30,144)	4,971	<b>(166,997)</b>	(64,316)	<b>(46,539)</b>
(261,830)	(89,609)	<b>(63,235)</b>	(156,858)	<b>(56,029)</b>
(229,262)	(79,408)	<b>(57,252)</b>	(128,645)	<b>(33,540)</b>

### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח נקי

### התאמות הדרושות להצגת תזרימי

#### מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

רווחים במומשו וטרם מומשו מהשקעה

בניירות ערך

פחת והפחותות

הפסד (רווח) הון

מסים נדחים, נטו

הוצאות מימון, נטו

הפסד (רווח) הון בגין רכישה עצמית של

אגרות חוב

שיערוך יתרות עם צדדים קשורים ובעלי

עניין, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

### סה"כ התאמות הדרושות להצגת

#### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) באשראי לקוחות

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה יתרות עם צדדים קשורים ובעלי

עניין

ירידה (עלייה) בחייבים ונכסים אחרים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר

מתאגידים בנקאיים, נטו

עלייה (ירידה) באשראי והלוואות מנותני

אשראי, נטו

### סה"כ שינויים בסעיפי נכסים

והתחייבויות

סה"כ שינויים שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה	לשלושה חודשים שהסתיימו		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום	
שהסתיימה ביום	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
(44)	-	<b>(84)</b>	(44)	<b>(309)</b>
(372)	(89)	<b>(750)</b>	(302)	<b>(1,831)</b>
111	-	-	111	-
-	-	<b>753</b>	-	-
(50)	(50)	-	(50)	-
53,916	43,720	<b>29,837</b>	44,323	<b>76,158</b>
<b>(39,707)</b>	<b>(39,252)</b>	<b>(39,991)</b>	<b>(42,365)</b>	<b>(114,261)</b>
13,854	4,329	<b>(10,324)</b>	1,673	<b>(40,242)</b>
(1,402)	(229)	<b>(23)</b>	(701)	<b>(92)</b>
(3,614)	(918)	<b>(6,540)</b>	(2,680)	<b>(9,827)</b>
18,832	-	-	5,000	<b>7,301</b>
(24,000)	(6,000)	<b>(6,000)</b>	(21,000)	<b>(12,000)</b>
115	-	-	115	-
(3)	-	<b>(235)</b>	(3)	<b>(2,125)</b>
14	(18,436)	<b>1,330</b>	-	<b>1,472</b>
(96,667)	(1,328)	<b>(27,828)</b>	(37,586)	<b>(55,661)</b>
(2,884)	102,832	<b>(3,510)</b>	(1,999)	<b>(4,590)</b>
323,059	-	<b>84,375</b>	197,446	<b>154,683</b>
213,450	75,921	<b>41,570</b>	138,592	<b>79,162</b>
(1,958)	842	<b>(25,916)</b>	11,620	<b>5,380</b>
25,197	35,975	<b>54,535</b>	25,197	<b>23,239</b>
23,239	36,817	<b>28,619</b>	36,817	<b>28,619</b>

### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע  
פיתוח נכס בלתי מוחשי  
תמורה ממימוש רכוש קבוע  
השקעה בנכסים אחרים  
השקעה במניות לא סחירות  
תמורה ממימוש השקעות בניירות ערך  
סחירים  
רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי  
הוגן  
**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

### תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

פרעון התחייבות בגין חכירה  
עלויות רכישת מניות באוצר  
הנפקת מניות  
פרעון הלוואה מנותני אשראי לזמן ארוך  
הנפקת כתבי אופציה  
רכישה עצמית של כתבי אופציה  
מימוש כתבי אופציה  
פרעון קרן אגרות חוב  
רכישה עצמית של אגרות חוב  
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות  
הנפקה)  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון  
עלייה במזומנים ושווי מזומנים (ירידה)  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת  
התקופה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף  
התקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף מידע נוסף על תזרימי המזומנים
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				<u>מפעילות שוטפת</u>
93,238	22,786	<b>21,537</b>	66,961	<b>73,229</b>	ריבית שהתקבלה
(392,292)	(9,132)	<b>(7,477)</b>	(27,748)	<b>(32,148)</b>	ריבית ששולמה
(8,633)	-	<b>(5,991)</b>	(4,583)	<b>(18,545)</b>	מסים ששולמו
					<u>פעילות מהותית שאינה במזומן</u>
68	-	-	68	-	רכישת רכוש קבוע באשראי
150	-	-	150	-	חילוט אופציות לעובדים עקב סיום העסקה
6,000	-	<b>10,320</b>	-	<b>10,320</b>	פירעון הלוואה כנגד העברת נכסי נדל"ן להשקעה

**באור 1: - כללי**

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

החברה מעמידה מימון למטרות עסקיות, תוך התמקדות במימון ליזמי נדל"ן למגורים כנגד שעבוד בטוחות נדל"ן (שעבודים מדרגה ראשונה ומדרגה שניה). החברה אינה עוסקת נכון למועד דוח זה, בתחום הליווי הפיננסי. מתן הלוואות מגובות נדל"ן מהווה, למועד הדוח, כ-47.7% מסך תיק האשראי של החברה. הואיל ואשראי בעסקאות אלו הינו במח"מ ארוך יותר מאשר מתחומי המימון האחרים של החברה, נערכת החברה לכך גם ביחס להסכמים מול ספקי המימון שלה. כמו כן, החברה מעמידה מימון לבעלי שליטה כנגד שעבוד ניירות ערך. וכן מעניקה החברה מימון כנגד קבלת ביטחונות שונים, כגון: ניירות ערך, כלי תחבורה, ערבויות אישיות ובעלים, ערבויות מצדדים שלישיים וכן שעבודים שוטפים.

לחברה פעילות מצומצמת של מימון על דרך של ממסרים דחויים של צדדים שלישיים (לרבות באמצעות נותני שירותים למתן אשראי, בעלי רישיון שניתן מרשות שוק ההון, ביטוח וחסכון) המוסבים לטובת החברה. החל משנת 2022 החלה החברה במהלך של טיוב תיק האשראי והפיכתו לאיכותי יותר, המגובה בביטחונות מטריאליים לצד הגדלת מח"מ התיק. החברה פועלת כל העת להקטנת המסחר בממסרים דחויים מצדדים שלישיים ביחס לתיק האשראי. נכון למועד הדוח, מהווה פעילות הממסרים הדחויים מצדדים שלישיים כ-9% מתיק האשראי של החברה.

החברה בעלת רישיון מורחב ובסיסי למתן אשראי ורישיון מורחב למתן שירות בנכס פיננסי, בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן - חוק הפיקוח) תוקף הרישיונות עד ליום 31 בדצמבר, 2027.

חל מיום 1 בינואר, 2023 החברה אינה עונה להגדרת "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן- הדוחות הכספיים המבוקרים).

**באור 1: כללי - המשך**
**ג. השפעות ריבית ואינפלציה**

ד. ביום 24 בנובמבר 2025, החליטה הוועדה המוניתרית להורדת ריבית בנק ישראל ל-4.25% (ובהתאם, שיעור ריבית הפריים 5.75%). הורדת הריבית מגיעה על רקע ירידת האינפלציה ועומדת על 2.5%. בהקשר זה ציינה הוועדה, בין היתר, כי "הפעילות הכלכלית במשק התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי. התוצר התרחב בקצב של 12.4% במונחים שנתיים, אך רמתו עדיין נמוכה ממגמתו ארוכת הטווח". כמו כן, ציינה הוועדה כי מדד המחירים לצרכן עלה בחודש אוקטובר ב-0.5% לאחר שבחודש ספטמבר הוא ירד ב-0.6%. להערכת הוועדה קיימים מספר סיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות ההיצע וההתפתחויות הפיסקליות.

בשנים 2024 ו-2025 ביצעה החברה הנפקות אג"ח (סדרות א', ב', ג', ד' ו-ה') והרחבת סדרות אג"ח (סדרה א', ג' ו-ד') אשר נושאות ריבית קבועה ואינן צמודות למדד. בנוסף, לחברה הלוואות מבנקים וגופים מוסדיים, בעיקר בריבית משתנה. תיק האשראי ברובו הינו בריבית קבועה. בהתאם לכך, לעליית ריבית צפויה להיות השפעה של הקטנת המרווח בעסקאות קיימות שלגביהן לא ניתן להעלות את הריבית במקביל לעליית עלות המקורות, וירידת הריבית צפויה להגדיל את המרווח על העסקאות הקיימות, בשל הקטנת עלות המקורות.

**ה. השפעת המצב הבטחוני והתרחבות מלחמת "חרבות ברזל"**

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

בנוסף, במסגרת תמיכת ארגון המורדים החות'ים מתימן, ישראל התמודדה עם איום טילים שמשוגרים משטח תימן וכן עם תקיפות של אניות השטות לתעלת סואץ על ידי הארגון. ביום 12 ביוני 2025 התרחש אירוע ביטחוני משמעותי – ישראל פתחה במבצע "עם כלביא", שכלל מתקפת פתע נרחבת נגד תשתיות גרעין ואתרי טילים באיראן. איראן הגיבה בירי של מאות טילים לעבר שטח ישראל, והוכרז מצב חירום בעורף.

## באור 1: כללי - המשך

ד. השפעת המצב הבטחוני והתרחבות מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

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

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

נכון למועד פרסום הדוח, נציגי הממשל האמריקאי עודם משקיעים מאמצים בהמשך יישום הפסקת האש במלואו. כמו כן, עדיין קיים סיכון במישור הבטחוני של הסלמה וחזרה למלחמה בעצמות גבוהה ובזירות שונות, ובהתאמה גם במישור הכלכלי. לפיכך, עדיין שוררת אי ודאות במישור הביטחוני ובמישור הכלכלי, אשר עלולה להשפיע על המשך והכלכלה הישראלית.

ההשפעות של אי הודאות בשל המצב מתבטאות, בין היתר, בתנודתיות בשוק ההון המקומי ובשער החליפין של השקל למול מטבעות זרים, הנובעות משינויים בתפיסת רמות הסיכון. במהלך שנת 2024, חברות דירוג האשראי הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של מדינת ישראל והורידו את תחזית האשראי של מדינת ישראל מ"יציבה" לשלילית, כמו כן, הורידה חברת הדירוג MOODY'S את דירוג האשראי של מדינת ישראל.

נכון למועד פרסום הדוח עודכן דירוג אגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') של החברה (ראו ביאור 5א).

במהלך כל תקופת המלחמה, מתקיימת העבודה בחברה כסדרה והחברה ממשיכה לספק שירותים ללקוחותיה ולנהל תקשורת רציפה עמם. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ואחר הפרסומים של גופים ממשלתיים שונים וביניהם גם בנק ישראל והרגולטורים להם כפופה פעילותה של החברה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המשך הלחימה על פעילותה ותוצאותיה.

**באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית**
מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

**באור 3: - אשראי לקוחות, נטו (באלפי ש"ח)**

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר	
849,945	792,061	<b>982,131</b>	חייבים בגין הלוואות והמחאות לגבייה נטו <sup>(1)(2)</sup> בניכוי-
(60,850)	(76,823)	<b>(53,058)</b>	הכנסות מראש <sup>(3)</sup>
<u>789,095</u>	<u>715,238</u>	<u><b>929,073</b></u>	סך הכל אשראי ללקוחות ברוטו
(6,129)	(3,798)	<b>(8,344)</b>	הפרשה להפסדי אשראי (ב)
782,966	711,440	<b>920,729</b>	סך הכל אשראי ללקוחות, נטו <sup>(4)</sup>
<u>243,820</u>	<u>227,471</u>	<u><b>200,638</b></u>	בניכוי אשראי לזמן ארוך
<u>539,146</u>	<u>483,969</u>	<u><b>720,090</b></u>	אשראי ללקוחות לזמן קצר, נטו

(1) היתרה מוצגת בניכוי יתרות המחאות לגבייה בסך של כ- 28,538 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 (40,647 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ו- 39,438 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024) שהתקבלו מלקוחות וטרם הועברו ללקוחות כספי האשראי בגין.

(2) היתרה כוללת הלוואות נושאות ריבית (בעיקר קבועה), וכן מספר בודד של הלוואות עם רכיב קיקר ("KICKER") הנגזר, בין היתר, מביצועים עתידיים של הלווה, הנמדדות לפי שווי הוגן, ראה ביאור 4 להלן.

(3) הכנסות מראש כוללות את החלק היחסי מסך ההכנסה הנכללת בהמחאות לגבייה אשר טרם ניתן להכיר בהכנסה בגין.

(4) חלק מהאשראי מגובה בבטוחות קשיחות הכולל, בין היתר, נכסי נדל"ן, ניירות ערך סחירים, כלי תחבורה ועוד, אשר ניתן למימוש על ידי החברה במקרה של אי עמידה בתנאי האשראי תוך פרק זמן סביר בהתחשב בסוג הבטוחה.

### באור 3: - אשראי לקוחות, נטו (המשך)

(א) הפרשה להפסדי אשראי

ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר באלפי ש"ח)

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א'	
76,999	-	-	76,999	הלוואות הנמדדות בשווי הוגן
852,074	30,939	26,563	794,572	יתרה שבגינה בוצעה הפרשה
-	-	29,408	(29,408)	חובות בגינם בוצע מחזור חוב <sup>(1)</sup>
<b>852,073</b>	<b>30,939</b>	<b>55,971</b>	<b>765,164</b>	סך יתרה שבגינה בוצע הפרשה
929,073	30,939	55,971	842,163	סה"כ יתרת אשראי ללקוחות ברוטו
7,158	7,158	-	-	יתרת הפרשה
1,186	-	136	1,050	ספציפית כללית
8,344	7,158	136	1,050	סך הפרשה
<b>824,395</b>	<b>23,781</b>	<b>48,560</b>	<b>752,054</b>	יתרה לאחר הפרשה
<b>0.98</b>	<b>23.13</b>	<b>0.24</b>	<b>0.14</b>	שיעור הפרשה (באחוזים)

(1) היתרה כוללת יתרת אשראי המגובה בנדל"ן מדרגה ראשונה בגובה של 25,490 אלפי ש"ח.

ליום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר באלפי ש"ח)

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א'	סעיף
715,238	12,347	8,234	694,656	יתרה שבגינה בוצעה הפרשה
-	-	2,467	(2,462)	חובות בגינם בוצע מחזור חוב <sup>(1)</sup>
<b>715,238</b>	<b>12,347</b>	<b>10,697</b>	<b>692,194</b>	סה"כ
715,238	12,347	10,697	692,194	סך יתרה שבגינה בוצע הפרשה
2,858	2,858	-	-	יתרת הפרשה
940	-	45	895	ספציפית כללית
798,3	2,858	45	895	סך הפרשה
<b>711,440</b>	<b>9,489</b>	<b>10,669</b>	<b>691,282</b>	יתרה לאחר הפרשה
<b>0.53</b>	<b>23.15</b>	<b>0.42</b>	<b>0.13</b>	שיעור הפרשה (באחוזים)

(1) היתרה כוללת אשראי המגובה בנדל"ן מדרגה ראשונה בגובה של 6.9 מיליון שח, וכוללת יתרה בגובה של 4.5 מיליון ש"ח.

ששולמה לאחר תאריך המאזן.

**באור 3: - אשראי לקוחות, נטו (המשך)**
**(ב) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)**
**ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר באלפי ש"ח)**

ס"ה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א'	סעיף
789,095	17,201	8,167	763,727	יתרה שבגינה בוצעה הפרשה חובות בגינם בוצע מחזור חוב
-	-	1,272	(1,272)	
<u>789,095</u>	<u>17,201</u>	<u>9,439</u>	<u>762,455</u>	סך יתרה שבגינה בוצע הפרשה
				<b>יתרת הפרשה</b>
5,188	5,188	-	-	ספציפית
941	-	29	912	כללית
<u>6,129</u>	<u>5,188</u>	<u>29</u>	<u>912</u>	סך הפרשה
<u>782,966</u>	<u>12,013</u>	<u>9,410</u>	<u>761,543</u>	יתרה לאחר הפרשה
<u>0.78</u>	<u>30.16</u>	<u>0.31</u>	<u>0.12</u>	שיעור הפרשה (באחוזים)

1. הפסדי אשראי חזויים - לגבי מדיניות ההפרשה ראה באור 2 (ט'2) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

ס"ה"כ	הפרשה ספציפית	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות	אשראי לנותני שירותי מטבע כנגד ממסרים דחויים	אשראי לקוחות כנגד ממסרים דחויים בערוץ ישיר	ליום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)
					שיעור ההפסד הצפוי (%)
		<u>0.09</u>	<u>0.51</u>	<u>0.67</u>	
<u>8,344</u>	<u>7,158</u>	<u>762</u>	<u>402</u>	<u>22</u>	סך ההפרשה להפסד (באלפי ש"ח)
<u>929,073</u>	<u>30,939</u>	<u>816,679</u>	<u>78,119</u>	<u>3,336</u>	ערך בספרים ברוטו (באלפי ש"ח)

**באור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)**
**(ב) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)**

סה"כ	הפרשה ספציפית	הלוואות מגובות בנדל"ן וצידוד והלוואות שאינן מגובות	אשראי לנותני שירותי מטבע כנגד ממסרים דחויים	אשראי		ליום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)
				לקוחות כנגד ממסרים דחויים בערוץ ישיר	ממסרים	
		0.13	0.13	0.2		שיעור ההפסד הצפוי (%)
3,798	2,858	873	57	10		סך ההפרשה להפסד (באלפי ש"ח)
715,238	15,205	649,972	44,898	5,163		ערך בספרים ברוטו (באלפי ש"ח)

סה"כ	הפרשה ספציפית	הלוואות מגובות בנדל"ן וצידוד והלוואות שאינן מגובות	אשראי לנותני שירותי מטבע כנגד ממסרים דחויים	אשראי		ליום 31 בדצמבר 2024
				לקוחות כנגד ממסרים דחויים בערוץ ישיר	ממסרים	
		0.12	0.16	0.12		שיעור ההפסד הצפוי (%)
6,129	5,188	889	49	3		סך ההפרשה להפסד (באלפי ש"ח)
789,095	17,201	739,265	30,031	2,598		ערך בספרים ברוטו (באלפי ש"ח)

באור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

(ב) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א	סעיף
6,129	5,188	29	912	יתרה ליום 1 בינואר 2025
6,397	(1)6,397	-	-	הכרה בחובות חדשים
(4,427)	(4,427)	-	-	(מחיקת חובות אבודים)
7,158	7,158	-	-	סה"כ הפרשה ספציפית
245	-	107	138	סה"כ גידול בהפרשה כללית
8,344	7,158	136	1,050	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

(1) מתוכו הוצאות להפסדי אשראי בסך של כ- 2,576 אלפי ש"ח בגין חובות אשר עברו לשלב ג' במהלך התקופה.

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א	סעיף
2,876	1,382	59	1,435	יתרה ליום 1 בינואר 2024
6,831	6,831	-	-	הכרה בחובות חדשים
(5,355)	(5,355)	-	-	(מחיקת חובות אבודים)
1,476	1,476	-	-	סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה ספציפית
(554)	-	(14)	(530)	סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה כללית
3,798	2,858	45	895	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

**באור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)**
**(ב) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)**

סעיף	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'	סה"כ
יתרה ליום 1 ביולי 2025	901	24	8,015	8,940
הכרה בחובות חדשים (מחיקת חובות אבודים)	-	-	<sup>(1)</sup> 3,465	3,465
סה"כ הפרשה ספציפית	-	-	(4,322)	(4,322)
סה"כ גידול בהפרשה כללית	-	-	7,158	7,158
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	149	112	-	261
(1) מתוכו הוצאות להפסדי אשראי בסך של כ- 721 אלפי ש"ח בגין חובות אשר עברו לשלב ג' במהלך התקופה.	1,050	136	7,158	8,344

סעיף	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'	סה"כ
יתרה ליום 1 ביולי 2024	660	80	4,375	5,115
הכרה בחובות חדשים (מחיקת חובות אבודים)	-	-	3,085	3,085
סה"כ הפרשה ספציפית	-	-	(4,602)	(4,602)
סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה כללית	-	-	2,858	2,858
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	235	(35)	-	200
	895	45	2,858	3,798

**ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח) מבוקר**

סעיף	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2024	1,459	35	1,382	2,876
הכרה בחובות חדשים (מחיקת חובות אבודים)	-	-	<sup>(1)</sup> 10,011	10,011
סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה ספציפית	-	-	(6,205)	(6,205)
סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה כללית	-	-	3,806	3,806
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	(523)	(30)	-	(553)
(1) מתוכו הוצאות להפסדי אשראי בסך של כ- 1,178 אלפי ש"ח בגין חובות שעברו לשלב ג' במהלך התקופה.	912	29	5,188	6,129

באור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

(ב) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח) בלתי מבוקר

סה"כ	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות לאורך חיי המכשיר	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות בתקופת 12 חודשים	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממסרים דחויים לאורך חיי המכשיר	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממסרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לקוחות כנגד ממסרים דחויים לאורך חיי מכשיר	אשראי לקוחות כנגד ממסרים דחויים בתקופת 12 חודשים	סעיף
1,050	-	648	-	402	-	-	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי- שלב א' עליה משמעותית בסיכון האשראי - שלב ב' חובות פגומים עקב סיכון אשראי - שלב ג' סה"כ
136	-	114	-	-	22		
7,158	2,051	-	2,068	-	3,039	-	
8,344	2,051	762	2,068	402	3,039	22	

ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח) בלתי מבוקר

סה"כ	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות לאורך חיי המכשיר	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות בתקופת 12 חודשים	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממסרים דחויים לאורך חיי המכשיר	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממסרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לקוחות כנגד ממסרים דחויים לאורך חיי מכשיר	אשראי לקוחות כנגד ממסרים דחויים בתקופת 12 חודשים	סעיף
895	-	867	-	10	-	18	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי- שלב א' עליה משמעותית בסיכון האשראי - שלב ב' חובות פגומים עקב סיכון אשראי - שלב ג' סה"כ
45	-	44	-	-	1	-	
2,858	-	-	1,152	-	1,706	-	
3,798	-	911	1,152	10	1,707	18	

**באור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)**
**(ב) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)**
**ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח) (מבוקר)**

							סעיף
סה"כ	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות לאורך חיי המכשיר	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות בתקופת 12 חודשים	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממסרים דחויים לאורך חיי המכשיר	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממסרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לקוחות כנגד ממסרים דחויים לאורך חיי מכשיר	אשראי לקוחות כנגד ממסרים דחויים בתקופת 12 חודשים	
912	-	864	-	42	-	6	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי- שלב א' עליה משמעותית בסיכון האשראי - שלב ב' חובות פגומים עקב סיכון אשראי (*) - שלב ג' סה"כ
29	-	28	28	-	-	-	
5,188	-	-	2,194	-	2,992	-	
<b>6,129</b>	<b>-</b>	<b>892</b>	<b>2,196</b>	<b>42</b>	<b>2,992</b>	<b>6</b>	

**2. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לקוחות:**
**ליום 30 בספטמבר, 2025 (באלפי ש"ח) בלתי מבוקר:**

							סעיף
סה"כ	מעל 181 יום	121-180 יום	61-120 יום	31-60 יום	עד 30 יום	לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה) <sup>(1)</sup>	
<b>929,073</b>	<b>24,525</b>	<b>2,470</b>	<b>8,080</b>	<b>540</b>	<b>5,082</b>	<b>888,376</b>	יתרת לקוחות לפני הפרשה לחובות מסופקים
<b>8,344</b>	<b>7,158</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>1,176</b>	יתרת הפרשה לחובות מסופקים

<sup>(1)</sup> כולל יתרות בסך של כ- 29,408 אלפי ש"ח אשר בגינן בוצע מחזור חוב (Refinance) ומשכך אינן נמצאות בפיגור.

**באור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)**
**2. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לקוחות:**
**ליום 30 בספטמבר, 2024 (באלפי ש"ח) בלתי מבוקר:**

סה"כ	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	סעיף
	מעל 181 יום	121-180 יום	61-120 יום	31-60 יום	עד 30 יום		
715,238	9,404	2,943	1,719	3,538	1,769	(1) 695,865	יתרת לקוחות לפני הפרשה לחובות מסופקים
3,798	2,522	345	2	5	2	922	יתרת הפרשה לחובות מסופקים

(1) כולל יתרות בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח אשר בגין בוצע מחזור חוב (Refinance) ומשכך אינן נמצאות בפיגור.

**ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח) מבוקר:**

סה"כ	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	סעיף
	מעל 181 יום	121-180 יום	61-120 יום	31-60 יום	עד 30 יום		
789,095	16,565	1,239	3,227	519	1,331	* 766,214	יתרת לקוחות לפני הפרשה לחובות מסופקים
6,130	4,942	267	4	1	2	914	יתרת הפרשה לחובות מסופקים

כולל יתרות בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח אשר בגין בוצע מחזור חוב (Refinance) ומשכך אינן נמצאות בפיגור.  
 (\*\* יתרת אשראי לקוחות עד 30 יום נפרעת כסדרה).

**באור 4: - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

ההנהלה העריכה שיתרת המזומנים ושווי מזומנים, אשראי לקוחות, נטו, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לספקים, התחייבות לנותני אשראי וזכאים ויתרות זכות אחרות מהוות בקירוב את שוויים ההוגן וזאת 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.

ההנהלה העריכה שהלוואות מנותני אשראי ויתרות האשראי לזמן ארוך מהוות בקירוב את שוויים ההוגן וזאת לאור היותן בריבית משתנה.

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה בקירוב את שוויים ההוגן (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר, 2024		30 בספטמבר, 2024		30 בספטמבר, 2025		התחייבויות פיננסיות:	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים		
רמה 1	רמה 1	רמה 1	רמה 1	רמה 1	רמה 1		
מבוקר		בלתי מבוקר					
59,072	58,765	113,692	115,944	58,586	58,446	אגרות חוב א'	
56,305	55,751	55,037	55,477	-	-	אגרות חוב ב'	
158,962	155,485	137,731	144,436	158,279	153,580	אגרות חוב ג'	
116,912	116,912	-	-	184,775	182,563	אגרות חוב ד'	
-	-	-	-	86,031	84,535	אגרות חוב ה'	

לחברה מספר מצומצם של הלוואות הנמדדות בשווי הוגן לפי רמה 3 דרך רווח והפסד.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	-	76,999

הלוואות הנמדדות בשווי הוגן <sup>(1)</sup>

(1) כולל מספר בודד של הלוואות הכוללות בין היתר רכיב קיקר ("Kicker") הנגזר, בין היתר, מביצועים עתידיים של הלוואה. מכשירי החוב הנמדדים בשווי הוגן נמדדים בטכניקת היוון תזרימי מזומנים. מח"מ עסקאות אלו נע בין 2-4 שנים.

**באור 4: - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן מסווגים לפי קבוצת בעלות מאפיינים דומים למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן: רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

<b>השקעות בנירות ערך סחירים לזמן קצר (באלפי ש"ח)</b>				
<u>סה"כ</u>	<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>	
48,173			48,173	30 בספטמבר, 2025 בלתי מבוקר
497			497	31 בדצמבר, 2024 מבוקר
10,794			10,794	30 בספטמבר, 2024 בלתי מבוקר
<b>השקעות בנירות ערך לא סחירות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)</b>				
<u>סה"כ</u>	<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>	
407	407			30 בספטמבר, 2025 בלתי מבוקר
407	407			31 בדצמבר, 2024 מבוקר
407	407			30 בספטמבר, 2024 בלתי מבוקר

**באור 5: אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ועד בסמוך למועד החתימה על הדוח**
**א. דירוג על ידי חברת מידרוג**

ביום 20 בנובמבר 2025 הודיעה חברת הדירוג מידרוג על דירוג מנפיק A3.il באופק יציב לחברה ולאגרות החוב (סדרות א', ג', ד' ו-ה') של החברה. עד למועד זה דורגה החברה על-ידי חברת הדירוג מעלות.

**ב. הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי ב'**

ביום 8 ביולי 2021, התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי ב' לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה מסגרת אשראי עד סך כולל של 18 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), אשר ישמש את החברה להרחבת פעילותה בתחום המימון החוץ בנקאי בהתאם לתוכניתיה לרבות לצורך גיוון מקורות האשראי שלה וכן נוכח ביקושים גוברים למתן הלוואות. תנאי כל אשראי ספציפי אשר יועמד לחברה, לרבות שיעור הריבית בגין אותו אשראי, ייקבע בין החברה לבין הבנק עובר להעמדת האשראי, וככל שלא יסוכמו תנאים, כמקובל בבנק לגבי אשראים מאותו סוג, בעת העמדתו. במסגרת הסכם מסגרת האשראי החברה התחייבה בין היתר בעמידה באמות מידה הבאות:

- שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל – 20% מסך המאזן המנוכה של החברה.
- חלוקת דיבידנד תתבצע בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק.
- הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי.
- בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה יופקדו שיקים דחויים שהתקבלו על ידי החברה מאת הלווים בסכום כולל שלא יפחת בכל עת מסך השווה ל-150% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראי. לצורך בחינה זו יילקחו בחשבון, בין היתר, אך ורק שיקים אשר עומדים בתנאים המפורטים להלן:
  - הסכום הכולל של חייב (מושך) בודד שהופקד בחשבון לא יעל על 4% מסך השיקים המופקדים.
  - סך השיקים שנתקבלו בידי החברה בגין הלוואות סולו לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.
  - סך השיקים שאינם סחירים (שיקים "למוטב בלבד"), לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.
  - סכומם הכולל של השיקים שהוסבו לטובת החברה על ידי מנכי משנה אחרים, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.
  - סך השיקים המופקדים אשר נמסרו לחברה בקשר עם עסקאות סולו ו\או אשר הוסבו לחברה על ידי מנכי משנה אחרים ו\או שאינם סחירים לא יעלה על 30% מסך היתרה לסילוק של האשראי בבנק.

**באור 5: אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)**
**ב. הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי ב' (המשך)**

ביום 9 בפברואר 2025 הבנק העמיד לחברה מסגרת של 50 מיליון שקלים חלף המסגרת של 18 מיליון שקלים. החברה תוכל לנצל את המסגרת להלוואות מגובות נדל"ן, לרבות בשעבוד מדרגה שניה. הבנק יממן לחברה בגין הלוואות כאמור 80% מהיקף ההלוואה שהעמידה החברה אך סכום זה יוגבל בלא יותר מ- 15 מיליון שקלים להלוואה. בנוסף ישנן מגבלות נוספות בהן: מגבלות פיזור של לא יותר מ- 15% מהמסגרת בלקוח / עסקה בודד/ת, לא יותר מ- 80% מימון של BlackEdge את הלקוח בדרגה ראשונה ולא יותר מ- 70% השלמת הון, לא יותר מ- 20% דירות יוקרה. החברה תשעבד תיקי הלוואות נשוא מימונים אלו לבנק. החברה העמידה שיעבוד צף מול קו האשראי.

למועד הדוח הכספי, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

**ג. הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי ג'**

ביום 26 בפברואר, 2025 התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי ג' לפיו יעמיד תאגיד בנקאי ג' לחברה מסגרת אשראי עד סך כולל של 50 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), אשר תשמש את החברה להרחבת פעילותה בתחום המימון החוץ בנקאי בהתאם לתוכניתיה לרבות לצורך גיוון מקורות האשראי שלה וכן נוכח ביקושים גוברים למתן הלוואות. תנאי כל אשראי ספציפי אשר יועמד לחברה, לרבות שיעור הריבית בגין אותו אשראי, ייקבע בין החברה לבין הבנק עובר להעמדת האשראי, וככל שלא יסוכמו תנאים, כמקובל בבנק.

לגבי אשראים מאותו סוג, בעת העמדתו. במסגרת הסכם מסגרת האשראי החברה התחייבה בין היתר בעמידה באמות מידה הבאות:

- שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא משיעור השווה ל- 20% מסך המאזן המוחשי של החברה.
- סכום ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסך של 75 מיליון שח.
- הרווח הנקי לא יהיה שלילי.

החברה העמידה שיעבוד צף מול קו האשראי. למועד הדוח הכספי, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

**ד. תיקון אמת מידה בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי א'**

ביום 19 ביוני 2025 חתמה החברה על תיקון לאמת מידה שלה התחייבה בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי א', לפיו יופחת יחס הבטוחות שמדרש כי יהיו מופקדות בכל עת בחשבון הבנק המתנהל על שם החברה, אל מול היתרה הבלתי מסולקת של האשראים שהועמדו לחברה בפועל, כך ששיעור זה יעמוד על לפחות 135% חלף שיעור של לפחות 150%. כמו כן, בחודש אוגוסט 2025, עודכנה החברה על הגדלת מסגרת האשראי מתאגיד א' מ- 90 מיליון ש"ח ל- 120 מיליון ש"ח (מתוכם 60 מיליון ש"ח מסגרת למימון פעילות הנדל"ן), יצוין כי לא חלו שינויים מהותיים בתנאי ההתקשרות של החברה מול התאגיד הבנקאי אגב הגדלת המסגרת בהסכם האמור.

**באור 5: אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)**
**ה. התקשרות עם מספר גופים פיננסיים לאחר תאריך המאזן**

ביום 16 באוקטובר 2025 התקשרה החברה עם גוף פיננסי לקבלת מסגרת אשראי בהיקף של 50 מיליון ש"ח כמו כן, ביום 26 באוקטובר 2025 החברה התקשרה בהסכם מימון עם מספר גופים פיננסיים מאותה קבוצה להעמדת מסגרת אשראי בסך כולל של 150 מיליון ש"ח.

1. נכסים אחרים מהווים נכסי נדל"ן שהתקבלו מלווים. במהלך הרבעון הראשון, ביצע לקוח של החברה פירעון מוקדם והקדמת תשלומי הלוואות באמצעות העברת נכסי מקרקעין לבעלותה של החברה. נכסים שהושלמה העברת הבעלות בגינם למועד הדוח מוצגים בספרי החברה בסעיף נכסים אחרים ונרשמו לפי עלותם במועד ביצוע הפירעון המוקדם. בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה נכסים אלו נמדדים בדוחות לפי גישת העלות. ליום 31 בדצמבר 2024 נכסי הנדל"ן המוצגים, הועברו לבעלותה של החברה כחלק מתקבול נוסף בגין עסקת אשראי. נכון למועד חתימת הדוח, עם השלמת העברת הבעלות של נכס נדל"ן נוסף לבעלותה של החברה, ממתינה החברה לאישור סופי ורישום הנכס על שמה ברשויות.

2. סעיף חייבים אחרים לזמן ארוך כולל סכום בסך של כ- 30 מיליון ש"ח שנמצא בנאמנות עבור עסקה משותפת של החברה עם אחד מלקוחותיה בתחום הנדל"ן.

ח. ביום 19 במאי 2025, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 11 במאי 2025 ואישור הבורסה מיום 18 במאי 2025, הקצתה החברה לצד ג' ("הניצע") 29,526 מניות רגילות בנות 0.01 ש.ע.נ. כל אחת של החברה, אשר מהוות, לאחר הקצאתן, כ-1.69% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-1.76% מזכויות ההצבעה ומזכויות ההון בה. בתמורה למניות שילם הניצע לחברה סכום של כ-5.4 מיליון ש"ח וכן העביר לרשות החברה 29,526 כתבי אופציה (סדרה 1) אשר היו ברשותו. על פי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, החברה רשאית לבטל את כתבי האופציה (סדרה 1) אותם היא קיבלה בעסקה. אם לא ביטלה אותם, היא רשאית לחזור ולמכרם, או לממשם למניות.

**באור 5: אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)**
**ט. תכניות רכישה עצמית לאגרות החוב של החברה**

ביום 18 באוקטובר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות א' ו-ב'), בבורסה או מחוצה לה, בתוקף עד ליום 31 במרס 2024 ובסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ש"ח. בימים 25 במרס 2024 ו-11 ביולי 2024, החליט דירקטוריון החברה על הארכת תוקפה של תכנית הרכישה העצמית מיום 18 באוקטובר 2023 (תוך הוספת סדרה ג' לתוכנית), וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024 ולאחר מכן עד ליום 31 במרס 2025, בהתאמה. ביום 19 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה את המשך ביצוע תכנית הרכישה העצמית הנ"ל (תוך הוספת סדרה ד' לתוכנית), וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2025. בסמוך למועד פרסום הדוח, השלימה החברה רכישות בסך כולל של כ-2,888 אלפי ש"ח מתוכנית הרכישה האמורה, המשקפים ניצול של כ-29% מתוכנית הרכישה.

ביום 29 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות ג' ו-ד') של החברה בסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליון ש"ח ביחס לכל אחת מסדרות אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד') של החברה (קרי, בסה"כ 6 מיליון ש"ח), בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בנושא. התכנית האמורה החליפה את תכנית הרכישה העצמית הקודמת שהתייחסה לכלל סדרות אגרות החוב של החברה.

במהלך החודשים יוני, יולי ואוגוסט 2025 ועד למועד פרסום הדוח, ביצעה החברה רכישות עצמיות של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בהיקף של 500,316 ע.ג., בתמורה כוללת של כ-513 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-17.10% מתוכנית הרכישה האמורה. בנוסף, ביצעה החברה רכישות עצמיות של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בהיקף של 1,582,196 ע.ג., בתמורה כוללת של כ-1,624 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-54.13% מתוכנית הרכישה האמורה.

**י. תכניות רכישה עצמית לאגרות החוב של החברה**

ביום 18 באוקטובר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות א' ו-ב'), בבורסה או מחוצה לה, בתוקף עד ליום 31 במרס 2024 ובסכום שלא יעלה על עשרה (10) מיליון ש"ח. בימים 25 במרס 2024 ו-11 ביולי 2024, החליט דירקטוריון החברה על הארכת תוקפה של תכנית הרכישה העצמית מיום 18 באוקטובר 2023 (תוך הוספת סדרה ג' לתוכנית), וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024 ולאחר מכן עד ליום 31 במרס 2025, בהתאמה. ביום 19 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה את המשך ביצוע תכנית הרכישה העצמית הנ"ל (תוך הוספת סדרה ד' לתוכנית), וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2025. בסמוך למועד פרסום הדוח, השלימה החברה רכישות בסך כולל של כ-2,888 אלפי ש"ח מתוכנית הרכישה האמורה, המשקפים ניצול של כ-29% מתוכנית הרכישה.

ביום 29 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות ג' ו-ד') של החברה בסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליון ש"ח ביחס לכל אחת מסדרות אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד') של החברה (קרי, בסה"כ 6 מיליון ש"ח), בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בנושא. התכנית האמורה החליפה את תכנית הרכישה העצמית הקודמת שהתייחסה לכלל סדרות אגרות החוב של החברה.

במהלך החודשים יוני, יולי ואוגוסט 2025 ועד למועד פרסום הדוח, ביצעה החברה רכישות עצמיות של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בהיקף של 500,316 ע.ג., בתמורה כוללת של כ-513 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-17.10% מתוכנית הרכישה האמורה. בנוסף, ביצעה החברה רכישות עצמיות של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בהיקף של 1,582,196 ע.ג., בתמורה כוללת של כ-1,624 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-54.13% מתוכנית הרכישה האמורה.

**באור 5: אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)**
**יא. תכנית רכישה עצמית למניות החברה**

ביום 5 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, בתוקף עד ליום 31 במרס 2024 ובסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליון ש"ח. בימים 25 במרס 2024 ו-22 באוגוסט 2024, החליט דירקטוריון החברה על הארכת תוקפה של תכנית הרכישה העצמית האמורה (וכן ביום 22 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה גם על הגדלת היקף תכנית הרכישה בעוד שלושה (3) מיליון ש"ח), וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2024 ולאחר מכן עד ליום 31 במרס 2025, בהתאמה. עד למועד סיום התכנית כאמור (31 במרס 2025), ניצלה החברה 100% מתוכנית הרכישה האמורה. ביום 19 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת של מניות החברה, בבורסה או מחוצה לה, בתוקף מיום 23 במרס 2025 ועד ליום 31 לדצמבר 2025 ובסכום שלא יעלה על חמישה (5) מיליון ש"ח. עד למועד הסמוך למועד פרסום הדוח, ניצלה החברה כ-25.62% מתוכנית הרכישה האמורה. לפרטים נוספים אודות רכישות שבוצעו במסגרת תוכנית הרכישה כאמור, ראו דיווחיה השוטפים של החברה.

ביום 29 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כולל של עד 3 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בנושא. התכנית האמורה החליפה את תכנית הרכישה העצמית הקודמת. במהלך החודשים יוני, יולי ואוגוסט 2025 ועד למועד הסמוך למועד פרסום הדוח, ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה, בהיקף כולל של 75,249 מניות, בתמורה כוללת של כ-2,319 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-77.3% מתוכנית הרכישה האמורה.

ביום 24 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כולל של עד 3 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 30 ביוני 2026, תחת מנגנון של "נמל מבטחים" בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בנושא. התכנית האמורה הינה בנוסף לתכנית הרכישה העצמית אשר אושרה בחודש מאי 2025 כאמור לעיל.

**יב. הרחבת סדרת אגח ד' והנפקת אגח סדרה ה'**

ביום 25 ביוני, 2025, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פיו היא הציעה לציבור 70,000,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, על דרך של הרחבת סדרה. ביצעה החברה הרחבת סדרת אגח ד' באמצעות הנפקה פרטית והנפיקה 70,000 יחידות אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1,000 ש"ח ע"נ כ"א, אשר דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג + ilBBB. ביום 26 במאי 2025 הושלמה ההנפקה כאשר סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-672 אלפי ש"ח, הסתכמה לכ-70,308 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית כ-7.82%.

ביום ה-8 בספטמבר, 2025, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פיו היא הציעה לציבור 85,036,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. החברה הנפיקה 85,036 יחידות אגרות חוב בנות 1,010 ש"ח ע"נ כ"א, אשר דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג + ilBBB. ביום 9 בספטמבר, 2025 הושלמה ההנפקה כאשר סך התמורה המיידית בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-867 אלפי ש"ח, הסתכמה לכ-84,169 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית כ-7.83%.

**באור 5: אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (המשך)**
**יג. הקצאה פרטית שאינה מהותית**

ביום 2 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית שאינה מהותית ואינה חריגה ל-3 נושאי משרה בחברה ("הניצעים") לפיה הוקצו לניצעים 24,000 כתבי אופציה לא סחירים של החברה, ללא תמורה, הניתנים למימוש עד 24,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח. כ"א, אשר תהווה לאחר ההקצאה כ-1.43% מההון המונפק והנפרע של החברה וכ-1.3% מההון המונפק והנפרע של החברה בהנחת דילול מלא. כתבי האופציה יוקצו כדלקמן: 20,000 כתבי אופציה בחלקים שווים לשני ניצעים (קרי 10,000 כתבי אופציה לכל ניצע) ("מקבץ א'") ו-4,000 כתבי אופציה לניצע שלישי ("מקבץ ב'"). מחיר המימוש של 12,000 אופציות במקבץ א' הינה 354 ש"ח לכל אופציה ומחיר המימוש של יתרת 8,000 האופציות במקבץ א' וכן של האופציות במקבץ ב' יהיה 530 ש"ח לכל אופציה עבור כל מניה. מחיר המימוש של כתבי אופציה במקבץ ב' יהיה 530 ש"ח. האופציות במקבץ א' יהיו ניתנות למימוש ב-12 מנות שוות בתום כל 3 חודשים מהמועד שהינו 6 חודשים ממועד תחילת העבודה של הניצע בחברה ("מועד תחילת ההבשלה"), וזאת במשך תקופה של 3 שנים ממועד תחילת ההבשלה (הבשלה רבעונית), וכל עוד הניצע יהיה עובד החברה או חברה קשורה שלה או יספק לחברה או לחברה קשורה שלה שירותים. האופציות שהבשילו תהיינה ניתנות למימוש עד לחלוף 4 שנים ממועד ההבשלה של כל מנה ("תום תקופת המימוש"). כאמור לעיל, כתבי האופציה שיבשילו ראשונים יהיו אלה בעלי מחיר המימוש הנמוך יותר ולאחריהם כתבי האופציה בעלי מחיר המימוש הגבוה יותר. האופציות במקבץ ב' יהיו ניתנות למימוש במשך תקופה של 3 שנים ממועד החלטה ב-12 מנות שוות בתום כל 3 חודשים ממועד החלטה. האופציות שהבשילו תהיינה ניתנות למימוש עד לחלוף 4 שנים ממועד ההבשלה של כל מנה. השווי ההוגן של האופציות מוערך ביום ההענקה בהתאם למודל הבינומי בסך של כ-1,782 אלפי ש"ח.

**יד. הצעת רכש עצמית לרכישת כל כתבי האופציה**

ביום 27 ביולי 2025 החברה פרסמה מפרט הצעת רכש עצמית רגילה לרכישת כל כתבי האופציה (סדרה 1) שהנפיקה החברה, הרשומים למסחר בבורסה, במחיר של 75 ש"ח לכל כתב אופציה. במידה והצעת הרכש תתקבל במלואה (ולא ימומשו כתבי אופציה (סדרה 1) נוספים עד למועד הקיבול האחרון, 26 באוגוסט 2025), תשלם החברה עבור כל כתבי האופציה המוצעים סך כולל של כ-1.58 מיליון ש"ח.

ביום 2 בספטמבר 2025 הודיעה החברה על תוצאות הצעת הרכש העצמית. במסגרת ההצעה הוצעו לרכישה 21,134 כתבי אופציה, המהווים כ-1.21% מהון המניות של החברה וכ-1.25% מזכויות ההצבעה בה. במסגרת ההצעה נתקבלו הודעות קיבול ביחס ל-3,126 כתבי אופציה, המהווים כ-0.18% מהון החברה וכ-0.19% מזכויות ההצבעה בה, אשר נרכשו במלואם בהתאם לתנאי ההצעה. התמורה הכוללת ששולמה על-ידי החברה בגין רכישת כתבי אופציה (סדרה 1) עמדה על כ-234 אלפי ש"ח.

 BlackEdge

[blackedge.co.il](http://blackedge.co.il)

# פרק ג' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי; והצהרות מנהלים

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של בלאקאדג' בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יניב ביטון – מנכ"ל החברה;
2. הדר זמיר – סמנכ"לית הכספים;
3. שירן תמר-אזולאי – חברת הנהלה;
4. אבי סוויסה – סמנכ"ל מימון וליווי נדל"ן וחבר הנהלה;
5. אלעד לוי-מאורי – סמנכ"ל בכיר, מנהל תחום אשראי מגובה נדל"ן;
6. יניב עזריה – סמנכ"ל ניהול סיכונים;
7. איתי דיין – סמנכ"ל מימון שוקי הון;
8. בן נועם יוסף – סמנכ"ל תפעול.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

## הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, יניב ביטון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של בלאקאדג' בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן – "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העולמי 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח לרבעון השני של שנת 2025) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

25 בנובמבר 2025

יניב ביטון

תאריך

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970:

אני, הדר זמיר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים את המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של בלאקאדג' בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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 ביחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח לרבעון השני של שנת 2025) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

25 בנובמבר 2025

הדר זמיר, סמנכ"לית כספיים

תאריך