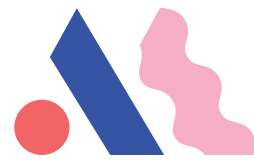




מיכמן מימון



דוחות כספיים

2025

רבעון שני

מיכמן מימון בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025**

תוכן עניינים

פרק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

פרק ב' - הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025

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

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

דואר אלקטרוני: office@michman.co.il

טלפון: 03-9015606

פקס: 03-6479779

תאריך הדוחות הכספיים: 30 ביוני 2025

תאריך אישור הדוחות: 24 אוגוסט 2025

כתובת: בר כוכבא 21, בני ברק

מיכמן מימון בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דו"ח הדירקטוריון של מיכמן מימון בע"מ ("החברה") על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025 ("מועד הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך ("תקופת הדוח") וכן לתקופה המצטברת של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח.

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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: 2025-01-18630) ("הדוח התקופתי לשנת 2024") והדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרס 2025, אשר פורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039367) ("דוח הרבעון הראשון לשנת 2025").

בדוח רבעוני זה תיחוס 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 ("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 ("מידע צופה פני עתיד"). לפיכך, על אף שהנהלת החברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות בדוח זה, הן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מוזהרים בזאת כי התוצאות בפועל בעתיד עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה. החברה כללה בחלקים שונים של 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 המתייחס 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 וסיבתו 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-44.6% 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, הולכת וקטנה, 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. החברה פועלת כל העת להקטנת הפעילות בממסרים דחויים מצדדים שלישיים. נכון למועד הדוח, היוותה פעילות הממסרים הדחויים מצדדים שלישיים כ-6.9% מתיק האשראי של החברה.

בנוסף, החברה מעמידה אשראי המגובה בממסרים עצמיים של מקבל האשראי (אשראי "קורפורייטי" ו/או "סולוי"). עסקאות אלו עשויות להיות מגובות בערבויות מצדדים שלישיים. נכון למועד הדוח, עמד סך האשראי מסוג זה על כ-30% מסך תיק האשראי.

1.2. עדכון האסטרטגיה של החברה

במהלך החודשים האחרונים גיבשה החברה תוכנית אסטרטגית עדכנית. כחלק מהתהליך בוצע ניתוח מעמיק של ההזדמנויות העומדות בפני החברה. בין היתר, שוק הנדל"ן למגורים הישראלי מזמן הזדמנויות בתחום המימון לכל אורך שרשרת הערך: החל מליווי בניה (בו המממן מחזיק שעבוד ראשון על הנכס), דרך מימון הון עצמי (שעבוד שני) וכלה במשכנתאות.

החברה החליטה להרחיב את סל הפתרונות ליזמי נדל"ן (בדגש על פרויקטי התחדשות עירונית), וזאת לצד המשך הפעילות בתחומים הקיימים. לפיכך, בהתאם לתוכנית

האסטרטגיית העדכנית מתכננת החברה להיכנס, בין היתר, לתחום מימון פרויקטי נדל"ן למגורים במסגרת ליווי סגור וכן לתחום המשכנתאות.

לצד המיקוד בתחומי הפעילות הקיימים והמתוכננים כאמור, החברה תפעל לגוון את מקורות המימון שלה תוך שאיפה לפעול להעלאת הדירוג לקבוצת ה-A. לצד הפעילות בשוק ההון (אג"ח) ומול התאגידים הבנקאיים, החברה תבחן מודלי מימון חדשניים מול גופים מוסדיים ותבחן מהלכים לפתרונות חוץ מאזניים, שיאפשרו הגדלת התיק המנוהל ללא פגיעה ביחסי המינוף.

המידע המובא לעיל בעניין האסטרטגיית המעודכנת של החברה, תוכניתיה, הצפי לביצוע, 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 וביעור 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 בוחנת הטמעה של פלטפורמות דיגיטליות חדשניות באופן שיתמוך בשיפור התהליכים הפנימיים בחברה ובמגוון השירותים שמספקת החברה ללקוחותיה.

החברה פיתחה מערכת CRM המאפשרת ניהול תיקי לקוחות, הזדמנויות עסקיות ולידים בצורה יעילה ומאובטחת.

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

החברה פועלת לשפר ולהתאים את המערכת בהתאם לצרכיה והתפתחויות בשוק, תוך שמירה על רמת אבטחת מידע גבוהה.

בנוסף, החברה התקשרה עם ספק להטמעת מערכת מתקדמת המספקת מגוון פתרונות מתקדמים לניהול אשראי וכן נמצאת בימים אלו בתהליך הטמעת מערכת לניהול כספי.

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 והשפעת 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

הדיון

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 רווחיותן, 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.

להערכת החברה, טיטוט 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 בהוראות הפיקוח על הבנקים ו/או בחקיקה, 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. אירוע מלחמה – חרבות ברזל – השפעה על הפעילות השוטפת ועסקי התאגיד

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל", ומאז ישראל נמצאת במצב מלחמה מעל שנה וחצי. 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 פלג'יא, אשר החל ביום 13 ביוני נמשך 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.

לאור האמור, עדיין קיים סיכון ממשי במישור הבטחוני של הסלמה וחזרה למלחמה בעצימות גבוהה ובזירות שונות, ובהתאמה גם במישור הכלכלי. עם זאת, עדיין שוררת רמה גבוהה של אי ודאות במישור הביטחוני ובמישור הכלכלי, בפרט לאור העובדה שבכל רגע נתון החזית מול איראן יכולה להסלים בשנית עד לכדי מלחמה אזרחית רבת היקף, אשר תשפיע במידה רבה על המשק והכלכלה הישראלית וכן עשויה להתרחב המערכה ברצועת עזה.

יצוין כי בהיבטי סיכון האשראי של החברה, ברקע המלחמה המתמשכת, עדיין קיים חוסר וודאות, אם כי נמוך יותר מאשר בשיא ימי הלחימה, ולכן 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 החטופים בריאים ושלמים הביתה, 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 מודייס הותירה את דירוג האשראי של ישראל ברמה של Baa1 (אופק הדירוג נותר גם הוא שלילי).

בעקבות המלחמה וחוסר הוודאות עלולות חברות הדירוג להוביל להורדות דירוג נוספות, אם מצבה הביטחוני, הגאו-פוליטי והכלכלי של ישראל יורע בקרוב בשל המלחמה בעזה או בדרום לבנון או עקב פתיחת חזית נוספת משמעותית מול איראן.

נכון למועד פרסום הדוח, לא היה שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד') של החברה. ביום 6 במרס 2025 חברת הדירוג מעלות הודיעה כי היא מאשררת את דירוג המנפיק והחוב של החברה בדרגה BBB+ ושינתה 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. כאמור בסעיף 1.7.6 להלן, בחודש יוני 2025 הודיעה מעלות על מתן דירוג BBB+ לאגרות חוב שיונפקו על-ידי החברה באמצעות הרחבת סדרה ד'.

לפרטים נוספים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 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 עלולות 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 מלחמת חרבות ברזל ובעקבות מבצע עם כלביא.

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

בכל הנוגע לשיעור הריבית, על-פי הודעת הריבית של הוועדה המוניתרית בבנק ישראל מיום 20 באוגוסט 2025,¹ החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את ריבית בנק ישראל ללא שינוי ברמה של 4.5% (ובהתאם, שיעור ריבית הפריים נותר 6%). בהקשר זה ציינה הוועדה, בין היתר, כי הפעילות הכלכלית במשק מתאוששת לאחר ירידה ניכרת במהלך מבצע "עם כלביא". על פי עדכוני הוועדה התוצר התכוון ברביע השני ב- 3.5% במונחים שנתיים. עם זאת, נתון זה אינו משקף את רמת הפעילות לאורך הרביע השני, לנוכח ההשפעה המהותית של מבצע "עם כלביא". בנטרול השפעה זו הצמיחה חיובית אך נמוכה מהפוטנציאל ארוך הטווח של המשק.

בעניין שינויים בשיעור האינפלציה, ציינה הוועדה המוניתרית כי בחודש יולי 2025, מדד המחירים לצרכן עלה ב-0.4% וקצב האינפלציה השנתי ירד ל-3.1%, מעט מעל לגבול העליון של היעד של בנק ישראל. על-פי ציפיות בנק ישראל, האינפלציה צפויה להתכנס לתחום היעד בחודשים הקרובים. להערכת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה או לאי התכנסותה ליעד, והם: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות היצע והרעה בתנאי הסחר העולמיים.

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 ביוני 2025 נזילות החברה נתמכת בהון עצמי גבוה (הכולל הלוואה נחותה מגוף מוסדי, אשר צפויה להיפרע עד סוף שנת 2025), בהיקף של כ-229 מיליון ש"ח, המהווה שיעור של כ-23% מהמאזן, וכן באמצעות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות בכירות מתאגידים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד') 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, 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 של תיק האשראי של החברה, קיימת לחברה גמישות להנזיל חלק מהתיק, במידת הצורך, על מנת לתמוך בצורכי החוב ולנהל את חשיפותיה.

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 תמשיך ותפעל

¹ ראו: אתר בנק ישראל – הודעה לעיתונות מיום 21 באוגוסט 2025: [הוועדה המוניתרית החליטה ב-20/8/2025 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5% | בנק ישראל - הבנק המרכזי של ישראל](#).

לגייס מקורות במחירים תחרותיים בהתאם לצרכי פעילותה. בהקשר זה, יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, החברה מצויה במגעים מתקדמים לקבלת מסגרת אשראי להעמדת הלוואות מגובות נדל"ן מגוף מוסדי בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח וכן לקבלת מסגרת אשראי מגוף פיננסי נוסף בהיקף של 50 מיליון ש"ח. כמו כן, עודכנה החברה על אישור עקרוני על הגדלת מסגרת האשראי מתאגיד בנקאי אי-מ-90 מיליון ש"ח ל-120 מיליון ש"ח (מתוכם 60 מיליון ש"ח מסגרת למימון פעילות הנדל"ן), לרבות שיפור בתנאים העסקיים.

בנוסף, התמודדות החברה עם השפעות עליית הריבית והתמורות בענף החוץ בנקאי בשנה וחצי האחרונות, כמו גם הניסיון הנצבר מתקופת משבר הקורונה, הציבו את החברה בעמדת פתיחה יציבה ואיתנה ביחס להתמודדות עם השלכות המלחמה. החברה תמשיך לפעול בצורה דומה בטווח הקרוב והבינוני.

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 ביוני 2025 על כ-209 מיליון ש"ח; (2) מאזן החברה אשר ליום 30 ביוני 2025 עומד על כ-987 מיליון ש"ח; (3) גובה מסגרות האשראי המנוצלות של החברה, אשר כולל בעיקר אשראי בנקאי, אשראי ממוסדיים, אשראי מספקים חוץ בנקאיים ואגרות חוב, אשר עומד על כ-758 מיליון ש"ח; לפירוט נוסף ראו סעיפים 1.7.3, 1.7.7 ו-6 להלן וסעיפים 3 ו-12.12-12.11 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024; (4) מוניטין שצברה החברה במשך למעלה מ-9 שנות פעילותה בענף ובקשרים המצוינים של החברה במערכת הבנקאית; ו- (5) ריבוי מקורות המימון של החברה ונזילותה.

פעולות אלו אפשרו לחברה להיערך בצורה טובה ומוכנה יותר לתקופת המלחמה, והעניקו לה מרחב פעולה אשר יאפשר לה להתמודד טוב יותר עם תרחישי קיצון כאלה ואחרים העלולים להתפתח. להערכת החברה, יש ביכולותיה לשמר את מקורות המימון הנוכחיים שלה (על בסיס ההנחה שמסגרות האשראי תמשכנה להתחדש מעת לעת) וכן לגייס מקורות לביקושים נוספים כאמור. בהתאם לאמור לעיל, החברה צפויה לעמוד בכל התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון. כמו כן, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הקבועות באגרות החוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד') שהנפיקה ובהסכמיה מול הגורמים הבנקאיים והגורמים האחרים המממנים את פעילותה.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיפים 3 ו-12.12-12.11 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, 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 בתרחיש של התמשכות והתעצמות המלחמה, ועל בסיס בחינת הפרמטרים המאקרו כלכליים, החברה נוהגת בשמרנות והקפדה יתרה במתן אשראי חדש. לאור העובדה כי קיימת אי ודאות באשר להמשך תקופת הלחימה, משכה והשפעותיה, 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 מצב המלחמה וסביבת הריבית האינפלציה בהם שרוי המשק הישראלי כיום. בנוסף, הנהלת החברה נערכת באופן שוטף, בשים לב למצב הביטחוני בעקבות המלחמה, משכה והשפעותיה על יכולת ההחזר של הלווים וכן על מודל ההפרשות 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 סיכונים תיק האשראי של החברה ראו סעיף 12.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

לפרטים נוספים אודות השלכות מלחמת חרבות ברזל על החברה ופעילותה ראו סעיף 1.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המשך הלחימה על היקף פעילותה ועל תוצאותיה בטווח הבינוני. 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 סיכונים פעילות החברה.

יחד עם זאת, החברה סבורה, כי הימשכות המלחמה ו/או הרחבתה פעם נוספת לחזיתות נוספות, לרבות מול איראן, 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 ראו גם סעיף 1.3 לעיל לעניין טיוטת 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 הדיר.

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

יובהר, כי ההנחות, היערכות והנתונים המפורטים בסעיפים 1.4 ו-1.5 לעיל באשר למצב העסקי והרוגולטורי ולמלחמת חרבות ברזל 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 מלחמת "חרבות ברזל", הרחבתה לחזיתות נוספות, לרבות מול איראן, משכה והיקפה והמשבר הכלכלי שעלול לבוא בעקבותיה) 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 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 ביוני 2025 הסתכמה לסך של כ- 878 מיליון ש"ח לעומת יתרת תיק אשראי ברוטו של כ- 789 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, גידול בסך של כ- 89 מיליון ש"ח, וכ- 11%. נכון למועד פרסום הדוח, הסתכמה יתרת תיק האשראי לסך של כ- 971 מיליון ש"ח (מהם כ- 24 מיליון ש"ח נכסים מנוהלים חוץ מאזני), בנוסף לחברה קיימות למועד פרסום הדוח צבר עסקאות מימון מלקוחותיה אשר נמצאות בתהליכי חתימה המסתכמות לכ- 83 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, ראו 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 האגרות 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, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 30 במאי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-039508 ו-2025-01-039509).

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.נ., 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 1,594,696 ע.נ., בתמורה כוללת של כ-1,637 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-54.56% 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 מיידיים 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, ראו 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, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 30 במאי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-039507 ו-2025-01-039510).

במהלך החודשים יוני, יולי ואוגוסט 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח, ביצעה החברה רכישות עצמיות של מניות החברה, בהיקף כולל של 75,312 מניות, בתמורה כוללת של כ-2,337 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-77.9% 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.

1.7.3. מסגרות אשראי

מסגרות אשראי עם תאגידים בנקאיים

ביום 9 בפברואר 2025 הודיעה החברה כי חתמה על הגדלת מסגרת עם תאגיד בנקאי איתו היא מצויה בקשרי אשראי 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 מידי 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 מידי 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 ראו דוח מיידי 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).

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 לאסיפה הכללית ותוצאותיה ראו דיווחים מיידיים 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.

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

ביום 6 במרס 2025 חברת הדירוג מעלות הודיעה כי מאשררת את דירוג המנפיק והחוב של החברה בדרגה BBB+ וכן העלתה את תחזית הדירוג משלילית לציבה. כמו כן, ביום 22 ביוני 2025 הודיעה מעלות על מתן דירוג BBB+ לאגרות חוב בהיקף כולל של עד 50 מיליון ש"ח ע.נ. 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.נ., וזאת לאור בקשת

החברה ממעלות להגדלת סך הערך הנקוב שנקבע על-ידיה במסגרת דוח הדירוג הראשון כאמור, לאור היקף הביקוש במכרז למשקיעים המסווגים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.6.9 להלן ודיווחים מיידיים של החברה מהימים 23 ו-24 ביוני 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-044313 ו-2025-01-044786, 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 מיידיים של החברה מימים 11 במאי 2025 ו-19 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032894, ו-2025-01-034958, 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, רכישת ניירות ערך סחירים ישראליים בהיקף שלא יעלה על 5% מסך המאזן של החברה או 60 מיליון ש"ח, לפי הנמוך ובשים לב לאמות המידה הפיננסיות שאליהן מחויבת החברה. כל זאת בהמשך למדיניות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בעבר. לפרטים ראו סעיף 1.4.9 לדוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

1.7.8. הנפקת אגרות (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 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, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 24 ו-25 ביוני 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-044661 ו-2025-01-045604, בהתאמה). לפרטים אודות מצבת ההון המעודכנת של החברה לאחר ההנפקה, ראו דיווח מיידי 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.ג. 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, ראו 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. במידה והצעת הרכש תתקבל במלואה (ולא ימומשו כתבי אופציה (סדרה 1) נוספים עד למועד הקיבול האחרון), תשלם החברה עבור כל כתבי האופציה המוצעים סך כולל של כ-1.58 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו 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, ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-061698).

2. המצב הכספי (באלפי ש"ח)

2.1. היקף תיק האשראי הכולל של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025 עמד על כ-878 מיליון ש"ח.

להלן יובאו הסברים בדבר ההתפתחויות המהותיות שחלו בסעיפי הדוח על המצב

הכספי:

הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	סעיף
יתרת המזומנים נובעת מעיתוי פירעונות ומיתרות מזומנים אותן שומרת החברה לצורכי נזילות.	23,239	35,975	54,535	מזומנים ושווי מזומנים
קיים גידול בתיק האשראי כתוצאה מהמשך צמיחה של החברה, תוך יישום אסטרטגיה הכוללת טיוב לקוחות, טיוב הבטוחות והארכת מח"מ התיק.	539,146	536,072	545,647	אשראי לקוחות לזמן קצר, נטו
הסעיף מורכב בעיקר מהוצאות מראש אשר נפרסות על פני השנה. ליום 30 ביוני 2024 כלל הסעיף נכס בגין החזרי מע"מ בגין שנים קודמות, אשר סווג לזמן ארוך.	245	2,698	1,105	חייבים ויתרות חובה
	-	384	22	צדדים קשורים ובעלי עניין
החברה פעלה במהלך שנת 2024 למימוש השקעה בתיק ניירות הערך. יתרת ההשקעה בתיק ניירות הערך הינה על פי מדיניות ההשקעה של החברה, אשר אושרה בדירקטוריון. ראו גם סעיף 1.6.7 לעיל.	497	11,612	34,299	השקעה בניירות ערך סחירים
	563,127	586,741	635,608	סה"כ נכסים שוטפים

הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	סעיף
קיים גידול בתיק האשראי כתוצאה מהמשך צמיחה של החברה, תוך יישום אסטרטגיה הכוללת טיוב לקוחות, טיוב הבטוחות והארכת מח"מ התיק.	243,820	108,694	323,598	אשראי לקוחות לזמן ארוך, נטו
הגידול ליום 30 ביוני 2025 נובע מנכסי נדל"ן מלקוח של החברה שביצע פירעון מוקדם והקדמת תשלומי הלוואות. הגידול בשנת 2024 נובע מנכסי נדל"ן שהועברו לבעלותה של החברה כחלק מתקבול נוסף בגין עסקת אשראי.	16,044	9,565	28,381	נכסים לא שוטפים אחרים
	259,864	118,259	351,979	סה"כ נכסים לא שוטפים
	822,991	705,000	987,587	סה"כ נכסים

המצב הכספי (באלפי ש"ח) (המשך)

הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	סעיף
הסעיף כולל אשראי ממוסדיים ומאחרים, הגידול נובע ממעבר מסיווג חלק מהאשראי לחלויות שוטפות.	51,381	25,113	125,262	אשראי והלוואות לזמן קצר מנותני אשראי ואחרים
הגידול ליום 30 ביוני 2025 לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע מהתקשרות בהסכמי אשראי עם שני תאגידי בנקאיים נוספים במהלך הרבעון הראשון וניצול מסגרות האשראי. במהלך שנת 2024 ביצעה החברה מספר הרחבות של סדרות האג"ח, אשר הובילו לקיטון בניצול המסגרות ליום 31 בדצמבר 2024.	22,854	120,045	143,312	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
	112,576	113,003	161,986	חלויות שוטפות של אג"ח
	28,116	24,118	20,195	התחייבויות שוטפות אחרות
	214,927	282,279	450,755	סה"כ התחייבויות שוטפות
הסעיף כולל אשראי ממוסדיים ומאחרים, הקיטון נובע ממעבר מסיווג חלק מהאשראי לחלויות שוטפות.	152,013	146,860	65,176	אשראי לזמן ארוך מנותני אשראי אחרים
במהלך שנת 2024 ביצעה החברה מספר הרחבות של סדרות האג"ח.	266,608	116,607	262,441	התחייבות בגין אג"ח
	-	668	153	התחייבויות לא שוטפות אחרות
	418,621	264,135	327,770	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	189,443	158,586	209,062	הון עצמי
	822,991	705,000	987,587	סה"כ

2.2. להלן פילוח סך החובות המגובים בביטחונות* לפי סוג בטוחה ליום 30 ביוני 2025

סוג בטוחה	אחוז ההלוואות המגובות בביטחונות מתיק האשראי
משכנתא מדרגה ראשונה	23.8%
משכנתא מדרגה שנייה	20.8%
ניירות ערך	12.9%
ערבויות צדדי ג'	9.7%
כלי תחבורה ושונות	2.8%

סוג בטוחה	אחוז ההלוואות המגובות בביטחונות מתיק האשראי
סה"כ	70.1%

(*) "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 שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025, הסתכם לסך של כ- 17,261 אלפי ש"ח ו- 9,502 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת רווח בסך של כ- 16,780 אלפי ש"ח וכ- 7,771 בתקופות המקבילות אשתקד. הרווח לפני מס לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של כ- 23,056 אלפי ש"ח וכ- 12,938 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ- 21,752 אלפי ש"ח ו- 10,005 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. לדוחות רווח והפסד של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2025 ו-2024 ראו 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים
	2025	2024	2025	2024	
הכנסות מימון	56,884	55,708	28,247	27,068	החל מהחציון השני של שנת 2024 פעלה החברה להגדלת תיק האשראי, מגמה שנמשכת גם ברבעון הנוכחי. החברה פעלה לטיוב והארכת מח"מ תיק האשראי והגדלת רכיב הבטוחות, ובהתאם הוקטנה רמת הסיכון בתיק וכתוצאה מכך ירד שיעור הריבית הנקובה.
הוצאות מימון	(26,854)	(21,363)	(14,002)	(10,102)	הוצאות המימון של החברה גדלו בצורה יחסית לצמיחה בתיק האשראי.
הכנסות מימון נטו	30,030	34,345	14,245	16,966	
חובות מסופקים ואבודים	(2,569)	(2,992)	(1,905)	(1,490)	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.
סה"כ הכנסות מימון, נטו בניכוי הוצאות חובות מסופקים ואבודים	27,461	31,353	12,340	15,476	
הוצאות מכירה ושיווק	(1,310)	(2,764)	(661)	(1,298)	במהלך שנת 2024 החברה ביצעה התייעלות במודל המכירות והשיווק שלה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(8,584)	(8,728)	(4,330)	(4,853)	הוצאות הנהלה וכלליות כוללות בעיקר שכר ונלוות, אחזקת משרד ותשלום ליועצים. הוצאות הרבעון הראשון כוללות הוצאה בגין מענקים משנה קודמת בסך של כ- 900 אש"ח. ברבעון הנוכחי כוללות ההוצאות עלויות הקשורות עם בניית האסטרטגיה של החברה, ראו גם סעיף 1.2 לעיל.
עלות תשלום מבוסס מניות	(92)	(215)	(39)	(152)	
הכנסות (הוצאות) אחרות	5,581	2,106	5,628	832	החברה פעלה במהלך שנת 2024 למימוש השקעה בתיק ניירות הערך. ההשקעה בניירות ערך סחירים הינה על פי מדיניות ההשקעה של החברה כפי שאושרה בדירקטוריון. ראו גם סעיף 1.6.7 לעיל.
רווח לפני מס	23,056	21,752	12,938	10,005	

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים
	2024	2025	2024	2025	
מיסים על הכנסה	(4,972)	(5,795)	(2,234)	(3,436)	
רווח נקי וכולל	16,780	17,261	7,771	9,502	

4. נזילות ותזרים מזומנים (באלפי ש"ח)

יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכמה לסך של 54,535 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הסבר הדירקטוריון
	2024	2025	2024	2025	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	23,712	(49,237)	(46,457)	(17,170)	(229,262)
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו לפעילות השקעה	(30,008)	(2,656)	(2,150)	(26,991)	13,854
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	37,592	62,671	43,207	73,925	213,450
סך השינוי במזומנים ושווי מזומנים	31,296	10,778	(5,400)	29,764	(1,958)

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

לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ותזרים מזומנים שלילי לתקופה של שלושת 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 וסעיף 5 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח הרבעון הראשון לשנת 2025.

6. מקורות המימון (באלפי ש"ח)

למועד פרסום הדוח פעילות החברה ממומנת באמצעות הונה העצמי, מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות נחותות ובכירות מגופים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה, ואגרות חוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד') 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', ב', ג' ו-ד'). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד') 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) ודוח הצעת מדף (מתקן) להרחבת אג"ח (סדרה ד') של החברה שפורסם ביום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045107).

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+. בחודש יוני 2025 הודיעה מעלות כי הדירוג לאגרות החוב שיונפקו באמצעות הרחבת סדרה ד' תקף להיקף כולל של עד 70 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 8 במרס 2025 (אסמכתא מספר 2025-01-015254) וסעיף 1.6.6 לעיל.

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 ביוני 2025	209,062	268,574	65,176	424,427	967,239
ליום 30 ביוני 2024	158,586	266,905	25,113	229,610	680,214
ליום 31 בדצמבר 2024	189,443	159,913	66,334	379,184	794,874

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מצויה במגעים מתקדמים לקבלת מסגרת אשראי להעמדת הלוואות מגובות נדל"ן מגוף מוסדי בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח וכן לקבלת מסגרת אשראי מגוף פיננסי נוסף בהיקף של 50 מיליון ש"ח. כמו כן, עודכנה החברה על אישור עקרוני על הגדלת מסגרת האשראי מתאגיד בנקאי א' מ-90 מיליון ש"ח ל-120 מיליון ש"ח (מתוכם 60 מיליון ש"ח מסגרת למימון פעילות הנדל"ן), לרבות שיפור בתנאים העסקיים.

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 30.6.25 (אלפי ש"ח)	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערבויות ובטחונית	התחייבויות החברה/הערות
תאגיד בנקאי א"י	11.02.2021	90,000 (סך של 40,000 מתוך המסגרת האמורה ניתנים לניצול על-ידי החברה לצורך פעילות המגובה בנדל"ן)	87,796	87,707	פריים + 1.5% עד פריים + 2%	ערבות בעל השליטה, ושעבוד זכויות החברה כלפי החייבים אליה	<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידי הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. לא יבוצע שינוי בשליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, אלא בהסכמת הבנק בכתב ומראש. 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. 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. 5. החברה לא תשלם ולא תתחייב לשלם מהחברה (מרווחיה או מהוניה 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 לבעלי מניותיה או לבעלי שליטה בה ו/או לבן משפחה של מי מהם, ו/או לחברות או תאגידים אשר מי מבעלי מניותיה בעלי עניין בהם ו/או לצד ג' כלשהו שיבוא במקום מי מהנ"ל או מטעמו, והכל בלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. 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. 7. החברה לא תעמיד ולא תתחייב להעמיד בכל צורה שהיא לבעלי המניות או למי מבעלי השליטה ו/או לבן משפחה של מי מהם ו/או לתאגידים בשליטת מי מהם ו/או לצד ג' אחר שיבוא במקומם או מטעמם, אשראי כלשהו ו/או סיוע בקבלת אשראי, ולא תיצור ערבויות לטובתם, ללא הסכמת הבנק מראש ובכתב. <p>נכון ליום 30 ביוני 2025 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מידי החברה התחייבה, בין היתר, לאמות מידה פיננסיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-20% מסך המאזן המוחשי של החברה. נכון ליום 30 ביוני 2025 שיעור ההון העצמי המוחשי של החברה עומד על כ-22.9% מסך המאזן המוחשי של החברה. 2. על אף האמור לעיל, חלוקת דיבידנד תאפשר בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק. 3. הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי. נכון ליום 30 ביוני 2025 הרווח הנקי השנתי של החברה חיובי. 4. 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.² 5. 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. 6. סך הממסרים או שטרות של מושך בודד מסך השיקים שבידי החברה לא יעלה על 5%.

² השיעור הנדרש הפחת מ-150% ל-135% במסגרת תיקון שנערך להסכם ההלוואה בחודש יוני 2025, כאמור בסעיף 1.6.3 לעיל.

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 30.6.25 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	מועד העמדת האשראי	המלווה
<p>7. סך השיקים שאינם סחירים (שיקים "למוטב בלבד"), לא יעלה על 30% מסך השיקים המופקדים.</p> <p>8. סכומם הכולל של השיקים שהוסבו לטובת החברה על ידי חברות מימון אחרים, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.</p> <p>נכון ליום 30 ביוני 2025, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>							
<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידי הבאים:</p> <p>1. כל הלוואות הבעלים כפי שהם ו/או יהיו בעתיד יחשוב ויהיו תמיד נחותים ונדחים אחרי האשראים ולא ישולמו ולא יוחזרו לבעלים ולא יפרעו להם אלא לאחר קבלת אישור הבנק לכך בכתב ומראש.</p> <p>2. 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).</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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>5. החברה תמשיך להחזיק ברישיון למתן אשראי מורחב מאת רשות שוק ההון לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 במשך כל תקופת מתן האשראי.</p> <p>נכון ליום 30 ביוני 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 המנוכה של החברה. נכון ליום 30 ביוני 2025 סכום ההון העצמי המוחשי של החברה עומד על כ-24.24% מסך המאזן המנוכה של החברה.</p> <p>2. חלוקת דיבידנד תתבצע בסכום כולל ומצטבר שאינו עולה על 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה בשנה הקודמת, מבלי להידרש להסכמת הבנק לכך, ובכל מקרה באופן שלא יגרום לחברה להפר התחייבות כלפי הבנק.</p> <p>3. הרווח הנקי השנתי, כפי הגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, יהא בכל עת חיובי. נכון ליום 30 ביוני 2025 הרווח הנקי השנתי של החברה חיובי.</p> <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:</p> <p>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 אחרים, לא יעלה על 20% מסך השיקים המופקדים.</p> <p>ה. סך השיקים המופקדים אשר נמסרו לחברה בקשר עם עסקאות סולו ו/או אשר הוסבו לחברה על ידי חברות מימון אחרים ו/או שאינם סחירים לא יעלה על 30% מסך היתרה לסילוק של האשראי בבנק.</p> <p>נכון ליום 30 ביוני 2025, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>	<p>ערבות בעל השליטה, ושעבוד זכויות החברה כלפי החייבים אליה</p>	<p>פריים + 1.5% עד פריים + 2.3%</p>	<p>50,000</p>	<p>35,030</p>	<p>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. ראו סעיף 1.7.3 לדוח הדירקטוריון לעיל)</p>	<p>08.07.2021</p>	<p>תאגיד בנקאי ב*</p>

התחייבויות החברה/הערות	ערבויות ובטחוניות	שיעור הריבית למועד הדוח	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.6.25 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	מועד העמדת האשראי	המלווה
<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידי הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפרת או אי קיום תנאי כלשהו מתנאי מסמכי פתיחת החשבון, מסמכי האשראי או הבטוחות או אם יתברר כי הצהרה של החברה במסמכים אלו אינה נכונה, מדויקת או מלאה. 2. אם יהיה בכוונת החברה לבצע שינוי מבנה, או לתקבל החלטה ביחס לשינוי מבנה או יבוצע שינוי מבנה. 3. אם תתקבל החלטה פירוק מרצון, תוגש בקשת פירוק או בקשה לפתיחה בהליכי חדלות פירעון מסוג כלשהו וכיו"ב, או אם ימונה מפקד, מנהל מיוחד, נאמן או בעל תפקיד אחר, זמני או קבוע, באיזה מהמקרים כאמור. 4. אם החברה תצהיר כי בכוונתה 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 מומחה לבחינת הסדר ביחס לחברה או מינוי מומחה או בעל תפקיד ביחס למקרים כאמור. 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. 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. 7. אם ייראה לבנק שחל שינוי שליטה בחברה. 8. אם החברה תודיע כי אין ביכולתה לפרוע את חובותיה, כולם או חלקם, כסדרם או אם תפסיק לפרוע את חובותיה או לנהל את עסקיה. 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. 10. אם ארע אירוע או חל שינוי, אשר יש או עלולה להיות לו השפעה שלילית מהותית, כהגדרת המונח במסמכי פתיחת החשבון. 11. אם החברה תפגר בתשלום סכום כלשהו שחייבת לבנק מעל 7 ימים. 12. אם לפי שיקול דעתו של הבנק ולפי הערכתו, חל שינוי לרעה בבטוחות שניתנו או שיתנו להבטחת פירעון איזה מתבויות החברה. 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. 14. אם יבוטל רישיון או זיכיון שהוא מהותי לפעילות החברה. 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. 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. 17. בקרות איזה מהמקרים לעיל לערב כלשהו לאיזה מחבויות החברה. 	<p>ערבות בעל השליטה, ושעבוד זכויות החברה כלפי החייבים אליה</p>	<p>פריים + עד 1.25% פריים +1.7%</p>	<p>43,981</p>	<p>20,486</p>	<p>50,000</p>	<p>26.2.2025</p>	<p>תאגיד בנקאי ג'י*3</p>

ראו דוח מיידי של החברה מיום 27.12.2025 (אסמכתא מספר 01-3356-01-2025).

התחייבויות החברה/הערוות	ערבויות ובטחונות	שיעור הריבית למועד הדוח	ניצול קו האשראי בפועל למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.6.25 (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"> 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 ביוני 2025 הינן 22.97%); סכום הון עצמי מוחשי – ההון העצמי המוחשי לא יפחת בכל עת מסכום של 75 מיליון ש"ח; 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. <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"> 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; החברה תישא בעמלות הקצאת אשראי ודמי טיפול באשראי ובטחונות כמקובל בשוק; מגבלה על שינוי מבנה של החברה או שינוי בשליטה של החברה, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב; 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, כאשר הנכסים הרלוונטיים לפעולה כאמור הינם מהותיים עבור התאגיד, בהיקפם או בטיבם; והכל - בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות. מגבלה על מכירת ורכישת נכסים שלא במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק או שינוי מהותי בתחום הפעילות של החברה, ללא הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב; החברה נטלה על עצמה מגבלות בהתרחש אירוע הפרה ובכלל זאת, שלא לבצע תשלומים מסוגים שונים לגופים קשורים; בעל השליטה נטל על עצמו התחייבויות שונות בלתי חוזרות, ביניהן: (1) כי לא יחול שינוי בשליטה; (2) הסכמה כי כל התחייבויות החברה כלפי בעל השליטה וזכויותיו, לרבות התחייבויות בקשר עם הלוואות בעלים, הינן נחותות וכפופות להתחייבויות החברה וזכויות הבנק בקשר לסכומי האשראי, ואינן, ולא תהיינה מובטחות בבטוחה כלשהי; (3) התחייבות לא למשוך ולקבל תשלומים בניגוד להוראות ההסכם, בלא קבלת הסכמת הבנק לכך, מראש ובכתב; (4) התחייבות החברה לבנק יהיו בכל עת, בדרגה שהינה לפחות שווה (פרי פאסו) בזכות ובעדיפות תשלום על חיובי החברה, הקיימים או העתידיים, הבלתי נחותים, האחרים (פרט לחיובים שיש להם, על פי דין, עדיפות בלתי מותנית על פני חיובים אחרים). 							
<ol style="list-style-type: none"> החברה לא תעמוד בכל התחייבויותיה לפי ההסכם. חל שינוי מהותי במצבה של החברה באופן שמעמיד בספק את אפשרותה לעמוד בהתחייבויותיה, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי של הספק. 	ערבות בעל השליטה	פריים 3.75%+ עד פריים 4.10% +	15,280	40,522	115,000	13.02.2019	ספק א'

התחייבויות החברה/הערות	ערבויות ובטחונות	שיעור הריבית למועד הדוח	ניצול קו האשראי בפועל למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.6.25 (אלפי ש"ח)	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	מועד העמדת האשראי	המלווה
<p>3. החברה, החייבים על פי השטרות או הערבים לחברה על פי ההסכמים יפרו או לא יקימו 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>4. אם יתברר כי הצהרה כלשהי שנתנה החברה לספק אינה נכונה או מדויקת.</p> <p>5. 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> <p>8. אם יראה לספק על פי שיקול דעתו הבלעדי כי חל שינוי בשליטה על החברה או הערבים לגבי המצב ביום חתימת ההתחייבות הזו. אם תפסיק החברה או הערבים לפרוע את חובותיהם לאחרים או לנהל את עסקיהם.</p> <p>9. אם יראה לספק לפי שיקול דעתו הבלעדי וואו 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 ביוני 2025 למיטב ידיעת החברה לא התקיימה עילה לפירעון מידי. אין התחייבות לשמירה על אמות מידה פיננסיות.</p>							
<p>נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידים הבאים:</p> <p>1. אם החברה לא תשלם 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 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 חי" בדוחות הכספיים של החברה.</p> <p>נכון ליום 30 ביוני 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> <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>	ערבות בעל שליטה	8.9%	20,000	20,334	20,000	9.12.2021	ספק ב'*** (חוב נחות)

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.6.25 (אלפי ש"ח)	ניצול קו האשראי בפועל למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית המועד הדוח	ערבויות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
							נכון ליום 30 ביוני 2025, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל. נקבעו, בין היתר, מצבי הפירעון המיידים הבאים:
ספק ג'*** (אשראי בכיר)	31.3.2022	120,000	104,928	105,000	פריים + - 1.7% פריים + 2.10%	ערבות בעל שליטה + שעבוד חשבון החברה אצל הספק	<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 חי" בדוחותיה הכספיים של החברה.</p> <p>נכון ליום 30 ביוני 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 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 ביוני 2025, למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הרשומות לעיל.</p>
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 ב')	14.02.2022	122,430	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.	3.95%	ללא בטוחות, אך כפוף לאמות מידה פיננסיות ולדירוג אג"ח	לפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה לרבות אמות פיננסיות והתחייבויות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

המלווה	מועד העמדת האשראי	סכום מסגרת האשראי המקורי (אלפי ש"ח)	ניצול קו אשראי בפועל ליום 30.6.25 (אלפי ש"ח)	ניצול קו האשראי בפועל סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור הריבית למועד הדוח	ערבויות ובטחונות	התחייבויות החברה/הערות
אג"ח (סדרה ג')	19.5.2024	155,495	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.	ראו נספח א' לדוח דירקטוריון.	7%	ללא בטוחות, אך כפוף לאמנות 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 לאמנות 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, 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, ראו 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 ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרס 2025 (וכן דיווח מידי 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.

4 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 ביוני 2025		
מסגרות אשראי העומד לרשות החברה (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)	
804,427	698,493	מסגרות אשראי מחייבות
80,000	59,684	מסגרות אשראי לא מחייבות
884,427	758,177	סה"כ

7. היקפים ממוצעים

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
243,961	268,869	400,468	319,008	345,345	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ממקורות מימון
252,850	241,326	332,770	202,804	286,639	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 הנדלין למגורים.

למנהלי החברה ניסיון רב שנים בתחום הנ"ל, לרבות היכרות מעמיקה עם האתגרים וההזדמנויות בתחום, יכולת ניתוח והבנה של עסקאות בתחום הנדלין 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% ויותר⁵), 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 2025 ובשנת 2026.

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 (ראו גם סעיף 1.2 לעיל), שינויים במצב השוק בישראל והכלכלה העולמית ובשוק האשראי בישראל,

⁵ "לקוח חוזר" הינו לקוח שביצע יותר מ-2 עסקאות במשך תקופה של 12 חודשים.

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.

8.3. פיזור תיק הלקוחות של החברה

במהלך השנים 2023 ו-2024 כמו גם במהלך החציון הראשון לשנת 2025, 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. ראו 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 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024
1	4.6%	4.7%	4.2%
2	4.6%	4.4%	3.8%
3	4.3%	3.5%	3.8%
4	3.9%	3.2%	3.4%
5	3.7%	2.8%	3.1%
6	3.5%	2.7%	3.0%
7	2.7%	2.5%	2.9%
8	2.6%	2.5%	2.5%
9	2.5%	2.4%	2.5%
10	2.2%	2.4%	2.3%

* 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 פעילות¹

ענף פעילות	ליום 30 ביוני 2025 שיעור מסך תיק הלקוחות	ליום 30 ביוני 2024 שיעור מסך תיק הלקוחות
נדל"ן	60.8%	68.7%
מסחר ויבוא	12.4%	13.9%
פיננסים וביטוח ²	9.7%	7.0%
תעשייה וחרושת	4.3%	1.5%
אנרגיה	8.1%	-
שירותים עסקיים אחרים	2.3%	3.5%
תחבורה ולוגיסטיקה	2.4%	5.4%

¹ יוער כי לאור העובדה כי מרבית לקוחות החברה הינם גם מושכי הממסרים אזי הטבלה שלהלן מתייחסת הן לפיזור עשרת הלקוחות הגדולים של החברה והן לעשרת מושכי הממסרים הגדולים של החברה.

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

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

ליום 30 ביוני 2025 ימים לפירעון ^(*)	ליום 30 ביוני 2025 שיעור נפרע מיתרת התיק	ליום 30 ביוני 2025 שיעור מצטבר מיתרת התיק	ליום 30 ביוני 2024 ימים לפירעון	ליום 30 ביוני 2024 שיעור נפרע מיתרת התיק	ליום 30 ביוני 2024 שיעור מצטבר מיתרת התיק
0-30	15%	15%	0-30	23%	23%
31-60	9%	24%	31-60	10%	33%
61-120	15%	39%	61-120	21%	54%
121-180	11%	50%	121-180	11%	65%
181-365	19%	69%	181-365	19%	84%
365 <	31%	100%	365 <	16%	100%
חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי	(**)	(**)	חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי	(**)	(**)

(*) "ימים לפירעון" – מספר הימים שנותרו מיום 30 ביוני 2025 (או 30 ביוני 2024, לפי העניין) ועד למועד החוזי לפירעון החוב.
 (**) בגין חובות שמועד פירעונם שונה מהמועד המקורי: ליום 30 ביוני 2025 כולל סך של 1,108 אלפי ש"ח, וליום 30 ביוני 2024 סך של 13,015 אלפי ש"ח.

משך החיים הממוצע של תיק האשראי ליום 30 ביוני 2025 הינו כ- 0.79 שנים. משך החיים הממוצע של תיק האשראי ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 0.78 שנים. משך החיים הממוצע של תיק האשראי ליום 30 ביוני 2024 הינו כ- 0.54 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 התיק הלקוחות. בשנים 2023 ו-2024, כמו גם בחציון הראשון לשנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח, החברה המשיכה במדיניותה לשיפור איכות התיק הלקוחותיה, באמצעות אסטרטגיית חשיפה ללקוחות חדשים בעלי איתנות פיננסית גבוהה יותר ופוטנציאל סיכון נמוך יותר. בהקשר זה יצוין כי טיוב התיק הלקוחות מוריד את המרווח של התיק האשראי. ראו גם סעיף 1.2 לעיל בעניין החלטת דירקטוריון החברה מחודש אוגוסט 2025 בדבר עדכון האסטרטגייה העסקית של החברה.

8.6. טבלת התפלגות שיעור מסך הלקוחות לפי מקור הממסר

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024
ממסרים מצדדים שלישיים	7%	3%	5%
ממסרים עצמיים	93%	97%	95%

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

נתונים כספיים נכון ליום 30 ביוני 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	844,245	1,531	256	4,661	1,569	25,923	878,185

* "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 ביוני 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 ובמסרים 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, הלוואות נחותות ובכירות מתאגידים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד') 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.

9. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק

9.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי לניהול סיכוני שוק בחברה הינו סמנכ"ל ניהול סיכונים של החברה, בשיתוף ובאמצעות סמנכ"לית הכספים 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.

9.2. 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, ראו סעיף 11.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 1.5 לדוח זה לעיל.

9.3. 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.

9.4. מבחני רגישות

רגישות לשינויים בשערי הריבית

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

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, ראו סעיף 11.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

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 מיידי.

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

ירידה	ערך ליום 30 ביוני 2025	עלייה	סעיף מאזני
1%		1%	אשראי לקוחות נטו
-2,173	869,245	2,173	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,433	143,312	-1,433	אשראי מוסדיים
1,253	125,262	(1,253)	אשראי אחר
652	65,176	(652)	

את השפעות הריבית על תוצאות החברה יש לקרוא יחד עם השפעות מלחמת חרבות ברזל כפי שהן מפורטות בסעיף 0 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 מהנחה 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 גולטוריים; (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 (ראו גם סעיף 1.4 לעיל); (ז) התממשות של איזה מבין גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 12.18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

9.5. אמצעי פיקוח למימוש מדיניות ניהול הסיכונים

י"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.

9.6. דוח בסיסי הצמדה

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

9.7. אסטרטגיית המימון של החברה

למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות נחותות ובכירות מתאגידים מוסדיים, הלוואות חוץ בנקאיות מגורמים בלתי תלויים בחברה ואגרות חוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד') 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 1.6.3 לעיל. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בדרך של הרחבת סדרה בחודש יוני 2025, ראו סעיף 1.6.9 לעיל.

10. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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

חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי

11. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

בתקופת הדוח העניקה החברה תרומות לעמותות ומוסדות לצרכי ציבור בסכומים שאינם מהותיים.

12. 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.

13. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, מכהנות בחברה שתי דירקטוריות בלתי תלויות: הגב' שריתה להבי והגב' שירה קולמן גולובינסקי. לפרטים אודותיהן ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024. יצוין כי תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה.

14. 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 מינוי 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

15. 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 ביוני 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 ביוני 2025 להלן.

נספח א' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה

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

אגרות חוב (סדרה א')	תיאור
סדרה מהותית ⁶	כן
מס' נייר ערך	1177633
מועד הנפקה	22 ביוני 2021; הסדרה הורחבה עפ"י דוח הצעת מדף מיום 8 באוגוסט 2022 ועפ"י דוח הנפקה פרטית מיום 1 בפברואר 2024
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ₪)	214,975
שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)	58,485
שווי נקוב צמוד ליום 30.06.25	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.25 (באלפי ₪)	ל.ר.
שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 30.06.25 (באלפי ₪)	57,310
השווי הבורסאי ליום 30.06.25 (באלפי ₪)	57,557
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בגובה של 3.8%. לפרטים אודות הרחבת אגרות החוב מיום 4 בפברואר 2024 ראו דיווח מידי של החברה מיום 4 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא 01-010639-2024). שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו-8.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') אשר צורף לדיווח המידי של החברה מיום 20 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 01-103911-2021) המובא בדוח זה על דרך ההפניה (בטבלה זו: "שטר 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 כפוייה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה ההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי
ערבות שניתנה בגין האג"ח	אין

⁶ 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 ב')
כן	סדרה מהותית ⁷
1184357	מס' נייר ערך
10 בפברואר 2022	מועד הנפקה
122,430	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ₪)
27,876	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.25
275	סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.25 (באלפי ₪)
28,066	שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 30.06.25 (באלפי ₪)
27,828	השווי הבורסאי ליום 31.03.25 (באלפי ₪)
ריבית שנתית קבועה בגובה של 3.95%. שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו-8.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') אשר צורף לדיווח המידי של החברה מיום 8 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 01-2022-016495) המובא בדוח זה על דרך ההפניה (בטבלה זו: "שטר הנאמנות")	סוג הריבית ושיעורה
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת תשולם (או שולמה, לפי העניין) בשמונה (8) תשלומים חצי שנתיים, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של השנים 2022 עד 2025 כך שתשולם הריבית האחרון ישולם ביום 30 בספטמבר 2025.	מועדי תשלום הריבית
קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בארבעה (4) תשלומים רצופים אשר ישולמו (או שולמו, לפי העניין) כלהלן: תשלום ראשון ישולם ביום 31.3.2024 בשיעור של 20% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 30.9.2024 בשיעור של 20% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31.3.2025 בשיעור של 30% מהקרן וביום 30.9.2025 ישולם התשלום האחרון בשיעור של 30% מהקרן, אשר במסגרתו ייפרעו אגרות החוב (סדרה ב') במלואן.	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ב') 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 ב'), והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה ההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
אין	ערבות שניתנה בגין האג"ח

תיאור	אגרות חוב (סדרה ג')
כן	סדרה מהותית ⁸
1206663	מס' נייר ערך
19 במאי 2024	מועד הנפקה
155,550	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ₪)

⁷ 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.

⁸ 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 ג')
155,216	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)
ל.ר. (הונפקה לאחר מועד הדוח)	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.25
ל.ר.	סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.25 (באלפי ₪)
151,317	שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 30.06.25 (באלפי ₪)
156,013	השווי הבורסאי ליום 30.06.25 (באלפי ₪)
ריבית שנתית קבועה בגובה של 7%. שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו- 8.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') אשר צורף לדיווח המידי של החברה מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-047659) המובא בדוח זה על דרך ההפניה (בטבלה זו : "שטר הנאמנות")	סוג הריבית ושיעורה
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת תשולם בעשרה (10) תשלומים חצי שנתיים בימים 31 בדצמבר ו- 30 ביוני של השנים 2024 עד 2029 כך 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 לשטר 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 ד')
כן	סדרה מהותית
1215110	מס' נייר ערך
22 בדצמבר 2024	מועד הנפקה
186,912	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
186,389	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.25
2,157	סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.25 (באלפי ש"ח)
187,734	שווי הוגן כפי שנקבע בדוחותיה המבוקרים של החברה ליום 30.06.25 (באלפי ש"ח)
190,276	השווי הבורסאי ליום 30.06.25 (באלפי ש"ח)

תיאור	אגרות חוב (סדרה ד')
ריבית שנתית קבועה בגובה של 7.15%. שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיפים 8.4 ו-8.5 לשיטת 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: "שיטת 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 תעמוד 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 לשיטת הנאמנות ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה ההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי	זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה
אין	ערבות שניתנה בגין האג"ח

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

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', ב', ג' ו-ד')

שם החברה המדרגת וסדרת אג"ח	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון למועד פרסום הדוח	נודע לחברה על כוונת החברה לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ לאגרות חוב (סדרה א')	ilBBB	ilBBB+	לא
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ לאגרות חוב (סדרה ב')	ilBBB	ilBBB+	לא
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ לאגרות חוב (סדרה ג')	ilBBB+	ilBBB+	לא
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ לאגרות חוב (סדרה ד')	ilBBB+	ilBBB+	לא

לדוח הדירוג העדכני של אגרות החוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד') ראו דיווח מידי של החברה מיום 6 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-015254) וביחס להרחבת סדרה ד' ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044786).

1.3 אסיפות מחזיקי אגרות החוב ושינוי תנאי אגרות החוב

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

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

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

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 הלוואות בעלים שתועמד לחברה תהיה נחותה לפירעון אגרות החוב, דהיינו, מועד פירעונה יהא לאחר תאריך הפירעון הסופי של אגרות החוב ו/או בעת חדלות פירעון של החברה וכן אם יינתן צו לפתיחת הליכים ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

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

1.4.4 החברה התחייבה כי עד לאחר פירעון מלא של אגרות החוב, תחום פעילותה של החברה יהיה אך ורק באחד או יותר מהתחומים הבאים: אשראי ו/או מימון ו/או 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-ידיה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג.

1.4.6 החברה התחייבה כי תהיה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למספר מגבלות מצטברות, ובין היתר, כי בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) מתחת ל-110 מיליון ש"ח (ביחס לאגרות החוב (סדרה ד')), 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 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', ב', ג' ו-ד')

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 והחברה 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 ביוני 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', ב', ג' ו-ד') 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'):

התחייבויות פיננסיות	חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2025
יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17.5% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)	<u>אלפי ₪</u> <u>הון עצמי</u> ⁹ : 229,062 אלפי ש"ח <u>מאזן</u> ¹⁰ : 933,052 אלפי ש"ח <u>יחס</u> : 24.5%
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 35 מיליון ₪ (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)	<u>הון עצמי</u> : 209,062 אלפי ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 5% מסך תיק האשראי ללקוחות ¹¹ (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)	נכון ליום 30 ביוני 2025, השיעור המקסימלי של שיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית עמד על 4.63% מסך תיק האשראי ללקוחות.
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל ויחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18.5%	החברה עומדת באמת המידה הפיננסית. יחס הון עצמי למאזן: 24.5%
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 37 מיליון ₪	החברה עומדת באמת המידה הפיננסית. הון עצמי: 209,062 אלפי ש"ח

⁹ "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.

¹⁰ "מאזן" - משמעו מאזן החברה (בניכוי מזומן ופיקדונות שאינם מוגבלים בשימוש) כמוצג בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

¹¹ "תיק האשראי ללקוחות" - משמעו יתרת אשראי ללקוחות ברוטו כמוצג בדוחות הכספיים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) של החברה, דהיינו, המחאות לגבייה בניכוי הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות.

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

התחייבויות פיננסיות	חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2025
יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17.5% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)	<u>הון עצמי</u> ¹² : 229,062 אלפי ש"ח
	<u>מאזן</u> ¹³ : 933,052 אלפי ש"ח
	<u>יחס</u> : 24.5%
	החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 35 מיליון ₪ (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)	<u>הון עצמי</u> : 209,062 אלפי ש"ח
	החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 5% מסך תיק האשראי ללקוחות ¹⁴ (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)	נכון ליום 30 ביוני 2025, השיעור המקסימלי של שיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית עמד על 4.63% מסך תיק האשראי ללקוחות.
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל ויחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18.5%	יחס הון עצמי למאזן: 24.5%
	החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 37 מיליון ₪	<u>הון עצמי</u> : 209,062 אלפי ש"ח
	החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.

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

התחייבויות פיננסיות	חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2025
יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)	<u>הון עצמי</u> ¹¹ : 229,062 אלפי ש"ח
	<u>מאזן</u> ¹² : 933,052 אלפי ש"ח
	<u>יחס</u> : 24.5%
	החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 75 מיליון ₪ (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)	<u>הון עצמי</u> : 209,062 אלפי ש"ח
	החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7%	נכון ליום 30 ביוני 2025, השיעור המקסימלי של שיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית עמד על 4.63% מסך תיק האשראי ללקוחות.
	החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.

¹² "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 ב') ואשר פירעונם יהיה נחות לפירעון אגרות החוב במידה ויינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על ידי בית המשפט.

¹³ "מאזן" - משמעו מאזן החברה (בניכוי מזומן ופיקדונות שאינם מוגבלים בשימוש) כמוצג בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

¹⁴ "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.

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

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

התחייבויות פיננסיות	חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2025
מסך תיק האשראי ללקוחות ¹³ (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)	
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל ויחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18%	יחס הון עצמי למאזן: 24.5%
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 78 מיליון ש"ח.	החברה עומדת באמת המידה הפיננסית. הון עצמי: 209,062 אלפי ש"ח

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 ביוני 2025
יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% (סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות)	הון עצמי ¹¹ : 229,062 אלפי ש"ח
	מאזן ¹² : 933,052 אלפי ש"ח
	יחס: 24.5%
החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 75 מיליון ש"ח (סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות)	הון עצמי: 209,062 אלפי ש"ח
החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	
שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי ללקוחות ¹³ (סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות)	נכון ליום 30 ביוני 2025, השיעור המקסימלי של שיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית עמד על 4.63% מסך תיק האשראי ללקוחות.
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל ויחס ההון העצמי למאזן ירד מתחת לשיעור של 18%	יחס הון עצמי למאזן: 24.5%
מנגנון התאמת שיעור הריבית – יוחל ככל וההון העצמי של החברה יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח.	הון עצמי: 209,062 אלפי ש"ח
החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	

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

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

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

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

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: 24 באוגוסט 2025

דורון ספיר, יו"ר הדירקטוריון

יניב ביטון, מנכ"ל

**פרק ב' – הדוחות הכספיים של החברה ליום 30
ביוני 2025**



24 באוגוסט, 2025

לכבוד,
הדירקטוריון של
מיכמן מימון בע"מ
בר כוכבא 21, בני ברק
ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של 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 24 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

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

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

מיכמן מימון בע"מ

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

מיכמן מימון בע"מ

דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקר

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>סעיף</u>
2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
5-7	דוחות על השינויים בהון
7-9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-30	באורים לדוחות הכספיים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מיכמן מימון בערבון מוגבל

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מיכמן מימון בע"מ (להלן – החברה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים קודמים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 19 במרץ 2025 ו-27 באוגוסט 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים 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 בפסקה 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
רואי חשבון

תל אביב, 24 באוגוסט 2025

ליום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	ליום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	סעיף
			נכסים שוטפים
23,239	35,975	54,535	מזומנים ושווי מזומנים
539,146	536,072	545,647	אשראי ללקוחות לזמן קצר, נטו
245	2,698	1,105	חייבים ויתרות חובה
497	11,612	34,299	השקעות בניירות ערך סחירים
-	384	22	צדדים קשורים ובעלי עניין
563,127	586,741	635,608	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
243,820	108,694	323,598	אשראי ללקוחות לזמן ארוך, נטו
526	1,143	511	נכס זכות שימוש
1,234	1,379	1,305	רכוש קבוע
1,908	1,886	2,853	נכס בלתי מוחשי
1,110	-	713	מסים נדחים
407	357	407	השקעה בניירות ערך לא סחירים
*6,000	-	17,090	נכסים אחרים
*4,859	4,800	5,502	חייבים אחרים לזמן ארוך
259,864	118,259	351,979	סה"כ נכסים לא שוטפים
822,991	705,000	987,587	סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
51,381	25,113	125,262	אשראי והלוואות לזמן קצר מנותני אשראי
22,854	120,045	143,312	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
23	850	92	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
2,197	3,065	3,272	זכאים ויתרות זכות
130	-	-	צדדים קשורים ובעלי עניין
112,576	113,003	161,986	חלויות שוטפות של אגרות חוב
25,766	20,203	16,831	התחייבות למס הכנסה
214,927	282,279	450,755	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
152,013	146,860	65,176	אשראי לזמן ארוך מאחרים
-	384	153	התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך
-	284	-	מסים נדחים
266,608	116,607	262,441	אגרות חוב
418,621	264,135	327,770	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון המיוחס לבעלי המניות החברה
2	1	2	הון מניות
(9,786)	(7,934)	(13,072)	מניות באוצר
66,721	52,875	77,189	פרמיה על מניות
6,268	6,098	6,359	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
112	112	49	כתבי אופציה
126,126	107,434	138,535	יתרת רווח
189,443	158,586	209,062	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות החברה
822,991	705,000	987,587	סך הכל

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

הדר זמיר סמנכ"לית כספים	יניב ביטון מנכ"ל ודירקטור	דורון ספיר יו"ר הדירקטוריון	24 באוגוסט, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	------------------------------	--------------------------------	---

דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח למעט נתוני רווח למניה)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	סעיף
116,994	27,068	28,247	55,708	56,884	הכנסות מימון
44,314	10,102	14,002	21,363	26,854	הוצאות מימון
72,680	16,966	14,245	34,345	30,030	הכנסות מימון, נטו
9,458	1,490	1,905	2,992	2,569	חובות מסופקים ואבודים
63,222	15,476	12,340	31,353	27,461	הכנסות מימון נטו בניכוי הוצאות חובות מסופקים ואבודים
4,980	1,298	661	2,764	1,310	הוצאות מכירה ושיווק
17,246	4,853	4,330	8,728	8,584	הוצאות הנהלה וכלליות
385	152	39	215	92	עלות תשלום מבוסס מניות
(7,821)	(832)	(5,628)	(2,106)	(5,581)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
48,432	10,005	12,938	21,752	23,056	רווח לפני מסים על ההכנסה
12,960	2,234	3,436	4,972	5,795	מסים על הכנסה
35,472	7,771	9,502	16,780	17,261	רווח נקי ורווח כולל לתקופה
רווח נקי למניה:					
22.31	4.94	5.79	10.70	10.42	רווח נקי בסיסי למניה (בש"ח)
22.19	4.82	5.57	10.48	10.04	רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)
1,589,779	1,573,986	1,641,368	1,567,675	1,656,509	מספר המניות ששימשו לחישוב בסיסי
1,620,586	1,612,099	1,705,405	1,600,488	1,719,700	מספר המניות ששימשו לחישוב מדולל

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	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
5,411	-	(61)	-	5,472	-	*	הנפקת הון מניות ⁽¹⁾
142	-	(1)	-	143	-	*	מימוש אופציה למניה
92	-	-	92	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(3,287)	-	-	-	-	(3,287)	-	רכישת מניות באוצר
17,261	17,261	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>209,062</u>	<u>143,387</u>	<u>50</u>	<u>6,360</u>	<u>72,336</u>	<u>(13,073)</u>	<u>2</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2025

(1) ראה ביאור 5 ה להלן.

בלתי 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
5,000	-	-	-	5,000	-	*	הנפקת הון מניות
115	-	115	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(3)	-	(3)	-	-	-	-	רכישה עצמית של כתבי אופציה
215	-	-	215	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(1,762)	-	-	-	-	(1,762)	-	רכישת מניות באוצר
-	-	-	(150)	150	-	-	חילוט אופציות לעובדים עקב סיום העסקה
16,780	16,780	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>158,586</u>	<u>107,434</u>	<u>112</u>	<u>6,098</u>	<u>52,875</u>	<u>(7,934)</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2024

* 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	
195,050	133,885	112	6,321	66,755	(12,025)	2	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2025</u>
5,411	-	(61)	-	5,472	-	*	הנפקת הון מניות
108	-	(1)	-	109	-	*	מימוש אופציה למניות
39	-	-	39	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(1,048)	-	-	-	-	(1,048)	-	רכישת מניות באוצר
9,502	9,502	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>209,062</u>	<u>143,387</u>	<u>50</u>	<u>6,360</u>	<u>72,336</u>	<u>(13,073)</u>	<u>2</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2025</u>

בלתי מבוקר

							<u>סעיף</u>
סה"כ	יתרת רווח	כתבי אופציה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	הון המניות	
146,409	99,663	-	6,096	47,725	(7,076)	1	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2024</u>
5,000	-	-	-	5,000	-	*	הנפקת הון מניות
115	-	115	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(3)	-	(3)	-	-	-	-	רכישה עצמית של כתבי אופציה
152	-	-	152	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(150)	150	-	-	חילוט אופציות לעובדים עקב סיום העסקה
(858)	-	-	-	-	(858)	-	רכישת מניות באוצר
7,771	7,771	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
<u>158,586</u>	<u>107,434</u>	<u>112</u>	<u>6,098</u>	<u>52,875</u>	<u>(7,934)</u>	<u>1</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2024</u>

* סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

סה"כ	יתרת רווח	כתבי אופציה	קרון 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 רכישה עצמית של כתבי אופציה
(3)	-	(3)	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
385	-	-	385	-	-	-	רכישת מניות באוצר
(3,614)	-	-	-	-	(3,614)	-	חילוט כתבי אופציות לעובדים
-	-	-	(150)	150	-	-	סה"כ רווח כולל
35,472	35,472	-	-	-	-	-	
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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר
--	---	---	--	--

סעיף

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

35,472	7,771	9,502	16,780	17,261
--------	-------	-------	--------	--------

רווח נקי (הפסד)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

(7,668)	(820)	(5,915)	(2,064)	(5,853)
1,394	415	387	838	677
45	-	-	-	-
(1,487)	(147)	673	(93)	397
4,555	1,420	(62)	2,367	3,925
(46)	9	10	(13)	7
(82)	(10)	-	(18)	-
385	152	39	215	92
(2,904)	1,019	(4,868)	1,232	(755)

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
רווחים שמומשו וטרם מושקעה בניירות ערך פחת והפחתות הפסד ממכירת רכוש קבוע מסים נדחים, נטו הוצאות מימון, נטו 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

(129,972)	(6,957)	(18,126)	2,227	(96,599)
1,434	3,326	(531)	(1,019)	(860)
353	(323)	-	(225)	(152)
(10,859)	-	626	-	(745)
964	1,663	(9,522)	(2,530)	(7,859)
(93,606)	(1,411)	(98,894)	3,585	(7,037)
(30,144)	(51,545)	104,643	(69,287)	120,458
(261,830)	(55,247)	(21,804)	(67,249)	7,206
(229,262)	(46,457)	(17,170)	(49,237)	23,712

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
ירידה (עלייה) באשראי לקוחות ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה ירידה יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין, נטו 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 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(44)	(40)	(90)	(44)	(225)
(372)	(121)	(780)	(213)	(1,081)
111	111	-	111	-
-	-	(753)	-	(753)
(50)	-	-	-	-
53,916	1,013	45,854	603	46,321
(39,707)	(3,113)	(71,222)	(3,113)	(74,270)
13,854	(2,150)	(26,991)	(2,656)	(30,008)

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

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(1,402)	(235)	(51)	(472)	(69)
(3,614)	(858)	(1,048)	(1,762)	(3,287)
18,832	5,000	7,301	5,000	7,301

פרעון התחייבות בגין חכירה עלויות רכישת מניות החברה באוצר הנפקת מניות

מיכמן מימון בע"מ

(24,000)	-	-	(15,000)	(6,000)	פרעון הלוואה מנותני אשראי לזמן ארוך
115	115	-	115	-	הנפקת כתבי אופציה
(3)	(3)	(1,890)	(3)	(1,890)	רכישה עצמית של כתבי אופציה
14	-	108	-	142	מימוש כתבי אופציה
(96,667)	-	-	(19,150)	(27,833)	פרעון קרן אגרות חוב
(2,884)	(242)	(803)	(671)	(1,080)	רכישה עצמית של אגרות חוב
323,059	39,430	70,308	94,614	70,308	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
213,450	43,207	73,925	62,671	37,592	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות מימון
(1,958)	(5,400)	29,764	10,778	31,296	<u>ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
25,197	41,375	24,771	25,197	23,239	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
23,239	35,975	54,535	35,975	54,535	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

לשנה שהסתיימה היום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 בלתי מבוקר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר
93,238	30,365	26,909	44,175	51,692
392,292	8,070	11,463	18,616	24,671
8,633	851	9,665	4,583	12,554

מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

93,238	30,365	26,909	44,175	51,692	ריבית שהתקבלה
392,292	8,070	11,463	18,616	24,671	ריבית ששולמה
8,633	851	9,665	4,583	12,554	מסים ששולמו

פעילות מהותית שאינה במזומן

68	68	-	68	-	רכישת רכוש קבוע באשראי
150	150	-	150	-	חילוט אופציות לעובדים עקב סיום העסקה
6,000	-	-	-	10,320	פירעון הלוואה כנגד העברת נכסי נדל"ן להשקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

א. מיכמן מימון בע"מ (לשעבר מיכמן בס"ד 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- 44.6% 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-6.9% מתיק האשראי של החברה.

ב. 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.

ג. החל 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").

ד. התפתחויות כלכליות עיקריות

במהלך תקופת הדוח המשיכה הכלכלה הישראלית להתרחב, כאשר ברבעון הראשון של השנה נרשמה צמיחה בקצב שנתי של כ-3.7%. הצמיחה הובלה בין היתר על ידי ההשקעות בבנייה, ועלייה בצריכה הפרטית של משקי הבית. אינדיקטורים שוטפים לפעילות המשק הצביעו על המשך ההתרחבות גם במרבית הרבעון השני. עם זאת, החל מה-12 ביוני 2025 התרחש אירוע ביטחוני משמעותי – ישראל פתחה במבצע "עם כלביא", שכלל מתקפת פתע נרחבת נגד תשתיות גרעין ואתרי טילים באיראן. איראן הגיבה בירי של מאות טילים לעבר שטח ישראל, והוכרז מצב חירום בעורף. המבצע נמשך 12 ימים והסתיים בהפסקת אש, תוך מעורבות צבאית ישירה של ארה"ב. במהלך הלחימה חלה פגיעה חדה בפעילות הכלכלית, בעיקר עקב מגבלות של פיקוד העורף. הדבר צפוי להשפיע על נתוני הצמיחה של הרבעון השני. בתחילת אוגוסט החליט הקבינט המדיני-ביטחוני על היערכות צה"ל להשתלטות על העיר עזה – החלטה אשר טרם יושמה בפועל, אך במידה שתתממש, היא עשויה לגרור השפעות שליליות על הפעילות הכלכלית, על השווקים בישראל ועל תפיסת הסיכון של ישראל.

בכל הנוגע לשיעור הריבית, על-פי הודעת הריבית של הוועדה המוניתרית בנק ישראל מיום 20 באוגוסט 2025, החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את ריבית בנק ישראל ללא שינוי ברמה של 4.5% (ובהתאם, שיעור ריבית הפריים נותר 6%). בהקשר זה ציינה הוועדה, בין היתר, כי הפעילות הכלכלית במשק מתאוששת לאחר ירידה ניכרת במהלך מבצע "עם כלביא". על פי עדכוני הוועדה התוצר התכווץ ברביע השני ב-3.5% במונחים שנתיים. עם זאת, נתון זה אינו משקף את רמת הפעילות לאורך הרביע השני, לנוכח ההשפעה המהותית של מבצע "עם כלביא". בנטרול השפעה זו הצמיחה חיובית אך נמוכה מהפוטנציאל ארוך הטווח של המשק.

בעניין שינויים בשיעור האינפלציה, ציינה הוועדה המוניתרית כי בחודש יולי 2025, מדד המחירים לצרכן עלה ב-0.4% וקצב האינפלציה השנתי ירד ל-3.1%, מעט מעל לגבול העליון של

באור 1: כללי - המשך

היעד של בנק ישראל. על-פי ציפיות בנק ישראל, האינפלציה צפויה להתכנס לתחום היעד בחודשים הקרובים. להערכת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, קיימים מספר סיכונים להאצה אפשרית באינפלציה או לאי התכנסותה ליעד, והם: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות היצע והרעה בתנאי הסחר העולמיים. כמו כן, על-פי הערכות חטיבת המחקר של בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח ב-3.3% וב-4.6% בשנים 2025 ו-2026, בהתאמה ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 2.6%, ובמהלך 2026 על 2%.

במהלך הרבעון הנוכחי וכן בשנת 2024 ביצעה החברה הנפקות אג"ח (סדרות א', ב', ג' ו-ד') 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 (למעט הלוואות בודדות) 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" בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של החמאס על מדינת ישראל. המצב הבטחוני, המשך הלחימה, המתקפות על מדינת ישראל והשלכות הלחימה על עסקים ועל האוכלוסייה והצעדים שנקטו על ידי ממשלת ישראל כתוצאה מהכניסה למערכה זו, השפיעו על הפעילות הכלכלית במדינה, דבר אשר עשוי להשפיע על הפעילות העסקית של חברות שונות וכפועל יוצא על הדיווח הכספי של חברות שונות. אמנם הושגה הפסקת אש בצפון הארץ, אך החל מתאריך 18 במרס 2025 חודשה הלחימה ברצועת עזה. בצל סיום הפסקת האש וחדוש הלחימה ברצועה, חלו תנועות שערים בבורסה ושערי מטבעות עיקריים ביחס לשקל.

חברות דירוג האשראי הבינלאומיות הגיבו לעלייה בסיכון הכלכלי של מדינת ישראל ובמהלך שנת 2024 החליטו להוריד את דירוג האשראי של ישראל.

בעקבות המלחמה שפרצה ב-7 באוקטובר, ההשפעות ארוכות הטווח של מבצע "עם כלביא" והמצב הביטחוני מול איראן וכן המשך הפעילות הצבאית ברצועת עזה הובילו לחוסר וודאות אשר עלול להוביל את חברות הדירוג להוביל להורדות דירוג נוספות, אם מצבה הביטחוני, הגאופוליטי והכלכלי של ישראל יורע. נכון למועד פרסום הדוח לא היה שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרות א', ב', ג' ו-ד') של החברה.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ואחר הפרסומים של גופים ממשלתיים שונים וביניהם גם בנק ישראל והרגולטורים להם כפופה פעילותה של החברה. למרות התגברות הסיכונים כאמור, החברה הגיעה למלחמה לאחר מספר שנים בהן הציגה צמיחה בהיקף תיק האשראי ושיפור מתמשך ברווחיות ובהון.

להערכת החברה, השלכות התמשכות המלחמה, אתגרי סביבת המאקרו ובכלל זה סביבת האינפלציה והריבית הגבוהה, לצד דירוג האשראי של מדינת ישראל וחוסר הציבות הגיאופוליטית, עלולים להביא להרעה מהותית בפעילות המשק הישראלי לה חשופה פעילות

באור 1: כללי - המשך

החברה, אשר צפויה לקבל ביטוי בהיבטים של גידול ברמות סיכון האשראי במשק, קיטון בביקושים לאשראי, קשיי נזילות של עסקים וגידול באבטלה, היבטים המאפיינים אירועים מתמשכים מסוג זה. מטבע הדברים, הרעה מהותית בפעילות המשק הישראלי לזמן ממושך, צפויה להביא גם להרעה בתוצאות פעילותה של החברה. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר להמשך המלחמה, משכה 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 את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המשך הלחימה על פעילותה ותוצאותיה.

1. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה 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).

2. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:

לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לתקופה של שישה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. 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 ומיידים), 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 ביוני 2024 בלתי מבוקר	ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר	
849,945	704,680	938,369	חייבים בגין הלוואות והמחאות לגבייה נטו ⁽¹⁾⁽²⁾
(60,850)	(54,798)	(60,184)	בניכוי- הכנסות מראש ⁽³⁾
789,095	649,882	878,185	סך הכל אשראי ללקוחות ברוטו
(6,129)	(5,115)	(8,940)	הפרשה להפסדי אשראי (ב)
782,966	644,766	869,245	סך הכל אשראי ללקוחות, נטו ⁽⁴⁾
243,820	108,694	323,598	בניכוי אשראי לזמן ארוך
539,146	536,072	545,647	אשראי ללקוחות לזמן קצר, נטו

- (1) היתרה מוצגת בניכוי יתרות המחאות לגבייה בסך של כ- 48,094 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 (7,902 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ו- 39,438 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024) שהתקבלו מלקוחות וטרם הועברו ללקוחות כספי האשראי בגינן.
- (2) היתרה כוללת הלוואות נושאות ריבית (בעיקר קבועה), וכן במספר בודד של הלוואות עם רכיב קיקר ("KICKER") הנגזר, בין היתר, מביצועים עתידיים של הלווה, הנמדדות לפי שווי הוגן.
- (3) הכנסות מראש כוללות את החלק היחסי מסך ההכנסה הנכללת בהמחאות לגבייה אשר טרם ניתן להכיר בהכנסה בגינן.
- (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)

(ב) הפרשה להפסדי אשראי

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

סעיף	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א'	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'	סה"כ
יתרה שבגינה בוצעה הפרשה חובות בגינם בוצע מחזור חוב	834,204 (1,108)	18,171 1,108	25,810 -	878,185 -
סה"כ	<u>833,096</u>	<u>19,279</u>	<u>25,810</u>	<u>878,185</u>
סך יתרה שבגינה בוצע הפרשה	833,096	19,279	25,810	878,185
<u>יתרת הפרשה</u> ספציפית כללית	- 901	- 24	8,015 -	8,015 925
סך הפרשה	901	24	8,015	8,940
יתרה לאחר הפרשה	<u>832,195</u>	<u>19,255</u>	<u>17,795</u>	<u>869,245</u>
שיעור הפרשה (באחוזים)	<u>0.11</u>	<u>0.13</u>	<u>31.05</u>	<u>1.02</u>

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

סעיף	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א'	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'	סה"כ
יתרה שבגינה בוצעה הפרשה חובות בגינם בוצע מחזור חוב ⁽¹⁾	630,947 (16,052)	6,594 16,052	12,340 -	649,881 -
סה"כ	<u>614,895</u>	<u>22,646</u>	<u>12,340</u>	<u>649,881</u>
סך יתרה שבגינה בוצע הפרשה	614,895	22,646	12,340	649,881
<u>יתרת הפרשה</u> ספציפית כללית	- 660	- 80	4,375 -	4,375 740
סך הפרשה	660	80	4,375	5,115
יתרה לאחר הפרשה	<u>614,235</u>	<u>22,566</u>	<u>7,965</u>	<u>644,766</u>
שיעור הפרשה (באחוזים)	<u>0.11</u>	<u>0.41</u>	<u>35.45</u>	<u>0.79</u>

(1) היתרה כוללת אשראי המגובה בנדל"ן מדרגה ראשונה בגובה של 13.5 מיליון שח.

באור 3: - אשראי לקוחות, נטו (המשך)

(ב) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

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

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

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

ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	אשראי לקוחות כנגד ממסרים דחויים בערוץ ישיר	אשראי לנותני שירותי מטבע כנגד ממסרים דחויים	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות	הפרשה ספציפית	סה"כ
שיעור ההפסד הצפוי (%)	0.17	0.31	0.09		
סך ההפרשה להפסד (באלפי ש"ח)	<u>4</u>	<u>178</u>	<u>743</u>	<u>8,015</u>	<u>8,940</u>
ערך בספרים ברוטו (באלפי ש"ח)	<u>2,529</u>	<u>58,313</u>	<u>791,534</u>	<u>25,810</u>	<u>878,185</u>

באור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

(ב) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

סה"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 ביוני, 2024 (בלתי מבוקר)
		0.11	0.35	0.49	שיעור ההפסד הצפוי (%)
5,115	4,375	649	28	63	סך ההפרשה להפסד (באלפי ש"ח)
644,766	12,340	611,448	7,944	13,034	ערך בספרים ברוטו (באלפי ש"ח)
סה"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 31 בדצמבר 2024
		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)

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
2,932	(1) ⁽¹⁾ 2,932	-	-	הכרה בחובות חדשים (מחיקת חובות אבודים)
(105)	(105)	-	-	סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה ספציפית
2,827	2,827	29	912	סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה כללית
(16)	-	(5)	(11)	יתרה ליום 30 ביוני 2025
8,940	8,015	24	901	

(1) מתוכו הוצאות להפסדי אשראי בסך של כ-1,855 אלפי ש"ח בגין חובות אשר עברו לשלב ג' במהלך התקופה.

באור 3: - אשראי ללקוחות, נטו (המשך)

(ב) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

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
3,746	⁽¹⁾ 3,746	-	-	הכרה בחובות חדשים
(753)	(753)	-	-	(מחיקת חובות אבודים)
2,993	2,993	-	-	סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה ספציפית
(754)	-	21	(775)	סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה כללית
5,115	4,375	80	660	יתרה ליום 30 ביוני 2024

(1) מתוכו הוצאות להפסדי אשראי בסך של כ- 2,256 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
7,085	6,128	39	918	יתרה ליום 1 באפריל 2025
1,992	1,992	-	-	הכרה בחובות חדשים
(105)	(105)	-	-	(מחיקת חובות אבודים)
1,887	1,887	-	-	סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה ספציפית
(32)	-	(15)	(17)	סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה כללית
8,940	8,015	24	901	יתרה ליום 30 ביוני 2025

סה"כ	חובות פגומים עקב סיכון אשראי (* שלב ג'	עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב ב'	ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי שלב א	סעיף
3,694	2,841	81	772	יתרה ליום 1 באפריל 2024
1,603	1,603	-	-	הכרה בחובות חדשים
(69)	(69)	-	-	(מחיקת חובות אבודים)
1,534	1,534	-	-	סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה ספציפית
(113)	-	(1)	(112)	סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה כללית
5,115	4,375	80	660	יתרה ליום 30 ביוני 2024

באור 3: - אשראי לקוחות, נטו (המשך)

(ב) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

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)	-	-	10,011 ⁽¹⁾	10,011
סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה ספציפית	-	-	(6,205)	(6,205)
סה"כ גידול (קיטון) בהפרשה כללית	(523)	(30)	-	(553)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	912	29	5,188	6,129

(1) מתוכו הוצאות להפסדי אשראי בסך של כ- 1,178 אלפי ש"ח בגין חובות שעברו לשלב ג' במהלך התקופה.

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

סעיף	אשראי לקוחות כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לקוחות כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות לאורך חיי המכשיר	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות בתקופת 12 חודשים	סה"כ
ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי- שלב א' עליה משמעותית בסיכון האשראי - שלב ב' חובות פגומים עקב סיכון אשראי - שלב ג'	-	4	-	178	-	719	901
	-	-	-	-	-	24	24
	4,185	-	2,885	-	945	-	8,015
סה"כ	4,185	4	2,885	178	945	743	8,940

באור 3: - אשראי לקוחות, נטו (המשך)

(ב) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

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

סעיף	אשראי לקוחות כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לקוחות כנגד ממשרים דחויים לאורך חיי מכשיר	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממשרים דחויים בתקופת 12 חודשים	אשראי לנותני שירותים מטבע כנגד ממשרים דחויים לאורך חיי המכשיר	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות לאורך חיי המכשיר	הלוואות מגובות בנדל"ן וציוד והלוואות שאינן מגובות בתקופת 12 חודשים	סה"כ
ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי- שלב א' עליה משמעותית בסיכון האשראי - שלב ב' חובות פגומים עקב סיכון אשראי - שלב ג'	13	-	7	-	-	640	660
	-	2	-	1	-	77	80
	-	3,943	-	432	-	-	4,375
סה"כ	13	3,944	7	433	-	718	5,115

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

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

באור 3: - אשראי לקוחות, נטו (המשך)

(ב) הפרשה להפסדי אשראי (המשך)

2. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לקוחות:

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

סעיף	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו						לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	יתרת לקוחות לפני הפרשה לחובות מסופקים
	עד 30 יום	31-60 יום	61-120 יום	121-180 יום	מעל 181 יום	סה"כ		
	1,531	256	4,661	1,569	25,923	878,185	844,245	
	3	2	6	4	8,015	8,940	910	יתרת הפרשה לחובות מסופקים

* כולל יתרות בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח אשר בגינן בוצע מחזור חוב (Refinance) ומשכך אינן נמצאות בפיגור
** יתרת אשראי לקוחות עד 30 יום נפרעת כסדרה.

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

סעיף	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו						לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	יתרת לקוחות לפני הפרשה לחובות מסופקים
	עד 30 יום	31-60 יום	61-120 יום	121-180 יום	מעל 181 יום	סה"כ		
	(**3,018)	2,759	3,836	1,092	11,248	649,881	(*627,928)	
	3	4	4	275	4,111	5,115	718	יתרת הפרשה לחובות מסופקים

* כולל יתרות בסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח אשר בגינן בוצע מחזור חוב (Refinance) ומשכך אינן נמצאות בפיגור
** יתרת אשראי לקוחות עד 30 יום נפרעת כסדרה.

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

סעיף	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו						לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	יתרת לקוחות לפני הפרשה לחובות מסופקים
	עד 30 יום	31-60 יום	61-120 יום	121-180 יום	מעל 181 יום	סה"כ		
	1,331	519	3,227	1,239	16,565	789,095	* 766,214	
	2	1	4	267	4,942	6,129	914	יתרת הפרשה לחובות מסופקים

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

באור 4: - מכשירים פיננסיים שווי הוגן

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 שווים 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 שווים ההוגן (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר, 2024		30 ביוני, 2024		30 ביוני, 2025		התחייבויות פיננסיות:
שווי הוגן רמה 1 (מבוקר)	ערך בספרים (מבוקר)	שווי הוגן רמה 1 (בלתי מבוקר)	ערך בספרים (בלתי מבוקר)	שווי הוגן רמה 1 (בלתי מבוקר)	ערך בספרים (בלתי מבוקר)	
59,072	58,765	111,486	113,977	57,557	57,310	אגרות חוב א'
56,305	55,751	73,576	75,771	27,828	28,066	אגרות חוב ב'
158,962	155,485	39,795	39,862	156,013	151,317	אגרות חוב ג'
116,912	116,912	-	-	190,276	187,734	אגרות חוב ד'

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.

השקעות בניירות ערך סחירים לזמן קצר (באלפי ש"ח)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
34,299	-	-	34,299	30 ביוני, 2025 בלתי מבוקר
497	-	-	497	31 בדצמבר, 2024 מבוקר
11,612	-	-	11,612	30 ביוני, 2024 בלתי מבוקר

השקעות במניות לא סחירות לזמן ארוך (באלפי ש"ח)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
-	-	407	407	30 ביוני, 2025 בלתי מבוקר
-	-	407	407	31 בדצמבר, 2024 בלתי מבוקר
-	-	357	357	30 ביוני, 2024 בלתי מבוקר

באור 5:

אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ועד בסמוך למועד החתימה על הדוח

א. ביום 8 ביולי 2021, התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "בנק מזרחי טפחות") לפיו יעמיד בנק מזרחי טפחות 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 וואו אשר הוסבו לחברה על ידי מנכי משנה אחרים וואו שאינם סחירים לא יעלה על 30% מסך היתרה לסילוק של האשראי בבנק.

ביום 6 בפברואר 2025 הבנק העמיד לחברה מסגרת של 50 מיליון שקלים חלף המסגרת של 18 מיליון שקלים. החברה תוכל לנצל את המסגרת הלוואות מגובות נדל"ן, לרבות בשעבוד מדרגה שניה.

הבנק יממן לחברה בגין הלוואות כאמור 80% מהיקף הלוואה 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 מיכמן את הלקוח בדריגה 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.

ב. ביום 26 בפברואר, 2025 התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי עם בנק הפועלים בע"מ (להלן: "בנק הפועלים") לפיו יעמיד בנק הפועלים 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

באור 5: אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ועד בסמוך למועד החתימה על הדוח (המשך)

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.

ג. ביום 19 ביוני 2025 חתמה החברה על תיקון לאמת מידה שלה התחייבה בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי א', 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%. כמו כן, בחודש אוגוסט 2025, עודכנה החברה על אישור עקרוני על הגדלת מסגרת האשראי מתאגיד בנקאי א' מ-90 מיליון ש"ח ל-120 מיליון ש"ח (מתוכם 60 מיליון ש"ח מסגרת למימון פעילות הנדל"ן), לרבות שיפור בתנאים העסקיים.

ד. 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 הושלמה העברת הבעלות על נכסי מקרקעין נוספים מאותו הלקוח.

ה. 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"ח. 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.

ו. 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 האגרות 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 האגרות החוב של החברה.

באור 5: אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ועד בסמוך למועד החתימה על הדוח (המשך)

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 1,594,696 ע.ג., בתמורה כוללת של כ-1,637 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-54.56% מתוכנית הרכישה האמורה.

2. 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 75,312 מניות, בתמורה כוללת של כ-2,337 אלפי ש"ח, המשקפים ניצול של כ-77.9% 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.

ח. ביום 25 ביוני, 2025, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פיו היא הציעה לציבור 70,000,000 נ"ע. 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 2026 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%.

ט. 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 לעד 24,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 נ"ע. 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 ההחלטה ב- 12 מנות שוות בתום כל 3 חודשים ממועד ההחלטה. האופציות שהבשילו תהיינה ניתנות למימוש עד לחלוף 4 שנים ממועד ההבשלה של כל מנה.

באור 5: אירועים משמעותיים בתקופת הדוח ועד בסמוך למועד החתימה על הדוח (המשך)

השווי ההוגן של האופציות מוערך ביום ההענקה בהתאם למודל הבינומי בסך של כ- 1,782 אלפי ש"ח.

י. 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.

**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 ומיידיים), התש"ל-1970**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מיכמן מימון 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. אלעד לוי-מאורי – סמנכ"ל בכיר, מנהל תחום אשראי מגובה נדל"ן;
5. יניב עזריה – סמנכ"ל ניהול סיכונים;
6. איתי דיין – סמנכ"ל מימון שוקי הון;
7. בן נועם יוסף – סמנכ"ל תפעול.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 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(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 :

אני, יניב ביטון, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מיכמן מימון בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני 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 העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים או וידאתי קביעתם וקיומם 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 הראשון 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.

24 באוגוסט 2025

יניב ביטון

תאריך

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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 מיכמן מימון בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני 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 הראשון של שנת 2025) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתני 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.

24 באוגוסט 2025

הדר זמיר, סמנכ"לית כספים

תאריך