



# אופל בלאנס Opal Balance

## אופל בלאנס השקעות בע"מ דוח ביניים לרבעון השלישי לשנת 2025

מיום 1 בינואר 2023, התנאים לצורך סיווגה של החברה כ"תאגיד קטן", כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, החלו להתקיים וזאת לאור שווי מניות החברה בבורסה במועד האמור. בהתאם לכך, המועד הראשון בו החברה היתה רשאית לדווח לפי ההקלות הקבועות בתקנה 75' לתקנות כאמור הינו מועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022. נכון למועד הדוח התקופתי כאמור ודוח זה, החברה לא קיבלה החלטה בדבר אימוץ הקלה כלשהי מתוך ההקלות האמורות. החברה שומרת לעצמה את הזכות לשוב ולבחון את אפשרות אימוץ ההקלות כאמור, כולן או חלקן, בהמשך.

### תוכן העניינים

- חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
  - חלק ב' - דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025
  - חלק ג' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
- על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות מנהלים

תאריך המאזן : 30 בספטמבר, 2025

תאריך הדוח : 13 בנובמבר, 2025

**חלק א'**

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני**

**החברה**

# **אופל בלאנס השקעות בע"מ**

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של**

**שלושה ותשעה חודשים שהסתיימה ביום 30**

**בספטמבר, 2025**

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר, 2025 ("תקופת הדוח" או "התקופה") בהתאם לתקנות הדוחות. בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידים" או "תקנות הדוחות"). דוח דירקטוריון זה נערך תחת ההנחה כי בפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2024, כפי שפורסם באתר המגנ"א ביום 13 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-016743) (להלן: "הדוח התקופתי"). בדוח זה תהיינה למונחים המופיעים בו הגדרתם כפי שמופיעה בדוח התקופתי, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, (להלן: "הדוחות הכספיים"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

החברה לא כוללת במסגרת הדוח התקופתי ודוחותיה הרבעוניים מידע כספי נפרד כנדרש בהתאם להוראות תקנות 9 ג ו-38 ד והתוספת העשירית לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים (להלן: "מידע כספי נפרד"). לפרטים נוספים, ראו ביאור 1(א) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024. כמו כן, לעמדת החברה, הינה רשאית שלא לצרף מידע כספי נפרד וזאת בהתאם להוראות תקנה 9.ג (ג) לתקנות הדוחות וזאת מכיוון שאין במידע הכספי הנפרד תוספת מידע מהותי על המידע הכלול בדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

### **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרים המזומנים שלו**

#### **1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**

##### **כללי**

- 1.1 החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 19 בספטמבר 2005, בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). ביום 29 בנובמבר 2005, פרסמה החברה תשקיף להנפקת ניירות ערך בבורסה, והחל מיום 11 בדצמבר 2005 ואילך, נסחרים ניירות הערך של החברה בבורסה.
- 1.2 החברה, באמצעות החברות הבנות, מעניקה ללקוחותיה מגוון שירותי מימון בדגש על מימון כנגד ממסרים דחויים ומתן שירותים פיננסיים נלווים בעיקר לעסקים קטנים ובינוניים. פעילות הקבוצה מתבצעת בפריסה גיאוגרפית רחבה באמצעות סניפים ועמדות דיגיטליות למסירת ממסרים הפזורים ברחבי הארץ וזאת במשך למעלה מ-29 שנה. נכון למועד הדוח, לחברה שישה (6) סניפים הממוקמים בערים אשדוד, חולון, חיפה, באר שבע, ירושלים ונתיבות.
- 1.3 נכון ליום 30 בספטמבר 2025, הכנסות הקבוצה מפעילותה בתחום מימון כנגד ממסרים דחויים (ניכיון ממסרים דחויים וניכיון ממסרים סולו מגובה בטוחות) (להלן: "תחום ניכיון ממ"ד" או "ממ"ד"), מהווה כ-93% מסך הכנסות הקבוצה במאוחד למועד כאמור.
- 1.4 בנוסף, פועלת החברה בתחום המשכנתאות, בעיקר באמצעות אופל בלאנס (2006) בע"מ ("אופל 2006"), אופל בלאנס חולון בע"מ ("אופל חולון") וא. דורון אחזקות מימון והשקעות בע"מ<sup>1</sup> ("DOI") אשר מעמידות הלוואות בינוניות וארוכות טווח ללקוחות עסקיים ולקוחות פרטיים וזאת כנגד שעבוד נכס מקרקעין כבטוחה להחזר ההלוואה (להלן: "תחום המשכנתאות"). נכון ליום 30 בספטמבר 2025, העמידה הקבוצה ללקוחותיה בתחום המשכנתאות יתרת הלוואות כאמור בהיקף כולל של כ-35 מיליון ש"ח נטו. סך הכנסות החברה בתחום המשכנתאות מהווה כ-7% מסך

<sup>1</sup> החל מיום השלמת העסקה לרכישת חברת DOI שחל לאחר תאריך הדוח, ביום 5.10.2025. לפרטים נוספים ראה סעיפים 3.14 ו-15 להלן.

הכנסות הקבוצה במאוחד נכון ליום 30 בספטמבר 2025. לפרטים בדבר רכישת חברת DOI ראה סעיפים 3.14 ו-15 להלן.

## 1.5 תחומי פעילות

נכון למועד דוח זה, הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות, המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה, כדלהלן: (1) תחום פעילות ניכיון ממ"ד; ו- (2) תחום פעילות המשכנתאות.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 27 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וכן ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, המצורפים לדוח זה.

בנוסף, לקבוצה מגזר "אחרים" הכולל בעיקר הכנסות מפעילות המרת מט"ח והכנסות משכירות.

## 2 שינויים בסביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

### 2.1 מצב המלחמה בישראל

בתקופת הדוח נמשך המצב המלחמתי בישראל, שהחל עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, ונמשך גם לתוך מלחמת עם כלביא. לאחר תאריך המאזן הוכרז על סיום המלחמה, ונכון למועד הדוח ניכרת רגיעה. גם בעיתות לחימה עצימה, החברה ממשיכה לפעול כעסק חיוני ולהעניק שירות ללקוחותיה בהתאם לנסיבות. החברה מעריכה כי בשלב זה, אין באמור כדי להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה.

הערכות החברה בדבר השפעות עתידיות של המצב הכלכלי-ביטחוני בישראל על תיק האשראי של החברה ותוצאותיה הכספיות מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס על הערכות החברה נכון למועד זה. הערכות אלה עלולות להשתנות, לרבות באופן מהותי, וזאת כתוצאה, בין היתר, מהמשך אי היציבות או החמרה במצב הכלכלי-ביטחוני, מהרעה במצב הכלכלי העולמי, מצמצום ו/או שינוי תמהיל תיק האשראי של החברה, מפגיעה ביכולת הגבייה, מיכולתה של החברה להשית את עלויות הריבית על לקוחותיה וכן בשל התממשות גורם מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לדוח התקופתי.

### 2.2 המצב הכלכלי בישראל

מדד המחירים לצרכן: בהתאם להודעת הלמ"ס מיום 15 באוקטובר 2025,<sup>2</sup> בחודש ספטמבר 2025 ירד מדד המחירים לצרכן ב-0.6%, בהשוואה לחודש אוגוסט 2025 והגיע לרמת מדד של 103.6 נקודות. ב-12 החודשים האחרונים (ספטמבר 2025 לעומת ספטמבר 2024), מדד המחירים לצרכן עלה ב-2.46%.

אינפלציה: בהתאם לתחזיות בנק ישראל כפי שגובשו על ידי חטיבת המחקר בבנק ישראל ספטמבר 2025,<sup>3</sup> שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2026 צפוי לעמוד על 2.4%, בשנת 2025 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 3.0% ובשנת 2026 על 2.2%.

ריבית בנק ישראל: נכון למועד פרסום הדוח הריבית עומדת על שיעור של 4.5%<sup>4</sup> על פי תחזית בנק ישראל, נכון למועד פרסום הדוח, הריבית צפויה לעמוד על 3.75% בממוצע ברבעון השלישי של 2026.

<sup>2</sup> מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: <https://www.cbs.gov.il/he/publications/Madad/Pages/2025/%D7%9E%D7%93%D7%93-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99%D7%9D-%D7%9C%D7%A6%D7%A8%D7%9B%D7%9F-%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7%9E%D7%91%D7%A8-2025.aspx>

<sup>3</sup> מתוך אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/29-9-25a/>

<sup>4</sup> <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/29-9-25>

דירוג האשראי של ישראל: בשנת 2025, שלושת סוכנויות הדירוג מרכזיות - Fitch ו-Standard & Poor's, Moody's, שמרו על דירוג האשראי של ישראל, אך עם אופק שלילי ויציב. Moody's אשררה את הדירוג S&P, Baa1 את הדירוג A, אך גם כן בחרה להתייחס לאופק כאופק שלילי, בנובמבר 2025 שינתה את האופק משלילי ליציב. בנוסף, Fitch אישרה את דירוגה A אך זו העדכנה את האופק לשלילי.

גירעון: בהתאם לתחזית קונצנזוס מאקרו-כלכלית של אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר<sup>5</sup>, הכוללת מומחים בתחום המאקרו-כלכלה מהמגזר העסקי ומהמגזר הציבורי, ישנה ההערכה כי בסוף שנת 2025 יעמוד הגירעון על 5.4%, ו-4.8% בסוף שנת 2026. חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית שלה בחודש ספטמבר 2025<sup>6</sup>, ונקבע כי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.5% בשנת 2025 וב-2026 ב-4.7%. לפרטים נוספים על מצבה הכלכלי של ישראל, ראו סעיף 7.2 לדוח התקופתי.

פעילות החברה מושפעת ממצב הכלכלה בישראל כך שהרעה במצב הכלכלי במדינת ישראל ובמדדים המרכזיים של כלכלת ישראל משפיעים באופן טבעי גם על מצב האשראי החוץ בנקאי באופן ישיר וכן באופן עקיף (למשל: השפעה על מצב שוק הנדל"ן בישראל, מצבם הכלכלי של לקוחות החברה וכיו"ב). שינויים לטובה או לרעה במצב המשק בישראל יכולים להשפיע בהתאמה גם על תוצאותיה העסקיות והכספיות של החברה, בין היתר, בשל השפעת מצב המשק בישראל על עלויות מימון וגמישות וגיוון במקורות המימון של החברה, היקף הביקוש לאשראי חוץ בנקאי, צמצום בהיקף הפעילות העסקית של החברה, מצבם הכלכלי והפיננסי של לקוחות החברה והמושכים והשפעות על יכולת ההחזר ושיעור החזרות, עלייה בשיעור אירועי חדלות פירעון וכיו"ב, וכן השפעה על מקדם אי הוודאות במודל ההפרשה הכלכלי להפסדי אשראי הכולל את השפעות השינויים של גורמים מקרו כלכליים ואת השפעות מלחמת חרבות ברזל המתבססות על תחזית בנק ישראל. לפרטים נוספים על מקדם אי הוודאות במודל ההפרשה הכלכלית ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים.

### 2.3. השפעות הריבית והאינפלציה על החברה

לגובה הריבית במשק יש השפעה על תוצאותיה הכספיות של החברה, שכן הכנסותיה מתבססות בעיקר על המרווח הנוצר בין עלות האשראי אותו היא מגייסת לצורך פעילותה, לבין התמורה המתקבלת מלקוחותיה. ככל שהריבית במשק גבוהה יותר, כך עולות עלויות המימון של החברה ואין וודאות כי ביכולתה של החברה להתאים באופן מלא את הריבית בגין האשראי שהחברה מעמידה ללקוחותיה. בנוסף, להעלאות הריבית והאינפלציה ישנן השפעות עקיפות על תוצאותיה הכספיות של החברה הנובעות מהשפעות מאקרו על מצב הכלכלה בישראל ובכלל זה הן עשויות, בין היתר, להוביל למיתון, השפעה על היקף הביקוש לאשראי, עלייה ברמת סיכון האשראי של לקוחות החברה וכיו"ב.

החברה בוחנת את ההשפעה של האינפלציה ושיעורי הריבית כמפורט לעיל על פעילותה העסקית. החברה עוקבת אחר מאפייני תיק הלקוחות שלה והשפעות עליית הריבית והאינפלציה: במסגרת זו, החברה נוקטת בצעדים שונים לצורך צמצום, ככל שניתן, השפעות ישירות ועקיפות על תוצאותיה הכספיות של החברה וזאת בדרך של שמירה על המרווח הפיננסי, ניטור קפדני של שינויים אפשריים ברמת הסיכון של לקוחות וכן בדרך של צמצום שיעור החזרות של שיקים. כך, בעת בחינת עסקאות להעמדת אשראי ללקוחות חדשים אשר ממשיכים להגיע לפתחה של החברה וכן בעת בחינת תנאי והיקפי העמדת האשראי ללקוחות קיימים, החברה פועלת לטיוב תיק האשראי שלה וזאת, בין היתר, באמצעות, יישום הליכי חיתום קפדניים והגדלת פיזור מושכי השיקים.

<sup>5</sup> מתוך אתר משרד האוצר: <https://www.gov.il/he/pages/review-05102025-main>

<sup>6</sup> מתוך אתר בנק ישראל: [https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-](https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/)

[forecast/%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7%9E%D7%91%D7%A8-2025/](https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7%9E%D7%91%D7%A8-2025/)

יושם אל לב כי הערכת החברה בדבר השפעת שיעור הריבית והתמודדותה עימה, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ומבוססת על תחזיות בנק ישראל לשיעורי הריבית הצפויים. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ואשר אין בידי החברה לצפותם באופן מלא. לאור ההיתכנות שתחזיות בנק ישראל לא תתממשנה, קיים חוסר וודאות בקשר לשיעור עליית הריבית כאמור וכן בקשר להשפעת הגורמים האמורים, בין היתר, על פעילותם העסקית של לקוחות החברה, היקף הביקוש לאשראי חוץ בנקאי, השינויים הצפויים ברמת הסיכון של לקוחות החברה וכיו"ב. כפועל יוצא, אין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות שלא יתאמו את תחזיות בנק ישראל, על פעילותה ותוצאותיה. בהקשר זה יש לציין כי הותרת ריבית גבוהה יחסית על כנה לזמן ממושך עלולה להוביל להשפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה, מהטעמים המפורטים לעיל.

עיקר מקורות המימון של החברה בתקופת הדוח הם אשראי מהמערכת הבנקאית ואג"ח שהונפקו על ידי החברה, כאשר האשראי הבנקאי כולו צמוד למנגנון הפריים<sup>7</sup>. נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה אשראי בנקאי צמוד למנגנון ריבית הפריים בסך של כ-174 מיליון ש"ח (כאשר ההיקף הממוצע של האשראי הבנקאי לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 עמד על כ-204 מיליון ש"ח ו-180 מיליון ש"ח, בהתאמה), וכן סדרת אג"ח בהיקף של כ-83 מיליון ש"ח. תיק האשראי, נטו, של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עמד על כ-474 מיליון ש"ח (כאשר ההיקף הממוצע של תיק האשראי של החברה לתקופת הדוח עמד על כ-440 מיליון ש"ח). עיקר תיק האשראי של החברה בתחום ניכיון ממ"ד מועמד ללקוחותיה בריבית קבועה, בעוד שעיקר תיק האשראי של החברה בתחום המשכנתאות מועמד ללקוחותיה בריבית הצמודה למנגנון ריבית הפריים.

**תחום ניכיון ממ"ד** - החברה פועלת מעת לעת לעדכון הריביות בעסקאות ניכיון ממ"ד וממ"ד סולו מגובה בטוחות, ומעריכה כי תוכל להמשיך לעדכן בעתיד את הריביות ללקוחותיה, בהדרגה ובהתאם לצורך ולמגמות בשוק ובשים לב לחשיבות הגבוהה שהחברה רואה בשימור לקוחותיה. זאת, בין היתר, בשים לב לכך שחשיפת האשראי של החברה ללקוחותיה בתחום ניכיון ממ"ד הינה לתקופה קצרה יחסית שכן מח"מ העסקאות, ברובו, עומד על פרק זמן של עד 90 ימים, מה שמאפשר לחברה להגיב בהקדם, ככל שניתן, לעליה בעלויות המימון בדרך של התאמת שיעורי הריבית שהחברה גובה מלקוחותיה. יצוין, כי עליית שיעור הריבית בתחום ניכיון ממ"ד עלולה להשפיע על רווחיות החברה גם כתוצאה מעלייה בשיעור החזרות של שיקים אשר יכולה להוביל לגידול בהיקף ההפרשה להפסדי אשראי חזויים כתוצאה מעליית סיכון האשראי של לקוחות החברה.

**תחום המשכנתאות** - החברה מעניקה ללקוחותיה הלוואות לטווח בינוני, המובטחות בשעבוד נכסי מקרקעין. החברה חשופה לסיכון הנובע מפערי התאמה בין תקופות ההלוואה, עלויות הריבית ומסגרות האשראי הזמינות לה למימון פעילות המשכנתאות, לבין תקופות ההלוואה הארוכות יותר והריביות שהיא מציעה ללקוחותיה במקרים מסוימים בתחום זה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, תיק האשראי נטו של החברה בתחום המשכנתאות הסתכם בכ-35 מיליון ש"ח. מתוכו, 75% הן הלוואות לטווח קצר (שנה עד ארבע שנים), והיתרה הן הלוואות לטווח ארוך (חמש עד עשרים שנה). מקורות המימון כוללים הון עצמי, אגרות חוב ומימון בנקאי (מסגרת אשראי מנוצלת בסך כ-174 מיליון ש"ח), הצמוד למנגנון ריבית הפריים. חשיפה זו לשינויים בריבית הפריים עלולה להגדיל את עלויות המימון של החברה, במיוחד בהלוואות לטווח ארוך.

יודגש, כי בתקופה שבה הריבית והאינפלציה גבוהות יחסית, החברה מתמקדת בעיקר בהעמדת הלוואות ללקוחותיה לתקופות של עד ארבע (4) שנים אשר רובן צמודות לריבית הפריים, על מנת למזער את הסיכון האמור לעיל בשל מאפייני מסגרות האשראי הבנקאי של החברה. בדרך זו החברה מצמצמת את סיכון הריבית. עוד יצוין כי על פי ניסיון החברה בתחום פעילות זה, הלוואות לתקופות ארוכות יותר נפרעות לרוב בפירעון מוקדם לאחר שבע שנים.

<sup>7</sup> כמפורט להלן, סדרת אג"ח (סדרה ד') נושאת ריבית קבועה.

יש לציין, כי נכון ליום 30 בספטמבר 2025, ממוצע התקופה בתיק ההלוואות בתחום המשכנתאות עומד על כ-3.9 שנים.

לפרטים בדבר מבחני רגישות בדבר השפעת עליית או ירידת שיעור הריבית על תוצאותיה הכספיות של החברה, ראו ביאור 14'ה' לדוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

לפרטים נוספים בדבר גורמי סיכון הנוגעים לשינויים בשיעורי הריבית, ראו סעיף 25.1.2 לדוח התקופתי וביאור 14'ה' (2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

**הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של שינויים בשיעורי הריבית ומצב שוק הנדל"ן בישראל על תיק האשראי של החברה ועל תוצאותיה הכספיות, וכן הערכות החברה בדבר יכולתה להמשיך לעדכן בעתיד את העלאת הריביות ללקוחותיה ולפעול לצמצום ההשפעות על תוצאותיה הכספיות לרבות, בין היתר, בדרך של צמצום שיעור החזרות, הן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות החברה נכון למועד זה. הערכות החברה עלולות להשתנות, לרבות באופן מהותי, וזאת בין היתר כתוצאה משינויים מאקרו כלכליים במדינת ישראל ובעולם אשר עלולים להשפיע על פעילותה, על היקף תיק האשראי שלה ועל האיתנות הפיננסית של לקוחותיה באופן שישיע על הפרשות להפסדי אשראי של החברה. כמו כן, הערכות החברה עלולות להשתנות כתוצאה מהתממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 25 לדוח התקופתי.**

#### 2.4. שינויים בשוק הדיור והשפעה על שוק המשכנתאות

בהמשך לאמור בסעיף 7.4 לחלק א' לדוח התקופתי, לסעיף 2.3. לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.3.2025 (אשר פורסם ביום 22.5.2025, מספר אסמכתא: 2025-01-036459) ולסעיף 2.4. לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30.6.2025 (אשר פורסם ביום 13.8.2025 מספר אסמכתא: 2025-01-060371) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה פרסמה כי בשלושת החודשים מאי-יולי 2025 נמכרו כ-21,640 דירות, ירידה של 6% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים פברואר-אפריל 2025.<sup>8</sup> מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים יולי-אוגוסט 2025 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים יוני-יולי 2025 נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב-20.6%. ומהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי יולי-אוגוסט 2025 לעומת יולי-אוגוסט 2024 נמצא, כי מחירי הדירות עלו ב-0.7%.

לשינויים בשוק הדיור בישראל עשויה להיות השפעה על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות ובכלל זה, בין היתר, השפעות עקיפות על מצב המשק הישראלי בכללותו אשר יש לו השפעה על פעילותה העסקית ותוצאותיה הכספיות של החברה, השפעה על היקפי הביקוש להלוואות מגובות נדל"ן וכן יכולתה של החברה לממש בטוחות נדל"ן אשר הועמדו לחברה לצורך הבטחת ההלוואות בשל האטה בשוק הנדל"ן, קצב המימוש, מחיר המימוש וכיו"ב. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.4 לחלק א' לדוח התקופתי.

#### 3. אירועים בתקופת הדוח

3.1 ביום 30.12.2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-4.78 אגורות למנייה). הדיבידנד שולם ביום 12.1.2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 6.1.2025. לפרטים ראו דיווח מיום 30.12.2024 (אסמכתא: 2024-01-628159).

<sup>8</sup> מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/293/04\\_25\\_293b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/293/04_25_293b.pdf)  
<sup>9</sup> מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/324/10\\_25\\_324b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/324/10_25_324b.pdf)  
יודגש, כי מדובר במדד מחירי דירות הכולל דירות ויד שנייה, והנתונים הם שינוי מחירים בניכוי איכות.

3.2 ביום 3.2.2025 החברה חתמה על הגדלת מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי ה' לטווח קצר (עד שנה) מסך של 22 מיליון ש"ח לסך כולל של 30 מיליון ש"ח. יתר התנאים המפורטים בדוח השנתי ביחס למסגרת האשראי האמורה נותרו ללא שינוי.

3.3 ביום 12.3.2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 4,850 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-4.64 אגורות למנייה). הדיבידנד שולם ביום 30.3.2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 20.3.2025. לפרטים ראה דיווח מיום 13.3.2025 (אסמכתא: 2025-01-016753).

3.4 ביום 9.3.2025 אישרה ועדת הביקורת בשבתה כועדת תגמול, ביום 12.3.2025 אישר דירקטוריון החברה וביום 20.4.2025 אישרה האסיפה הכללית עדכון והארכת התקשרותה של החברה (באמצעות חברה בת) עם הגב' איריס מזרחי, אשתו של מר שחר מזרחי, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, לתפקיד מנהלת חשבונות. על פי הסכם ההעסקה המחודש, שנכנס לתוקף לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה, הגב' איריס מזרחי תהא זכאית לשכר חודשי ברוטו בסך של 28,000 ש"ח (עלות שכר שנתית בסך של כ-470 אלפי ש"ח) חלף שכר חודשי ברוטו בסך 24,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווחי החברה מיום 13.3.2025 (אסמכתא: 2025-01-017013) ומיום 20.4.2025 (אסמכתא: 2025-01-028012) וכן דיווח אודות תוצאות האסיפה מיום 30.6.2025 (אסמכתא: 2025-01-046627).

3.5 ביום 6.4.2025 הודיעה חברת מידרוג על דירוג הסדרה, אשר נקבע על A3.il באופק דירוג שלילי. ראה דוח מיידי בדבר דירוג החברה מיום 29.4.2025, אסמכתא: 2025-01-030146.

3.6 ב-5.5.25 השלימה החברה גיוס סדרת אג"ח (סדרה ד') בהיקף של כ-83 מיליוני ש"ח ובריבית נקובה של 5.5% שנתי במח"מ 2.67 שנים. לפרטים ראה דיווחים מהימים 6.4.2025, 20.4.2025, 21.4.2025, 24.4.2025, 27.4.2025; 29.4.2025; 4.5.2025 (אסמכתאות: 2025-01-025112; 2025-01-025166; 2025-01-027882; 2025-01-028344; 2025-01-029212; 2025-01-029456; 2025-01-030137; 2025-01-030146; 2025-01-030579; 2025-01-030249); 2025-01-030835 (אסמכתא: 2025-01-030896) וכן חלק ה' סעיף 17.3 להלן.

3.7 ביום 22.5.2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 4,300 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-4.11 אגורות למנייה). הדיבידנד שולם ביום 10.6.2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 3.6.2025. לפרטים ראה דיווח מיום 22.5.2025 (אסמכתא: 2025-01-036472). לפרטים בדבר שינויים במגבלות על חלוקת דיבידנד, אשר מקורם בתנאי שטר נאמנות אג"ח (סדרה ד') ראה סעיף 17.4.3 להלן.

3.8 בהמשך לאישור ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה מהימים 19.5.2025 ו-22.5.2025, ביום 29.6.2025 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת אשר על סדר יומה דיון בדוחות הכספיים, מינוי רואה חשבון מבקר והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו, מינוי מחדש של הדירקטורים אשר אינם דירקטורים חיצוניים, אישור הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה בנוסח המקובל בחברה, אישור הסכם ניהול עם יו"ר הדירקטוריון- מר אורן בן יאיר וכן אישור התקשרות עם עו"ד גיא וגנר, עסקה אשר לבעל שליטה- מר אורן בן יאיר, יש בה ענין אישי, והכל כמפורט בזימון מיום 22.5.2025 (אסמכתא: 2025-01-036451). לפירוט תוצאות האסיפה ראה דיווח החברה מיום 30.6.2025 (אסמכתא: 2025-01-046627).

3.9 דוח הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') פורסם ביום 24.6.2025 כמפורט בדיווח מיום זה, אסמכתא: 2025-01-045017.

3.10 ביום 2.7.2025 (אסמכתא: 2025-01-047697) וביום ביום 6.7.2025 (אסמכתא: 2025-01-048802) דיווח החברה על שינוי תנאים במסגרת אשראי ועל הרחבת מסגרת אשראי לא מחייבת מתאגידים בנקאיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1.7 להלן.

3.11 ביום 11.8.2025 אישרה ועדת ביקורת וביום 13.8.2025 אישר דירקטוריון החברה עסקאות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, בענין ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, הארכת שכירות בנכס אשר

הינו בבעלות בעל השליטה בסניף אשדוד והתקשרות להענקת שוברי שי לעובדים אשר אינם נושאי משרה והינם מקרב בעלי השליטה. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 13.8.2025 (אסמכתא : 2025-01-060362).

3.12 ביום 13.8.2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 5,300 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-5 אגורות למניה). הדיבידנד שולם ביום 28.8.2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 21.8.2025. לפרטים ראה דיווח מיום 13.8.2025 (אסמכתא : 2025-01-060374).

3.13 ביום 29.9.2025 הודיעה החברה כי אפ קפיטל פיננסים בע"מ ("אפ קפיטל"), חברה בשליטתם של ה"ה עודד איתן ומיקי איתן בעלי השליטה ודירקטורים בחברה, זכתה במכרז למתן שירותי הקדמת תשלומים לספקים של רשויות מקומיות במרכז הארץ. במסגרת המכרז, החברה תשמש כגורם מממן ואפ קפיטל תספק את ההתקשרות התפעולית והטכנולוגית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 30.9.2025 אסמכתא : 2025-01-073228) המובא על דרך ההפניה.

3.14 ביום 5.10.2025, לאחר תאריך המאזן, הושלמה עסקת רכישת השליטה בחברת א. דורון אחזקות מימון והשקעות בע"מ ("DOI") העוסקת במתן הלוואות מגובות נדל"ן מהמוכר, ר"ח אורן דורון ("דורון"). במסגרת העסקה, רכשה החברה 70% מהון המניות של DOI בתמורה כוללת של כ-5 מיליון ש"ח. בנוסף, נחתם הסכם מימון לפיו תעמיד החברה ל-DOI מסגרת אשראי כוללת של עד 75 מיליון ש"ח, המיועדת לפירעון התחייבויות קיימות, שחרור ערבויות של המוכר ומימון פעילות שוטפת. כמו כן, נחתם הסכם ניהול עם דורון, שימשיך לכהן כמנכ"ל DOI. לפרטים ראו דיווחים מהימים 2025-01-029642 ; 028707 ; 2025-01-036459 ; 2025-01-072047 ; 2025-01-074047 ; 01-046637 ; בהתאמה), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

#### 4. מצב כספי ליום 30 בספטמבר 2025

סך הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025, הסתכם לכ-504,637 אלפי ש"ח, בהשוואה לכ-432,541 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולכ-435,762 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024.

להלן התפתחויות העיקריות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

הסבר	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ספטמבר		סעיף
		2024	2025	
<b>נכסים שוטפים:</b>				
יתרת המזומנים מורכבת מיתרות עו"ש בבנקים ובקופות החברה למועד הדוח.	9,854	15,619	8,961	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול בסעיף מזומנים מוגבלים בשימוש מול תקופות מקבילות נובע מתשלום של 800 אש"ח לנאמן כחלק ממנגנון העברת התמורה במסגרת רכישת חברת א. דורון אחזקות מימון והשקעות. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ו) לדוחות הכספיים.	604	600	1,403	מזומנים מוגבלים בשימוש
הגידול בסעיף זה בשיעור של כ-24% לעומת תקופה מקבילה אשתקד וכ-17% וליום 31 בדצמבר 2024 בהתאמה נובע בעיקרו מגידול בתיק הלקוחות של החברה, כתוצאה מעליה בביקושים לאשראי, אשר אותם החברה מייחסת, ברובם, להתאוששות המשק בשנה האחרונה.	356,280	337,944	417,953	לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות
---	565	488	472	חייבים ויתרות חובה
הקיטון בסעיף זה לעומת תקופה מקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 נובע כתוצאה מקבלת החזרי מסים בתקופת הדוח	1,874	2,613	183	נכסי מיסים שוטפים
	<b>369,177</b>	<b>357,264</b>	<b>428,972</b>	<b>סך הכל נכסים שוטפים</b>
<b>נכסים בלתי שוטפים:</b>				
חייבים והמחאות לגבייה לזמן ארוך הינן בעיקר הלוואות ומסגרות ניכיון לתקופה העולה על שנה, המועמדת לרוב ללקוחות הצורכים אשראי לפרויקטים מעל שנה, תוך מתן בטחונות לשביעות רצון החברה. בהקשר זה יצוין, כי מעת לעת מחדשת הקבוצה את מסגרות הניכיון ו/או ההלוואות לתקופות נוספות, לבקשת הלקוחות ובכפוף לעמידתם בדרישותיה לגבי היקף בטחונות ונהלי החיתום הנהוגים בחברה.	44,857	53,035	55,774	לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות
הגידול של כ-5% וכ-24% לעומת תקופה מקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר בהתאמה נובע בעיקרו מהלוואות לזמן ארוך שהועמדו ללקוחות בתקופת הדוח.				
הקיטון ברכוש קבוע בשיעור של כ-20% וכ-11% לעומת תקופה מקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 בהתאמה, נובע מרישום של הוצאות פחת שוטפות במהלך תקופת הדוח.	2,601	2,881	2,307	רכוש קבוע

הסבר	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ספטמבר		סעיף
		2024	2025	
הקיטון בנכס בלתי מוחשי לעומת 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מירידת ערך בסך של כ-780 אש"ח בעקבות בחינה אסטרטגית למעבר למערכת אחרת אשר תסופק מספק חלופי. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ה) לדוחות הכספיים.	1,945	1,755	1,274	נכס בלתי מוחשי
-----	6,310	6,000	6,310	נדל"ן להשקעה
הירידה בנכס זכות שימוש לעומת 31 בדצמבר 2024 בשיעור של כ-17% נובעת בעיקר מסיום חוזה חכירה של אחד מסניפי הקבוצה ורישום של הוצאות פחת שוטפות במהלך תקופת הדוח.	3,204	3,605	2,674	נכסי זכות שימוש
הקיטון ביתרת נכסי המיסים הנדחים בשיעור של כ-8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון במיסים נדחים שהוכרו בגין הפרשי עיתוי בהפרשה להפסדי אשראי חזויים.	7,668	8,001	7,326	נכסי מיסים נדחים
-----	66,585	75,277	75,665	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
-----	435,762	432,541	504,637	סך הכל נכסים
<b>התחייבויות שוטפות:</b>				
הקיטון בסעיף זה לעומת 31 דצמבר 2024 בשיעור של כ-12% נובע מהקטנת ניצול אשראי מתאגידים בנקאיים באמצעות כספי האג"ח שהתקבלו ברבעון השני לשנת 2025.	198,871	202,615	174,155	אשראי מתאגידים בנקאיים
בסוף שנת 2024 החברה פרעה את כלל יתרת ההלוואות מאחריים.	-	415	-	אשראי מאחריים
הירידה בהתחייבות בגין חכירה לעומת תקופה מקבילה אשתקד בשיעור של כ-14% נובעת בעיקר מסיום חוזה חכירה של אחד מסניפי הקבוצה ורישום של הוצאות מימון שוטפות במהלך תקופת הדוח.	910	1,046	904	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
עיקר הגידול בסעיף זה מול תקופות מקבילות נובע מהעמדת אשראי ללקוח באמצעות שיקים לפירעון אשר טרם נפרעו למועד החתך.	1,290	1,220	2,202	ספקים ונותני שירותים
במהלך שנת 2025 החברה הנפיקה אג"ח סדרה ד' בסך של כ-83 מיליון ש"ח ברוטו.	-	-	15,886	אגרות חוב
-----	901	-	1,098	התחייבות מיסים שוטפים
השינויים ביתרה זו במהלך התקופות נבעו מתשלומי דיבידנד (5 מיליון) וריבית מצטברת שטרם שולמה (כ-1.9 מיליון) שלהם זכאים מחזיקי ניירות הערך של החברה, בהתאם להחלטות הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד מעת לעת ולתנאי תשלום ריבית וקרן אגרות החוב (סדרה ד').	10,372	4,314	7,189	זכאים ויתרות זכות

הסבר	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ספטמבר		סעיף
		2024	2025	
-----	212,344	209,610	201,434	סך הכל התחייבויות שוטפות
הירידה בהתחייבות בגין חכירה לעומת 31 בדצמבר 2024 נובעת בעיקר מסיום חוזה חכירה של אחד מסניפי הקבוצה ורישום של הוצאות מימון שוטפות במהלך תקופת הדוח.	2,418	2,677	1,904	התחייבות בגין חכירה
במהלך שנת 2025 החברה הנפיקה אג"ח סדרה ד' בסך של כ-83 מיליון ש"ח ברוטו.	-	-	65,031	אגרות חוב זמן ארוך
-----	138	178	138	התחייבויות בגין הטבות עובדים
-----	284	317	-	התחייבויות אחרות
-----	2,840	3,172	67,073	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
-----	215,184	212,782	268,507	סך הכל התחייבויות
-----	220,578	219,759	236,130	הון עצמי
-----	כ-50.6%	50.8%	46.8%	הון למאזן

**תוצאות הפעילות של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ספטמבר 2025:**

הקבוצה סיימה את תקופת הדוח ברווח נקי מאוחד של כ-30 מיליון ש"ח לעומת רווח נקי מאוחד בסך של כ-21.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ-42%). האשראי הממוצע לקוחות נטו במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025, הסתכם בכ-462 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-368 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ-25%). במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025, בתחום המשכנתאות בעיקר נפרעו הלוואות בפירעון מוקדם בסך של כ-7 מיליון ש"ח. לפירוט אודות רכישת חברה בתחום המשכנתאות, אשר הושלמה אחרי תאריך המאזן, ראה סעיפים 3.14 ו-15 להלן.

הכנסות הקבוצה משקפות תשואה שנתית ממוצעת של כ-22% על יתרת תיק הלקוחות. להערכת החברה, תשואה זו נובעת בעיקר מהגורמים הבאים: (א) יכולתן של חברות הקבוצה לבצע הליך חיתום פנימי, מעמיק ומבוסס ניסיון רב-שנים, המאפשר להן לטפל בבקשות לניכיון ממסרים דחויים גם מצד עסקים קטנים ובינוניים, ללא צורך בביטחונות. מאפיין זה של ההלוואות, לצד הליך חיתום הדורש משאבים ומומחיות, מאפשר גביית עמלת ניכיון המשקפת את עלויות המימון, המשאבים המושקעים ורמת הסיכון הגלומה בעסקאות אלה; (ב) פעילות הקבוצה במתן הלוואות למימון פרויקטי נדל"ן, אשר לרוב מגובות בביטחונות מוחשיים, מאפשרת גביית ריביות התואמות את רמת הסיכון והמורכבות של כל פרויקט; (ג) החברה מספקת גם שירותים פיננסיים נלווים, ובהם שירותי דלפק (כגון משיכת מזומנים, המרת מט"ח והעברות לחו"ל), מימון רכישת רכבים וסליקת כרטיסי אשראי – שירותים היוצרים עמלות תפעול נוספות התורמות להכנסות הכוללות של הקבוצה.

5.1. להלן ההתפתחויות העיקריות שחלו בסעיפי דוח רווח והפסד (באלפי ש"ח):

הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2024	2025	2024	2025	
הכנסות הקבוצה לתקופת הדוח ולרבעון השלישי לשנת 2025 גדלו בכ-20% וכ-19% בהתאמה לעומת תקופות מקבילות אשתקד, בעיקר בעקבות גידול בתיק הלקוחות הממוצע של הקבוצה אשר רובו מוסבר כתוצאה מהתאוששות המשק בין התקופות האמורות.	82,997	21,441	25,462	61,049	73,141	<b>הכנסות משירותים פיננסיים</b>
הוצאות המימון נטו לתקופת הדוח ולרבעון השלישי של שנת 2025 גדלו בכ-37% וכ-23% בהתאמה לעומת תקופות מקבילות אשתקד. הגידול נובע בעיקרו מגידול בהיקף האשראי הממוצע מתאגידים בנקאיים ומהנפקת אגרת החוב במהלך שנת 2025 אשר ניצולם גדל לאור גידול בתיק הלקוחות הממוצע של החברה.	(12,658)	(3,655)	(4,493)	(9,140)	(12,532)	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
-----	70,339	17,786	20,969	51,909	60,609	<b>הכנסות משירותים פיננסיים, נטו</b>
הקיטון בהוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע ממספר גורמים מצטברים: (1) ירידה בשיעור החזרות של ממסרים (2) שינוי בהפרשה הספציפית לאור הפחתת השפעות מלחמת "חרבות ברזל", (3) הצלחה בגביית חובות מלקוחות, אשר מחשש לחוסר יכולת גביה הופרשו בגינם בעבר 100% ולאור הגביה נרשמת הכנסה ו-(4) מגביות שוטפות בעקבות עמידה בתשלומי ההסדרים של לקוחות בפיגור, אשר סיכון האשראי שלהם השתנה באופן משמעותי (קבוצה ב ו-ג כהגדרתן בביאור 3 לדוחות התקופתיים).	(1,689)	657	144	(2,882)	907	<b>הכנסות (הוצאות) בגין הפסדי אשראי חזויים</b>

הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2024	2025	2024	2025	
		-----	68,650	18,443	21,113	
----	(1,851)	(419)	(511)	(1,493)	(1,392)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות בעיקר דמי ניהול, הוצאות שכר, שירותים מקצועיים ועלויות אחזקת משרד. הגידול בתקופת הדוח בשיעור של כ-3% לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול במצבת העובדים, עדכוני שכר, עדכון בונוס מנהלים ומעלייה בדמי הניהול המשולמים בשל עדכון הסכמי ניהול של מנהלי הקבוצה מקרב בעלי השליטה בה.	(25,011)	(6,911)	(6,362)	(18,459)	(18,979)	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות כוללות רישום של הוצאות המיוחסות לחלקו ברווח של השותף מפעילות המשכנתאות(50%) ולירידת ערך של הנכס הבלתי מוחשי מהרבעון השני לשנת 2025. לפרטים נוספים בדבר הפחתת הנכס הבלתי מוחשי, ראו ביאור 6(ה) לדוחות הכספיים.	(2,259)	(610)	(461)	(2,024)	(2,294)	הוצאות אחרות
הקיטון בהכנסות אחרות בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממענק חד פעמי בשל מלחמת חרבות ברזל אשר נרשם בתקופה מקבילה אשתקד.	701	72	47	437	187	הכנסות אחרות
----	40,230	10,575	13,826	27,488	39,038	רווח לפני מיסים על הכנסה
הוצאות מיסים על הכנסה בתקופת הדוח וברבעון השלישי גדלו בהתאמה לעומת תקופות מקבילות אשתקד בשל העלייה בהכנסה החייבת למס.	(9,366)	(2,669)	(3,217)	(6,352)	(9,036)	הוצאות מיסים על הכנסה
	<b>30,864</b>	<b>7,906</b>	<b>10,609</b>	<b>21,136</b>	<b>30,002</b>	רווח נקי

6. נזילות, מקורות המימון ושימושים בחברה

6.1. נזילות – תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח):

הסבר	לשנת 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2024	2025	2024	2025	
		השינוי בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד נובע בעיקרו מפירעונות אשראי מתאגידים בנקאיים בעקבות גיוס אגח סדרה ד, משינוי בתיק אשראי הלקוחות ומתוספת הרווח הנקי לתקופה.	14,268	6,910	3,234	
השינוי בתזרים המזומנים מפעילות השקעה לעומת תקופות מקבילות אשתקד נובע בעיקר מתשלום בסך 800 אש"ח לנאמן כחלק ממנגנון העברת התמורה במסגרת רכישת חברת א. דורון אחזקות מימון והשקעות.	(2,039)	(752)	(920)	(1,864)	(1,125)	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (שימש לפעילות) להשקעה
השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופת הדוח נובע בעיקר מגיוס אגח סדרה ד' בסך של כ-81 מיליון ש"ח נטו ותשלומי דיבידנד בסך 19.45 מיליון ש"ח אשר שולמו בתקופת הדוח.	(17,303)	(4,029)	(5,582)	(12,982)	60,295	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (שימש לפעילות) מימון
	9,854	15,619	8,961	15,619	8,961	יתרת מזומנים לסוף השנה / תקופה

נכון למועד הדוח, פעילות חברות הקבוצה ממומנת מהון עצמי, מסדרת אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים. נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה אשראי בנקאי אשר הינו צמוד למנגנון ריבית הפריים בסך של כ-174 מיליון ש"ח (כאשר ההיקף הממוצע של האשראי הבנקאי של החברה לרבעון השלישי לשנת 2025 עמד על כ-180 מיליון ש"ח ולרבעון השני לשנת 2025 עמד על כ-203 מיליון ש"ח). תיק האשראי הממוצע של החברה לרבעון השלישי לשנת 2025 עמד על כ-462 מיליון ש"ח, לרבעון השני לשנת 2025 עמד על כ-443 מיליון ש"ח ורובו הועמד ללקוחות החברה בריבית קבועה.

לפרטים בדבר תמהיל תיק האשראי של החברה בתחומי פעילותה, ראו סעיפים 4 ו-5 לחלק ב' בדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי.

לפרטים בדבר סיכון הריבית וסיכונים הנזילות ותלות במקורות המימון של החברה בתחומי פעילותה, ראו סעיפים 25.1.2 ו-25.3.1 לחלק א' לדוח התקופתי. לפרטים בדבר השפעות הריבית בתקופת הדוח, ראו סעיף 2.3 לעיל.

7.1 מסגרות האשראי של הקבוצה והיקף ממוצע

7.1.1 היקפו הממוצע של אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במהלך הרבעון השני לשנת 2025 הוא כ-203 מיליון ש"ח ובמהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 הוא כ-180 מיליון ש"ח. היקפו הממוצע של אשראי ללקוחות בתקופה האמורה עמד על כ-462 מיליון ש"ח.

7.1.2 הקבוצה צורכת אשראי כתלות בתוכניות העסקיות שלה, בביקוש הלקוחות לשירותיה, ביתרות המזומנים בתקופות ובזמינות למתן שירותים ללקוחות אלו. נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לקבוצה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

7.1.3 ההון החוזר של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025, הינו חיובי והסתכם לסך של כ-227 מיליון ש"ח, בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-148 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024.

7.1.4 נכון ליום 30 בספטמבר 2025 ונכון למועד הדוח, סך מסגרות אשראי (בכתב ובע"פ) לזמן קצר וארוך אשר הועמדו לחברה מתאגידים בנקאיים, עמדו על כ-707 מיליון ש"ח<sup>10</sup>. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 ונכון למועד הסמוך למועד פרסום דוח זה, החברה ניצלה כ-174 מיליון ש"ח וכ-201 מיליון ש"ח, בהתאמה, מתוך סך המסגרות שהועמדו לה על ידי תאגידים בנקאיים כאשראי לזמן קצר. בנוסף נכון למועד פרסום הדוח ישנה יתרת אג"ח בערך נקוב של כ-81 מיליון ש"ח. לפרטים אודות תנאי האג"ח ראה סעיף 17 להלן.

7.1.5 טווח הריבית של האשראי המועמד לקבוצה על ידי תאגידים בנקאיים, בתקופת הדוח ונכון למועד פרסום הדוח עומד על פריים-פריים+0.3

7.1.6 ביום 3.2.2025 החברה חתמה על הגדלת מסגרת אשראי בתאגיד בנקאי ה' לטווח קצר (עד שנה) מסך של 22 מיליון ש"ח לסך כולל של 30 מיליון ש"ח. יתר התנאים המפורטים בדוח השנתי ביחס למסגרות האשראי ללא שינוי.

7.1.7 ביום 2.7.2025 הודיעה החברה על הרחבת ועדכון תנאי אשראי מול תאגידים בנקאיים א' ו-ה', לרבות אודות אישור עקרוני והבשלת תנאים לחתימה על מסגרת לא מחייבת בהיקף 120 מיליון ש"ח לאופל בלאנס (2006) בע"מ מאת תאגיד בנקאי ה', והכל כמפורט בדיווח מיום זה (אסמכתא: 2025-01-047697), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בהמשך לכך דיווחה החברה ביום 6.7.2025 (אסמכתא: 2025-01-048802) כי ביום 3.7.2025 נחתמה המסגרת מאת תאגיד בנקאי ה'. לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 6.7.2025 כאמור, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.1.8 להלן פירוט אודות תנאי העיקריים של המסגרת הבלתי מחייבת שהעמיד תאגיד בנקאי א', כפי שפורט בדיווח האמור מיום 2.7.25 (אסמכתא: 2025-01-047697), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. הגילוי כולל את כלל תנאי המסגרת, ולא רק את השינויים שהוסכמו בתיקון הנוכחי, הנוגעים בעיקרם להלוואות מגובות נדל"ן, וזאת למען שלמות התמונה:

<sup>10</sup> ראה אירועים בתקופת הדוח לענין הגדלת מסגרות ושינוי תנאיהן בתאגידים בנקאיים ביחס לדוח התקופתי.

תאגיד בנקאי א'-החברה, אופל 2006 ואופל חולון – (1) הלוואות ON /CALL אשראי לטווח קצר (עד שנה) ; (2) הלוואות לצורך מימון אשראי מגובה בטוחות נדל"ן (לטווח של עד 5 שנים).

התחייבויות מהותיות נוספות	טווח ריבית	יתרה בסמוך לתרה למועד הדוח (באלפי ש"ח)  כולל ריבית לשלם)	יתרה ליום 30.9.25 (באלפי ש"ח)  (כולל ריבית לשלם)	סך מסגרת האשראי (בע"פ ו/או העומדת לטובת הקבוצה)
<p>א. <b>בטוחות</b> - שעבוד צף ושעבוד קבוע וכן המחאת זכות על דרך השעבוד על מסמכים, שטרות, הסכמי הלקוח בקשר עם קוד מוסד וניירות ערך אשר יופקדו על ידי החברות הבנות בחשבון הבנק וכן על הזכויות לקבלת כספים ו/או חובות לקוחות המגיעים או שיגיעו לחברות הבנות מדי פעם בפעם מאת חייבים שמסרו להן שיקים ו/או שטרות שהופקדו ו/או יופקדו בבנק.</p> <p>ב. בנוסף, בקשר לפעילות הלוואות מגובות בטוחות נדל"ן, כבטוחה יתקבלו שעבוד בדרגה ראשונה או שניה בלבד של נכס מסחרי בישראל או דירת מגורים בישראל (בתנאים מסוימים), כאשר בנוסף נדרשת עמידת הלוות ביחסים פיננסיים כמפורט בטבלת העמידה ביחסים פיננסיים להלן, וקיימות מגבלות מסחריות על תנאי הלוואות אותן יכולות להעמיד הלוות.</p> <p>ג. <b>חלוקה</b> - כפוף לעמידה בתניות פיננסיות ובהתחייבות החברה והחברה הבנות לבנק וככל שלבנק לא תעמוד עילה לפרעון מיידי, הן תהיינה רשאיות לחלק דיבידנד בכל שנת דיווח שלא יעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. ככל והחברה ו/או החברות הבנות לא תעמודנה בתניות הפיננסיות המפורטות להלן, החברה והחברות הבנות לא תהיינה רשאיות לבצע חלוקה כמשמעות מונח זה בחוק החברות.<sup>11</sup></p> <p>ד. <b>שינוי שליטה</b> - החברות הבנות תהיינה בשליטת החברה וכן לא תבוצע בחברה פעולה שתוצאתה שינוי שליטה כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.</p> <p>ה. <b>נחיתות והלוואות בעלים</b>-ככל והחברה ו/או החברות הבנות לא תעמודנה בתניות הפיננסיות המפורטות להלן, חל איסור על פרעון ו/או תשלום של כל הלוואה, השקעה, תשלום וכיו"ב לבעלי השליטה בחברה וכן לא יועמדו לבעלי השליטה כאמור הלוואות/תשלומים/דמי ניהול מכל סוג שהוא, ללא קבלת הסכמת הבנק. על אף האמור, יתאפשרו תשלומים לבעלי שליטה במסגרת כהונתם כנושאי משרה, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש, עד לסכום כולל שלא יעלה על 6.5 מיליון ש"ח בשנה.</p> <p>ככל ותהיינה הלוואות בעלים הן תהיינה נחותות לחובות החברה והחברות הבנות לבנק.</p> <p>ו. <b>גיוס חוב</b> - החברה מתחייבת לידע את הבנק, מראש ובכתב, ככל ותחליט לפעול לגיוס חוב ציבורי במישרין/בעקיפין. במקרה כאמור הבנק יהא רשאי, בהודעה בכתב ומראש (21 ימים), לפעול לצמצום האשראי בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.</p> <p>ז. <b>ערבויות צולבות</b> - נחתמו בין החברה והחברות הבנות לצורך הבטחת התחייבויות לבנק.</p> <p>ח. <b>עילות העמדה לפירעון מיידי</b> - נקבעו עילות העמדה לפירעון מיידי מקובלות ובכלל זה, בין היתר, הפרת התחייבויות הקבוצה לבנק, אי ביצוע תשלום, הליכי חדלות פירעון, חלה הרעה מהותית, לדעת הבנק במצבן הכלכלי או בכושר החזר הכספי של החברה והחברות הבנות הרלוונטיות, וכן אם יתקיים אירוע או תנאי אשר יש בו הפרה על פי תנאי ההתחייבויות של חברות הקבוצה כלפי מממן אחר (crossdefault). בנוסף, השעיה או ביטול של רישיון החברה לפעול מאת רשות שוק ההון או כל היתר/אישור/רישיון אחר שלא תוקנו בתוך 7 ימים יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של האשראים.</p>	<p>(1) פריים - פריים +0.3%</p> <p>(2) יקבע במועד העמדת האשראי.</p>	<p>(1) 91 מיליון ש"ח</p> <p>(2) -</p>	<p>(1) 78 מיליון ש"ח</p> <p>(2) -</p>	<p>(1) 232 מיליון ש"ח</p> <p>(2) 60 מיליון ש"ח</p>

פירוט אודות עמדת החברה בתניות פיננסיות בתקופת הדוח:

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, הקבוצה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות אשר התחייבה עליהן כלפי ארבעת התאגידים הבנקאיים אשר מעמידים לקבוצה מסגרות אשראי/הלוואות וכן כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כמפורט להלן:

**תניות פיננסיות - תאגיד בנקאי ב' - החברה, אופל 2006, אופל חולון**

האם החברה עומדת בתניה הפיננסית	ערך נכון ליום 30/9/25	הרף הנדרש	ההתחייבות הפיננסית
		יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	ההון העצמי המוחשי של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה
ל.ר. (נבדק אחת לשנה, בסוף שנה קלנדרית).			
כן	45.7% הון עצמי מוחשי בסך של כ-226 מיליון ש"ח	לא יפחת מ- 20% מסך המאזן המאוחד או מסך של 45 מיליון ש"ח, הגבוה מביניהם	הון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה
כן	1.1	לא יעלה על 4.7	יחס החוב להון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות מאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה
כן	198%	הסכום הכולל לא יפחת מ-125% מהיתרה הבלתי מסולקת של האשראים.	שיקים מופקדים
כן	2.48%	א. לא יופקדו בחשבון שיקים של מושך בודד בסך אשר יעלה על 4% מסך השיקים המופקדים על ידי החברות הבנות;	מושך בודד
כן	כ-1.5%	ב. סך השיקים של מושך בודד מסך השיקים שבידי החברות הבנות, לא יעלה על 5%. הנ"ל ייבחנו ביחס לקבוצת אופל במאוחד.	
כן	מתקיים	שיעור המימון לכל הלוואה כנגד חוזה משועבד לא יעלה על מי מאלה, לפי הנמוך מביניהם: (1) עד 85% מגובה ההלוואה נשוא אותו חוזה משועבד; (2) עד 85% מגובה כל ההלוואות נשוא כל החוזים המשועבדים; (3) עד 65% משווי הנכס המשועבד לטובת אופל 2006 לפי החוזה המשועבד; (4) עד 5 מיליון ש"ח.	שיעור המימון בהלוואות מגובות נדל"ן

**תניות פיננסיות - תאגיד בנקאי ה' - החברה, אופל 2006<sup>12</sup>**

האם החברה עומדת בתניה הפיננסית	ערך נכון ליום 30/9/25	הרף הנדרש	ההתחייבות הפיננסית
		יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	ההון העצמי המוחשי של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה
ל.ר. (נבדק אחת לשנה, בסוף שנה קלנדרית).			

<sup>11</sup> ניתן אישור באופן חד פעמי לחלוקת דיבידנד שעולה על 50% מרווחי החברה ברבעון 3 2024. ראו דיווח מיידי מיום 30.12.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-628159).

<sup>12</sup> בכל מקרה בו יסתבר לבנק כי נגרמו ו/או עומדים להיגרם בדוחות הכספיים של החברה שינויים עקב טיפול חשבונאי חדש, הבנק יהא רשאי להודיע לחברה על עדכון התניות הפיננסיות וזאת מתוך כוונה להתאימן לתכלית הכלכלית המקורית.

ההון העצמי המוחשי של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה	לא יפחת בכל עת מסך של 45 מיליון ש"ח	הון עצמי מוחשי בסך של כ-226 מיליון ש"ח	כן
שיעור ההון העצמי המוחשי סך המאזן המוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יפחת מ- 20%.	45.7%.	כן
יחס החוב הפיננסי להון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	1.1	כן
שיקים מופקדים	היחס בין סך השיקים הדחויים שהופקדו על ידי אופל 2006 בבנק לבין סך החוב הפיננסי לבנק לא יפחת בכל עת מ- 1.25.	161%	כן
מושך בודד	היחס בין שיקים דחויים שהופקדו על ידי אופל 2006 בבנק ממושך בודד לבין סך השיקים הדחויים שהופקדו על ידה לא יעלה בכל עת על 4% או על סכום של 1,000,000 ש"ח, הגבוה מביניהם.	3.97%	כן
<b>תניות פיננסיות- תאגיד בנקאי א'-החברה, אופל 2006, אופל חולון</b>			
<b>ההתחייבות הפיננסית</b>	<b>הרף הנדרש</b>	<b>ערך נכון ליום 30/9/25</b>	<b>האם החברה עומדת בתניה הפיננסית</b>
ההון העצמי המוחשי של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים של החברה <sup>13</sup> (במידה ולא יתקיים תנאי זה החברה תדאג להמציא לבנק בטוחות נזילות בגובה ההפרש בין ההון העצמי המוחשי הקיים לבין הנדרש על פי תניה זו)	יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	ל.ר. (נבדק אחת לשנה, בסוף שנה קלנדרית).	
הון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יפחת מ-20% מסך המאזן המוחשי המאוחד או מסך של 45 מיליון ש"ח, הגבוה מביניהם	45.7% הון עצמי מוחשי בסך של כ-226 מיליון ש"ח	כן
יחס חוב פיננסי להון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה	לא יעלה על 4.7	1.1	כן
שיקים מופקדים	הסכום הכולל לא יפחת מ-125% מיתרת סך התחייבויות החברות הבנות לבנק	287%	כן
מושך בודד	שיקים של מושך בודד לא יעלו על 4% מסך השיקים המופקדים על ידי מי מהחברות הבנות לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	2.99%	כן
	מגבלה על גודל חשיפה ללקוח יחיד בהלוואות מגובות נדל"ן, הן בשיעור של 6% <sup>14</sup> מהתיק והן בגודל הלוואות מגובות הנדל"ן.	ל.ר.	--
<b>LTV הלוואות מגובות נדל"ן</b>	יחס ה-LTV בין יתרת חובות בלתי מסולקת של לקוח לבין שווי הבטוחות אותן העמיד הלקוח לכל חברה מלווה לא יעלה על 0.7.	ל.ר.	--
<b>חשיפת התאגיד הבנקאי לאשראי שניתן כנגד בטוחות נדל"ן, מגבלות מסחריות</b>	היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של כל החובות של החברה המלווה כלפי הבנק בגין אשראי מכל מין וסוג שהוא בקשר עם אשראי לצורך פעילות הלוואות מגובות נדל"ן לבין הסך הכולל של כל יתרות הבלתי מסולקות שהועמדו על ידי חברה מלווה ללקוחותיה בגין הלוואות מגובות נכסי נדל"ן לא יעלה על 0.8.	ל.ר.	--
	תנאים כמותיים לגבי היקף הלוואות ותנאיהן המסחריים.	ל.ר.	--

<sup>13</sup> במידה ולא תתקיים תניה פיננסית זו, תדאג החברה להמציא לבנק בטוחות נזילות בגובה ההפרש בין ההון העצמי המוחשי הקיים לבין התניה הפיננסית הנדרשת.

<sup>14</sup> כוללת מגבלה מהיקף התיק או סכום חשיפה מקסימאלי, הגבוה מביניהם.

**תניות פיננסיות- תאגיד בנקאי ד' - החברה, אופל 2006, אופל חולון**

האם החברה עומדת בתניה הפיננסית	ערך נכון ליום 30/9/25	הרף הנדרש	ההתחייבות הפיננסית
		יעלה מידי שנה בסך שלא יפחת מ-5 מיליון ש"ח	<b>ההון העצמי המוחשי של החברה בהתאם לדוחות המאוחדים השנתיים</b>
ל.ר. (נבדק אחת לשנה, בסוף שנה קלנדרית).			
כן	45.7% הון עצמי מוחשי בסך של כ-226 מיליון ש"ח	לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח או 20%, לפי הגבוה.	<b>יחס הון עצמי מוחשי לסך המאזן המוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה</b>
כן	1.1	לא יעלה על 4.7	<b>יחס החוב להון עצמי מוחשי בהתאם לדוחות המאוחדים הרבעוניים/השנתיים של החברה</b>
כן	185%	בחשבון של כל אחת מהחברות הבנות בבנק יהיו בכל עת שטרות של לקוחות אשר מועד פירעונן אינו עולה על 6 חודשים, בסכום כולל אשר לא יפחת מ-120% מיתרת האשראים נטו <sup>15</sup> (בניכוי מזומנים בעו"ש).	<b>שיקים מופקדים</b>
כן	2.95%	מגבלת החשיפה של הבנק למושך בודד לא תחרוג משיעור של 4% מסכום השיקים המופקדים בחשבון של כל אחת מהחברות הבנות או ממיליון ש"ח, לפי הגבוה מביניהם.	<b>מושך בודד</b>

**חלק ב – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

**8. האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה**

מר דני מזרחי, מנכ"ל הקבוצה (שמכהן גם כמנכ"ל אופל 2006 וכדירקטור בחברה) הוא האחראי על ניהול סיכוני השוק של החברה, תחת פיקוח הדירקטוריון. לפרטים אודות השכלתו ומומחיותו של מר דני מזרחי, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

**9. תיאור סיכוני השוק**

סיכון שוק מוגדר כסיכון לפגיעה בתוצאות העסקיות, בהון העצמי, בתזרימי המזומנים או בערך נכסי הקבוצה והתחייבויות הקבוצה הנובע משינויים ברמת מחירים בשוק, בשיעורי הריבית, בשיערי החליפין של מטבעות חוץ, או במוצרים ואשר יש בו בכדי להשפיע מהותית על נכסי הקבוצה או על התחייבויותיה. במהלך הרגיל של עסקיה חשופה הקבוצה לסיכוני שוק, בהם שינויים בשיעורי ריבית ובשיערי החליפין של מטבעות חוץ, כמפורט להלן:

9.1. **שינויים בשיעורי הריבית** - השינויים בשיעורי הריבית עשויים לבוא לידי ביטוי בשני היבטים: באשראי שהחברה מעמידה ללקוחותיה, באשראי שהחברה צורכת מתאגידים בנקאיים. לפרטים בדבר מקורות המימון של החברה וכן השפעות שינויים בשיעור הריבית, ראו סעיף 7 לעיל. לפרטים נוספים בדבר השפעות עליית הריבית על פעילותה של החברה, ראו סעיף 7.3 לחלק א' לדוח התקופתי.

9.2. **שינויים בשיערי חליפין** – החשיפה של הקבוצה לשינוי בשיערי החליפין של מטבעות החוץ הינה זניחה.

**10. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק**

<sup>15</sup> יתרת האשראים בחשבון כל אחת מהחברות הבנות בקיזוז יתרות זכות ופיקדונות באותו חשבון.

הנהלת החברה ודירקטוריון החברה דנים מעת לעת בסיכוני השוק להם חשופה החברה ואופן ניהולם וזאת, בשים לב, בין היתר, למצב השוק, מקורות המימון של החברה ותנאי האשראי המועמד על ידה ללקוחותיה. במסגרת זו, מתבצע גם מעקב אחר הריבית המשוקלת והמרווח הפיננסי בגין תיק האשראי של החברה.

10.1. מדיניות החברה בהתמודדות עם סיכון שינוי שערי הריבית מבוססת בראש ובראשונה על ביצוע עסקאות במח"מ קצר (בעיקר בתחום ניכיון ממ"ד, כאשר בתחום המשכנתאות, בתקופה שבה סביבת הריבית והאינפלציה גבוהה, החברה מתמקדת בעיקר בהעמדת הלוואות ללקוחותיה לתקופות קצרות של עד ארבע (4) שנים אשר רובן צמודות לריבית הפריים, בהתאמה לתנאי האשראי שהתאגיד הבנקאי מעמיד לחברה). באמצעות התאמה מהירה של שיעורי הריבית לשינויים, וכן גביית ריבית בשיעורים המאפשרים כיסוי פערים הנוצרים עקב אותם שינויים מלכתחילה ותוך הנחה, שכאשר שיעורי הריבית ירדו החברה תרוויח מפערי הריבית שיווצרו אז, החברה מצמצמת את סיכון הריבית. ניהול סיכון זה מבוצע באמצעות ביצוע מעקב מתמיד והיערכות לקראת כל הודעת ריבית של נגיד בנק ישראל, והתאמה של שיעורי הריבית הנגבים מהלקוחות (מקבלי השירות) לשינויים בשיעורי הריבית – ככל שקיימים. בתחום ניכיון ממ"ד התאמת הריבית מתבצעת ביחס לעסקאות חדשות ובתחום המשכנתאות, באופן מיידי במידה שהריבית צמודה לפריים. זאת, בליווי משרד עו"ד המלווה את החברה בתחום הרגולציה, ואשר מעביר לחברה סמוך למועד פרסום הודעת הריבית וטרם כניסתו של שינוי (ככל שקיים) לתוקף, טבלה עם שערי הריבית העדכניים. בהסתמך על מידע זה ולאחר בחינת השלכות השינויים על האיזון שבין הריבית הנגבית מהחברה ע"י התאגידים הבנקאיים אל מול הריבית שהחברה גובה מלקוחותיה, מתקבלת החלטה לגבי השינוי בטווחי הריבית הנגבים מלקוחות החברה, לפי העניין, ולרוב מתבצעת התאמה רוחבית של כלל הסכמי החברה, על נספחיהם, לטווחי הריבית העדכניים. במקביל, מועברת הנחיה עדכנית למנהלי הסניפים ומהם לנציגי השירות. למנהלי הסניפים מרחב שיקול דעת לגבי שיעור הריבית בהתאמה לכל לקוח ולגופה של כל עסקה, אך הם פועלים במסגרת טווחי הריבית אשר נקבעו ע"י מנכ"ל הקבוצה כאמור. יצוין, כי מנכ"ל החברה מקבל דוח יומי לצורך איתור מקרים של גביית שיעורי ריבית חריגים.

10.2. דירקטוריון החברה אישר ופועל ליישום מדיניות ניהול סיכונים כללית בחברה, בהיוועצות עם מנהל הסיכונים. אגב כך נבחנות גם בקורות על יישום המדיניות, המאפשרות לדירקטוריון החברה לפקח על יישום המדיניות, לרבות בעניין ניהול סיכון השוק. כאמור במדיניות ניהול הסיכונים, החברה לא תיחשף לסיכון שוק אשר אינו מנוי בה ללא אישור הדירקטוריון.

10.3. בשל ההשפעה הזניחה של שינויים בשערי החליפין על פעילות הקבוצה, הקבוצה אינה מבצעת הגנות לחשיפות הנובעות משינויים בשערי החליפין של מטבעות החוץ או חשיפות הנובעות משינויים בשערי הריבית, למעט כמפורט לעיל.

## 11. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

כאמור, מנכ"ל הקבוצה, האחראי על ניהול סיכוני השוק של הקבוצה מפרט בפני דירקטוריון החברה מעת לעת את סיכוני השוק שאליהם חשופה הקבוצה, וסוקר בפניו בתמצית את הפעולות שנקטו למזעור החשיפה לסיכוני שוק, ככל שנקטו.

## 12. דוחות בסיסי הצמדה

לקבוצה נכסים והתחייבויות המוצמדים לבסיסי הצמדה בהיקף זניח. לפרטים נוספים ראו באור 14 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024. לקבוצה חשיפה לא מהותית למספר מטבעות חוץ (בעיקר אירו ודולר), ביחס לסעיף מזומנים ושווה מזומנים.

## 13. מבחני רגישות

להערכת החברה נכון למועד דוח זה, עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל אינה מהווה חשיפה מהותית לחברה, וזאת בין היתר, בשים לב לכך שחשיפת האשראי של החברה ללקוחותיה בתחום ניכיון ממ"ד הינה לתקופה קצרה יחסית שכן מח"מ העסקה, ברובו, עומד על פרק זמן של עד 90 ימים, דבר שמאפשר לחברה להגיב בהקדם, ככל שניתן, לעליה בעלויות המימון בדרך של התאמת שיעורי הריבית שהחברה גובה מלקוחותיה.

בנוסף, החברה מעמידה ללקוחותיה גם הלוואות כנגד בטחונות (מסוגים שונים לרבות רכבים ונכסי נדל"ן). פרק הזמן הקצר המאפיין את תיק האשראי של החברה בתחום ניכיון ממ"ד, מאפשר לחברה לנהל את סיכוני האשראי ולמזער נזקים במקרים שבהם ישנו סיכוי לחדלות פרעון של הלקוחות. יצוין, כי עליית שיעור הריבית בתחום ניכיון הממ"ד עלולה להשפיע על רווחיות החברה גם כתוצאה מעלייה בשיעור החזרות של שיקים אשר יכולה להוביל לגידול בהיקף ההפרשה להפסדי אשראי חזויים כתוצאה מעליית סיכון האשראי של לקוחות החברה.

כמו כן, לאור תמהיל תיק האשראי של החברה בתחום המשכנתאות כמפורט בסעיפים 4 ו-5 לחלק ב' בדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי, העובדה כי בסיס הריבית בגין רוב ההלוואות מגובות נכסי נדל"ן המועמדות על ידי החברה ללקוחותיה הינו ריבית הפריים, וזאת בהתאמה למנגנון הריבית של מקורות המימון החיצוניים של החברה בתחום פעילות זה, וכן לאור העובדה כי נכון למועד הדוח יתרת ההלוואות ארוכות הטווח (תקופה של 20-5 שנה), מהווה כ-1.8% מסך תיק הלקוחות של החברה במאוחד, החברה מעריכה כי נכון למועד הדוח, החשיפה הישירה של תחום פעילות המשכנתאות לעליית הריבית, אינה מהותית. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 לעיל.

### **סימני אזהרה ביחס לאגרות חוב:**

נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה, כמשמעותם בתקנות.

### **חלק ג' – היבטי ממשל תאגידי**

#### **14. תרומות**

נכון למועד הדוח, לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. מעת לעת תורמת הקבוצה תרומות (במזומן ובשווי מזומן) למוסדות חברה וצדקה. בתקופת הדוח הסתכמו תרומות החברה לסך של כ-69 אלפי ש"ח. יובהר, כי לא מתקיימים קשרים עסקיים או אחרים בין מי ממקבלי התרומות לבין החברה, דירקטור בה, מנכ"ל החברה, בעל השליטה בה או קרובו.

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

#### **15. אירועים לאחר תאריך הדוח**

15.1. בהמשך לאמור בסעיף 3.14 לעיל ביום 5.10.2025, לאחר תאריך המאזן, הושלמה העסקה לרכישת שליטה בחברה העוסקת במתן הלוואות מגובות בנכסי נדל"ן - א. דורון אחזקות מימון והשקעות בע"מ, לאחר התקיימות התנאים המתלים להשלמה. באותו מועד נחתם הסכם העמדת מימון לחברה הנרכשת וכן הסכם התקשרות עם מר אורן דורון, מנכ"ל החברה הנרכשת. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיום 5.10.2025 (אסמכתא: 2025-01-074047 ו-2025-01-074125), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

15.2. ביום 11.11.2025 אישרה ועדת ביקורת וביום 13.11.2025 אישר דירקטוריון החברה עסקאות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, בענין עדכון שכר לבתו של בעל שליטה, אשר אינו עולה על השכר הממוצע במשק. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 16.11.2025 המדווח בסמוך לדוח זה.

15.3. ביום 13.11.2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 5,300 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-5 אגורות למניה).

#### **16. אומדנים חשבונאיים מהותיים - הפרשה להפסדי אשראי חזויים**

במסגרת עריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. מובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

במסגרת בחינת ירידת ערך של נכסים פיננסיים, הקבוצה מעריכה האם סיכון האשראי המיוחס לנכס הפיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, וכן עושה שימוש במידע צופה פני עתיד לצורך מדידת הפסדי האשראי החזויים. לפרטים בדבר מדיניות החברה בדבר הפרשה להפסדי אשראי חזויים לרבות מדיניות בדבר הפרשה ספציפית והפרשה כללית, ראו ביאור 3.3. וביאור 14.ג. לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024.

16.1. להלן נתונים בקשר עם הפרשות להפסדי אשראי חזויים שביצעה הקבוצה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

הפרשה להפסדי אשראי חזויים	יתרת הפרשה כללית	יתרת הפרשה ספציפית	סך יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים
סכום	2,122	26,461	28,583
שיעור מתוך יתרת הפרשה	7.4%	92.6%	100%

16.2. להלן ניתוח חובות פתוחים ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח):

סכום ברוטו	הפרשה	סכום בספרים	
8,783	753	8,030	לקוח 1
5,277	-	5,277	לקוח 2
2,195	2,122	73	לקוח 3
1,204	-	1,204	לקוח 4
1,850	-	1,850	לקוח 5
1,812	-	1,812	לקוח 6
1,546	-	1,546	לקוח 7
1,452	-	1,452	לקוח 8
1,350	80	1,270	לקוח 9
1,332	-	1,332	לקוח 10
42,536	23,506	19,030	אחרים
-	2,122	(2,122)	הפרשה כללית
69,337	28,583	40,754	סה"כ

16.3. להלן נתונים בקשר עם הפרשות להפסדי אשראי חזויים שביצעה החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח):

הפרשה להפסדי אשראי חזויים	יתרת הפרשה כללית	יתרת הפרשה ספציפית	סך יתרת הפרשה להפסדי אשראי חזויים
סכום	2,168	27,927	30,095
שיעור מתוך יתרת הפרשה	7.2%	92.8%	100%

16.4. להלן ניתוח חובות פתוחים ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח):

סכום ברוטו	הפרשה	סכום בספרים	
9,349	4,855	4,494	לקוח 1
3,553	-	3,553	לקוח 2
3,300	33	3,267	לקוח 3
3,020	-	3,020	לקוח 4
2,600	-	2,600	לקוח 5
2,568	66	2,502	לקוח 6
2,504	2,224	280	לקוח 7
2,205	-	2,205	לקוח 8

סכום ברוטו	הפרשה	סכום בספרים	
2,119	-	2,119	לקוח 9
2,043	143	1,900	לקוח 10
44,773	20,606	24,167	אחרים
-	2,168	(2,168)	הפרשה כללית
78,034	30,095	47,939	סה"כ

### חלק ה' - הוראות גילוי בקשר עם אגרות החוב של החברה שבמחזור

#### 17. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')

ביום 29 באפריל 2025 הקצתה החברה 82,960,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה נושאות ריבית בשיעור קבוע של 5.5% בתמורה ברוטו לסך של 81,383,760 ש"ח, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 29 באפריל 2025. לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), ובכלל זה הגבלות והתחייבויות שחלות על החברה במסגרת התחייבותה בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ד'), ראו דו"ח הצעת מדף לרבות שטר הנאמנות שצורף אליו, שפרסמה החברה ביום 29 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-030249) ("שטר הנאמנות") ודיווח אודות תוצאות ההנפקה מיום 29 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-030579), המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

#### 17.1 להלן פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד'):

סדרה ד'	
מועד ההנפקה	29 באפריל 2025 <sup>16</sup> 82,960,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב נרשמו למסחר ביום 29 באפריל 2025 על פי דוח הצעת מדף מיום 29 באפריל 2025 ומכח תשקיף מדף מיום 30 בנובמבר 2023. אגרות החוב הונפקו בניכיון של 1.9%.
סך השווי הנקוב במועד ההנפקה	82,960,000 ש"ח ע.ג.
השווי הנקוב ליום 30.9.2025	82,960,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2025	1,862,622 ש"ח
עלות מופחתת כפי שנכללה בדוחות הכספיים	80,917,103 ש"ח
שווי בורסאי ליום 30.9.2025	84,627,496 ש"ח

<sup>16</sup> לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף אשר פורסם ביום 29 באפריל 2025 אסמכתא: 2025-01-030249 ושטר הנאמנות המובאים על דרך ההפניה.

סוג הריבית	קבועה
שיעור הריבית השנתית/ שיעור הריבית החצי שנתית	2.75% / 5.5% לעניין מנגנון התאמת ריבית במקרה של חריגה מאמות מידה פיננסיות ראו סעיף 5.7 לשטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן	אגרות חוב (סדרה ד'), עומדות לפירעון בעשרה (10) תשלומים שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל), באופן שכל תשלום על חשבון הקרן יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד').
מועדי תשלום הריבית	הריבית תשולם בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) ו- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל) (תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2030), ביחד עם פירעון התשלום האחרון של קרן אגרות החוב) בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום.
בסיס ההצמדה ותנאיה	אגרות החוב (סדרה ד' אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה	אינן ניתנות להמרה
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	החברה תבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ד') במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו והכל כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות	אין
שעבודים	התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)- החברה מנועה מלשעבד בשעבוד צף את כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים ו/או העתידיים למעט בתנאים המפורטים בסעיפים 6.3 ו-6.4 לשטר הנאמנות.
אמות מידה פיננסיות	ראו פירוט תמציתי להלן וכן סעיף 5.5 לשטר הנאמנות.
סעיף Cross Default המהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי	בהתאם לסעיף 7.1.16 לשטר הנאמנות, הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה או שאינה רשומה למסחר בבורסה אך רשומה במערכת רצף מוסדיים (להלן: "הסדרה האחרת") או אם יועמד לפירעון מיידי חוב אחר של החברה (למעט חוב שמקורו בהלוואות שהועמדו לחברה או לחברה בת לצורך מימון רכישת הלוואות של החברה שהינו ללא זכות חזרה לחברה או לחברת בת כלשהי (Non Recourse)) ו/או של חברה מאוחדת, לרבות חובות מצטברים, (להלן: "החוב האחר"), אשר היקפו עולה על 20% מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה) ועל 90 מיליון ₪ (הגבוה מביניהם) והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 45 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה, "חוב" משמעו – חוב פיננסי הכולל אשראי לזמן קצר ו/או לזמן ארוך מגופים פיננסיים כלשהם והלוואות, לרבות

<p>הלוואות בעלי עניין. יובהר כי לא תינתן לחברה תקופת ריפוי במצב בו תועמד לפרעון מידי הסדרה האחרת.</p>	
<p>כן</p>	<p>האם הסדרה מהותית</p>

שם חברת הנאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
טלפון	03-5544553
פקס	03-5271451
דוא"ל	avnon@hermetic.co.il
כתובת למשלוח דואר	ששת הימים 30, בני ברק

שם החברה המדרגת	מידרוג
הזירוג למועד הנפקת הסדרה	A3.il אופק זירוג שלילי <sup>17</sup>
זירוג הסדרה למועד התשקיף	ל.ר.
זירוגים נוספים (בין מועד הנפקת אגרות החוב למועד הדוח)	לא התקבלו זירוגים נוספים בתקופה זו
כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הזירוג הקיים	נכון למועד הדוח לא ידוע לחברה על כוונה כאמור

במסגרת שטר הנאמנות (סדרה ד') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שלהלן (ראו סעיף 5.5 בשטר הנאמנות), על בסיס רבעוני ובהתאם לדוחותיה המאוחדים, כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') במחזור ("תקופת ההתחייבות"):

17.4.1 הנפקת אגרות חוב נוספות, הרחבת סדרה

כמפורט בסעיף 2.6 לשטר הנאמנות, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, תנאי פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכח שטר הנאמנות. על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה ד').

כמו כן, בהתאם לאמור בסעיף 2.6.2 לשטר הנאמנות, החברה תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ("אגרות החוב הנוספות" ו-"הרחבת הסדרה", בהתאמה), וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר) ("התנאים להרחבה"):

א. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה;

ב. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה איזו מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, כאשר לעניין זה, תקופות הריפוי המפורטות בסעיף 7 לשטר הנאמנות, לא תילקחנה בחשבון.

<sup>17</sup> ראה דוח מיידי בדבר זירוג החברה מיום 29 באפריל 2025 אסמכתא: 2025-01-030146.

ג. הרחבת הסדרה לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') כפי שיהא ערב הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), כאשר לעניין ס"ק זה יובהר כי ככל שאגרות החוב (סדרה ד'), תדורגנה על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך סעיף זה, תעשה על פי הדירוג הנמוך מבניהם.

ד. החברה נדרשת לעמוד במועד הרחבת הסדרה ולהמשיך לעמוד לאחר הרחבת הסדרה בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות, כאשר לעניין זה, תקופות הריפוי המפורטות בסעיף 7 לשטר הנאמנות, לא תילקחנה בחשבון.

#### 17.4.2. אמות מידה פיננסיות

א. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.4.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ – 105 מיליון ש"ח.

ב. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 5.4.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ – 15.5%.

ג. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי לקוחות ברוטו.

אמת המידה	בחינה בפועל
הון עצמי לא יפחת מ-105 מיליון ש"ח.	כ-236 מיליון ש"ח
יחס ההון למאזן לא יפחת, מ – 15.5%.	כ-46%
שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי לקוחות ברוטו.	כ-1.6%

#### 17.4.3. מגבלות על "חלוקה"

החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד ("חלוקה") אלא אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה סכום החלוקה לא יעלה על 70% מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בחברה (קרי, בנטרול הרווח הנקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה), לאחר מס, אשר הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) בנטרול רווחי/ הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) ("רווחי/ הפסדי שערך" ולהלן ביחד: "הרווחים הניתנים לחלוקה"). יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/ יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/ הפסדי השערך בגין אותו נכס, אשר הוכרו ו/או יוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בגין תקופות קודמות; (ב) בגין תקופות שקדמו למועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לחלק רווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן, בהתאם להוראות הדין ובלבד שהחברה תעמוד בתנאים במפורטים בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות. בגין התקופה שהחל ממועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לחלק רווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן (החל ממועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות), ובלבד שחלוקה כאמור תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, במועד אישורה על ידי דירקטוריון החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), אם במועד קבלת ההחלטה על החלוקה, יתקיימו איזה מהמקרים המפורטים להלן, לרבות מצב שבו ככל שתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור:

א. במקרה בו ההון העצמי<sup>18</sup> של החברה ירד מ- 115 מיליון ש"ח.

ב. במקרה בו יחס ההון העצמי לסך המאזן<sup>19</sup> יפחת משיעור של 20%<sup>20</sup>.

ג. במקרה שבו מתקיים בדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו קודם למועד קבלת ההחלטה על החלוקה סימן אזהרה הקבוע בתקנה 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970.

ד. אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה מתקיימת עילה לפירעון מידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 7 לשטר הנאמנות ;

האמור לעיל מהווה תיאור תמציתי בלבד ולא ממצה של התחייבות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד'). לפרטים בדבר התחייבויות החברה ביחס לאגרות חוב (סדרה ד') לרבות בנוגע להתחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות, להרחבת סדרה, אי יצירת שעבוד שוטף נוסף על כלל נכסי החברה, הגבלות על ביצוע חלוקה, התחייבויות נוספות ועילות לפירעון מידי, ראו שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ד').

נכון למועד פרסום הדוח החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיים לפי שטר הנאמנות (סדרה ד') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות (סדרה ד') לפירעון מידי.

13 בנובמבר 2025

אורן בן יאיר יו"ר הדירקטוריון	דני מזרחי מנכ"ל ודירקטור	תאריך
----------------------------------	-----------------------------	-------

<sup>18</sup> "הון עצמי" משמעו: הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות, שטרי הון נדחים וכתבי התחייבות נדחים, ככל שיהיו, אשר מועד פירעונם (קרן וביחס להלוואות בעלים מבעל שליטה בלבד - גם ריבית) יהיה לאחר מועד פירעון אגרות החוב (סדרה ד') ואשר פירעונם יהיה נחות בפירוק לפירעון אגרות החוב. "מאזן" משמעו: מאזן החברה (בניכוי מזומן ופיקדונות, לרבות מזומן מוגבל בשימוש ו/או פיקדונות מוגבלים בשימוש), כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

<sup>19</sup> "מאזן" משמעו: מאזן החברה (בניכוי מזומן ופיקדונות, לרבות מזומן מוגבל בשימוש ו/או פיקדונות מוגבלים בשימוש), כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

<sup>20</sup> כל הפרמטרים בסעיף זה ובסעיף 5.5 לשטר הנאמנות (אמות מידה פיננסיות) להלן, יקבעו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין).

**חלק ב'**

**דוחות כספיים מאוחדים ליום 30**

**בספטמבר 2025**

**אופל בלאנס השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 2025  
(בלתי מבוקרים)**

**אופל בלאנס השקעות בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 בספטמבר 2025**

**בלתי מבוקר**

<b>עמוד</b>	<b>תוכן העניינים</b>
1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים <b>דוחות תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)</b>
2-3	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על רווח או הפסד
5	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-24	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אופל בלאנס השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אופל בלאנס השקעות בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, רווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

בני ברק, 13 בנובמבר 2025

*An independent member firm of  
Moore global network limited -  
members in principal cities  
throughout the world*

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150 www.lionorl.co.il E mail: master@lionorl.co.il  
ירושלים: רחוב הרסוס 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 E mail: secretary@melocpa.co.il

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
9,854	15,619	8,961
604	600	1,403
356,280	337,944	417,953
565	488	472
1,874	2,613	183
<b>369,177</b>	<b>357,264</b>	<b>428,972</b>
44,857	53,035	55,774
2,601	2,881	2,307
1,945	1,755	1,274
6,310	6,000	6,310
3,204	3,605	2,674
7,668	8,001	7,326
<b>66,585</b>	<b>75,277</b>	<b>75,665</b>
<b>435,762</b>	<b>432,541</b>	<b>504,637</b>

**נכסים**

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים מוגבלים בשימוש  
לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי מסים שוטפים

**סה"כ נכסים שוטפים**

לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות  
רכוש קבוע  
נכס בלתי מוחשי  
נדל"ן להשקעה  
נכסי זכות שימוש  
נכסי מסים נדחים

**סה"כ נכסים שאינם שוטפים**

**סה"כ נכסים**

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
198,871	202,615	174,155	<b>התחייבויות</b>
-	415	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
910	1,046	904	אשראי מאחרים
1,290	1,220	2,202	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
-	-	15,886	ספקים ונותני שירותים
901	-	1,098	אגרות חוב
10,372	4,314	7,189	התחייבות מסים שוטפים
			זכאים ויתרות זכות
<b>212,344</b>	<b>209,610</b>	<b>201,434</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
2,418	2,677	1,904	התחייבות בגין חכירה
-	-	65,031	אגרות חוב זמן ארוך
284	317	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
138	178	138	התחייבויות בגין הטבות עובדים
<b>2,840</b>	<b>3,172</b>	<b>67,073</b>	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>215,184</b>	<b>212,782</b>	<b>268,507</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
(*) -	(*) -	(*) -	הון מניות
97,296	97,296	97,296	פרמיה על מניות
3,749	3,749	3,749	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
119,533	118,714	135,085	יתרת עודפים
<b>220,578</b>	<b>219,759</b>	<b>236,130</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>435,762</b>	<b>432,541</b>	<b>504,637</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

(\*) מניות ללא ערך נקוב

אייל אברגל סמנכ"ל כספים	דניאל מזרחי מנכ"ל ודירקטור	אורן בן יאיר יו"ר הדירקטוריון
----------------------------	-------------------------------	----------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 בנובמבר 2025.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
82,997	21,441	<b>25,462</b>	61,049	<b>73,141</b>	הכנסות משרותים פיננסיים
(12,658)	(3,655)*	<b>(4,493)</b>	(9,140)*	<b>(12,532)</b>	הוצאות מימון, נטו
70,339	17,786	<b>20,969</b>	51,909	<b>60,609</b>	הכנסות משרותים פיננסיים, נטו
(1,689)	657	<b>144</b>	(2,882)	<b>907</b>	הכנסות (הוצאות) בגין הפסדי אשראי חזויים
68,650	18,443	<b>21,113</b>	49,027	<b>61,516</b>	הכנסות משרותים פיננסיים נטו בניכוי הוצאות בגין הפסדי אשראי חזויים
(1,851)	(419)	<b>(511)</b>	(1,493)	<b>(1,392)</b>	הוצאות מכירה ושיווק
(25,011)	(6,911)	<b>(6,362)</b>	(18,459)	<b>(18,979)</b>	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
(2,259)	(610)*	<b>(461)</b>	(2,024)*	<b>(2,294)</b>	הוצאות אחרות
701	72	<b>47</b>	437	<b>187</b>	הכנסות אחרות
40,230	10,575	<b>13,826</b>	27,488	<b>39,038</b>	רווח לפני מסים על הכנסה
(9,366)	(2,669)	<b>(3,217)</b>	(6,352)	<b>(9,036)</b>	הוצאות מסים על הכנסה
<u>30,864</u>	<u>7,906</u>	<u><b>10,609</b></u>	<u>21,136</u>	<u><b>30,002</b></u>	רווח לתקופה
<b>רווח למניה:</b>					
<u>0.295</u>	<u>0.076</u>	<u><b>0.101</b></u>	<u>0.202</u>	<u><b>0.287</b></u>	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

(\* סווג מחדש)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אופל בלאנס השקעות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

**דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
30,864	7,906	10,609	21,136	30,002	רווח לתקופה
53	-	-	-	-	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד: מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
(12)	-	-	-	-	מסים בגין מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת
41	-	-	-	-	סך רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
30,905	7,906	10,609	21,136	30,002	סה"כ רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון

אופל בלאנס השקעות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
220,578	119,533	3,749	97,296	(*) -	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
30,002 (14,450)	30,002 (14,450)	- -	- -	- -	רווח כולל לתקופה דיבידנדים שחולקו
<u>236,130</u>	<u>135,085</u>	<u>3,749</u>	<u>97,296</u>	<u>(*) -</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025
סה"כ אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
210,411	109,366	3,749	97,296	(*) -	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
21,136 (11,788)	21,136 (11,788)	- -	- -	- -	רווח כולל לתקופה דיבידנדים שחולקו
<u>219,759</u>	<u>118,714</u>	<u>3,749</u>	<u>97,296</u>	<u>(*) -</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

(\*) מניות ללא ערך נקוב.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
230,821	129,776	3,749	97,296	(*) -	יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר)
10,609 (5,300)	10,609 (5,300)	- -	- -	- -	רווח כולל לתקופה דיבידנדים שחולקו
<u>236,130</u>	<u>135,085</u>	<u>3,749</u>	<u>97,296</u>	<u>(*) -</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025
סה"כ אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
215,453	114,408	3,749	97,296	(*) -	יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)
7,906 (3,600)	7,906 (3,600)	- -	- -	- -	רווח כולל לתקופה דיבידנדים שחולקו
<u>219,759</u>	<u>118,714</u>	<u>3,749</u>	<u>97,296</u>	<u>(*) -</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

(\*) מניות ללא ערך נקוב.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
210,411	109,366	3,749	97,296	(*) -	יתרה ליום 1 בינואר 2024
30,864	30,864	-	-	-	רווח
41	41	-	-	-	רווח כולל אחר
30,905	30,905	-	-	(*) -	סה"כ רווח כולל לשנה
(20,738)	(20,738)	-	-	-	דיבידנדים שחולקו
<u>220,578</u>	<u>119,533</u>	<u>3,749</u>	<u>97,296</u>	<u>(*) -</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(\*) מניות ללא ערך נקוב.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
30,864	7,906	10,609	21,136	30,002	<b>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</b>
					רווח לתקופה
					התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות
					בתזרימי מזומנים :
					פחת והפחתות
3,145	1,537	398	2,624	1,259	ירידת ערך נכס בלתי מוחשי
-	-	-	-	780	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(310)	-	-	-	-	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
72	184	45	117	144	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
261	267	-	264	-	ריבית לשלם אגרות חוב
-	-	1,150	-	1,863	הפחתת ניכיון והוצאות הנפקה בגין אגרות חוב
-	-	194	-	303	הפסד (רווח) הון משינוי חוזה חכירה
(118)	-	-	(146)	-	מסים על ההכנסה
9,377	2,669	3,218	6,352	9,036	
12,427	4,657	5,005	9,211	13,385	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :
(68,015)	(45,888)	(23,049)	(57,857)	(72,590)	שינוי בלקוחות, חייבים בגין הלוואות ושטרות
(85)	(12)	(41)	(9)	93	לגבייה
(40)	-	-	-	-	שינוי בחייבים ויתרות חובה
278	(86)	975	238	628	שינוי בהתחייבות בלתי שוטפת בגין הטבות לעובדים, נטו
46,086	44,260	13,316	50,245	(24,716)	שינוי בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
696	(1,230)	196	(362)	(46)	שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(21,080)	(2,956)	(8,603)	(7,745)	(96,631)	ואחרים, נטו
(7,943)	(2,697)	(3,777)	(7,065)	(6,819)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
					מס הכנסה ששולם, נטו
14,268	6,910	3,234	15,537	(60,063)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
(2,072)	(752)	(120)	(1,867)	(325)	<b>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</b>
-	-	(800)	-	(800)	השקעה ברכוש קבוע ונכס בלתי מוחשי
33	-	-	3	-	מקדמה בגין רכישת חברת בת
					תמורה ממימוש רכוש קבוע
(2,039)	(752)	(920)	(1,864)	(1,125)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים - פעילות מימון</b>
-	-	-	-	80,614	תמורת מהנפקת אג"ח, נטו
(1,565)	(429)	(282)	(1,194)	(869)	פירעון קרן התחייבות בגין חכירה
(15,738)	(3,600)	(5,300)	(11,788)	(19,450)	דיבידנדים ששולמו
(17,303)	(4,029)	(5,582)	(12,982)	60,295	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
(5,074)	2,129	(3,268)	691	(893)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
14,928	13,490	12,229	14,928	9,854	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
9,854	15,619	8,961	15,619	8,961	מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הבאורים המצורפים למצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
11,873	3,150	3,240	8,178	10,088
82,562	18,173	26,201	55,969	72,589

**תשלומי ותקבולי ריבית:**

ריבית ששולמה במזומן  
ריבית שהתקבלה במזומן

**פעילות מהותית שאינה במזומן :**

1,438      1,145      -      1,515      132      הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**באור 1 - כללי**

**א. הישות המדווחת**

אופל בלאנס השקעות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר הוקמה ביום 19 בספטמבר 2005 וכתובתה הרשמית היא רחוב אריק איינשטיין 4, אשדוד. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כוללים את דוחותיה הכספיים של החברה וכן את אלה של חברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה").

הקבוצה פועלת בתחום מתן שירותים פיננסיים ולחברות הבנות רישיון מורחב למתן אשראי ורישיון למתן שירותים בנכסים פיננסיים בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026, המאפשר להן להעניק שירותים פיננסיים. עיקר עיסוקה ומומחיותה של הקבוצה הינו בניכיון המחאות דחיות לעסקים קטנים ובינוניים וכן לשכירים, בפועל עוסקת גם בהמרות מט"ח ובהעמדת מימון והשלמת הון עצמי לעסקים, לאחר עמידת מבקש השירות בדרישות שונות, לשביעות רצונה.

בתחילת שנת 2021 השלימה הקבוצה הקמת מערך לצורך פעילותה כ"מאגד סליקה" והחלה בשיווקו ללקוחות קיימים וחדשים. ביום 22 בנובמבר 2023 דירקטוריון החברה הסמיך את הנהלת החברה לפעול לסגירת פעילות מאגד הסליקה והפעילות נסגרה במהלך רבעון הראשון של שנת 2024, היקף הפעילות אינו מהותי וסגירת הפעילות כאמור לא השפיעה באופן מהותי על דוחותיה הכספיים של החברה.

החברה הקימה בשנת 2021 את חברת אופל בלאנס משכנתאות לעסק ולבית בע"מ (להלן: "אופל משכנתאות"), בבעלות משותפת עם חברה נוספת, מרקורי פיננסיים בע"מ (להלן: "מרקורי") המתמחה בתחום מתן המשכנתאות במשך שנים רבות. עפ"י הסכם המייסדים שנחתם בין הצדדים מרקורי אמורה הייתה להיות הגורם המתפעל של העסקאות מול לוויה הקצה ולעסוק במסגרת זו בכל תהליכי העבודה וכולל מול לקוחות הקצה תוך שמרקורי התחייבה בהסכם המייסדים לבצע את כל הדרוש כדי שאופל משכנתאות תהא בעלת היכולות לעשות כן.

חברת אופל משכנתאות פורקה מרצון ולא החלה לפעול במתן האשראי ללקוחות הקצה. במקום זאת, הפעילות מתבצעת באמצעות שתי חברות בנות של הקבוצה: אופל חולון ואופל 2006, כאשר הצדדים פועלים בהתאם לעקרונות אשר עוגנו בהסכם המייסדים ובכלל זאת, חלוקת הרווח או ההפסד של פעילות המשכנתאות באופן שווה (50% החברה, 50% השותף עמו התקשרה החברה בהסכם המייסדים כאמור). בהתאם, החברה תכיר במחצית הרווח או ההפסד של פעילות המשכנתאות כהוצאה או הכנסה, לפי העניין וזאת בגין חלקו של השותף כאמור.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 וכן למועד הסמוך למועד דוח זה, העמידה הקבוצה ללקוחותיה הלוואות כאמור בהיקף נטו של כ- 35 מיליון ש"ח.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות שישה סניפים הממוקמים בערים אשדוד, חולון, באר שבע, חיפה, נתניבות, ירושלים.

החל מיום 1 בינואר 2023, התנאים לצורך סיווגה של החברה כ"תאגיד קטן", כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תשי"ל-1970, החלו להתקיים וזאת לאור שווי מניות החברה בבורסה. בהתאם לכך, המועד הראשון בו החברה היתה רשאית לדווח לפי ההקלות הקבועות בתקנה 55 לתקנות כאמור הינו מועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. נכון למועד דוח זה, החברה לא קיבלה החלטה בדבר אימוץ הקלה כלשהי מתוך ההקלות האמורות.

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל - אביב.

**ב. הסיבה המאקרו-כלכלית בישראל**

החל משנת 2022, בעקבות עליית שיעור האינפלציה בארץ ובעולם החליטה הועדה המוניתרית של בנק ישראל על העלאה של שיעור הריבית במשק, מה-0.1% באפריל 2022 ועד לרמה של 4.75% במאי 2023. בתחילת 2024, בנק ישראל הפחית את הריבית ב-0.25% לרמה בשיעור 4.5%. נכון למועד פרסום הדוחות בנק ישראל השאיר את שיעור הריבית על רמה של 4.5%. בכל תאריך חתך, החברה כוללת במודל ההפרשה להפסדי אשראי את השפעת השינויים של הגורמים המקרו כלכליים לרבות בחינת התחזיות של בנק ישראל לגבי אינדיקטורים כלכליים כגון ריבית, אינפלציה, שיעור אבטלה, תוצר גולמי והיקף מכירת דירות חדשות.

האשראי המועמד ללקוחות הקבוצה בעסקאות ניכיון הינו בריבית קבועה שנקבעת במועד העסקה, בעוד שמרבית האשראי שהקבוצה צורכת מתאגידים בנקאיים הינו אשראי בריבית משתנה. כמו כן, התקשרויות הקבוצה עם לקוחותיה הינן באורך ממוצע של כשלושה חודשים, ולכן זמן התגובה שלה לשינויי ריבית במשק הינו קצר באופן יחסי, וזאת בפרט לאור העובדה שהקבוצה צורכת אשראי בעיקר כתלות בביקוש הלקוחות לשירותיה.

באשראי המועמד ללקוחות הקבוצה בעסקאות מתחום המשכנתאות, החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית וזאת לאור פערי התקופה של מקורות המימון של החברה לבין ההלוואות המועמדות על ידה ללקוחותיה בתחום זה. לפרטים בדבר סיכון הריבית, ראו באור 14ה(2) לדוחות הכספיים השנתיים.

**ג. מלחמת "חרבות ברזל"**

בהמשך למתואר בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים בדבר מלחמת "חרבות ברזל", ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" במטרה לנטרל איומים איראניים על מדינת ישראל ותושביה. במסגרת המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית /או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית. למיטב ידיעת החברה, למבצע לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה.

בנוסף, ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם לסיום המלחמה בין ישראל לחמאס. ההסכם, שנכנס לתוקף ביום 10 באוקטובר 2025 כולל שחרור כל החטופים הישראליים, הפסקת לחימה, ונסיגה ישראלית לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילות החברה. אולם, בשל חוסר הוודאות שעדיין שורר לאחר חתימת ההסכם, ייתכן כי בעתיד יהיו לה השפעות על החברה, שנכון למועד הדוח החברה אינה יודעת להעריך.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**

**א. הצהרה על עמידה בהוראות IAS 34 ותקנות ניירות ערך**

תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה נערכה בהתאם ל-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 13 בנובמבר, 2025.

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שישמה בדוחות הכספיים השנתיים.

בתאריך 9 באפריל 2024, המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) פרסם את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (IFRS 18, להלן - "התקן") אשר מציג מודל חדש למתכונת ההצגה במסגרת דוח רווח והפסד לעומת הנהוג כיום. לפרטים נוספים ראה דוח שנתי ליום 31 בדצמבר 2024 ביאור 3 יג'.

החברה החלה להיערך ליישום התקן ולבחון את השפעת תקן IFRS18 על הדוחות הכספיים המאוחדים אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

**באור 4 - מכשירים פיננסיים**

**א. מכשירים פיננסיים שנמדדו בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד**

להערכת הקבוצה, הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה הכוללים: מזומנים ומזומנים מוגבלים, לקוחות ושטרות לגבייה, חייבים בגין הלוואות, חייבים ואחרים, אשראי מתאגידים בנקאיים, אשראי מאחרים, ספקים וזכאים אחרים, מהווים בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים פיננסיים אלו.

**ב. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין יתרת לקוחות, שטרות לגבייה וחייבים בגין הלוואות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:**

2025			
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
סה"כ	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א- ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי
30,095 (1,587)	25,142 (1,587)	2,878 -	2,075 -
75	430	(358)	3
<b>28,583</b>	<b>23,985</b>	<b>2,520</b>	<b>2,078</b>

יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)  
שינוי כתוצאה ממחיקה של אשראי ללקוחות  
שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי  
אשראי חזויים  
יתרה ליום 30 בספטמבר

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין יתרת לקוחות, שטרות לגבייה וחייבים בגין הלוואות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024:

2024			
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
סה"כ	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א- ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי
38,537 (10,282)	28,659 (10,282)	5,862 -	4,016 -
3,118	7,335	(2,804)	(1,413)
<b>31,373</b>	<b>25,712</b>	<b>3,058</b>	<b>2,603</b>

יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)  
שינוי כתוצאה ממחיקה של אשראי ללקוחות  
שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי  
אשראי חזויים  
יתרה ליום 30 בספטמבר

## באור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין יתרת לקוחות, שטרות לגבייה וחייבים בגין הלוואות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:

2025			
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
סה"כ	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א - ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי
29,892 (1,214)	25,381 (1,214)	2,416 -	2,095 -
(95)	(182)	104	(17)
<u>28,583</u>	<u>23,985</u>	<u>2,520</u>	<u>2,078</u>

יתרה ליום 1 ביולי  
שינוי כתוצאה ממחיקה של אשראי ללקוחות  
שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי  
אשראי חזויים  
יתרה ליום 30 בספטמבר

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין יתרת לקוחות, שטרות לגבייה וחייבים בגין הלוואות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024:

2024			
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
סה"כ	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א - ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי
41,383 (8,915)	35,754 (8,915)	3,257 -	2,372 -
(1,095)	(1,127)	(199)	231
<u>31,373</u>	<u>25,712</u>	<u>3,058</u>	<u>2,603</u>

יתרה ליום 1 ביולי  
שינוי כתוצאה ממחיקה של אשראי ללקוחות  
שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי  
אשראי חזויים  
יתרה ליום 30 בספטמבר

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין יתרת לקוחות, שטרות לגבייה וחייבים בגין הלוואות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

2024			
אלפי ש"ח (מבוקר)			
סה"כ	קבוצה ג- חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב- עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א - ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי
38,537 (10,712)	28,659 (10,712)	5,862 -	4,016 -
2,270	7,195	(2,984)	(1,941)
<u>30,095</u>	<u>25,142</u>	<u>2,878</u>	<u>2,075</u>

יתרה ליום 1 בינואר  
שינוי כתוצאה ממחיקה של אשראי ללקוחות  
שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה  
להפסדי אשראי חזויים  
יתרה ליום 31 בדצמבר

באור-4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. אשראי ללקוחות ברוטו (\*) והפרשה להפסדי אשראי חזויים

ליום 30 בספטמבר 2025				
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)				
סה"כ	קבוצה ג - חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב - עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א - ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי	
				אשראי ללקוחות ברוטו(*)
60,405	30,825	29,580	-	אשראי ללקוחות הנבחנים ספציפית- הלוואות וניכיון ממסרים דחויים
407,083	-	-	407,083	אשראי ללקוחות הנבחנים כללית- הלוואות וניכיון ממסרים דחויים
-	-	-	-	אשראי ללקוחות הנבחנים ספציפית- משכנתאות
34,822	7,365	1,567	25,890	אשראי ללקוחות הנבחנים כללית- משכנתאות
<u>502,310</u>	<u>38,190</u>	<u>31,147</u>	<u>432,973</u>	<b>סך יתרת האשראי ללקוחות ברוטו (*)</b>
				<u>הפרשה להפסדי אשראי חזויים</u>
26,461	23,949	2,512	-	סך הפרשה ספציפית- הלוואות וניכיון ממסרים דחויים
1,951	-	-	1,951	סך הפרשה כללית- הלוואות וניכיון ממסרים דחויים
-	-	-	-	סך הפרשה ספציפית- משכנתאות
171	36	8	127	סך הפרשה כללית- משכנתאות
<u>28,583</u>	<u>23,985</u>	<u>2,520</u>	<u>2,078</u>	<b>סך הפרשה להפסדי אשראי חזויים</b>
<u>473,727</u>	<u>14,205</u>	<u>28,627</u>	<u>430,895</u>	<b>אשראי ללקוחות נטו לאחר הפחתת הפרשה להפסדי אשראי חזויים</b>
<u>6%</u>	<u>63%</u>	<u>8%</u>	<u>0.48%</u>	<b>שיעור ההפרשה להפסדי אשראי חזויים</b>

(\*) האשראי ללקוחות ברוטו מהווה את האשראי ללקוחות לאחר הפחתת דמי ניכיון צבורים ולפני הפרשה להפסדי אשראי. ראה ביאור 3 (ה) בדוחות השנתיים.  
(\*\*) יתרות החובות הפגומים בגינן לא הוכרה הפרשה להפסדי אשראי חזויים הינן בעיקר חובות המובטחים בביטחונות מוחשיים המשועבדים לטובת הקבוצה.

## באור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2024			
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
סה"כ	קבוצה ג - חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב - עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א - ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי
			אשראי ללקוחות ברוטו(*)
48,952	24,473	24,479	אשראי ללקוחות הנבחנים ספציפית- הלוואות וניכיון ממסרים דחויים
322,673	-	-	אשראי ללקוחות הנבחנים כללית- הלוואות וניכיון ממסרים דחויים
11,623	11,623	-	אשראי ללקוחות הנבחנים ספציפית- משכנתאות
39,104	-	5,365	אשראי ללקוחות הנבחנים כללית- משכנתאות
<u>422,352</u>	<u>36,096</u>	<u>29,844</u>	<u>סך יתרת האשראי ללקוחות ברוטו (*)</u>
			הפרשה להפסדי אשראי חזויים
28,520	25,557	2,963	סך הפרשה ספציפית- הלוואות וניכיון ממסרים דחויים
2,387	-	-	סך הפרשה כללית- הלוואות וניכיון ממסרים דחויים
155	155	-	סך הפרשה ספציפית- משכנתאות
311	-	95	סך הפרשה כללית- משכנתאות
<u>31,373</u>	<u>25,712</u>	<u>3,058</u>	<u>סך הפרשה להפסדי אשראי חזויים</u>
<u>390,979</u>	<u>10,384</u>	<u>26,786</u>	<u>אשראי ללקוחות נטו לאחר הפחתת הפרשה להפסדי אשראי חזויים</u>
<u>7%</u>	<u>71%</u>	<u>10%</u>	<u>שיעור ההפרשה להפסדי אשראי חזויים</u>

(\*) האשראי ללקוחות ברוטו מהווה את האשראי ללקוחות לאחר הפחתת דמי ניכיון צבורים ולפני הפרשה להפסדי אשראי. ראה ביאור 3 (ה)(1) בדוחות השנתיים.

(\*\*) יתרות החובות הפגומים בגינן לא הוכרה הפרשה להפסדי אשראי חזויים הינן בעיקר חובות המובטחים בביטחונות מוחשיים המשועבדים לטובת הקבוצה.

**באור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ליום 31 בדצמבר 2024			
אלפי ש"ח (מבוקר)			
סה"כ	קבוצה ג - חובות פגומים עקב סיכון אשראי (**)	קבוצה ב - עליה משמעותית בסיכון האשראי	קבוצה א - ללא עליה משמעותית בסיכון האשראי
			<b>אשראי ללקוחות ברוטו(*)</b>
60,298	36,784	23,514	אשראי ללקוחות הנבחנים ספציפית- הלוואות וניכיון ממסרים דחויים
321,513	-	-	אשראי ללקוחות הנבחנים כללית- הלוואות וניכיון ממסרים דחויים
2,043	2,043	-	אשראי ללקוחות המופרשים ספציפית- משכנתאות
47,378	2,122	13,571	אשראי ללקוחות הנבחנים כללית- משכנתאות
<b>431,232</b>	<b>40,949</b>	<b>37,085</b>	<b>סך יתרת האשראי ללקוחות ברוטו (*)</b>
			<b>הפרשה להפסדי אשראי חזויים</b>
27,784	24,999	2,785	סך הפרשה ספציפית- הלוואות וניכיון ממסרים דחויים
1,888	-	-	סך הפרשה כללית- הלוואות וניכיון ממסרים דחויים
143	143	-	סך הפרשה ספציפית- משכנתאות
280	-	93	סך הפרשה כללית- משכנתאות
<b>30,095</b>	<b>25,142</b>	<b>2,878</b>	<b>סך הפרשה להפסדי אשראי חזויים</b>
401,137	15,807	34,207	אשראי ללקוחות נטו לאחר הפחתת הפרשה להפסדי אשראי חזויים
7%	61%	8%	שיעור ההפרשה להפסדי אשראי חזויים

(\*) האשראי ללקוחות ברוטו מהווה את האשראי ללקוחות לאחר הפחתת דמי ניכיון צבורים ולפני הפרשה להפסדי אשראי. ראה ביאור 3 (ה)(1) בדוחות השנתיים.  
 (\*\*) יתרות החובות הפגומים בניגון לא הוכרה הפרשה להפסדי אשראי חזויים הניגון בעיקר חובות המובטחים בביטחונות מוחשיים המשועבדים לטובת הקבוצה.

**ד. דוח גיול אשראי ללקוחות**

אשראי ללקוחות ברוטו (*)			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ליום 30 בספטמבר		
	2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
346,922	353,874	422,108	חובות שאינם בפיגור
28,661	29,706	29,965	חובות שנדחה מועד פירעונם המקורי
4,859	3,065	10,396	פיגור של 1-90 יום
118	467	253	פיגור של 91-180 יום
50,672	35,240	39,588	פיגור של 181 יום ומעלה
<b>431,232</b>	<b>422,352</b>	<b>502,310</b>	<b>סה"כ יתרת לקוחות ברוטו (*)</b>

(\*) האשראי ללקוחות ברוטו מהווה את האשראי ללקוחות לאחר הפחתת דמי ניכיון צבורים ולפני הפרשה להפסדי אשראי. ראה ביאור 3 (ה)(1) בדוחות השנתיים.

## ה. התפלגות יתרות הלקוחות, מסך לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות, לפי ענף פעילות

## שיעור מסך תיק לקוחות

ענף פעילות	ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
נדל"ן	48%	46%	44%
שירותים ומסחר	7%	7%	7%
תשתיות	11%	9%	9%
הובלה ולוגיסטיקה	8%	7%	3%
אנרגיה כימיקלים ודלק	1%	4%	6%
קמעונאות, יבוא והפצה	6%	7%	5%
תעשייה	5%	5%	6%
מזון	2%	2%	4%
רכב	3%	4%	4%
חקלאות וגינון	3%	3%	1%
תקשורת	1%	2%	1%
אחר	5%	4%	10%
סה"כ	100%	100%	100%

## ו. התפלגות יתרות המושכים, מסך לקוחות, שטרות לגביה וחייבים בגין הלוואות, לפי ענף פעילות

## שיעור מסך תיק לקוחות

ענף פעילות	ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
נדל"ן	49%	46%	45%
שירותים ומסחר	12%	12%	11%
תשתיות	7%	6%	7%
הובלה ולוגיסטיקה	7%	6%	7%
אנרגיה כימיקלים ודלק	1%	2%	2%
קמעונאות, יבוא והפצה	5%	5%	5%
תעשייה	4%	3%	4%
מזון	2%	3%	2%
רכב	1%	1%	1%
חקלאות וגינון	2%	3%	3%
תקשורת	1%	1%	1%
אחר	9%	12%	12%
סה"כ	100%	100%	100%

## באור 5 - מגזרי פעילות

רווחי המגזר נמדדים בהתבסס על רווחי המגזר לפני מסים על ההכנסה, ונסקרים באופן זה על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בקבוצה. להערכת הנהלת החברה, הרווח לפני מס הינו המדד הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות וביצועי המגזר והדיווח עליהן כולל את יתרת הלקוחות, החייבים בגין הלוואות וההמחאות לגביה המיוחסים לכל מגזר.

## לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד	אחרים אלפי ש"ח	פעילות המשכנתאות אלפי ש"ח	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים אלפי ש"ח	
73,141	-	149	4,795	68,197	הכנסות מגזר
12,532	(4,790)	-	2,195	15,127	הוצאות מימון
(907)	-	17	(251)	(673)	הוצאות(הכנסות) הפסדי אשראי חזויים (*)
39,038	8,722	(5,465)	1,371	34,410	רווח מגזרי

## ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	פעילות המשכנתאות אלפי ש"ח	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים אלפי ש"ח	
473,727	-	-	34,651	439,076	נכסי מגזר
30,910	-	-	-	-	התאמה לנכסים
504,637	-	-	-	-	סך הנכסים

## באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

מאחד אלפי ש"ח	התאמות למאחד	אחרים אלפי ש"ח	פעילות המשכנתאות אלפי ש"ח	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים אלפי ש"ח	
61,049	-	275	6,669	54,105	הכנסות מגזר
9,140	(2,134)	149	2,906	8,219	הוצאות מימון
2,882	-	46	88	2,748	הוצאות(הכנסות) הפסדי אשראי חזויים (*)
27,488	5,434	(2,999)	1,642	23,411	רווח מגזרי

ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

מאחד אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	פעילות המשכנתאות אלפי ש"ח	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים אלפי ש"ח	
390,979	-	857	50,260	339,862	נכסי מגזר
41,562	-				התאמה לנכסים
432,541	-				סך הנכסים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

מאחד אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	פעילות המשכנתאות אלפי ש"ח	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים אלפי ש"ח	
25,462	-	72	1,439	23,951	הכנסות מגזר
4,493	(2,151)	-	650	5,995	הוצאות מימון
(144)	-	0	(39)	(105)	הוצאות(הכנסות) הפסדי אשראי חזויים (*)
13,826	3,474	(2,377)	416	12,313	רווח (הפסד) מגזרי

## באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	פעילות המשכנתאות אלפי ש"ח	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים אלפי ש"ח	
21,441	-	61	1,578	19,802	הכנסות מגזר
3,655	(482)	33	870	3,234	הוצאות מימון
(657)	-	-	19	(676)	הוצאות(הכנסות) הפסדי אשראי חזויים (*)
10,575	1,557	(853)	296	9,575	רווח (הפסד) מגזרי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	פעילות המשכנתאות אלפי ש"ח	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים אלפי ש"ח	
82,997	-	281	8,064	74,652	הכנסות מגזר
12,658	(2,850)	195	3,782	11,531	הוצאות מימון
1,689	-	136	(135)	1,688	הוצאות (הכנסות) הפסדי אשראי חזויים (*)
40,230	7,306	(4,188)	1,942	35,170	רווח מגזרי

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

מאוחד אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	פעילות המשכנתאות אלפי ש"ח	פעילות ניכיון ממסרים דחויים ועצמיים אלפי ש"ח	
401,137	-	4	49,025	352,108	נכסי מגזר
34,625	-				התאמה לנכסים
435,762	-				סך הנכסים

## באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

## א. דיבידנדים

- ביום 30 בדצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-4.78 אגורות למניה). הדיבידנד שולם ביום 12 בינואר 2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 6 בינואר 2022.
- ביום 12 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 4,850 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-4.64 אגורות למניה). הדיבידנד שולם ביום 30 במרס 2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 20 במרס 2025.
- ביום 22 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 4,300 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-4.11 אגורות למניה). הדיבידנד שולם ביום 10 ביוני 2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 3 ביוני 2025.
- ביום 13 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 5,300 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-5.07 אגורות למניה). הדיבידנד שולם ביום 28 באוגוסט 2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 21 באוגוסט 2025.
- ביום 13 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה של דיבידנד בסך של 5,300 אלפי ש"ח לבעלי מניות החברה (כ-5.07 אגורות למניה). הדיבידנד שולם ביום 30 בנובמבר 2025 למחזיקים במניות החברה נכון ליום 23 בנובמבר 2025.

## ב. אשראי מתאגידים בנקאיים

1. ביום 1 ביולי 2025, נחתם עדכן לכתב התחייבות אל מול תאגיד בנקאי א', כאשר עיקרי העדכונים לאמות המידה הפיננסיות הן בעיקר בתחום פעילות העמדת הלוואות כנגד נכסי נדל"ן ועוסקים בן היתר בתניות הבאות:
    - יחס ה-LTV לכל לקוח לא יעלה על 0.7.
    - הסך המצטבר של כל הלוואות שהועמדו לאותו לקוח לא יעלה בכל עת על 6% מיתרת כל הלוואות ללקוחות, או על 1,500 אלפי ש"ח הגבוה מביניהם.
    - הסך המצטבר של כל הלוואות שהועמדו ע"י החברות המלוות יחד לאותו לקוח לא יעלה על 3,500 אלפי ש"ח למעט שני לקוחות לגביהם הסך המצטבר של הלוואות כאמור לא יעלה על 5,000 אלפי ש"ח.
    - ביחס לכל חברה מלווה- יחס האשראים לפעילות המשכנתאות, לא יעלה בכל עת על 0.8.
    - מועד פירעונה של כל הלוואה שתועמד ללקוח על פי הסכם לא יעלה על 5 שנים ממועד העמדתה באמורטיזציה של עד 10 שנים.
    - כתנאי מקדמי להעמדת אשראי בגין פעילות המשכנתאות, ההון העצמי של אופל חולון ואופל 2006, כל אחת יהיה חיובי.
- כמו כן, נקבע שינוי בתנאי הבטוחות בעסקאות ניכיון, כך שהמגבלה לגבי יחס הממסרים הסחירים והלא סחירים כבטוחה להעמדת מימון הוסרה.
2. ביום 2 ביולי 2025 התקבל אישור מאת תאגיד בנקאי ה' למסגרת שאינה מחייבת בהיקף ע"ס 120 מיליון ש"ח. ליום 30 בספטמבר 2025 חברות הקבוצה עומדות באמות המידה מהתאגידים הבנקאיים.

## ג. צדדים קשורים ובעלי עניין

- ביום 20 באפריל 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), עדכון וחידוש התקשרות החברה בהסכם העסקה של הגב' איריס מזרחי. על פי הסכם העסקה המחודש, שיהא בתוקף לתקופה של 3 שנים נוספות ממועד אישור האסיפה, הגב' איריס מזרחי תהא זכאית לשכר חודשי ברוטו בסך של 28,000 ש"ח ( עלות שכר שנתית של כ-470 אלפי ש"ח) חלף שכר ברוטו בסך 24,000 ש"ח.
- ביום 29 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, עדכון וחידוש התקשרות החברה בהסכם הניהול של מר אורן בן יאיר, יו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה של 3 שנים. על פי הסכם ההתקשרות המעודכן, דמי הניהול החודשיים של מר אורן בן יאיר יעודכנו ל- 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ.
- ביום 29 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, עדכון התקשרות בהסכם למתן שירותים משפטיים מעו"ד גיא וגנר, אשר הינו שותף של עו"ד אורן בן יאיר, במשרד עו"ד בבעלותם לתקופה של 3 שנים. שכר טרחתו השנתי של עו"ד וגנר בגין השירותים המשפטיים לא יעלה על סך של 1.5 מיליון ש"ח.

#### ד. גיוס סדרת אג"ח

ביום 4 במאי 2025 הנפיקה החברה 82,960 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') תמורת 81,384 אלפי ש"ח בריבית נקובה של 5.5% במח"מ 2.67 שנים. עלויות ההנפקה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של 724 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). הפער בין התמורה שהתקבלה, לאחר ניכוי עלויות הנפקה, לבין הערך הנקוב שהונפק, המשקף ניכיון, מופחת על פני תקופת אגרות החוב בשיטת הריבית האפקטיבית. אגרות החוב (סדרה ד') עמדו לפירעון ב-10 תשלומים שווים ורציפים באופן שכל תשלום על חשבון הקרן יהווה 10% מהקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד'). תשלום הריבית הראשון ישולם בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל).

בהתאם להוראות שטר הנאמנות בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב, הוסכם בין היתר, כי לנאמן תהא הזכות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי בקרות אירועים שנקבעו בשטר הנאמנות הכוללים, בין היתר: אי עמידה בהתחייבויות ובתשלומים בקשר עם אגרות החוב, הרעה משמעותית במצב החברה ועסקיה, העברת השליטה בחברה באופן שהוגדר בשטר הנאמנות ונקיטת הליכי חדלות פירעון כנגד החברה. בנוסף, הוטלו על החברה התניות שונות לכל אורך תקופת אגרות החוב, הכוללות בין היתר את העניינים הבאים:

- החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-105 מיליון ש"ח.
- החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), יחס ההון העצמי לסך המאזן לא יפחת משיעור של 15.5%.
- החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שיעור השיקים המשוכים על ידי אותה ישות משפטית לא יעלה על שיעור של 7% מסך תיק האשראי לקוחות ברוטו.

נכון למועד הדוחות הכספיים ומועד הדוח החברה עומדת בהתניות פיננסיות אלה.

השווי ההוגן של אגרות החוב למועד הדוח נקבע על פי מחירים מצוטטים בבורסה לישראל ועומד על סך של כ-84,627 אלפי ש"ח.

#### ה. הפחתת נכס בלתי מוחשי

במהלך שנת 2024, החברה התקשרה עם ספק טכנולוגי לרכישת רישיון שימוש במערכת טכנולוגית. ביום הרכישה, נרשם בדוחות הכספיים נכס בלתי מוחשי בסך של כ-725 אלפי ש"ח, אשר שיקף את הערך הנוכחי של התשלומים החוזיים למול התחייבות כספית תואמת. נכון למועד הדוח, הנהלת החברה קיבלה החלטה להפסיק את השימוש במערכת הנוכחית, וזאת עקב בחינה אסטרטגית של מעבר למערכת אחרת מספק חלופי.

בהתאם להוראות IAS 36 קיומו של שינוי מהותי זה בנסיבות התפעוליות מהווה אינדיקציה לירידת ערך. כתוצאה מכך, בוצעה בחינה לסכום בר ההשבה של הנכס הבלתי מוחשי, ונקבע כי לא צפויות ממנו הטבות כלכליות עתידיות. לאור כך, הוכרה ירידת ערך מלאה במהלך הרבעון השני בגובה יתרת ערך הנכס בספרים, בסך של כ-780 אלפי ש"ח.

#### ו. עסקת רכישה

ביום 29.06.2025 נחתם הסכם לרכישת שליטה החברה פרטית המאוגדת בישראל ועוסקת במתן הלוואות מגובות נכסי נדל"ן, בכפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים מהותיים. ביום 05.10.2025, לאחר תאריך המאזן הושלמה העסקה בפועל עם התקיימות כל התנאים המתלים המהותיים. במסגרת השלמת העסקה נרכשו 70% מהון המניות המונפק והנפרע בדילות מלא של א. דורון אחזקות מימון והשקעות בע"מ המתמחה במימון כנגד בטוחות נדל"ן. התמורה הכוללת למניות הוערכה בכ-5 מיליון ש"ח. מתוך סכום זה, סך של כ-3.6 מיליון ש"ח שולם למוכר במועד ההשלמה, סך של 800 אלף ש"ח הופקד בנאמנות וישמש להבטחת התחייבויות השיפוי של המוכר כלפי אופל וסכום נוסף ישולם לפי גובה ההון העצמי הסופי של החברה הנרכשת בהתאם לדוחות הכספיים ליום 30.09.2025. במסגרת השלמת העסקה נחתם הסכם מימון בין אופל לבין החברה הנרכשת והמוכר, במסגרתו תעמיד אופל לחברה הנרכשת מסגרת אשראי כוללת בסך של עד 75 מיליון ש"ח, המיועדת בין היתר לצורך פרעון התחייבויות קיימות של החברה הנרכשת.

החברה לא כללה את הגילויים הנדרשים מתוקף הוראות IFRS 3 לצירוף העסקים המתואר, היות ולמועד אישור הדוחות הכספיים הטיפול החשבונאי הראשוני בצירוף העסקים טרם הושלם, וכן החברה טרם השלימה את הקצאת עלות הרכישה ( לרבות באופן זמני) לנכסים וההתחייבויות המזוהים בגין הרכישה.

#### **ז. מכרז תשלום ספקים ברשויות המקומיות**

ביום 30.09.2025 הודיעה החברה על זכיה במכרז להקדמת תשלום ספקים ברשויות המקומיות אליו ניגשה החברה יחד עם חברת אפ קפיטל פיננסים בע"מ, חברה בשליטתם של עודד איתן ומיקי איתן, מבעלי השליטה ודירקטורים בחברה. במסגרת המכרז, ובכפוף לחתימת הסכמים מחייבים בין אופל, אפ קפיטל והרשויות הרלוונטיות, אופל תשמש כגורם מממן ואפ קפיטל תספק את ההתקשרות התפעולית והטכנולוגית עם הרשויות המקומיות מולן נחתמו ההסכמים. היקף האשראי המרבי הכולל לכלל הרשויות המקומיות החברות באשכולות נשואות המכרז עומד על 40 מיליון ש"ח לכל תקופת ההתקשרות. דירקטוריון החברה אישר כי ההתקשרות בין החברה לאפ קפיטל תואמת את התנאים שאושרו להתקשרויות מסוג זה באסיפה הכללית. נכון למועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך מה היקף האשראי שיועמד מכח המכרז בפועל, אם יועמד.

בני ברק, 13 בנובמבר 2025

לכבוד  
הדירקטוריון של  
אופל בלאנס השקעות בע"מ  
ג.א.ג,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת אופל בלאנס השקעות בע"מ**  
**מחודש נובמבר 2023**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2023:

דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 13 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

*An independent member firm of  
Moore global network limited -  
members in principal cities  
throughout the world*

## **חלק ג'**

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

## אופל בלאנס השקעות בע"מ

### דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן – "תקנות הדוחות")

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אופל בלאנס השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. דניאל מזרחי, מנהל כללי;

2. שאר חברי ההנהלה:

א. אייל אברגל, סמנכ"ל כספים;

ב. מזל טחורש – יועצת משפטית;

ג. שחר מזרחי, מנהל סניף חולון;

ד. יהושע שקרוקה, מנהל סניף באר-שבע;

ה. יוסי כהן, מנהל סניף חיפה;

ו. אסי שמש, מנהל סניף נתיבות;

ז. דרור ניסים, מנהל סניף ירושלים;

ח. אורן דורון<sup>21</sup>, מנכ"ל קבוצת DOI;

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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 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 שהובאה במסגרת הדוח ברבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

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

<sup>21</sup> החל מיום 5.10.2025, לאחר תאריך המאזן.

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות הדוחות

אני, דניאל מזרחי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אופל בלאנס השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות");
  2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי 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, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
    - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם 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 (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) 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.

13 בנובמבר 2025

---

דניאל מזרחי, מנהל כללי

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות הדוחות

אני, אייל אברגל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אופל בלאנס השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
  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 דוחות;
  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 יחד עם אחרים בתאגיד –
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם 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 (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

13 בנובמבר 2025

אייל אברגל, סמנכ"ל כספים