



**ברקת קפיטל בע"מ**  
(להלן: "החברה")

**דוח רבעוני לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו  
ביום 31 במרץ 2025**

# תוכן העניינים

## הנושא

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרץ 2025

חלק א'

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025

חלק ב'

הצהרות מנהלים

חלק ג'

# חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה  
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום  
31 במרץ, 2025**



## ברקת קפיטל בע"מ (להלן: "החברה")

למועד הדוח החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים במסגרת תקנות הדוחות, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלות המנויות בתקנות 5ד(ב) לתקנות כאמור ככל שהן רלבנטיות לחברה, ובכלל זה: (1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (3) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; החל מתקופת הדיווח אשר החלה ביום 1 בינואר 2022 מדווחת החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית; (4) ביטול החובה לפרסם דוח כספי נפרד של התאגיד לפי תקנה 9 לתקנות הדוחות. בהתאם להוראות תקנות 5ד(6) ו-5ה(1ג) לתקנות הדוחות; ולעניין זה יצוין כי בחודש פברואר 2025 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה א') והיא תפעל ביחס לפרסום דוח כספי נפרד בהתאם להוראות התקנות.

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת לסקור את נתוני הפעילות של החברה ליום 31 במרץ, 2025, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד. ההסברים שלהלן הינם מצומצמים בהיקפם, ומתייחסים לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת מתום שנת הדיווח האחרונה עד למועד דוח זה, אשר השפעתם על נתוני הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025 ועל הנתונים בחלק א'-תיאור עסקי התאגיד היא מהותית. דוח זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי המידע הכלול בדוח התקופתי המלא של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024, לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2024 ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אשר נכללו בדוח התקופתי (להלן: "הדוח התקופתי").

יודגש כי דוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, תוכניות, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד אישור דוח זה, ואין וודאות באשר להתממשותו או אופן התממשותו בפועל אשר עשוי להיות שונה ואף מהותית מהאמור בדוח זה, וזאת בין היתר כתוצאה משינויים בתנאי שוק, גורמים רגולטוריים, גורמים תפעוליים, גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה ו/או גורמים שונים שאינם בשליטת החברה.

### א. הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

#### 1. פעילות החברה ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה

החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 12.1.2015 כחברה פרטית בעירבון מוגבל אשר בין מייסדיה נמנים חברת טלפוקס (שהינה בשליטה, בין היתר, של ה"ה אהרון בירם ואסתר וגיל דויטש כאמור בתקנה 21א' לחלק ד' לדוח התקופתי) וה"ה עדי גזית. החברה (בעצמה ובאמצעות חברות הבנות שלה) פועלת בתחום העמדת מימון בענף הנדל"ן, במטרה להוות אלטרנטיבה תחרותית בשוק זה. ביום

25.6.2015 הקימה החברה את חברת הבת (100%) ברקת מימון בע"מ ("ברקת מימון") אשר פועלת בהתאם לרישיון מורחב שהוענק לה בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח") (לפרטים ראו סעיף 17 לחלק א' לדוח, "תיאור עסקי התאגיד" ("חלק א' לדוח")). ביום 25.8.2024 הקימה החברה את חברת הבת (100%) ברקת מימון יזמים בע"מ ("ברקת מימון יזמים"). במהלך 2023 החלה החברה ובמהלך שנת 2024 החלה גם ברקת מימון יזמים, להעמיד מימון לתאגידי עסקיים, בהתאם לתקנה 2(8) לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) התשפ"ג-2022 ("תקנות פטור מחובת רישוי") (לפרטים ראו סעיף 7.2 לחלק א' לדוח התקופתי).

למועד הדוח, פעילותה של החברה ושל החברות הבנות שלה כוללת העמדת הלוואות לקבוצות של יחידים בעלי קרקע ("קבוצות בעלי קרקע"), לצורך מימון ליווי הקמה של פרויקטי נדל"ן למגורים, לתעסוקה ולמסחר, אשר מובטחות לרוב, בין היתר, במשכנתא מדרגה ראשונה על נכס המקרקעין; העמדת הלוואות גישור, ליזמים בתחום הנדל"ן ולקבוצות בעלי קרקע, למטרות שונות, ובכלל כד לצורך השלמת רכישת הקרקע וקידום הפרויקט עד כניסת גורם מממן ליווי הבנייה, כולל גם הלוואות להשלמת הון עצמי בשלב זה או טרום שלב ליווי הבניה. ההלוואות ליזמים ולקבוצות בעלי קרקע מובטחות לרוב, בין היתר, במשכנתא מדרגה ראשונה על נכס מקרקעין. בנוסף, החברה מעמידה אשראי לצורך ליווי בניה ליזמים המקימים את הפרויקט לשם מכירתו לרוכשי דירות אשר כוללת העמדת אשראי להקמת הפרויקט וכן העמדת ערבויות לרוכשי דירות לפי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974.

לפרטים אודות פעילותה של החברה ותיאור הסביבה העסקית והשפעותיה על פעילות ואירועים שאירעו במהלך תקופת הדוח, לרבות השפעת מלחמת חרבות ברזל, ראו גם בחלק א' לדוח התקופתי.

## 2. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחר תאריך המאזן

- 2.1 ביום 2 בפברואר 2025, השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בסך של 100 מיליון ש"ח ע.נ., רשומות על שם, על פי דוח הצעת מדף מיום 29 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-007640-01). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 2 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר 2025-01-008139) וכן סעיף 15.5 לפרק א' לדוח התקופתי וסעיף 1 לפרק ב' לדוח התקופתי.
- 2.2 ביום 6 במרץ 2025, תקופת הניצול של מסגרות האשראי הבנקאית בסך של 200 מיליון ש"ח, של החברה ושל החברות הבנות בבעלותה המלאה, בתאגיד בנקאי ב' הוארכה עד לאמצע חודש מרץ 2026, בשינויים כמפורט בסעיף 5.1 לחלק ב' בדוח התקופתי. לפרטים נוספים ראו דיווח המידי שפרסמה החברה ביום 6 במרץ 2025 (אסמכתא מספר 2025-01-015168).
- 2.3 ביום 6 במרץ 2025, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ביחד עם חברת ביטוח, בהסכם ליווי יזמי עם לווה להעמדת מימון בסך של עד כ-135 מיליון ש"ח על ידי החברה הבת, וכן להעמדת הערבויות הדרושות לביצוע הפרויקט, לרבות ערבויות בנוסח חוק מכר, על ידי חברת הביטוח, וזאת לשם הקמת פרויקט של 96 יח"ד ב-3 בניינים ושטחי מסחר וציבור בירושלים. המימון נשוא ההסכם שנחתם מורכב מהלוואה ללווה, בהתאם להתקדמות הבניה ובהתאם לצרכי הפרויקט. ההלוואה תועמד כנגד שעבוד ראשון על מקרקעי הפרויקט וכן שעבודים וביטחונות של הזכויות בקשר עם הפרויקט לטובת החברה הבת, כמקובל בעסקאות מימון של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 9 במרץ 2025, (מס' אסמכתא: 2025-01-015297). לאחר תאריך המאזן, התקיימו התנאים

המוקדמים להעמדת הפעימה הראשונה של ההלוואה, ובהתאם לכך הועמדה הפעימה הראשונה של ההלוואה בהתאם להסכם הליווי היזמי.

2.4 ביום 25 במרץ, 2025, אישרה חברת מדרוג את הותרת דירוג מנפיק A3.il עם אופק יציב לחברה שהעניקה מדרוג לחברה ולאגרות חוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020307).

2.5 ביום 25 במרץ 2025 הוחלט על תשלום דיבידנד בסך של כ- 7,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח המיידי של החברה מיום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020707).

2.6 בהמשך לאמור בביאור 5(ה)(2)(ב) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בקשר עם הלוואה ג' אשר נכון למועד הדוח טרם נפרעה ואשר יתרתה בספרים כולל הריבית שנצברה בגינה ליום 31 במרץ 2025 הינה 60 מיליון. נכון למועד הדוח ובעקבות אי פירעון ההלוואה במועדה, ממשיכה החברה בהליכים לפירעון ההלוואה במסגרתם התקיימו דיונים בבית המשפט שבסופו נקבע המשך דיון אשר טרם התקיים.

החברה בחנה את הצורך בהפרשה ספציפית להפסדי אשראי בגין הלוואה ג'. בהתאם לבחינה שביצעה החברה, אשר כללה מספר תרחישים לפירעון ההלוואה, הגיעה למסקנה כי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בהתאם להערכת החברה ועל סמך הבטוחה אשר בידיה, גבוה מיתרת החוב, ובהתאם לכך לא נדרשה הפרשה ספציפית להפסדי אשראי בגין הלוואה זו.

#### 2.7 מלחמת חרבות ברזל:

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בישראל עקב מתקפת הטרור מרצועת עזה על מדינת ישראל ובהמשך לכך התפתחה לחימה גם בחזיתות נוספות מול חיזבאללה בלבנון, סוריה, החותיים בתימן ואיראן. המלחמה, אשר גררה מטחי טילים ורקטות לאזורים נרחבים בישראל, הובילה לפינוי מבתיהם של תושבי יישובים רבים באזור הדרום והצפון, להטלת מגבלות שונות בהתאם להנחיות פיקוד העורף בקשר עם פעילות של עסקים, לסגירה חלקית של מערכת החינוך, לאיסור על כניסת פועלים משטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה, לגיוס מילואים נרחב, ובעקבות כך, לפגיעה בפעילות הכלכלית הסדירה של חלק גדול מהעסקים בישראל, אשר הביאה לירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה.

בחודש נובמבר 2024 נחתם הסכם להפסקת אש בגזרת לבנון, הכולל הסדרים שונים והגדרת פרקי זמן לביצועם. במהלך חודש ינואר 2025, ישראל וחמאס הגיעו להסכם על שחרור חטופים והפסקת אש ברצועת עזה. בחודש מרץ 2025, חודשה הלחימה ברצועת עזה.

כמו כן, קיימת חוסר יציבות ביטחונית בגזרות השונות, ביהודה ושומרון ולפיכך קיים גם חוסר ודאות בקשר עם גיוסים לסבבים חוזרים של יחידות המילואים השונות, הנטל הכלכלי של הלחימה ועוד.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית שחטיבת המחקר בבנק ישראל גיבשה באפריל 2025<sup>1</sup> בנוגע למשתני המקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית. התוצר צמח בשנת 2024 בשיעור של 0.9%, על פי התרחיש הבסיסי של התחזית, ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-3.5% וב-2026 ב-4.0%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2026)

<sup>1</sup> לפרטים והרחבה, ראו בנק ישראל תחזית מקרו כלכלית אפריל 2025

צפוי לעמוד על 2.5% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 על 2.2%. רמת הריבית ברבעון הראשון של 2026 צפויה לעמוד בממוצע על 4.0%.

החל מתחילת המלחמה, מתמודד ענף הנדל"ן בארץ עם קשיים כתוצאה מהמלחמה, וזאת בנוסף למגמת ההאטה ששררה בו טרום המלחמה. בימים הראשונים של הלחימה נסגרו לפעילות מרבית אתרי הבנייה, בהתאם להנחיות פיקוד העורף או הרשות המקומית הרלבנטית. לאחר מכן, חלה חזרה מדורגת של העבודות ופתיחה של אתרי הבנייה והפעילות נמצאת כיום במגמת חזרה, אולם בשלב זה עדיין מתאפיינות העבודות באתרים בהאטה, בין היתר, לאור הגבלות משמעותיות על העסקת פועלים מעזה ומיהודה ושומרון ועזיבת עובדים זרים רבים את ישראל, בשל המצב הביטחוני, כאשר טרם גויס כוח אדם מספק לצרכים הקיימים.

למועד פרסום הדוח, השפעות המלחמה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות אינן מהותיות, והיא ממשיכה לפעול באופן מלא ורציף. עם זאת, מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות ולנכסי נדל"ן, ירידת מחירים ולהאטה במכירות, וכן להתארכות משך ביצוע הפרויקטים ולגידול בעלותם. אירועים אלו, בעיקר בסביבת הריבית הקיימת, עשויים ליצור לגורמים הפעילים בעולם הנדל"ן (יזמים, קבלנים) הפסדים וקשיי נזילות. בעיות אלו עלולות להשפיע על החברה ברמת הפעילות העסקית ובצמיחת עסקיה, וכן בגידול בשיעור ההפרשה להפסדי אשראי. מנגד, בטווח הארוך, מיעוט העסקאות בתחום, כאשר רמת הביקוש והצרכים במשק ללא שינוי משמעותי, יכולים להוביל לעליה במחירי נכסי נדל"ן, ולהרחבת הפעילות העסקית של החברה.

בהתאם להודעת בנק ישראל<sup>2</sup> מיום 23 במרץ 2025 בשנה האחרונה קיימת עלייה משמעותית במכירת דירות במסגרת מבצעי עידוד שונים מטעם היזמים. מבצעי עידוד אלו כוללים, בין היתר, דחיית תשלומים עד למועד המסירה של הדירה, הלוואות בלון כאשר הריבית משולמת על ידי היזם וכד'. מגמה זו אף שתמכה בהמשך הפעילות בשוק הנדל"ן במהלך המלחמה, טומנת בחובה עלייה בסיכון לכלל הגורמים המעורבים. נוכח הסיכונים במבצעי עידוד אלו, פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה אשר תעמוד בתוקף עד לסוף שנת 2026 וכוללת 2 הנחיות משמעותיות לצמצום הסיכון: דרישת הקצאת הון גבוהה יותר מהבנקים על העמדת אשראי למבצעי קבלנים, והגבלת שיעור הלוואות בלון בסבסוד קבלן ל-10% מסך המשכנתאות שנלקחות בכל חודש. יצוין כי פעילות החברה בתקופת המלחמה, לא הופסקה והיא ממשיכה לפעול באופן מלא ורציף. לאחר סגירת אתרי הבנייה במימון החברה בתחילת המלחמה, חזרו לפעולה מרביתם המוחלט של האתרים, כל אחד בהספק אחר.

החברה ממשיכה לבחון את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית, כולל מעקב תכוף אחר לווים ופרויקטים קיימים ופוטנציאלים וכן הידוק של ניהול סיכונים הנזילות והשוק.

נכון למועד פרסום הדו"ח אין שינוי מהותי ביתרות האשראי ובמקורות המימון של החברה.

לאור חוסר הוודאות בקשר למשך המלחמה, התפתחותה, היקפה והשפעותיה וכן בקשר להשפעה, בין היתר, על פעילותם העסקית של לקוחותיה של החברה, על רמת הסיכון של לקוחות החברה ועוד, אין עדיין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך את ההיקף וטיב ההשפעה העתידית של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה הכספיות.

**הערכות החברה ביחס להשפעות והשלכות של המלחמה בישראל כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") הנסמך על המידע הקיים**

<sup>2</sup> [בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 23 במרץ 2025](#)

בידי החברה למועד הדוח ועל תחזיות כלכליות. ההערכות אלו יכול שלא לתממשנה או שתתממשנה באופן שונה משהוערך בשל אי הוודאות הקיימת ביחס למצב המלחמה המיוחד, הימשכותה והשפעתה על כלכלת ישראל בכלל, על החברה ועל לקוחותיה בפרט, כתוצאה מהשפעתם של גורמי סיכון של החברה כמפורט בסעיף 21 בחלק א' לדוח התקופתי ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

### המצב הכספי .3

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 במרץ 2025, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 במרץ 2024 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ		סעיף
		2024	2025	
<b>באלפי ש"ח</b>				
היתרות הנזילות מיועדות להעמדות אשראי בתחילת הרבעון העוקב, וכן לפעילות שוטפת.	9,281	12,439	9,464	מזומנים ושווי מזומנים
כולל בעיקר ריבית לשנה הקרובה בגין הלוואות שניתנו, כולל אלו שהגיעו לקראת סיום תקופת האשראי.	32,407	39,610	39,334	חייבים ויתרות חובה
השינוי נובע מפירעונות נטו של הלוואות לזמן קצר.	396,888	463,859	459,859	הלוואות שניתנו
	<b>438,576</b>	<b>515,908</b>	<b>508,657</b>	<b>נכסים שוטפים</b>
כולל בעיקר ריבית לקבל לזמן ארוך בגין הלוואות שניתנו.	27,824	20,137	29,139	חייבים ויתרות חובה
השינוי נובע מהעמדת הלוואות חדשות בקיזוז מעבר הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין שלהן.	435,104	525,455	363,072	הלוואות שניתנו
	157	158	149	רכוש קבוע, נטו
בגין הסכמי שכירות משרדי החברה ורכבי ליסינג.	2,159	2,602	1,973	נכס בגין זכות שימוש
	<b>465,244</b>	<b>548,352</b>	<b>394,333</b>	<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
	<b>903,820</b>	<b>1,064,260</b>	<b>902,990</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
השינויים נובעים מניהול הנזילות של החברה ושינויים בהיקפי הפעילות.	144,849	173,445	186,944	אשראי מתאגיד בנקאי
היתרה כוללת ריבית לשלם להלוואות שנתקבלו לזמן קצר, וכן הכנסות מראש בגין עמלות.	28,460	36,953	36,305	זכאים ויתרות זכות
בגין הסכמי שכירות משרדי החברה ורכבי ליסינג.	849	801	846	התחייבויות בגין חכירה
הלוואות במתווה המתואר בביאור 16 לדוחות הכספיים לשנת 2024.	6,728	5,051	4,004	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
השינוי נובע מפרעון הלוואות שהתקבלו בקיזוז ממעבר הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין שלהן.	246,930	323,257	221,800	הלוואות שהתקבלו מאחרים
	<b>427,816</b>	<b>539,507</b>	<b>449,899</b>	<b>התחייבויות שוטפות</b>
השינויים נובעים מניהול הנזילות של החברה ושינויים בהיקפי הפעילות.	104,603	112,199	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
היתרה כוללת ריבית לשלם להלוואות שנתקבלו לזמן קצר, וכן הכנסות מראש בגין עמלות.	18,531	16,087	18,182	זכאים ויתרות זכות
בגין הסכמי שכירות משרדי החברה ורכבי ליסינג.	1,467	1,965	1,271	התחייבויות בגין חכירה
הגידול נובע מכניסת צדדים קשורים להלוואות בהתאם למתווה המתואר בביאור 16 לדוחות הכספיים לשנת 2024.	8,326	9,408	6,936	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
השינוי נובע מקבלת הלוואות חדשות בקיזוז מעבר הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין שלהן.	227,340	284,119	214,826	הלוואות שהתקבלו מאחרים
	-	-	99,159	התחייבות בגין אגרות חוב

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ		סעיף
		2024	2025	
	<b>באלפי ש"ח</b>			
	360,267	423,778	340,374	התחייבויות בלתי שוטפות
	788,083	963,285	790,273	סה"כ התחייבויות
	115,737	100,975	112,717	סה"כ הון
	903,820	1,064,260	902,990	סה"כ התחייבויות והון

להלן ריכוז נתונים אודות יתרות מסגרות האשראי שהחברה החלה בהעמדתן וכן ניצול מסגרות האשראי שהעמידה החברה, בסכומים נומינאליים<sup>(\*)</sup> (במיליוני ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
1,025 (40 פרויקטים)	1,224 (46 פרויקטים)	1,004 (43 פרויקטים)	יתרת מסגרת האשראי הכוללת, כולל אשראי מנוצל
1,776	1,619	1,730	יתרת מסגרת האשראי הכוללת בגין הלוואות שנגרעו ממאזן החברה (כולל אשראי מנוצל)
<b>2,801</b>	<b>2,843</b>	<b>2,734</b>	<b>סה"כ מסגרת הלוואות מנוהלות</b>
827	993	816	יתרת האשראי המנוצל
730	527	766	יתרת האשראי המנוצל ביחס להלוואות שנגרעו ממאזן החברה
<b>1,557</b>	<b>1,520</b>	<b>1,582</b>	<b>סה"כ אשראי מנוצל בכלל הלוואות המנוהלות</b>

\*מסגרות וסכומי האשראי הינם בש"ח, ואינם צמודים למטבע חוץ כלשהו. חלק מסכומי הלוואות צמודים למדד המחירים לצרכן; יובהר כי מסגרת האשראי מיוחסת לאותם בעלי קרקע ויזמים להם הועמדה מסגרת אשראי בפרויקטים (הלוואים), קרי בעלי זכויות שאינם לווים אינם נמנים עליהם. יתרת האשראי המנוצל מוצגת בסכומים נומינאליים וללא הפחתת עמלות שהתקבלו בקשר עם הלוואות.

לחברה קיימות מסגרות אשראי עתידיות אותן התחייבה להעמיד להלוואות קיימות ולהלוואות שטרם הועמדו בפועל. יתרת מסגרות האשראי אשר התחייבה החברה להעמיד ללקוחותיה נכון ליום 31 במרץ 2025 בגין הלוואות פעילות אשר טרם הועמדה בפועל הינה בסך של כ- 1,152 מיליוני ש"ח. לאחר תאריך הדוח העמידה החברה אשראי כחלק מהתחייבויותיה להעמדת מסגרות אשראי כאמור.

נכון ליום 31 במרץ 2025 קיימות יתרות אשראי אשר נגרעו מדוחות החברה, בהתאם לתקן חשבונאות IFRS9 בהיקף של כ- 766 מיליוני ש"ח (כ- 730 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024), הקשורים למימון 2 פרויקטים, עם מסגרת אשראי שטרם נוצלה בהיקף של 964 מיליוני ש"ח (כ- 1,046 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024). לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

להלן נתונים בדבר יתרות האשראי אותן העמידה החברה והריבית לה היא זכאית מכוחן :

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
2024	2024	2025	
באלפי ש"ח			
831,992	989,314	822,931	הלוואות שניתנו (1)
51,041	48,124	57,509	ריבית לקבל
<b>883,033</b>	<b>1,037,438</b>	<b>880,440</b>	<b>סה"כ</b>

(1) יתרת ההלוואות לעיל כוללת הפחתה של עמלות שהתקבלו בקיזוז הוצאות שהתהוו בגין מתן הלוואות.

להלן פירוט של העמלות שהתקבלו בקיזוז הוצאות שהתהוו, אשר טרם הוכרו כהכנסה בדוחות הכספיים :

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
2024	2024	2025	
באלפי ש"ח			
5,826	8,297	4,256	עמלות המוצגות בקיזוז הלוואות שניתנו
25,381	26,155	25,039	הכנסות מראש
(5,391)	(7,159)	(5,072)	הוצאות מראש
<b>25,816</b>	<b>27,293</b>	<b>24,223</b>	<b>סה"כ</b>

להלן פירוט יתרת ההלוואות בתוספת ריבית לקבל שניתנו על ידי החברה, מסווגות על פי מועדי הפירעון (זמן קצר וזמן ארוך):

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
2024	2024	2025	
באלפי ש"ח			
425,863	499,640	493,775	זמן קצר
457,170	537,798	386,665	זמן ארוך
<b>883,033</b>	<b>1,037,438</b>	<b>880,440</b>	<b>סה"כ</b>

השינויים ביתרות האשראי אותו מעמידה החברה נובעים מהעמדות אשראי חדשות ופירעונות אשראי במועדים הקבועים בהסכמי ההלוואות, וכן מפירעונות מוקדמים, ככל וישנם. בנוסף, השינויים ביתרות האשראי לזמן ארוך וזמן קצר נובעים בין היתר גם מסיווג האשראי בהתאם לתקופת הזמן לפירעון, נכון למועד הדיווח.

להלן פרטים על 10 הלווים הגדולים של החברה ליום 31 במרץ 2025, במיליוני ₪ (\*):

לווה (1)	מספר פרויקטים/ הלוואות	סך המיחוס (2) ללווה	יתרת האשראי בפרויקט כולל לווים נוספים	אשראי שטרם הועמד ללווה	תשלום תנאי	שווי בטוחות	שלב בפרויקט	תיאור הבטוחות	יחס פיננסי רלוונטי (3)	LTV מיוחס/כושר ספיגה	שיעור המימון מסך האשראי (בספרים (2)
1	4	13.1	39.3	-	שוטף	158	בביצוע	שעבוד ראשון על עודפים	כושר ספיגה	42%	1.49%
		11.5	34.5	-	בלון	132	בביצוע	שעבוד ראשון על עודפים	כושר ספיגה	27%	1.31%
		11.5	34.6	-	בלון	151	בביצוע	שעבוד ראשון על עודפים	כושר ספיגה	41%	1.31%
		25	25	-	בלון	45	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	56%	2.84%
2	1	56	56.2	-	שוטף	96	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	59%	6.36%
3	1	45.8	137.4	3	שוטף	227	בביצוע	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	64%	5.2%
4	1	45.8	137.4	3	שוטף	227	בביצוע	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	64%	5.2%
5	1	45.8	137.4	3	שוטף	227	בביצוע	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	64%	5.2%
6	3	13.1	39.3	-	שוטף	158	בביצוע	שעבוד ראשון על עודפים	כושר ספיגה	42%	1.49%
		11.5	34.5	-	בלון	132	בביצוע	שעבוד ראשון על עודפים	כושר ספיגה	27%	1.31%
		11.5	34.6	-	בלון	151	בביצוע	שעבוד ראשון על עודפים	כושר ספיגה	41%	1.31%
7	3	13.1	39.3	-	שוטף	158	בביצוע	שעבוד ראשון על עודפים	כושר ספיגה	42%	1.49%
		11.5	34.5	-	בלון	132	בביצוע	שעבוד ראשון על עודפים	כושר ספיגה	27%	1.31%
		11.5	34.6	-	בלון	151	בביצוע	שעבוד ראשון על עודפים	כושר ספיגה	41%	1.31%
8	1	30.1	60.2	-	בלון	81.5	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	74%	3.42%
9	1	30.1	60.2	-	בלון	81.5	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	74%	3.42%
10	1	29.6	29.6	-	שוטף	36.9	בתכנון	שעבוד ראשון על קרקע	LTV	80%	3.36%

(1) כולל גם בעלי עניין וחברות קשורות אליהם אשר חבים כל אחד ביחד ולחוד. לווים שאינם קשורים אך לווים ביחד ולחוד באותה הלוואה, מוצגים בנפרד, כאשר ייחוס החוב לכל לווה הינו פרו ראטה באופן שווה. יובהר, כי בחלק ניכר מהפרויקטים החברה מתממנת בין היתר בהלוואות נון ריקורס, ללא זכות חזרה לחברה, ומשכך קטנה משמעותית החשיפה למרבית הלווים.

(2) היתרות לעיל מוצגות בתוספת ריבית לקבל נכון ליום 31.03.2025.

(3) LTV הינו יחס החוב לשווי הנכסים, כולל ריבית והצמדה, בהתאם להערכות האחרונות שבידי החברה. כושר הספיגה הינו יכולת הפרויקט לספוג שינוי בעלויות ובמחירים בהתחשב בהון המושקע בפרויקט, הרווחיות הצפויה ושווי יתרת המלאי, לאחר מכירתו.

(4) ראה גם ביאור 5ה'א' לדוחות הכספיים של החברה.

(5) הטבלה אינה כוללת לווים בהלוואות אשר נגרעו מהמאזן בחלקן. יתרת החוב הגבוהה ביותר של לווה בהלוואות אשר נגרעו מהמאזן הינה כ- 24.7 מיליוני ש"ח.

סה"כ*	השלמת הון עצמי (כנגד שעבוד עודפים)	הלוואות גישור כנגד משכנתא מדרגה ראשונה	פרויקט בליווי ליזמים כנגד משכנתא מדרגה ראשונה	קבוצות רכישה כנגד משכנתא מדרגה ראשונה	כושר ספיגה/LTV
<b>באלפי ש"ח</b>					
					<b>רמות LTV (1)</b>
124,076	-	17,330	-	106,746	עד 50%
155,439	-	81,210	-	74,229	50.1-60%
336,521	-	76,351	137,439	122,731	60.1-70%
37,722	-	37,722	-	-	70.1-80%
-	-	-	-	-	80.1-90%
-	-	-	-	-	90.1-100%
-	-	-	-	-	100%+
					<b>כושר ספיגה (2)</b>
93,137	34,549	-	58,588	-	עד 30%
120,364	73,996	-	46,368	-	30-45%
4,139	-	-	4,139	-	45-60%
-	-	-	-	-	60-75%
9,041	-	-	9,041	-	75%+
<b>880,440</b>	<b>108,545</b>	<b>212,614</b>	<b>255,575</b>	<b>303,706</b>	<b>סה"כ**</b>

(1) היחס בין יתרת האשראי הרשומה בספרי החברה לבין שווי הבטוחה לפי השמאות העדכנית ביותר אשר בידי החברה. בקבוצות רכישה- היחס בין מסגרת האשראי המקסימלית לבין שווי הבטוחה על פי דוח האפס.

(2) כושר ספיגה הינו יכולת הפרויקט לספוג שינוי בעלויות ובמחירים בהתחשב בהון המושקע בפרויקט, ברווחיות הצפויה, ושווי יתרת המלאי לאחר מכירות.

\* יתרת האשראי הקיים בהתאם לרשום בספרי החברה.

לפרטים נוספים בדבר האשראי אותו העמידה החברה ללווים, ראה גם ביאור 4 לדוחות הכספיים.

למועד פרסום הדוח, מתקיימים משאים ומתנים בין החברה לבין לווים פוטנציאליים בקשר עם מימון הקמה של פרויקטי נדל"ן. מסגרת האשראי הפוטנציאלית הכוללת בגין פרויקטים אלו מוערכת בכ-2.4 מיליארד ש"ח. לפרויקטים אלו אשר מעוגנים בהסכמים ו/או במזכרי ההבנות, נקבעה, בין היתר, העמדת בטוחות מדרגה ראשונה ו/או בדרגה שניה (בעסקאות השלמת הון עצמי) לטובת החברה וכן תנאים עיקריים להעמדת המימון. יודגש, כי אין כל ודאות כי המשאים ומתנים יבשילו לכדי הסכם מחייב, וכי יועמד על ידי החברה אשראי בגינם, ובכלל כן אין ודאות בדבר מועד העמדת ההלוואות (ככל שתועמדה), אופן מימון האשראי והיקפו. הערכת החברה ביחס למסגרות האשראי הפוטנציאליות הכוללת היא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") הנסמך על המידע הקיים בידי החברה למועד הדוח. ההערכות כאמור יכול שלא לתממשנה או שתתממשנה באופן שונה משהוערך (אף מהותית), וזאת, בין היתר, בשים לב לכך שטרם נחתם הסכם מחייב בין החברה לבין הלווים (וכי אין ודאות כי ייחתם הסכם כאמור), ובכלל זה היקף מסגרת האשראי שתיקבע בהסכם, וכי אין ודאות באשר להיקף האשראי שיידרש להעמדה בפועל ולחלקה של החברה עצמה מסך האשראי שיועמד במסגרת הפרויקטים, אם יועמד.

להלן פירוט בדבר יתרות האשראי אותן קיבלה החברה ממלווים, בנקים, התחייבות בגין אגרות חוב ויתרות הריבית לשלם אשר היא מחויבת מכוחן :

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
	באלפי ש"ח		
249,452	285,644	186,944	הלוואות שהתקבלו מבנקים
489,324	621,835	447,566	הלוואות שהתקבלו ממלווים אחרים (1)
-	-	99,159	התחייבות בגין אגרות חוב
18,699	17,334	20,274	ריבית לשלם (1)
<b>757,475</b>	<b>924,813</b>	<b>753,943</b>	<b>סה"כ</b>

(1) כולל גם הלוואות וריבית על הלוואות מצדדים קשורים, בתנאים זהים ליתר המלווים באותה הלוואה ספציפית, כמפורט בדוחות הכספיים של החברה. נכון לימים 31 במרץ 2025, 31 במרץ 2024 ו- 31 בדצמבר 2024, הסתכמה היתרה מצדדים קשורים לסך של כ- 10,940 אלפי ש"ח, 14,459 אלפי ש"ח ולסך של כ-15,054 אלפי ש"ח בהתאמה, כאשר הריבית לשלם בגין סכומים אלו הסתכמה לסך של כ-573 אלפי ש"ח, 184 אלפי ש"ח ולסך של כ-691 אלפי ש"ח בהתאמה.

#### מרווח הריבית

נכון למועד הדוח ההלוואות שהעמידה החברה נושאות ריבית בשיעור הנע בין כ- 5% לבין 13.25%. למועד הדוח החברה מעמידה הלוואות במספר מסלולי ריבית: ריבית קבועה (צמודה למדד המחירים לצרכן ושקלית לא צמודה) וריבית משתנה (צמודה לשינויים בריבית הפריים). שיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת שההלוואות שהעמידה החברה נושאות, בהתחשב בעמלות שמתקבלות והוצאות בגין הלוואות, נע בין כ- 5.37% לכ-18.52% (בהתעלם ממרכיב ההצמדה למדד), כאשר שיעור הריבית האפקטיבית הממוצע נכון למועד הדוח עומד על 9.9%. עלות כלל המקורות, בשקלול ההון העצמי של החברה, נכון למועד הדוח הינו 6.43%, ובהתאם מרווח הריבית הינו 3.47%.

שיעור הריבית לעיל אינו כולל את רכיבי העמלות ומרווח הריבית המיוחסות להלוואות אשר עמדו בתנאים לגריעת נכסים פיננסיים מדוחותיה של החברה ואינם כוללים ריביות פיגורים ככל שנגבות. לפרטים נוספים בדבר האשראי אותו קיבלה החברה ממלווים ומבנקים, ראה גם ביאור 5 לדוחות הכספיים.

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על רווח והפסד של החברה לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 לעומת התקופות המקבילות אשתקד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		סעיף
	2024	2025	
<b>באלפי ש"ח</b>			
115,489	27,562	24,649	הכנסות מימון
72,539	17,128	15,916	הוצאות מימון
<b>42,950</b>	<b>10,434</b>	<b>8,733</b>	<b>הכנסות מימון, נטו</b>
14,317	3,553	3,733	הוצאות הנהלה וכלליות
3,550	2,452	(40)	הוצאות (הכנסות) הפרשה להפסדי אשראי
<b>25,083</b>	<b>4,429</b>	<b>5,040</b>	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
6,757	983	1,102	מיסים על ההכנסה
<b>18,326</b>	<b>3,446</b>	<b>3,938</b>	<b>רווח נקי</b>

**הכנסות המימון**

הכנסות המימון של החברה קטנו בתקופת הדוח לכ- 24,649 אלפי ש"ח, בעיקר כתוצאה מהקיטון בהיקף תיק האשראי הממוצע יחסית לתקופות קודמות.

**הוצאות המימון**

הוצאות המימון של החברה קטנו לכ- 15,916 אלפי ש"ח בתקופת הדוח כתוצאה מהקיטון בהיקף ההלוואות שהתקבלו ממלווים ומבנקים.

**הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות של החברה נותרו דומות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה בשנת 2024. ההוצאות כוללות בעיקר הוצאות שכר ושירותים מקצועיים.

**הפרשה להפסדי אשראי**

הקיטון בהפרשה להפסדי אשראי בתקופת הדוח נובעת בשל הקיטון בהיקף תיק האשראי. בהשוואה לתקופה המקבילה הקיטון נובע בשל הפרשה ספציפית בגין אשראי לפרויקט אשר נסגרה בשנת 2024.

**רווח לפני מיסים על הכנסה** הרווח לפני מיסים על הכנסה הסתכם בתקופת הדוח לכ- 5,040 אלפי ש"ח בתקופת הדוח, לעומת 4,429 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה. השינוי נובע בעיקרו מהקיטון בתיק האשראי וקיטון בהפרשה להפסדי אשראי לעומת הפרשה ספציפית גדולה שנוצרה ברבעון המקביל.

רווח פיננסי \*

להלן התפתחות הרווח הפיננסי לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 לעומת התקופות המקבילות אשתקד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2024	2025	
<b>באלפי ש"ח</b>			
18,326	3,446	3,938	רווח נקי
(50)	68	42	תגמול מבוסס מניות
252	126	(40)	הוצאות (הכנסות) הפרשה כללית להפסדי אשראי
18,528	3,640	3,940	רווח פיננסי

(\* רווח פיננסי – רווח לפני מס לאחר נטרול תגמול מבוסס מניות והוצאות הפרשה כללית להפסדי אשראי.

5. נזילות ומקורות מימון

5.1 תזרימי מזומנים

להלן יובאו נתונים בדבר תזרימי המזומנים של החברה

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		סעיף
	2024	2024	2025	
<b>באלפי ש"ח</b>				
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח מיוחסים בעיקר לפרעון הלוואות מהבנקים מהמזומן שהתקבל מהנפקת האג"ח	9,502	5,480	(98,738)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח, מיוחסים לרכישות והשקעות ברכוש הקבוע של החברה	(35)	(5)	(2)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח מיוחסים בעיקר להנפקת האג"ח	(7,363)	(213)	98,923	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	2,104	5,262	183	עליה (ירידה) במזומנים ובשווי המזומנים
	9,281	12,439	9,464	יתרת מזומנים ושווי מזומנים

מקורות מימון - למועד הדוח מממנת החברה את פעילותה במספר אופנים, מעבר לשימוש בהון העצמי של החברה: באמצעות הלוואות ממלווים שונים, בין אם ממלווים פרטיים (משקיעים הנמנים על התוספת הראשונה לחוק ניירות ערך) ובין אם מגופים מוסדיים בדרך של הלוואה ללא זכות חזרה לחברה (למעט במקרים מוגדרים שנקבעו בהסכמי המימון); באמצעות מסגרות אשראי בנקאיות; ובאמצעות גיוס אג"ח בשוק ההון. ביום 25 במרץ 2025, פרסמה חברת מידרוג עדכון לדוח דירוג לחברה בו נשמר לחברה דירוג מנפיק A3.il עם אופק יציב, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 205-15-020307).

להערכת החברה, דירוג החברה יוכל לסייע לחברה בעבודה מול מקורות המימון השונים, והמשך פיתוחם והרחבתם.

## 5.2 מסגרות אשראי בנקאיות

פרט להסכמי המימון בין החברה והחברות הבנות לבין הגורמים המממנים, הכוללים התחייבות להעמדת מימון בהתאם למועדי המימון שנקבעו בין החברה והחברות הבנות לבין לוויהן כמפורט לעיל, למועד הדוח לחברה ולחברות הבנות מסגרות אשראי מאושרות ומנוצלות באופן חלקי משני תאגידים בנקאיים.

המסגרות כפופות, בין היתר, לעמידה בתנאים שונים, לרבות ביחס להון החברה (וכן ביחס להון העצמי של החברות הבנות), באופן שהיקף הניצול האפשרי של המסגרת ישתנה בהתאם להון העצמי של החברה כמתחייב מאמות המידה.

להלן ריכוז הוראות עיקריות בהסכמי האשראי של החברה ושל החברות הבנות עם התאגידים הבנקאיים, המהווים את הסכמי האשראי המהותיים של החברה, לרבות פירוט הסכומים המנוצלים ותנאי האשראי העיקריים, נכון ליום 31 במרץ 2025:

התחייבויות נוספות ועילות פירעון מידי עיקריות	אמות מידה פיננסיות ואופן חישובן	בטוחות	ריבית	תוקף המסגרת	תקופת האשראי המועמד מכוח המסגרת	היקף ניצול האשראי ליום 31 במרץ 2025	היקף מסגרות האשראי	מלווה	ההלוואה
<p>התחייבות של החברה להחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע של ברקת מימון.</p> <p>תנאי מסגרת האשראי כוללים עילות להעמדה לפירעון מידי ו/או לביטול מסגרת האשראי, כמקובל בתנאי מסגרות אשראי ובהסכמי הלוואה<sup>[2]</sup></p>	<p><b>ההון העצמי<sup>[1]</sup></b>: ההון העצמי של ברקת מימון לא יפחת בכל עת מ- 4 מיליון ש"ח, וההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מ- 60 מיליון ש"ח.</p> <p>ליום 31.03.25 : ההון העצמי של ברקת מימון הינו בסך של כ- 16 מיליון ש"ח וההון העצמי של החברה הינו כ- 112.7 מיליון ש"ח.</p> <p><b>יחס הון עצמי למאזן</b>: לא יפחת מסך של 18% (בחישוב ההון העצמי ינוטרלו יתרות אשראי שקיבלו החברות במסגרת הלוואות בתנאי non-recourse).</p> <p>ליום 31.03.2025 : 26%</p> <p><b>יחס שווי ביטחונות<sup>[2]</sup></b>: שאינו עולה על 80%.</p> <p>ליום 31.03.2025 : 40%</p>	<p>לפי תנאי מסגרת האשראי רשאיות החברה וברקת מימון להעמיד כבטוחה לטובת הבנק, כחלק משווי הביטחונות הכולל, גם את זכויותיהן הנתרות מכוח עסקאות הלוואה שלטובתן קיבלו מימון מגופים שאינם בנקאיים בתנאי "non-recourse", בכפוף למגבלות מסוימות שנקבעו בתנאי מסגרת האשראי.</p>	<p>ריבית הפריים בתוספת שבין 0.5% ל- 1.25%, או לחילופין הלוואות בריבית לא קבועה ו/או ריבית צמודה, ע"פ ציטוט.</p>	<p>ספטמבר 2025</p>	<p>0-24 חודשים</p>	<p>כ- 95 מיליון ש"ח</p>	<p>200 מיליון ש"ח</p>	<p>תאגיד א' בנקאי</p>	<p>מסגרת אשראי שוטפת</p>
<p>התחייבות של החברה להחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע של ברקת מימון.</p>	<p><b>ההון העצמי המוחשי<sup>[1]</sup></b>: ההון העצמי המוחשי של החברה וברקת מימון</p>	<p>לפי תנאי מסגרת האשראי רשאיות החברה וברקת להעמיד כבטוחה לטובת הבנק,</p>	<p>ריבית הפריים בתוספת שבין 0.5% ל- 1.25%, או לחילופין הלוואות בריבית</p>	<p>מרץ 2026</p>	<p>0-24 חודשים</p>	<p>כ- 92 מיליון ש"ח</p>	<p>200 מיליון ש"ח</p>	<p>תאגיד ב' בנקאי</p>	<p>מסגרת אשראי שוטפת</p>

התחייבויות נוספות ועילות פירעון מידי עיקריות	אמות מידה פיננסיות ואופן חישובן	בטוחות	ריבית	תוקף המסגרת	תקופת האשראי המועמד מכוח המסגרת	היקף ניצול האשראי ליום 31 במרץ 2025	היקף מסגרות האשראי	מלווה	ההלוואה
המונפק והנפרע של ברקת מימון. תנאי מסגרת האשראי כוללים עילות להעמדה לפירעון מידי ו/או לביטול מסגרת האשראי, כמקובל בתנאי מסגרות אשראי ובהסכמי הלוואה <sup>[4]</sup>	לא יפחת בכל עת מ- 70 מיליון ש"ח. ליום 31.03.25 ההון העצמי המוחשי: החברה - כ- 112 מיליון ש"ח ברקת מימון - כ- 108.7 מיליון ש"ח. <b>יחס הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי<sup>[5]</sup> של החברה ושל ברקת מימון לא יפחת מ 18% (בחישוב ינוטרלו יתרות אשראי שקיבלו החברות במסגרת הלוואות בתנאי non-recourse)</b> ליום 31.03.25 : היחס של החברה הינו כ- 26% והיחס של ברקת מימון הינו כ- 50% <b>יחס שווי ביטחונות<sup>[3]</sup> של החברה ושל ברקת מימון שאינו עולה על 82%.</b> ליום 31.03.25 : היחס של החברה הינו כ- 42% והיחס של ברקת מימון הינו כ- 45%	כחלק משווי הביטחונות הכולל, גם את זכויותיהן הנותרות מכוח עסקאות הלוואה שלטובתן קיבלו מימון מגופים שאינם בנקאיים בתנאי "non-recourse", בכפוף למגבלות מסוימות שנקבעו בתנאי מסגרת האשראי.	לא קבועה ו/או ריבית צמודה, ע"פ ציטוט						

[1] ההון העצמי המוחשי הוגדר במסמכי ההתקשרות עם הבנק באופן הבא: הון עצמי, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות, ובניכוי הסכומים הבאים: נכסים בלתי מוחשיים; חייבים שהינם בעלי עניין וערבויות להבטחת חובותיהם של בעלי עניין; השקעות בחברות חברות קשורות, זכויות מיעוט הכלולות בהון העצמי; קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע, שנוצרה עקב אימוץ מודל הערכה מחדש בתקופה שלאחר גיבוש היחסים הפיננסיים; מיסים נדחים; הוצאות נדחות; וכן שיפורים במושכר (יובהר, כי הכנסות מראש בניכוי הוצאות מראש בקשר עם הלוואות שניתנו יהוו חלק מההון העצמי המוחשי).

[2] הוגדר בתנאי מסגרת האשראי כיחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות מכוח מסגרת האשראי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, לבין שווי הבטחונות הכולל; כאשר שווי הבטחונות הכולל הינו הנמוך מבין סך כל יתרת הסכומים המגיעים לברקת מכוח הלוואות נשוא עסקאות הלוואה שישועבדו לטובת הבנק, לבין שווי הבטחונות שהועמדו לפירעון של אותן הלוואות, ובתוספת הכנסות מראש. תנאי מסגרת האשראי כוללים תנאים ודרישות שונות לגבי עסקאות הלוואות שתקבולי החברה וברקת מימון וברקת מימון יזמים מהן ישועבדו לטובת הבנק (באופן שרק עסקאות העומדות בתנאים ובדרישות הנ"ל, וכל עוד הן עומדות בתנאים ובדרישות הנ"ל, ילקחו בחשבון בחישוב שווי הביטחונות הכולל: (1) החברה וברקת מימון וברקת מימון יזמים תעמדה ממקורות העצמאיים לפחות 18% מסך המימון בעסקת הלוואה; (2) סכום המימון בעסקת הלוואה לא יעלה על 80% משווי הבטחונות שהועמדו לטובת החברה ברקת מימון באותה עסקת הלוואה; (3) שיעור ההון העצמי שיעמידו מקבלי הלוואות בעסקאות הלוואה יעלה על ספים מינימאליים שנקבעו בתנאי מסגרת האשראי, המשתנים בהתאם לחלק היחסי בעסקה הממומן ממקורות עצמאיים של החברה וברקת מימון; וכן (4) דרישות נוספות לגבי מדיניות חיתום ויישומה, חוקיות, יכולת אכיפה, רמת החשיפה ללווים, העדר מניעה משפטית לביצוע הפרויקטים הממומנים באמצעות עסקאות הלוואה, עמידה בדרישות רגולציה וכיו"ב.

[3] הוגדר בתנאי מסגרת האשראי כיחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות מכוח מסגרת האשראי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, לבין שווי הבטחונות הכולל; כאשר שווי הבטחונות הכולל הינו הנמוך מבין סך כל יתרת הסכומים המגיעים לברקת מכוח הלוואות נשוא עסקאות הלוואה שישועבדו לטובת הבנק, לבין שווי הבטחונות שהועמדו לפירעון של אותן הלוואות. תנאי מסגרת האשראי כוללים תנאים ודרישות שונות לגבי עסקאות הלוואות שתקבולי החברה וברקת מימון וברקת מימון יזמים מהן ישועבדו לטובת הבנק (באופן שרק עסקאות העומדות בתנאים ובדרישות הנ"ל, וכל עוד הן עומדות בתנאים ובדרישות הנ"ל, ילקחו בחשבון בחישוב שווי הביטחונות הכולל: (1) סכום המימון בעסקת הלוואה לא יעלה על 82% משווי הבטחונות שהועמדו לטובת החברה ברקת מימון באותה עסקת הלוואה; (2) שיעור ההון העצמי שיעמידו מקבלי הלוואות בעסקאות הלוואה יעלה על ספים מינימאליים שנקבעו בתנאי מסגרת האשראי, המשתנים בהתאם לחלק היחסי בעסקה הממומן ממקורות עצמאיים של החברה וברקת מימון; וכן (3) דרישות נוספות לגבי מדיניות חיתום ויישומה, חוקיות, יכולת אכיפה, רמת החשיפה ללווים, העדר מניעה משפטית לביצוע הפרויקטים הממומנים באמצעות עסקאות הלוואה, עמידה בדרישות רגולציה וכיו"ב.

[4] לרבות אי-תשלום קרן ו/או ריבית במועד; אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל; העברה של הנכסים והזכויות המשועבדים; יצירת שעבוד שוטף כללי או שעבוד נוסף כלשהו על הנכסים והזכויות המשועבדים; העמדה לפירעון מיידי של חובות והתחייבויות החברה ו/או ברקת מימון לצדדים שלישיים; שינוי שליטה בחברה; שינוי מהותי בסוג פעילותן העסקית של החברה ו/או ברקת מימון ו/או מכירה או העברה של פעילות מהותית כלשהי של החברה ו/או ברקת מימון; ועוד.

[5] מאזן מוחשי הינו סך המאזן, בניכוי הנכסים הבלתי מוחשיים (והאחרים) המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון העצמי המוחשי.

### **מגבלות והתחייבויות נוספות:**

איסור חלוקת דיבידנדים, תשלום דמי ניהול או כל תשלום אחר לבעלי המניות בחברה ו/או קרוביהם, במקרה של הפרת ההתחייבות ליחס ביטחונות או להון עצמי, וכן במקרה שהתקיימה עילה להעמדת הלוואות מכוח מסגרת האשראי לפירעון מיידי.

התחייבות להימנע משינוי בטיפול החשבונאי שעל בסיסו נערכו הדוחות הכספיים האחרונים של החברה.

התחייבות להעביר את חלקן של החברה והחברה הבת בכל תקבול שיתקבל על חשבון פירעון הלוואות נשוא עסקאות הלוואה המשועבדות, לחשבון ייעודי באחד הבנקים הממנים.

התחייבויות מקובלות נוספות בהסכמי מסגרות אשראי והלוואות, לרבות הצורך לקבל את אישור הבנקים לעסקאות מסוימות שלבעלי השליטה בחברה יש בהן ענין אישי, חובות דיווח, עמידה בדרישות רגולציה וכיו"ב. יצוין כי, בהתאמה לאסטרטגיית החברה, החברה תפעל מול בנקים מסחריים אלה ונוספים בהתאם לצורך, לשם הגדלת מסגרות האשראי שיועמדו לחברה בהתאם לצורך, לפי יחס הון עצמי למאזן דומה; ואולם אין ודאות כי מסגרות האשראי יגדלו כאמור.

לפרטים נוספים אודות ההסכמים המהותיים עם התאגידים הבנקאיים, ראו סעיף 15.8 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2024.

להלן יובא פילוח מקורות המימון של החברה (במיליוני ש"ח) למועד הדוח:

אחרים	אגרת חוב (סדרה א')		בנקים		מוסדיים		
	אשראי פתוח	יתרת חוב	יתרת מסגרת בגין האשראי	אשראי פתוח	יתרת מסגרת בגין האשראי (1),(2)	אשראי פתוח	
22.3	64.7	100.3	212.4	187.6	54.1	400	31/03/2025
38.2	148.0	-	113.1	286.9	97.3	486.2	31/03/2024

(1) מסגרת האשראי אינה כוללת את מסגרת האשראי בגין הלוואות שנגרעו

(2) המסגרת לעיל מתייחסת להלוואות פעילות בלבד.

## **ב. היבטי ממשל תאגידי**

### **1. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות**

נכון למועד פרסום הדוח, לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בחלק ב'-דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי.

### **2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

האורגנים המוסמכים בחברה קבעו כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות ("מומחיות"), הינו שניים (2) (לרבות דירקטורים חיצוניים), וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד פרסום דוח זה, בדירקטוריון החברה מכהנים שלושה (3) דירקטורים שהוערכו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: מר רון הדסי, הגב' דורית סלינגר ומר אמיר גיל. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית המכהנים בחברה, ראו תקנה 26 לפרק ד'-פרטים נוספים על התאגיד במסגרת הדוח התקופתי.

### **3. דירקטורים בלתי תלויים**

למועד פרסום דוח זה, החברה לא אימצה בתקונה הוראה בדבר מספר הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999. למועד הדוח, שלושה מבין הדירקטורים בחברה (דהיינו - ה"ה דורית סלינגר, רון הדסי ואמיר גיל), הינם דירקטורים בלתי-תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. לפרטים נוספים ראו חלק ב'-דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי.

### **4. מבקר פנים**

נכון למועד פרסום הדוח, לא חלו שינויים מהותיים לעומת המתואר בחלק ב' - דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי.

### **5. רואה חשבון מבקר**

נכון למועד פרסום הדוח, לא חל שינוי בזהות רואה החשבון המבקר לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי.

### **6. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

#### **6.1. האחראי על סיכוני השוק בחברה**

גברת ענבל צברי לדרמן, סמנכ"לית ויועצת משפטית, היא האחראית על ניהול סיכוני השוק בחברה. הפיקוח על ניהול סיכוני השוק מתבצע על ידי דירקטוריון החברה. לפרטים אודות גברת צברי לדרמן ראו תקנה 26 לפרק ד' (פרטים נוספים בדבר התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024.

#### **6.2. תיאור סיכוני השוק, מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק והפיקוח על המדיניות**

נכון למועד פרסום הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בגורמי הסיכון החלים על החברה לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי, למעט השינויים להלן:

#### **סיכון אינפלציה וריבית**

החל משנת 2022 ועד לשנת 2023, כפועל יוצא מהגידול המשמעותי והנמשך בשיעור האינפלציה, החליטו בנקים מרכזיים בעולם, ובכלל זה בישראל, להעלות את שיעור הריבית במספר פעימות,

כך שריבית בנק ישראל הגיעה לשיא של 4.75% בחודש מאי 2023. לאור העלאות הריבית החדות, התמתנה בהדרגה רמת האינפלציה בישראל ובעולם, ובמהלך החציון השני של 2023 הוועדה המונית של בנק ישראל החליטה לעצור את מגמת העלאות הריבית.

עם התמתנות האינפלציה, הפחית בנק ישראל בתחילת שנת 2024 את ריבית בנק ישראל ב-0.25% לשיעור של 4.5% (משמע ריבית הפריים הינה 6%).

מדד המחירים לצרכן בישראל (המדד הידוע) עלה ברבעון הראשון של שנת 2025 בכ-0.3%, לעומת עליה של כ-0.3% בתקופה המקבילה בשנת 2024 וכ-3.4% בכל שנת 2024. מיום 31 במרץ 2025 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים עלה מדד המחירים לצרכן בשנת 2025 בכ-1.6%.

תנודות חריפות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית עלולות להשפיע מהותית על שיעור ההכנסות של החברה ועל יכולת הפרעון של לוויה. מצד שני, לאור האפשרות לפתיחת מרווחים בשל ההתרחקות משיעור ריבית אפסי, יכולת הגדלת המרווח הפיננסי גדלה.

בשל העובדה שחלק מסוים מהלוואות אותן העמידה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, אינפלציה חיובית, ללא קשר לשינויים בשיעור הריבית, צפויה להטיב עם תוצאות החברה ולהגדיל את המרווח המימוני שלה. יודגש, כי בהסכמי הלוואות של החברה, קיים מדד בסיס, כך שפגיעת ירידת מדד, ככל שתתרחש, צפויה להיות מוגבלת בהיקפה במצבים מסוימים ובכל מקרה תוגבל לגובה יתרת קרן הלוואה שהועמדה בפועל.

עליית הריבית, כפי שהתרחשה במהלך השנים 2022-2023, עלולה לגרום להגדלת הביקושים לאפיקי השקעה עם ריבית חסרת סיכון (כגון: פקדונות בנקאיים, אג"ח מדינה, קרנות נאמנות כספיות) על חשבון ביקושים לנדל"ן ומשכך עלולה לפגוע בפעילות החברה. עם זאת, החברה סבורה כי בזמן הנראה לעין צפויה פגיעה מסוימת בביקושים לנדל"ן אולם לא משמעותית כל כך, לאור חוסר היצע מספק של דירות וקרקעות בישראל.

בנוסף, עליית הריבית עלולה להקשות על לווי החברה לעמוד בתשלומי הריבית והקרן (כמו גם עליית האינפלציה), ומשכך עלולה גם היא לפגוע בפעילות החברה. עם זאת, החברה סבורה כי לאור יחס המימון ושווי הבטוחות בפועל קיים סיכון לא גבוה לאי פירעון החוב של הלוויים כלפי החברה. ירידת ריבית, ככל שתחול, עשויה להטיב עם החברה מבחינת הקטנת סיכון כשלי האשראי מצד אחד, כמו גם בצמיחת עסקיה בשל גידול אפשרי בביקוש לנדל"ן.

בשל העובדה כי חלק מסוים מהלוואות אותן העמידה החברה בעבר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן, כאשר היקף מקורות המימון הצמודים למדד המחירים לצרכן (שלו רוב נלקחו בקשר עם אותן הלוואות) נמוך יותר, רשמה החברה רווחים מהפרשי הצמדה הנובעים מעליה זו, הגבוהים מהגידול בהוצאות הפרשי הצמדה. מאידך, העלאת הריבית ייקרה את עלויות המימון הבנקאיות של החברה, אשר נכון ליום 31 במרץ 2025 מרביתן משתנות בהתאם לריבית הפריים, בעוד שרכיב האשראי המשתנה בהתאם לשיעור ריבית הפריים, אותו העמידה החברה, עדיין מעט נמוך יותר.

לאור הקיטון בחשיפת האשראי הצמוד לעומת השקלי, החל מאמצע שנת 2023 ההשפעה של השינויים באינפלציה ובריבית על רווחיות החברה פחתה. להערכת החברה, שינויים עתידיים בריבית ו/או במדד, צפויים להשפיע, על רווחיות החברה, כתלות באופן השינוי, ובהתאם כמתואר להלן.

החברה פועלת להקטין את חשיפת הריבית והמדד שלה במתן אשראי חדש כאשר חלק מהאשראי הצמוד אותו העמידה החברה צפוי להיפרע, כמו גם העמדת אשראי חדשה צפויה להיות בעיקר במסלולי ריבית משתנה, ללא הצמדה למדד. החברה שואפת, במרבית ההלוואות אותן היא מעמידה, לייצר חשיפה נמוכה, ככל שניתן, לשינויי ריבית או הצמדה, בדרך של גיוס מקורות בבסיס הצמדה זהה.

המידע האמור בנוגע לסיכונים הקיימים לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על הערכות החברה ואשר התממשותו תלויה, בין היתר, בתנודות בשוק. לאור האמור לעיל, המידע עשוי להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל ו/או לא להתממש כלל.

### **האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית**

פעילותה של החברה למועד הדוח הינה מימון בעיקר בתחום הנדל"ן בישראל, ובעיקר נדל"ן למגורים. הפעילות בתחום הנדל"ן לשימושי השונים מושפעת מהמצב הכלכלי בישראל.

בקשר עם האטה שהחלה עוד טרום המלחמה בקצב מכירת הדירות, בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מחודש מאי 2025<sup>3</sup>, חלה ירידה גם בתחום זה, עם מכירה של כ- 26,752, 25,001 ו-23,590 דירות במהלך הרבעון השלישי והרביעי של שנת 2024 ורבעון הראשון של שנת 2025, בהתאמה.

האטה ומיתון ואי וודאות כלכלית במשק עלולים להביא לירידה בביקושים בענף הנדל"ן, ובכלל כד לירידה בהיקפי הבנייה והייזום, וכפועל יוצא לירידה בביקוש למימון הנדרש לפעילים בתחום, ובכלל כד יזמים וקבוצות בעלי קרקע, באופן אשר עלול לפגוע בהכנסות החברה וברווחיותה. יצוין כי האטה כאמור משפיעה באופן דומה גם על ענף המשרדים, אשר אף הוא רלוונטי לפעילותה של החברה. יצוין, כי מידת ההשפעה של גורם סיכון זה יכול ותבטא בעוצמה שונה ביחס לסגמנטים השונים בענף הנדל"ן.

### **6.3 דוח בסיס הצמדה**

לדיווח בדבר בסיס הצמדה ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים של החברה.

### **6.4 ניתוח רגישות**

לניתוח רגישות ביחס לשינויים בשיעור הריבית, לשינויים במדד המחירים לצרכן ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים של החברה.

### **6.5 אי הכללת מידע כספי נפרד**

החברה אינה עורכת מידע כספי נפרד לפי תקנות 9 ג' ו-38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בהתאם להקלה שניתנה לתאגידי קטנים במסגרת תקנות הדוחות בדבר ביטול החובה לפרסם דוח כספי נפרד של התאגיד לפי תקנה 9 ג' לתקנות הדוחות.

<sup>3</sup> [לפרטים והרחבה, ראו הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, דירות בעסקאות נדל"ן](#)

7. מורשי חתימה עצמאיים

למועד פרסום הדוח, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

8. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים

לפרטים בדבר עיקר השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31.12.2024.

ג. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

1. אגרות החוב של החברה

בחודש פברואר 2025, הנפיקה החברה 100 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, על פי תשקיף מדף נושא תאריך 23 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-092749) ודוח הצעת מדף מיום 29 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007640) ("דוח הצעת המדף"), אשר המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראו דוח הצעת המדף ושטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואשר נכלל בדוח הצעת המדף.

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה (סדרה א') שבמחזור, נכון למועד פרסום הדוח:

שם הסדרה	ברקת אג"ח א'
מועד רישום למסחר/ מועד הנפקה	2 בפברואר 2025
סך שווי הנקוב במועד הנפקה (ש"ח)	100 מיליון
שווי נקוב ליום 31.03.2025 (ש"ח)	100 מיליון
שווי נקוב צמוד למדד לתאריך הדוח (ש"ח)	100 מיליון
סכום הריבית שנצברה עד לתאריך המאזן (ש"ח)	1,093 מיליון
שווי בורסאי בדוחות ליום 31.03.2025 (ש"ח)	100.74 מיליון
שווי בורסאי בסמוך למועד פרסום הדוח (22 למאי 2025) (ש"ח)	101.72 מיליון
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור קבוע של 7% ;
מועדי תשלום קרן	קרן אגרות חוב תיפרע בשלושה תשלומים שנתיים כדלהלן: (1) ביום 31 בינואר 2028 תפרע החברה 33.33% מקרן אגרות החוב; (2) ביום 31 בינואר 2029 תפרע החברה 33.33% מקרן אגרות החוב; (3) ביום 31 בינואר 2030 תפרע החברה 33.34% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום ריבית	הריבית על היתרה הבלתי מסולקת תשולם החל מיום 31 ביולי 2025 ביחס לתקופת הריבית הראשונה, בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 ו- 31 בינואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030, כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 ביולי 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן, ביום 31 בינואר 2030.
הצמדה	--
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	מידרוג בע"מ
דירוג למועד זה	A3.il

דירוג במועד ההנפקה	A3.il לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31.12.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-628905), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') על ידי החברה ראה סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.
פרטי הקשר של הנאמן:	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מדרך ששת הימים, 30 בני-ברק טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271451 דואר אלקטרוני של איש קשר: bonds@hermetic.co.il
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח במועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפרעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה בתנאים כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

פירוט בדבר אמות המידה הפיננסיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א)

אמת המידה הפיננסית	סעיף בשטר הנאמנות	עמידה ליום 31 במרץ 2025
<b>הון עצמי* מינימלי</b> לא יפחת מ- 55 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	סעיף 7.2(א)	ההון העצמי של החברה הינו 132.7 <b>החברה עומדת באמת מידה פיננסית זו.</b>
<b>יחס הון עצמי ל-סך המאזן</b> היחס שבין ההון העצמי לבין המאזן** על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה שפורסמו, לא יפחת משיעור של 13% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	סעיף 7.2(ב)	יחס הון עצמי למאזן הינו 31% <b>החברה עומדת באמת מידה פיננסית זו.</b>

\* "הון עצמי" - סך כל ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה (היינו, לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הכנסות מראש נטו (בניכוי הוצאות מראש) ובתוספת הלוואות בעלים שהועמדו לחברה ושילפי תנאיהן הינן נחותות ונדחות ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), דהיינו מועד פירעוןן (קרן וריבית) יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') וכן החוב בגינן נחות בפירוק החברה ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו.

\*\* "מאזן" - כהגדרתו ולפי ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים הרלוונטיים של החברה, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ובניכוי סכומי הלוואות אשר למלווים שהעמידו אותן, אין ולא תהיה זכות חזרה ללווה שנטל אותם-Non-Recourse) במקרה של הפרת הסכם המימון הרלוונטי.

עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרת החוב (סדרה א')

עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום תקופת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי?	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיידי?
כן	לא	לא

כמו כן, למועד פרסום הדוח, החברה לא נדרשה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), וכן לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה א').

2. להלן תוצג פריסת האשראי אשר החברה התחייבה להעמיד ללקוחותיה הקיימים ליום 31 במרץ 2025 (אשר טרם הועמדה \*), פירעונות קרן האשראי הצפויים מלקוחותיה של החברה ופריסת תקבולי הריבית הצפויים להתקבל מלקוחותיה של החברה, בפילוח לפי שנים, החל מיום 1 באפריל 2025 (במיליוני ש"ח, מעוגל):

סה"כ	שנה 4 ומעלה	שנה 3	שנה 2	שנה 1	
188,446	-	3,741	22,968	161,737	פריסת העמדת קרן אשראי על ידי החברה (קרן נומינאלית)
1,004,463	83,604	112,913	284,650	523,296	פריסת פירעונות אשראי הצפויים מלקוחות החברה (קרן נומינאלית)
161,980	25,753	24,730	41,489	70,008	פריסת הריבית הצפויה להתקבל

(\* פריסת העמדת קרן ופריסת הפירעונות (קרן וריבית) בגין הלוואות מכוח עסקאות שנחתמו לאחר יום 31 במרץ 2025 לא הוצגו בסעיף זה, כמו גם פירעונות מוקדמים שאירעו לאחר מועד זה.

מובהר, ביחס לטבלה דלעיל, כי עיתוי העמדות הקרן ופירעונות האשראי (והריבית הנגזרת מכך) המוצגים לעיל נתונים בפועל לשינויים כתוצאה מאירועים כגון הקדמת פירעונות על ידי לקוחות, הפחתת מסגרות אשראי, שינויי לויז' בפרויקטים וכיוצ"ב.

3. מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 במרץ 2025, ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22 במאי, 2025  
תאריך

עדי גזית  
מנכ"ל ודירקטור

אהרון בירם  
יו"ר הדירקטוריון

חלק ב'

## ברקת קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025

# ברקת קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים בלתי מבוקרים ליום 31 במרץ 2025

## תוכן העניינים

### עמוד

3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
4	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
5	דוח תמציתי מאוחד על רווח והפסד ורווח כולל אחר
6	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
7	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
8-22	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

---

---



## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ברקת קפיטל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת ברקת קפיטל בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 לנו מחווים 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.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

PricewaterhouseCoopers International Limited-ב

תל-אביב,  
22 במאי 2025

## ברקת קפיטל בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ		ביאור	
2024	2024	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
9,281	12,439	9,464		<b>נכסים</b>
32,407	39,610	39,334		<b>נכסים שוטפים:</b>
396,888	463,859	459,859	4	מזומנים ושווי מזומנים חייבים ויתרות חובה הלוואות שניתנו
<u>438,576</u>	<u>515,908</u>	<u>508,657</u>		<b>סך נכסים שוטפים</b>
27,824	20,137	29,139		<b>נכסים לא שוטפים:</b>
435,104	525,455	363,072	4	חייבים ויתרות חובה הלוואות שניתנו רכוש קבוע, נטו נכס בגין זכות שימוש
157	158	149		
2,159	2,602	1,973		
<u>465,244</u>	<u>548,352</u>	<u>394,333</u>		<b>סך נכסים לא שוטפים</b>
<u>903,820</u>	<u>1,064,260</u>	<u>902,990</u>		<b>סך נכסים</b>
				<b>התחייבויות והון</b>
144,849	173,445	186,944	5	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
28,460	36,953	36,305		אשראי מתאגיד בנקאי זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין חכירה
849	801	846		הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
6,728	5,051	4,004	5,8	הלוואות שהתקבלו מאחרים
246,930	323,257	221,800	5	
<u>427,816</u>	<u>539,507</u>	<u>449,899</u>		<b>סך התחייבויות שוטפות</b>
104,603	112,199	-	5	<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
18,531	16,087	18,182		אשראי מתאגידים בנקאים זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין חכירה
1,467	1,965	1,271		הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
8,326	9,408	6,936	5,8	הלוואות שהתקבלו מאחרים
227,340	284,119	214,826	5	התחייבות בגין אגרות חוב
-	-	99,159	5	
<u>360,267</u>	<u>423,778</u>	<u>340,374</u>		<b>סך התחייבויות לא שוטפות</b>
<u>788,083</u>	<u>963,285</u>	<u>790,273</u>		<b>סך התחייבויות</b>
			6	<b>הון המיוחס לבעלי המניות:</b>
77,927	77,927	77,927		הון מניות ופרמיה
1,702	1,820	1,744		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
36,108	21,228	33,046		יתרת עודפים
115,737	100,975	112,717		<b>סך הון</b>
<u>903,820</u>	<u>1,064,260</u>	<u>902,990</u>		<b>סך התחייבויות והון</b>
<b>מריה דמיאננקו</b>	<b>עדי גזית</b>	<b>אהרון בירם</b>	<b>22 במאי, 2025</b>	
<b>מנהלת כספים</b>	<b>מנכ"ל</b>	<b>יו"ר הדירקטוריון</b>	<b>תאריך אישור הדוחות הכספיים</b>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

## ברקת קפיטל בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על רווח והפסד ורווח כולל אחר

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרץ		
	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
115,489	27,562	24,649	הכנסות מפעילות מימון
72,539	17,128	15,916	הוצאות מימון
42,950	10,434	8,733	הכנסות מימון, נטו
3,550	2,452	(40)	הפרשה להפסדי אשראי
14,317	3,553	3,733	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
25,083	4,429	5,040	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
6,757	983	1,102	מסים על הכנסה
18,326	3,446	3,938	<b>רווח נקי לתקופה</b>
			<b>רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה:</b>
0.34	0.06	0.07	רווח בסיסי ומדולל למניה בש"ח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

**ברקת קפיטל בע"מ**

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

<u>סה"כ הון אלפי ש"ח</u>	<u>עודפים אלפי ש"ח</u>	<u>קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח</u>	
115,737	36,108	1,702	77,927	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)</b>
3,938	3,938	-	-	<b>תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימה ביום</b>
42	-	42	-	<b>31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר):</b>
(7,000)	(7,000)	-	-	רווח נקי לתקופה
				תשלום מבוסס מניות
				דיבידנד
<u>112,717</u>	<u>33,046</u>	<u>1,744</u>	<u>77,927</u>	<b>יתרה ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)</b>
103,961	24,282	1,752	77,927	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)</b>
3,446	3,446	-	-	<b>תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימה ביום</b>
68	-	68	-	<b>31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר):</b>
(6,500)	(6,500)	-	-	רווח נקי לתקופה
				תשלום מבוסס מניות
				דיבידנד
<u>100,975</u>	<u>21,228</u>	<u>1,820</u>	<u>77,927</u>	<b>יתרה ליום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)</b>
103,961	24,282	1,752	77,927	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)</b>
18,326	18,326	-	-	רווח נקי
(50)	-	(50)	-	תשלום מבוסס מניות
(6,500)	(6,500)	-	-	דיבידנד
<u>115,737</u>	<u>36,108</u>	<u>1,702</u>	<u>77,927</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)</b>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

**ברקת קפיטל בע"מ**  
דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ל-3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרץ	
	2024	2025
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
18,326	3,446	3,938
821	205	197
73	16	21
(50)	68	42
-	-	1,109
6,757	983	1,102
7,601	1,272	2,471
172,405	15,083	9,061
(170,631)	(1,928)	(104,266)
(2,933)	(639)	(6,499)
(5,456)	(6,603)	(538)
(6,615)	5,913	(102,242)
(9,810)	(5,151)	(2,905)
9,502	5,480	(98,738)
(35)	(5)	(2)
(35)	(5)	(2)
(6,500)	-	-
-	-	99,143
(863)	(213)	(220)
(7,363)	(213)	98,923
2,104	5,262	183
7,177	7,177	9,281
9,281	12,439	9,464
80,399	25,211	13,407
66,893	19,439	10,265
-	6,500	7,000
146	4	1

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

**התאמות לסעיפי רווח או הפסד:**

פחת

הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה  
תשלום מבוסס מניות  
הוצאות מימון בגין אגרות חוב  
מסים על ההכנסה

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:**

שינוי בהלוואות שניתנו  
שינוי בהלוואות שהתקבלו  
שינוי בחייבים ויתרות חובה  
שינוי בזכאים ויתרות זכות

**מזומנים ששולמו במהלך התקופה:**

מיסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

דיבידנד ששולם  
הנפקת אג"ח  
תשלומים בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים

ריבית שהתקבלה

ריבית ששולמה

נספח ב' – פעילות שאינה במזומן

דיבידנד שהוכרז

הכרה של נכס זכויות שימוש אל מול התחייבות חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המאוחדים הכספיים.

## ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

באור 1 - כללי:

### א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

ברקת קפיטל בע"מ (להלן - החברה) הוקמה והתאגדה בישראל ביום 12.1.2015 כחברה פרטית בעירבון מוגבל אשר בין מייסדיה נמנים חברת טלפוקס ועדי גזית (המכהן בחברה כדירקטור וכמנכ"ל). החל מחודש יולי 2021, הפכה החברה לחברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה במישרין, ובאמצעות אחזקתה בבעלות מלאה בחברת הבת, עוסקת במימון בתחום הנדל"ן, ועוסקת בהעמדת הלוואות לקבוצות בעלי קרקע ("קבוצות בעלי קרקע") וליזמים, לצורך מימון ליווי הקמה של פרויקטי נדל"ן, העמדת הלוואות גישור ליזמים ולקבוצות בעלי קרקע בתחום הנדל"ן, למטרות שונות, ובכלל זה לצורך השלמת רכישת הקרקע וקידום הפרויקט עד כניסת גורם מממן לליווי הבנייה, כולל גם הלוואות להשלמת הון עצמי בשלב זה או טרום שלב ליווי הבניה. פעילותה של חברת הבת, ברקת מימון בע"מ, הינה בהתאם לרישיון מורחב שהוענק לה בהתאם להוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016. ביום 25.8.2024 הקימה החברה את חברת הבת (100%) ברקת מימון יזמים בע"מ ("ברקת מימון יזמים"). במהלך שנת 2024 החלה ברקת מימון יזמים, להעמיד מימון לתאגידים עסקיים. פעילותן של החברה וברקת מימון יזמים הינן בהתאם לתקנה 2(8) לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים) (פטור מחובת רישוי) התשפ"ג-2022. ההלוואות אשר מועמדות על ידי הקבוצה מובטחות לרוב, בין היתר, במשכנתא מדרגה ראשונה על המקרקעין של פרויקטי הנדל"ן.

### ב. הגדרות – בדוחות כספיים אלה:

- "צדדים קשורים" - כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן).
- "בעלי עניין ובעלי שליטה" - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- "חברות בנות" - ברקת מימון בע"מ וברקת מימון יזמים בע"מ
- "הקבוצה" - ברקת קפיטל בע"מ, ברקת מימון בע"מ וברקת מימון יזמים בע"מ

### ג. השלכות עליית הריבית והאינפלציה הגבוהה בעולם ובישראל

העלייה בשיעורי האינפלציה במהלך השנים האחרונות במדינות שונות ברחבי העולם הביאה את הבנקים המרכזיים לפעול לריסון מוניטרי משמעותי, כך ששיעורי הריבית עלו ברוב כלכלות העולם. במהלך שנת 2024 וברבעון הראשון של שנת 2025, החלו חלק מהבנקים המרכזיים בעולם להוריד במידה מסוימת את שיעורי הריבית. במקביל לירידה בשיעורי הריבית בעולם, הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית בישראל בחודש ינואר 2024 ב-0.25% והעמידה על שיעור של 4.5%. אולם, לאור הימשכותה של מלחמת חרבות ברזל והחרפת הסיכונים הגיאופוליטיים עימם מתמודדת מדינת ישראל מאז פרוץ המלחמה, שהובילו בין היתר להורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי חברות הדירוג הבינלאומיות, עצר בנק ישראל בשלב זה את המשך הורדת שיעורי הריבית בישראל.

מדד המחירים לצרכן בישראל (המדד הידוע) עלה ברבעון הראשון של שנת 2025 בכ-0.3%, לעומת עליה של כ-0.3% בתקופה המקבילה בשנת 2024 וכ-3.4% בכל שנת 2024. מיום 31 במרץ 2025 ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים עלה מדד המחירים לצרכן בשנת 2025 בכ-1.6%.

בשל העובדה שחלק מסוים מההלוואות אותן העמידה הקבוצה בעבר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן, כאשר היקף מקורות המימון הצמודים למדד המחירים לצרכן (שלו רוב נלקחו בקשר עם אותן הלוואות) נמוך יותר, רשמה הקבוצה רווחים מהפרשי הצמדה הנובעים מעליה זו, הגבוהים מהגידול בהוצאות הפרשי ההצמדה. מאידך, העלאת הריבית ייקרה את עלויות המימון הבנקאיות של הקבוצה, אשר נכון ליום 31 במרץ 2025 מרביתן משתנות בהתאם לריבית הפריים. לאור הקיטון בחשיפת האשראי הצמוד לעומת הלוואות בריבית פריים, החל מאמצע שנת 2023 ההשפעה של השינויים באינפלציה ובריבית על רווחיות הקבוצה הינה לא מהותית.

שינויים בריבית בנק ישראל או באינפלציה משפיעים באופן לא משמעותי על רכיב האשראי אותו העמידה הקבוצה ללווים, אשר כנגדו הועמד לחברה אשראי שאינו בנקאי.

## ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

באור 1 - כללי (המשך):

### ד. מלחמת חרבות ברזל

בעקבות פעולות הלחימה המתמשכות החל מיום 7 באוקטובר, 2023 (להלן - "המלחמה"), נפגעה בחודשי המלחמה הראשונים הפעילות הכלכלית הסדירה של חלק גדול מהעסקים בישראל, ובהתאם חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. החל מסוף שנת 2023, חלה התאוששות קלה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית. החל מתחילת המלחמה, מתמודד ענף הנדל"ן בארץ עם קשיים נוספים אשר נגרמו כתוצאה מהמלחמה, וזאת בנוסף להאטה שהייתה קודם לכן, בקשר עם הפעילות הכלכלית במשק ובענף. כתוצאה מהמלחמה, בפרויקטים רבים הופסקה העבודה באתר, כאשר חלו הגבלות משמעותיות על העסקת פועלים מעזה ומיהודה ושומרון, ובנוסף עזבו עובדים זרים רבים את ישראל, בשל המצב הבטחוני.

גורמים אלו עלולים להקטין את הפעילות הקיימת בענף הבנייה והנדל"ן. מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות ולנכסי נדל"ן, ירידת מחירים ולהאטה במכירות מצד אחד, כמו גם להתארכות משך ביצוע הפרויקטים וגידול בעלותם. אירועים אלו, בעיקר בסביבת הריבית הקיימת, עשויים ליצור לגורמים הפעילים בעולם הנדל"ן (יזמים, קבלנים) הפסדים וקשיי נזילות. בעיות אלו עלולות להשפיע על הקבוצה ברמת הפעילות העסקית ובצמיחת עסקיה, וכן בגידול בשיעור ההפרשה להפסדי אשראי. מנגד, בטווח הארוך, מיעוט העסקאות בתחום, כאשר רמת הביקוש והצרכים במשק נותרת ללא שינוי משמעותי, יכול להוביל לעליה במחירי נכסי נדל"ן ליצור עודף ביקש על היצע נכסי נדל"ן ולהרחבת הפעילות העסקית של הקבוצה.

יצוין כי פעילות הקבוצה בתקופת המלחמה, לא הופסקה והיא ממשיכה לפעול באופן מלא ורציף.

נכון למועד הדוחות הכספיים לא חלו שינויים מהותיים בלוחות הזמנים לפירעונות האשראי אותו העמידה הקבוצה הנובעים מהשלכות המלחמה.

הקבוצה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית, כולל מעקב תכוף אחר לווים ופרויקטים קיימים ופוטנציאלים וכן הידוק של ניהול סיכונים הנזילות והשוק.

נכון למועד פרסום הדוחות, ביכולתה של הקבוצה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך והיא עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה בהסכמי המימון, ואין השפעה מהותית על איתנותה הפיננסית של הקבוצה. נכון למועד הדוח, לא חלה השפעה מהותית על תוצאותיה של הקבוצה.

### ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופת הביניים של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS®) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB®) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים/מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (SIGNIFICANT) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלה שבדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

### ג. תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024 הובא מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים ותיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים הרלוונטיים לקבוצה, אשר לא צוינו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024.

## ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

### באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

#### הקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה

ביום 25 במרס, 2025 ובהמשך לאישור דירקטוריון שניתן ביום 13 במרץ, 2024 על הקצאת אופציות, אישר דירקטוריון החברה הקצאה נוספת לנושא המשרה להלן ("הניצעים") מתוך המאגר אופציות שאושרה בסך 270,091 אופציות. הניצעים זכאים לקבל את האופציות של החברה אשר הוקצו להם בהתאם להוראות סעיף 102(ב)(2) (מסלול רווח הון) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן בהתאמה: "סעיף 102" ו-"הפקודה"). בהנחה של מימוש מלא של כל האופציות המוצעות תהווה האופציות המוצעות כ- 1.72% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 1.65% בדילול מלא). תוספת המימוש לאופציות תכלול בין היתר התאמות במקרים המפורטים בתכנית האופציות.

להלן תנאי אופציות סדרה ג':  
תוספת מימוש לא צמודה של 3.33 ש"ח ליחידה, זכאות למימוש החל משלוש שנים מיום 25.3.2028 ועד ליום 25.03.2035, כאשר הזכאות למימוש תחולק לשלוש מנות שוות מכלל האופציות כעבור שלוש, ארבע וחמש שנים מיום 25.3.2025. תוספת המימוש של האופציות תתואם בהתאם לחלוקת דיבידנד.

ההקצאה אמורה להתנהל במסגרת כללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

#### הנפקת אגרות חוב

ביום 02 בפברואר 2025 השלימה החברה הנפקת 100 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה לסך נטו של כ- 99 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית קבועה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של 7% אשר משולמת אחת לחצי שנה, ויפרעו (קרן) ב- 3 תשלומים שנתיים החל מחודש ינואר 2028. עלויות ההנפקה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של 857 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב הינה 7.38%. המסחר באגרות החוב החל ביום 3 בפברואר 2025. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כגון הון עצמי מינימלי ויחס מינימלי של הון למאזן נטו.

#### עדכון מסגרות אשראי

ביום 6 במרץ 2025, פנתה החברה ביוזמתה לתאגיד בנקאי א', בבקשה להקטין את מסגרת האשראי הבנקאי הקיים שלה ושל החברות הבנות בבעלותה המלאה, ובהתאם תוקן הסכם מסגרת האשראי עם תאגיד בנקאי א' שלפיו קטנה מסגרת האשראי ב- 50 מיליון ש"ח, כך שמסגרת האשראי תעמוד על 200 מיליון ש"ח (חלף 250 מיליון ש"ח). כמו כן, סוכם עם הבנק על קיטון בשיעור הריבית בגין ההלוואות ממסגרת האשראי, באופן שהן תשאנה ריבית שנתית השווה לריבית "הפריים", בתוספת מרווח בטווח של 0.5% עד 1.25% לשנה.

בנוסף, סוכם עם תאגיד בנקאי ב' על קיטון בשיעור הריבית בגין ההלוואות ממסגרת האשראי, באופן שהן תשאנה ריבית שנתית השווה לריבית "הפריים", בתוספת מרווח בטווח של 0.5% עד 1.25% לשנה.

**ברקת קפיטל בע"מ**

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

**ביאור 4 – הלוואות שניתנו:**

**א. הרכב:**

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
398,524	480,529	461,455	<b>נכסים שוטפים (1)</b> הלוואות שניתנו
-	(15,160)	-	הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
(1,636)	(1,510)	(1,596)	הפרשה כללית להפסדי אשראי
396,888	463,859	459,859	הלוואות שניתנו, נטו
435,104	525,455	363,072	<b>נכסים לא שוטפים (1), (2)</b>

(1) סכומי הלוואות המוצגים לעיל הינם בניכוי עמלות שהתקבלו והוצאות שהתהוו בגין מתן הלוואות, אשר מיוחסות לחלק ההלוואה שהועמד בפועל, נכון לתקופת הדוח.

(2) סכומי הלוואות המוצגים לעיל אינם כוללים יתרת הלוואות שהעמידה חברת הבת של כ- 766 מיליון ש"ח (31 במרץ 2024 – 527 מיליון ש"ח, 31 בדצמבר 2024 – כ- 730 מיליון ש"ח), אשר נגרעו אל מול הלוואות שקיבלה חברת הבת בסכום דומה, לאור התקיימות התנאים לגרעת נכסים פיננסיים בהלוואות אלו (ראה גם ביאור 5 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024).

**ב. שיעורי ריבית:**

נכון למועד הדוח הלוואות שניתנו נושאות ריבית בשיעור הנע בין 5% ל- 13.25% נכון למועד הדוח הקבוצה מעמידה הלוואות במספר מסלולי ריבית: ריבית קבועה (צמודה למדד המחירים לצרכן ושקלית לא צמודה) וריבית משתנה (צמודה לשינויים בריבית הפריים). שיעור הריבית האפקטיבית שהלוואות נושאות, בהתחשב בעמלות שמתקבלות והוצאות בגין הלוואות, נע בין כ- 5.37% לכ- 18.52% (בהתעלם ממרכיב ההצמדה למדד), כאשר שיעור הריבית האפקטיבית הממוצעת המשוקללת נכון למועד הדוח עומד על 9.90%.

שיעור הריבית האפקטיבית אינו לוקח בחשבון הלוואות אשר נגרעו מדוחות הכספיים של החברה, בגובה של כ- 766 מיליון ש"ח ואת הכנסות החברה הנובעות מהן.

ג. בשלושת החודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2025 ו- 2024 העמידה הקבוצה הלוואות בסך של כ- 47 מיליוני ש"ח ו- 39 מיליוני ש"ח, בהתאמה. כמו כן, במהלך אותה התקופה נפרעו הלוואות בסך של כ- 58 מיליוני ש"ח ו- 51 מיליוני ש"ח בהתאמה.

**ד. מועדי הפירעון של הלוואות שניתנו הינם כדלקמן:**

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
59,324	68,798	55,787	הלוואות בטיפול משפטי
337,564	395,061	404,072	שנה ראשונה
269,214	222,416	251,368	שנה שנייה
107,932	222,930	57,179	שנה שלישית
57,958	80,109	54,525	שנה רביעית והילך
831,992	989,314	822,931	

סכומי הלוואות המוצגים לעיל הינם ללא יתרות ריבית לקבל וכוללים הפרשה להפסדי אשראי. כמו כן, סכומי הלוואות הינן בניכוי עמלות שהתקבלו והוצאות שהתהוו בגין מתן הלוואות.

**ברקת קפיטל בע"מ**

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

**ביאור 4 – הלוואות שניתנו (המשך):**

להלן פירוט בדבר סכומי העמלות שהתקבלו והוצאות שהתהוו, אשר טרם הוכרו ברווח והפסד, המוצגים כחלק מיתרת ההלוואות לעיל:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ		עמלות שהתקבלו בקיזוז הוצאות שהוצאו
	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
5,826	8,297	4,256	

**ה. הפרשה להפסדי אשראי:**

**א. הלוואות ליווי בניה לקבוצות רכישה והלוואות גישור:**

להלן יתרת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים להלוואות ליווי בניה לקבוצות רכישה והלוואות גישור, באלפי ש"ח:

סל א	סל ב	סל ג	סה"כ	ליום 31 במרץ 2025
456,497	-	60,273	516,770	ערך בספרים לפני הפרשות (* יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
(310)	-	(37)	(347)	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
-	-	-	-	
<b>456,187</b>	<b>-</b>	<b>60,236</b>	<b>516,423</b>	<b>ערך בספרים (*</b>

סל א	סל ב	סל ג	סה"כ	ליום 31 בדצמבר 2024
476,474	-	59,360	535,834	ערך בספרים לפני הפרשות (* יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
(411)	-	(36)	(447)	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
-	-	-	-	
<b>476,063</b>	<b>-</b>	<b>59,324</b>	<b>535,387</b>	<b>ערך בספרים (*</b>

סל א	סל ב	סל ג	סה"כ	ליום 31 במרץ 2024
636,449	56,447	78,081	770,977	ערך בספרים לפני הפרשות (* יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
(487)	(36)	(22)	(545)	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
-	-	(14,991)	(14,991)	
<b>635,962</b>	<b>56,411</b>	<b>63,068</b>	<b>755,441</b>	<b>ערך בספרים (*</b>

(\* כולל ריבית לקבל והפרשי הצמדה.)

**ברקת קפיטל בע"מ**

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 – הלוואות שניתנו (המשך):

ה. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

ב. הלוואות ליווי בניה ליזמים:

להלן יתרת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים להלוואות ליווי בניה ליזמים, באלפי ש"ח:

<u>סה"כ</u>	<u>סל ג</u>	<u>סל ב</u>	<u>סל א</u>	<b>ליום 31 במרץ 2025</b>
365,266	-	-	365,266	ערך בספרים לפני הפרשות *
(1,249)	-	-	(1,249)	יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
-	-	-	-	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
<b>364,017</b>	-	-	<b>364,017</b>	<b>ערך בספרים *</b>
<u>סה"כ</u>	<u>סל ג</u>	<u>סל ב</u>	<u>סל א</u>	<b>ליום 31 בדצמבר 2024</b>
348,835	-	-	348,835	ערך בספרים לפני הפרשות *
(1,189)	-	-	(1,189)	יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
-	-	-	-	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
<b>347,646</b>	-	-	<b>347,646</b>	<b>ערך בספרים *</b>
<u>סה"כ</u>	<u>סל ג</u>	<u>סל ב</u>	<u>סל א</u>	<b>ליום 31 במרץ 2024</b>
283,030	3,196	-	279,834	ערך בספרים לפני הפרשות *
(965)	-	-	(965)	יתרת הפרשה כללית להפסדי אשראי
(169)	(169)	-	-	יתרת הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
<b>281,896</b>	<b>3,027</b>	-	<b>278,869</b>	<b>ערך בספרים *</b>

(\* כולל ריבית לקבל והפרשי הצמדה)

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 – הלוואות שניתנו (המשך):

ה. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

ג. תנועה בהפרשה להפסדי אשראי

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי :

סה"כ	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר נכסים פגומים עקב סיכון אשראי (שלב 3)	הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר (שלב 2)	הפסדי אשראי חזויים ל-12 חודשים	
14,218	12,834	37	1,347	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
3,550 (16,132)	3,298 (16,132)	(1)	253	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
-	-	-	-	שינויים הנובעים מפירעון המכשיר העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים בהם חלה עליה בסיכון האשראי
-	36	(36)	-	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
<b>1,636</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>1,600</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
(40)	1	-	(41)	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
-	-	-	-	שינויים הנובעים מפירעון המכשיר העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים בהם חלה עליה בסיכון האשראי
-	-	-	-	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
<b>1,596</b>	<b>37</b>	<b>-</b>	<b>1,559</b>	<b>יתרה ליום 31 במרץ 2025</b>
14,218	12,834	37	1,347	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
126	-	(1)	127	שינויים הנובעים ממדידה מחדש של ההפרשה להפסדי אשראי חזויים
-	-	-	-	העברה לשלב 2 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים בהם חלה עליה בסיכון האשראי
2,326	2,326	-	-	העברה לשלב 3 - מדידה של הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר - נכסים פגומים עקב סיכון אשראי
<b>16,670</b>	<b>15,160</b>	<b>36</b>	<b>1,474</b>	<b>יתרה ליום 31 במרץ 2024</b>

## ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 – הלוואות שניתנו (המשך):

ה. הפרשה להפסדי אשראי (המשך):

1. הלוואות בגין חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי או אירועי כשל:

- א. בהמשך לאמור בביאור 5(ה)2(ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בקשר עם הלוואה ג' אשר נכון למועד הדוח טרם נפרעה ואשר יתרתה בספרים כולל הריבית שנצברה בגינה ליום 31 במרץ 2025 הינה 60 מיליון. נכון למועד הדוח ובעקבות אי פירעון הלוואה במועדה, ממשיכה החברה בהליכים לפירעון הלוואה במסגרתם התקיימו דיונים בבית המשפט שבסופו נקבע המשך דיון אשר טרם התקיים.
- החברה בחנה את הצורך בהפרשה ספציפית להפסדי אשראי בגין הלוואה ג'. בהתאם לבחינה שביצעה החברה, אשר כללה מספר תרחישים לפירעון הלוואה, הגיעה למסקנה כי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים בהתאם להערכת החברה ועל סמך הבטוחה אשר בידיה, גבוה מיתרת החוב, ובהתאם לכך לא נדרשה הפרשה ספציפית להפסדי אשראי בגין הלוואה זו.
- א. בהמשך לאמור בביאור 5(ה)2(ג) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 בקשר עם הלוואות גישור בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח (קרן) שנחתמה בשנת 2018 ואשר נפרעה במלואה בשנת 2024, במסגרת תביעה שהגיש החייב כנגד חברת הבת בסך של כ-6 מיליון ש"ח, ניתנה החלטת ביניים של בית המשפט שבמסגרתה התייחס בית המשפט לכך שעילות התביעה של החייב אינן חזקות. במהלך חודש פברואר 2024 הגישה החברה כתב הגנה מטעמה. בשנת 2024 התקיים דיון מקדמי ונקבעו מועד לדין לרבעון 3 בשנת 2025.

ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 – הלוואות שניתנו (המשך):

ו. סיכון אשראי - גיול חובות

הטבלה שלהלן מציגה את גיול ההלוואות שהעמידה הקבוצה בהתאם למועדי הפירעון, נכון ליום 31 במרץ, 2025:

הלוואות בפיגור						
סה"כ	הלוואות שאינן בפיגור	הלוואות שהגיע מועד פירעון והוארכו בהסכמת הצדדים	למעלה משנה	מ-90 יום ועד שנה	עד 90 יום (1)	
אלפי ש"ח						
882,036	711,177	110,586	-	60,273	-	הלוואות שניתנו
(1,596)	(1,437)	(122)	-	(37)	-	ההפרשה להפסדי אשראי בסכום השווי להפרשי אשראי חזויים ל-12 חודשים הקרובים (*)
-	-	-	-	-	-	הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
<u>880,440</u>	<u>709,740</u>	<u>110,464</u>	<u>-</u>	<u>60,236</u>	<u>-</u>	

(\* ההפרשה יוחסה לכל יתרת הלוואה, בהתאם למדיניות ההפרשה להפסדי אשראי של הקבוצה. בחינת החובות בפיגור נעשתה בהתאם לתרחישי תזרים שונים, אשר הונו בריבית האפקטיבית של ההלוואות במועד העמדתן.

ביאור 5 – הלוואות והתחייבויות אחרות:

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2024	2024	
	אלפי ש"ח		
6,728	5,051	4,004	<b>התחייבויות שוטפות</b>
246,930	323,257	221,800	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים (1)
253,658	328,308	225,804	הלוואות שהתקבלו מאחרים
8,326	9,408	6,936	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
227,340	284,119	214,826	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים (1)
-	-	99,159	הלוואות שהתקבלו מאחרים
235,666	293,527	320,921	התחייבויות בגין אגרות חוב (2)

(1) ראה ביאור 8.

(2) ראה ביאור 3.

## ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 5 – הלוואות והתחייבויות אחרות (המשך):

### ב. שיעורי ריבית :

ההלוואות נושאות ריבית שנתי, המהווה גם את שיעור הריבית האפקטיבית הגלום בהלוואות, בשיעור קבוע הנע בין 4% ל- 11% כאשר חלקן צמודות למדד המחירים לצרכן. בהלוואות אחרות ריבית ההלוואה הינה משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים, או שהינה בריבית קבועה.

ג. במהלך הרבעון הראשון של השנים 2025 ו-2024 קיבלה הקבוצה הלוואות מצדדים קשורים ואחרים בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח וכ- 49 מיליוני ש"ח, בהתאמה. כמו כן, פרעה הקבוצה במהלך הרבעון הראשון של השנים 2025 ו-2024 הלוואות לצדדים קשורים ואחרים בסך של כ- 51 מיליוני ש"ח וכ- 27 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

### ד. מועדי הפירעון של ההלוואות שהתקבלו בדוחות הכספיים הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
2024	אלפי ש"ח		
253,658	328,308	225,804	שנה ראשונה
179,106	110,676	202,762	שנה שנייה
56,560	182,851	52,333	שנה שלישית
-	-	65,826	שנה רביעית ואילך
489,324	621,835	546,725	

### ה. אשראי מתאגידים בנקאיים:

#### 1. הרכב

31 בדצמבר (*)	31 במרץ (*)		
	2024	2025	
2024	אלפי ש"ח		
144,849	173,445	186,944	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר (1)
104,603	112,199	-	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (1)
			(*) יתרות להלן אינן כוללות ריבית לשלם.

(1) ריבית רוב ההלוואות צמודה לריבית הפריים ונעה בטווח שבין פריים + 0.5% לפריים + 1.25%. תקופת ההלוואות נעה בין 0-24 חודשים (ראה בנוסף ביאור 3)

### 2. אמות מידה פיננסיות

בהסכמי מסגרת ההלוואות עם התאגידים הבנקאים, התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות. בקשר לאמות מידה פיננסיות ראה ביאור 7 ג' לדוח השנתי ליום 31 בדצמבר 2024. נכון ליום 31 במרץ 2025 ולמועד פרסום הדוח, הקבוצה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת ההסכמים עם התאגידים הבנקאיים וכן בקשר להתחייבות בגין אג"ח שהונפק.

## ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

באור 6 – הון:

א. ביום 25 במרץ 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של כ- 7,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל 2025.

באור 7 – מכשירים פיננסיים:

א. ריכוז סיכון נדילות:

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 במרץ 2025:

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	משנתיים		משנה ועד שנתיים	עד שנה	
			מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	ועד 3 שנים			
188,745	-	-	-	-	-	188,745	אשראי מתאגיד בנקאי
2,191	-	-	-	550	786	855	התחייבות בגין חכירה
510,450	-	-	-	24,785	228,939	256,726	הלוואות שהתקבלו
127,975	-	35,667	38,013	40,333	7,000	6,962	התחייבות בגין אג"ח
10,267	-	-	-	-	-	10,267	זכאים ויתרות זכות (*)
<u>839,628</u>	<u>-</u>	<u>35,667</u>	<u>38,013</u>	<u>65,668</u>	<u>236,725</u>	<u>463,555</u>	

ליום 31 במרץ 2024:

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	משנתיים		משנה ועד שנתיים	עד שנה	
			מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	ועד 3 שנים			
303,418	-	-	-	-	117,222	186,196	אשראי מתאגיד בנקאי
2,897	-	-	546	738	804	809	התחייבות בגין חכירה
697,342	-	-	-	206,595	127,544	363,203	הלוואות שהתקבלו
8,798	-	-	-	-	-	8,798	זכאים ויתרות זכות (*)
<u>1,012,455</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>546</u>	<u>207,333</u>	<u>245,570</u>	<u>559,006</u>	

(\*) ללא הכנסות מראש וסכומים בגין ריבית לשלם הכלולים בהלוואות שהתקבלו.

ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	משנתיים		משנה ועד שנתיים	עד שנה	
			מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	ועד 3 שנים			
266,579	-	-	-	-	111,131	155,448	אשראי מתאגיד בנקאי
2,405	-	-	-	744	801	860	התחייבות בגין חכירה
557,513	-	-	-	74,966	196,650	285,897	הלוואות שהתקבלו
2,850	-	-	-	-	-	2,850	זכאים ויתרות זכות (*)
<u>829,347</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,710</u>	<u>308,582</u>	<u>445,055</u>	

(\*) ללא הכנסות מראש וסכומים בגין ריבית לשלם הכלולים בהלוואות שהתקבלו.

**ברקת קפיטל בע"מ**

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

**באור 7 – מכשירים פיננסיים (המשך):**

**ב. ריכוז סיכון ריבית והצמדה:**

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה בהתאם לתנאי הצמדת הריבית והמחיר שלהם על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 במרץ 2025:

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (*)	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח				
9,464	4,369	5,095	-	מזומנים ושווי מזומנים
66,100	12,661	34,975	18,464	חייבים ויתרות חובה
822,931	55,492	624,264	143,175	הלוואות שניתנו
<u>898,495</u>	<u>72,522</u>	<u>664,334</u>	<u>161,639</u>	

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (*)	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח				
186,944	-	143,702	43,242	אשראי מתאגיד בנקאי
2,117	1,913	-	204	התחייבות בגין חכירה
447,566	28,000	367,287	52,279	הלוואות שהתקבלו
54,487	35,346	15,043	4,098	זכאים ויתרות זכות
99,159	99,159	-	-	התחייבות בגין אגרות חוב
<u>790,273</u>	<u>164,418</u>	<u>526,032</u>	<u>99,823</u>	

(\* צמוד לריבית הפריים

ליום 31 במרץ 2024:

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (*)	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח				
12,439	7,323	5,116	-	מזומנים ושווי מזומנים
57,307	15,858	21,708	19,741	חייבים ויתרות חובה
989,314	88,141	609,784	291,389	הלוואות שניתנו
<u>1,059,060</u>	<u>111,322</u>	<u>636,608</u>	<u>311,130</u>	

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (*)	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח				
285,644	-	244,304	41,340	אשראי מתאגיד בנקאי
2,766	2,553	-	213	התחייבות בגין חכירה
621,835	28,000	392,575	201,260	הלוואות שהתקבלו
53,040	34,978	10,205	7,857	זכאים ויתרות זכות
<u>963,285</u>	<u>65,531</u>	<u>647,084</u>	<u>250,670</u>	

**ברקת קפיטל בע"מ**

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

**באור 7 – מכשירים פיננסיים (המשך):**

**ב. ריכוז סיכון ריבית והצמדה (המשך):**

ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (* אלפי ש"ח	צמוד למדד המחירים לצרכן	
9,281	4,218	5,063	-	מזומנים ושווי מזומנים חייבים ויתרות חובה הלוואות שניתנו
59,601	12,132	31,285	16,184	
831,992	55,472	632,708	143,812	
<u>900,874</u>	<u>71,822</u>	<u>669,056</u>	<u>159,996</u>	

סה"כ	לא צמוד	ריבית משתנה (* אלפי ש"ח	צמוד למדד המחירים לצרכן	
249,452	-	206,817	42,635	אשראי מתאגיד בנקאי התחייבות בגין חכירה הלוואות שהתקבלו זכאים ויתרות זכות
2,316	2,074	-	242	
489,324	28,000	391,945	69,379	
46,931	28,270	13,808	4,853	
<u>788,023</u>	<u>58,344</u>	<u>612,570</u>	<u>117,109</u>	

(\*) צמוד לריבית הפריים

**ג. שווי הוגן**

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים הינו הסכום אשר בו יכול המכשיר להימכר בעסקה בתנאי קונה ומוכר ברצון. הקבוצה בחנה את השווי ההוגן על הלוואות שניתנו והלוואות שהתקבלו אשר בהן הריבית הינה קבועה ולא משתנה, משמע אינה מתאימה עצמה לשינויים בשווי ההוגן. בהתאם להערכת הקבוצה, נכון ליום 31 במרץ 2025, השווי ההוגן של הלוואות שניתנו (הלוואות בתוספת ריבית לקבל) זהה לסכומם כמצוין בדוחות החברה בסך של כ- 880 מיליון ש"ח והשווי ההוגן של הלוואות שהתקבלו (בתוספת ריבית לשלם) עומד על כ- 464 מיליון ש"ח לעומת כ- 466 מיליון ש"ח בספרים.

להלן גילוי לגבי הערך בספרים והשווי ההוגן של יתר המכשירים הפיננסיים אשר נמדדים בעלות מופחתת:

31 במרץ 2025		
שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח		
100,740	99,159	התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה א')

## ברקת קפיטל בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

באור 7 – מכשירים פיננסיים (המשך):

### ד. ניתוח רגישות לשינוי בשיעור הריבית

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר נכסים התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכומים אלו לתום תקופת הדיווח עמדו לאורך כל שנת הדיווח.

בהנחה שאר הפרמטרים נשארים קבועים, השפעה של עליה או ירידה בשיעור הריבית של 3% על הרווח לפני ואחרי מיסים על הכנסה הייתה כדלקמן:

ירידה בשיעור הריבית ב- 3%		עליה בשיעור הריבית ב- 3%	
ליום 31 במרץ		ליום 31 במרץ	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
314	(4,149)	(314)	4,149

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

### ה. ניתוח רגישות לשינוי במדד המחירים לצרכן

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה למדד המחירים לצרכן (להלן: "מדד") של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר נכסים והתחייבויות צמודי מדד הוכן תחת ההנחה כי סכומים אלו לתום תקופת הדיווח עמדו לאורך כל שנת הדיווח. יובהר, כי בהסכמי ההלוואות של הקבוצה, קיים מדד בסיס, כך שפגיעת ירידת מדד, ככל שתתרחש, צפויה להיות מוגבלת בהיקפה במצבים מסוימים ובכל מקרה תוגבל לגובה יתרת קרן ההלוואה שהועמדה בפועל.

בהנחה שאר הפרמטרים נשארים קבועים, השפעה של עליה או ירידה בשיעור המדד של 3% על הרווח לפני ואחרי מיסים על הכנסה הייתה כדלקמן:

ירידה במדד של 3%		עליה במדד של 3%	
ליום 31 במרץ		ליום 31 במרץ	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,790)	(2,881)	1,880	1,894

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

באור 8 – יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. בדוחות המאוחדים על המצב הכספי נכללו הסכומים המתייחסים ליתרות עם צדדים קשורים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
2024	2024	2025	אלפי ש"ח
70	11	11	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
354	132	184	זכאים ויתרות זכות (מוסדות ועובדים בגין שכר)
6,728	5,051	4,004	זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)
			הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
337	52	389	זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם)
8,326	9,408	6,936	הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים

**ברקת קפיטל בע"מ**

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

**באור 8 – יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

**ב. בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד נכללו הסכומים המתייחסים לעסקאות עם צדדים קשורים כדלקמן:**

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ב-31 למרץ		
	2024	2025	
2024	אלפי ש"ח		
1,464	343	378	שכר ונלוות מנכ"ל (בעל עניין ואיש מפתח ניהולי)
1,100	255	285	דמי ניהול
1,007	164	284	הוצאות מימון בגין הלוואות שהתקבלו

**ג. התקשרויות ועסקאות נוספות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

בעל עניין אחר, אשר אינו צד קשור לחברה, אשר עלה בשיעור אחזקתו בחברה לשיעור אחזקה של למעלה מ-5%, מעניק הלוואות לחברה בדומה ליתר המלווים של הקבוצה. להלן סכומי האשראי והריבית לקבל של בעל העניין:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
2024	אלפי ש"ח		
2,338	3,587	532	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
37,336	53,372	7,764	זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם) הלוואות שהתקבלו
68	93	93	<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
4,852	8,452	5,073	זכאים ויתרות זכות (ריבית לשלם) הלוואות שהתקבלו

**ד. התקשרויות ועסקאות נוספות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

בקשר עם התקשרויות ועסקאות עם צדדים קשורים, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

## הצהרת מנהלים עפ"י תקנה 38ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

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

אני, עדי גזית, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ברקת קפיטל בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 ("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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 22 במאי 2025

---

עדי גזית, מנכ"ל

**הצהרת מנהלים עפ"י תקנה 38ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)**

אני, מריה דמיאננקו, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ברקת קפיטל בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון לשנת 2025 ("הדוחות");
  2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 22 במאי 2025

---

מריה דמיאננקו, מנהלת כספים