

## דוח רבעוני

**לתקופה של שישה ושלושה חודשים  
שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025**

- פרק א' - שינויים וחידושים מהותיים בתיאור עסקי החברה
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- פרק ג' - דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025 (מאוחד ונפרד)
- פרק ד' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970

## עדכון לפרק א'

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, להלן יובא פירוט בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ("הדוח התקופתי") ועד למועד פרסום דוח זה, על פי סדר הסעיפים בדוח התקופתי. פרק זה של הדוח הרבעוני נערך מתוך הנחה כי בידי הקורא מצוי פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה. למונחים בפרק זה תהא המשמעות שניתנה להם בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

### 1. עדכון לסעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי

בהמשך לאמור בסעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי בקשר עם מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, ביום 13 במאי 2025 דירקטוריון החברה אישר עדכון והבהרה למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה כך שעל פי מדיניות החלוקה העדכנית ייכתב במפורש כי דירקטוריון החברה יחליט מעת לעת על חלוקת דיבידנד, שלא יפחת מ-30% ולא יעלה על 80% מהרווחים הראויים לחלוקה, שנצברו ממועד החלוקה האחרון.

מובהר כי אין לראות באימוץ ו/או עדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד כהתחייבות של החברה להכריז או לבצע חלוקת דיבידנד וכל הכרזה או חלוקה כאמור, תידון בנפרד בדירקטוריון החברה אשר רשאי להחליט כי לא יחולק דיבידנד כלל או לאשר חלוקה בהיקף שונה מהמפורט במדיניות חלוקת הדיבידנד.

### 2. עדכון לסעיף 1.6.3 ו-1.7.3 לפרק א' בדוח התקופתי

| סה"כ      | הלוואות בהן ארע אירוע כשל או שחלה בהן לפי עמדת החברה עליה בסיכון האשראי*   |        |        |         | שלא כתוצאה מפיגור בתשלום | הלוואות בהן לא ארעה לפי עמדת החברה עליה בסיכון אשראי |                                        |                |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------|--------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|
|           | כתוצאה מפיגור בתשלום (בפילוח לפי מספר ימים)                                |        |        |         |                          | הלוואות שבהן חל שינוי במועדי התשלום **               | הלוואות שבהן לא חל שינוי במועדי התשלום |                |
|           | עד 90                                                                      | עד 180 | עד 365 | מעל 365 |                          |                                                      |                                        |                |
| 1,421,429 | -                                                                          | -      | -      | -       | 63,614                   | 575,673                                              | 782,142                                | מגזר הנדל"ן    |
| סה"כ      | הלוואות בהן ארע אירוע כשל או שחלה בהן לפי עמדת החברה עליה בסיכון האשראי*** |        |        |         | שלא כתוצאה מפיגור בתשלום | הלוואות בהן לא ארעה לפי עמדת החברה עליה בסיכון אשראי |                                        |                |
|           | כתוצאה מפיגור בתשלום (בפילוח לפי מספר ימים)                                |        |        |         |                          | הלוואות שבהן חל שינוי במועדי התשלום **               | הלוואות שבהן לא חל שינוי במועדי התשלום |                |
|           | עד 90                                                                      | עד 180 | עד 365 | מעל 365 |                          |                                                      |                                        |                |
| 450,062   | -                                                                          | 200    | 701    | 55,463  | 8,198                    | 18,197                                               | 367,303                                | מגזר חוב מורכב |
| סה"כ      | הלוואות בהן ארע אירוע כשל או שחלה בהן לפי עמדת החברה עליה בסיכון האשראי    |        |        |         | שלא כתוצאה מפיגור בתשלום | הלוואות בהן לא ארעה לפי עמדת החברה עליה בסיכון אשראי |                                        |                |
|           | כתוצאה מפיגור בתשלום (בפילוח לפי מספר ימים)                                |        |        |         |                          | הלוואות שבהן חל שינוי במועדי התשלום                  | הלוואות שבהן לא חל שינוי במועדי התשלום |                |
|           | עד 90                                                                      | עד 180 | עד 365 | מעל 365 |                          |                                                      |                                        |                |
|           |                                                                            |        |        |         |                          |                                                      |                                        |                |

\* יצוין כי מתוך ההלוואות כאמור החברה הפרישה הפרשה ספציפית בסך של כ- 3.3 מיליון ₪.  
\*\* יצוין כי לשיטת החברה הארכה של תקופת מסגרת האשראי בהתאם לתנאי ההסכם עם הלווה או דחיית תשלומים נקודתית אינה מהווה אינדיקציה לעליה בסיכון האשראי.  
\*\*\* יצוין כי מתוך ההלוואות כאמור החברה הפרישה הפרשה ספציפית בסך של כ- 14 מיליון

### 3. עדכון לסעיף 1.11.8 לפרק א' לדוח התקופתי

בהמשך למתואר בסעיף 1.11.8 לפרק א' לדוח התקופתי ביום 5 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), עדכון למדיניות התגמול של החברה באופן של הוספת תנאי כהונה והעסקה למשרת מנהל פיתוח עסקי ובכלל זה קביעת תקרות ויחסים לרכיבי התגמול השונים (קבוע, משתנה והוני) למנהל פיתוח עסקי. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה של החברה מיום 29 באפריל (מס' אסמכתא: 2025-01-030300) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

### 4. עדכון לסעיף 1.14 לפרק א' לדוח התקופתי

בהמשך למתואר בסעיף 1.14 לפרק א' לדוח התקופתי:

4.1. ביום 18 ביוני 2025 התקשרה חברת הבת - מכלול מימון נדל"ן בע"מ ("מכלול נדל"ן") בהסכם מסגרת אשראי על בסיס קריאה ("on call") עם תאגיד בנקאי ד' על פיו העמיד תאגיד בנקאי ד' לטובת מכלול נדל"ן מסגרת אשראי בסך של 200,000,000 ₪, אשר מתוכה תהיה רשאית מכלול נדל"ן ליטול אשראי לזמן קצר. לפרטים נוספים ראו דיווחי מידי מיום 18 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-043554) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

4.2. ביום 18 ביוני 2025 תוקנו הסכמי מסגרות האשראי של מכלול נדל"ן עם תאגידים בנקאיים א', ב' ו-ג', ובין היתר, הוארכה התקופה לניצול של חלק יחסי בשיעור של 40% ממסגרות האשראי, של כ"א מהתאגידים הבנקאיים הנ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווחי מידי מיום 18 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-043554) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

4.3. ביום 19 ביוני 2025, העלתה חברת מידרוג בע"מ ("חברת הדירוג") את דירוג החברה ודירוג אגרות החוב (סדרות א' וב') שהנפיקה החברה מ A3.il ל A2.il אופק הדירוג יציב. לפרטים נוספים ראו את פרסום דוח הדירוג על ידי חברת הדירוג מיום 19 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-043833) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

4.4. ביום 9 ביולי 2025, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוחו הנפיקה החברה, 131,906,000 ₪ ע.נ, אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ראו חלק ה' לדוח הדירקטוריון להלן.

4.5. ביום 5 באוגוסט 2025 נחתמו תיקונים להסכמי מסגרות האשראי של מכלול צמיחה ומכלול מזנין עם תאגיד בנקאי ב' במסגרתם עודכנו שיעורי הריבית בהם יישאו סכומים שיימשכו מסגרות האשראי (כלפי מטה). לפרטים ראו דיווח מידי מיום 5 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058097), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

### 5. עדכון לסעיף 1.20 לפרק א' לדוח התקופתי

בהמשך לאמור בסעיף 1.20 לפרק א' לדוח התקופתי, בקשר עם היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה, החברה מתכבדת לפרסם בזאת את יעדיה העסקיים המרכזיים עד לשנת 2027:

א. יעד הרווח הנקי של החברה לשנת 2027 הינו בין 90 ל-120 מיליון ₪ כאשר: (א) התרומה של פעילות הנדל"ן לרווח הנקי הנ"ל הינה בין 50 ל-65 מיליון ש"ח, (ב) התרומה של פעילות החוב

המורכב לרווח הנקי הנ"ל הינה בין 25 ל-35 מיליון ₪ ו-(ג) התרומה של פעילות המשכנתאות

לרווח הנקי הנ"ל הינה בין 15 ל-20 מיליון ₪.<sup>1</sup>

ב. יעד יחס התשואה השנתית להון של החברה, לשנת 2027, הינו מעל ל-20%.<sup>2</sup>

ג. המשך ביצוע חלוקת דיבידנד על ידי החברה.

יובהר כי היעדים לעיל מתבססים על מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. היעדים לעיל משקפים את הערכת החברה נכון למועד פרסום הדוח ונועדו על מנת להכווין את פעילות החברה. היעדים לעיל מבוססים על הנחות, הערכות ואומדנים של החברה ביחס לגורמים שונים ובכלל זה היקף האשראי שתעמיד החברה, שינוי בקצב הפירעונות, היקף הביקושים, שינויים ו/או הרעה בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים בישראל או בעולם, מפת התחרות בתחומי הפעילות של החברה, תנודות או ירידות בשווקים, התנהגות משקיעים ושינויים בטעמי השקעה של הציבור, שינויים רגולטוריים שעלולים להשפיע על כדאיות הפעילות, עלויות המימון של הפעילות, וכן מגוון גורמים אחרים שהם בלתי ודאיים מטבעם, וברובם אינם בשליטת החברה, לרבות התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 1.21 לפרק א' לדוח התקופתי. לפיכך אין כל ודאות כי ציפויותיה, תחזיותיה, הערכותיה, הנחותיה ותכניותיה של החברה יתממשו ובהתאם תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהיעדים המפורטים לעיל, לרבות לרעה, וזאת גם בשים לב לטווח היעדים המתייחסים לתוצאות שנת 2027. עוד יצוין כי החברה אינה מתחייבת להמשיך לפרסם את יעדיה העסקיים המרכזיים והיא עשויה בכל עת לבחור שלא לפרסם את יעדיה העסקיים או לפרסמם במתכונת שונה מהאמור לעיל.

#### 6. עדכון לסעיף 1.20.1 לפרק א' בדוח התקופתי

6.1. ביום 15 ביולי 2025 התקשרה החברה הבת - מכלול נדל"ן בשטר נאמנות לטובת הנפקה פרטית של אגרות חוב מגובות בנכסים, עם הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, אשר משמש כנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב; במסגרתו מכלול נדל"ן הנפיקה אגרות חוב צמודות אשראי (סדרה 3), בהיקף כספי של כ-237 מיליון ש"ח, למשקיעים המנויים בסעיפים 15א(ב) ו-(1) ו-(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר נרשמו למסחר ברצף מסחר למוסדיים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2025-01-052982), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

יצוין כי להערכת החברה, האפשרות לבצע הרחבה לסדרת אגרות חוב צמודות אשראי (סדרה 3) וכן לסדרות אגרות חוב צמודות אשראי נוספות שיונפקו, ככל שיונפקו, עשויה להאיץ את הרחבת הפעילות של מכלול נדל"ן ולהקטין את סך ההתחייבויות במאזן מכלול נדל"ן.

מובהר כי המידע המפורט לעיל בקשר עם האפשרות לבצע הרחבות סדרה וצפי התפתחות פעילות מכלול נדל"ן, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המשקף והנשען על הנתונים המצויים ביד החברה ותוכניות הנהלת החברה למועד דיווח זה. מידע צופה פני עתיד זה עשוי שלא להתממש בפועל, או להתממש באופן שונה לרבות מהותית מהצפוי, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת, ו/או בשל גורמים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה תנאי שוק לרבות האטה ו/או אי יציבות כלכלית, יכולת הפירעון של לקוחות החברה, היקף הביקושים העתידיים לאשראי של לקוחות החברה (לרבות לקוחותיה הפוטנציאליים), החלטות צדדי ג' או התממשות איזה מגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 1.21 לדוח התקופתי.

6.2. בהמשך לאישור דירקטוריון החברה ביום 13 באוגוסט 2025, החברה מעדכנת כי היא בוחנת ביצוע הנפקה פרטית של ניירות ערך מסחריים, בהיקף של כ-300 עד 400 מיליון ₪ למשקיעים

<sup>1</sup> בהתחשב בשיעורי המס הנוכחיים.

<sup>2</sup> חישוב התשואה להון הינו הרווח השנתי מנוטרל מהוצאות שאינן תזרימיות (לדוגמה ביחס להוצאות שאינן תזרימיות ראו הערת שוליים מספר 10 לדוח הדירקטוריון להלן) חלקי הון ממוצע.

מסווגים. מובהר כי נכון למועד פרסום דוח זה אין ודאות כי ההנפקה האמורה תצא אל הפועל , תנאיה טרם נקבעו סופית והיא כפופה, בין היתר, לאישורים שונים.

#### 7. עדכון לתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי

7.1. ביום 24 באפריל 2025 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) עדכון לתנאי השירותים והתגמול של מר צבי זיו, יו"ר דירקטוריון וכן הקצאה פרטית של 120,000 אופציות שאינן סחירות ליו"ר הדירקטוריון מר צבי זיו. לפרטים נוספים ראו זימון אסיפה כללית של החברה מיום 20 למרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018944), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.2. בימים 5 ביוני, 2025 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), עדכונים והארכות להסכמי השירותים של החברה עם ה"ה אוריאל פז, איילת רוסק וירון בלנק. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה של החברה מיום 29 באפריל (מס' אסמכתא: 2025-01-030300) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

#### 8. עדכון לתקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי - קווים מנחים וכללים לסיווג עסקה עם בעלי שליטה כעסקה זניחה

בימים 7 באוגוסט 2025 ו- 13 באוגוסט 2025, אשררו ועדת הביקורות ולאחריה דירקטוריון החברה קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעלי שליטה כעסקה זניחה ("עסקת בעל עניין"), כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010. כללים וקווים מנחים אלו ישמשו את החברה, בין היתר, לבחינת היקף הגילוי בדוח תקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה של החברה, ו/או תאגיד בשליטתה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969.

בהתאם לכך, בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה תחשב כ"עסקה זניחה" אם: (א) העסקה איננה "עסקה חריגה" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) וכן (ב) העסקה הינה בהיקף שלא עולה על 3% מאחת מאמות המידה כדלקמן: (1) סך ההכנסות החזוי מהעסקה חלקי סך ההכנסות השנתי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים; או (2) היקף הוצאות העסקה החזויות חלקי סך ההוצאות התפעוליות השנתיות של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים.

יובהר כי כל עסקה תיבחן בפני עצמה על ידי ועדת הביקורת עובר לאישורה והגדרתה כ"עסקה זניחה", אולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות תבחן באופן מצרפי, כעסקה אחת. במקרה של עסקאות בעלות מאפיינים דומים, בחינת הזניחות תבוצע באופן מצרפי לכל העסקאות שבוצעו במהלך תקופה של 12 חודשים קלנדאריים אחרונים לפני מועד ביצוע העסקה הנבחנת. בעסקאות רב שנתיות תיבחן הזניחות על בסיס שנתי. במקרים בהם, לפי שיקול דעתה של החברה, אמות המידה הנזכרות לעיל אינן רלבנטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב כעסקה זניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי החברה, וסכום העסקה לא יעלה על 2.5% מההון העצמי של החברה. יחד עם זאת, בחינת שיקולים איכותיים של העסקה עשויה להוביל לסתירת החזקות הכמותיות הקבועות לעיל בדבר זניחות העסקה.

#### 9. עדכון לתקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי

9.1. ביום 3 באפריל 2025 חדלה גבי עדי בלומנפלד פנחס לכהן כדירקטורית חיצונית. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-024771), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

9.2. ביום 3 באפריל 2025 מונתה גב' אביטל בר דיין כדירקטור חיצוני. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-024777), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### 10. עדכון לסעיף 1.20.2 לפרק א' לדוח התקופתי

בהמשך לאמור בסעיף 1.20.2 לפרק א' לדוח התקופתי, בקשר עם הקמת פעילות אשראי חדשה של העמדת הלוואות מגובות בנכס נדל"ן למגורים ("משכנתאות") ללקוחות פרטיים, במהלך תקופת הדוח, החברה, באמצעות החברה הבת מכלול מימון משכנתאות יא בע"מ ("מכלול משכנתאות") החלה להעמיד משכנתאות לטווח קצר ובינוני (עד 5 שנים), בעיקר ללקוחות פרטיים, בהיקף שאינו מהותי ביחס לתיק האשראי הכולל של החברה ("פעילות המשכנתאות").

נכון למועד הדוח הפעילות כאמור מסווגת תחת 'מגזר פעילות' (אחר) כהגדרת המונח בכללי החשבונאות המקובלים (לפרטים נוספים ראו ביאורים 4 ו-6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025). להלן פירוט אודות פעילות המשכנתאות:

#### 10.1. תיאור כללי

בשלב זה החברה, באמצעות מכלול משכנתאות, מעמידה משכנתאות לטווח קצר ובינוני (קרי לתקופה של עד 5 שנים; "משכנתאות גישור"), בעיקר ללקוחות פרטיים. ככלל משכנתאות הגישור יועמדו: (א) לטובת רכישת נכס נדל"ן למגורים ולצורך גישור על פערי תזרים עד לאירוע נזילות צפוי, כגון מכירת נכס ו/או קבלת מימון בנקאי/חוץ בנקאי; או (ב) כהלוואות לכל מטרה לרבות ארגון מחדש של התחייבויות פיננסיות לטובת פירעון חובות קיימים.

משכנתאות הגישור תועמדה ללקוחות החברה תוך רישום שעבוד בדרגה ראשונה או שנייה על הנכס או התחייבות לרישום משכנתא ורישום משכון ברשם המשכונות על הזכויות בנכס כבטוחה לפירעון וכן לרוב כנגד בטוחות נוספות (כגון שעבוד פוליסת ביטוח מבנה וחיים וכו'). בנוסף חלק ממשכנתאות הגישור מובטחות גם בערבויות של צדדי ג' כגון שותפים עסקיים ו/או בני משפחה.

במסגרת בחינת כדאיות העמדת משכנתאות הגישור החברה מתבססת בעיקר על שווי בטוחות הנדל"ן שיבטיחו את האשראי (לצד בחינה נלווית של כושר החזר חודשי של הלווה ו/או פרמטרים אחרים, במקרים הרלוונטיים). תקופת המימון כאמור לעיל נקבעת, בין היתר, על בסיס ניתוח יכולת ההחזר וצרכיו של הלווה.

החזר משכנתאות הגישור יחולק לשלושה מסלולים עיקריים תוך אפשרות לשלב מספר מסלולי החזר באותה הלוואה:

א. 'מסלול גרייס' – תשלום סכומי הריבית באופן שוטף במהלך תקופת ההלוואה כאשר קרן ההלוואה תפרע במלואה בסוף התקופה.

ב. 'מסלול גרייס חלקי' – תשלום חלק מסכומי הריבית מהלך תקופת ההלוואה, בהתאם ליכולת ההחזר של הלווה ומטרת ההלוואה, ופירעון יתרת הריבית שנצברה (שלא משולמת באופן שוטף), בתוספת קרן ההלוואה, בסוף תקופת ההלוואה.

ג. 'מסלול בלון' – תשלום מלוא סכומי הריבית וקרן ההלוואה בסוף תקופת ההלוואה, בתשלום אחד.

משכנתאות הגישור נושאות ריבית קבועה או משתנה (על בסיס ריבית הפריים) ובנוסף מכלול משכנתאות גובה עמלות שונות לרבות עמלת פתיחת תיק והחזר הוצאות. כמו כן החברה עשויה להעמיד הלוואות במסלולי הצמדה שונים.

בנוסף בשלב מתקדם יותר החברה תשקול גם להעמיד משכנתאות ארוכות טווח מדרגה שניה.

להערכת החברה, פעילות המשכנתאות תאפשר לחברה להגדיל את "סל" המוצרים שלה, לגוון את תיק האשראי ולייצר מקור הכנסה נוסף; וזאת תוך הלימה לאסטרטגית החברה בקשר עם

מיקוד במימון בתחומי הנדל"ן ופיתוח פעילות חוץ מאזנית<sup>3</sup> לצד פעילות מאזנית (לפרטים נוספים אודות אסטרטגיית החברה ראו סעיף 1.20 לפרק א' לדוח התקופתי).

מובהר כי נכון למועד דיווח זה, אין כל וודאות לגבי היקף פעילות המשכנתאות בחברה, הכנסותיה, רווחיותה וכו'. הערכות החברה, המפורטות לעיל ולהלן בסעיפים 10.2, 10.9, 10.12, 10.13 ו-10.15, בדבר, פעילות המשכנתאות, רמות הסיכון בפעילות זו, המגמות הצפויות ביחס לשוק המשכנתאות בישראל, פילוח שוק המשכנתאות, תוכן הפעילות וההשפעות של הקמתה על החברה, לרבות על התוצאות הכספיות של החברה ואופן המימון של הפעילות, עולים כדי מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאין כל וודאות שיתממשו, והתממשותן אף עשויה להיות שונה באופן מהותי מהאמור להלן, וזאת, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה תנאי השוק, החלטות של גורמים מפקחים, מגבלות גיוס כוח אדם, מגבלות גיוס מימון ועוד ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 1.21 לפרק א' לדוח התקופתי ובסעיף 10.15 להלן.

#### 10.2. התפתחות בשווקים של פעילות המשכנתאות, סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים

בשנים האחרונות נכון למועד פרסום דוח זה התאגידים הבנקאיים כפופים לרגולציה רחבת היקף אשר מגבילה, בין היתר, את יכולתם להעמיד סוגים מסוימים של משכנתאות; וזאת על אף שלהערכת החברה חלק מהמשכנתאות כאמור הינן בעלות סיכון שאינו גבוה ו/או שונה באופן מהותי מהסיכון בו נושאות המשכנתאות שמועמדות על ידי התאגידים הבנקאיים. מגמה זו אפשרה את צמיחתו של שוק המשכנתאות החוץ בנקאי, כאשר להערכת החברה ניתן לפלח באופן סכמתי את שוק המשכנתאות בשלושה "אזורי סיכון" כמפורט להלן:

היקף המשכנתאות שהועמדו בישראל בשנת 2024 מוערך בכ- 95 מיליארד ₪.<sup>4</sup> כמו כן להערכת החברה, היקף המשכנתאות המועמד על ידי גורמים חוץ בנקאיים, נכון למועד דיווח זה, הינו בשיעור של כ- 5-10% מהיקף המשכנתאות ומתוכו כ- 1-2 מיליארד ₪ הינן משכנתאות גישור. להערכת החברה מגמת המעבר לגופים חוץ בנקאיים תתעצם בשל היקף הרגולציה שחלה על התאגידים הבנקאיים ורמת הביקושים הצפויה בשוק המשכנתאות ככלל ולסוגי המשכנתאות שבכוונת החברה להעמיד בפרט.

לפרטים נוספי אודות הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים ראו סעיפים 1.5.1, 1.5.2 ו-1.5.3 לפרק א' לדוח התקופתי אשר חלים ורלוונטיים גם לפעילות המשכנתאות.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל באשר למגמות והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בפעילות המשכנתאות, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכן כולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה ביחס לפרסומים ולסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי בכלל ובפעילות המשכנתאות בפרט, נכון למועד פרסום דוח זה. מובהר כי אין כל וודאות כי הערכות ואומדני החברה כמפורט לעיל יתממשו, במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ובהתאם השפעתם בפועל עשויה להיות שונה. הנהלת החברה עוקבת מקרוב אחר ההתפתחויות והמגמות במשק ובסביבה המאקרו כלכלית.

#### 10.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות המשכנתאות

<sup>3</sup> היינו, ניהול אשראי המועמד על ידי החברה וגורמים אחרים.  
<sup>4</sup> [https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/statistic\\_bulletin/bulletin2024](https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/statistic_bulletin/bulletin2024)

בנוסף לאמור בסעיף 1.6.1.2 לפרק א' לדוח התקופתי, פעילות המשכנתאות כפופה גם לרגולציה צרכנית ענפה (בשונה מיתר תחומי הפעילות של החברה). להלן יפורטו בתמצית עיקרי המגבלות על פי דין והסדרים חוקיים נוספים המשפיעים על פעילות המשכנתאות:

#### 10.3.1. חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993

חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 (בשמו הקודם: חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות, התשנ"ג-1993; "**חוק אשראי הוגן**"), חל על הלוואות הניתנות על ידי מלווים ללווים יחידים או עסקים מורשים (כלומר, לווים שאינם תאגידים, למעט מסוגים שיקבע שר המשפטים). חוק אשראי הוגן נועד להגן על הלווים כאמור ולהגביר את התחרות בשוק האשראי, באמצעות קביעת תקרת ריבית מקסימלית על הלוואות שאינן צמודות למדד, חובות גילוי על המלווים וכן סנקציות מנהליות ופליליות בגין הפרות של הוראות החוק. במסגרת חוק אשראי הוגן נקבעו, בין היתר, שיעור העלות המרבית של האשראי (כהגדרת המונח בחוק אשראי הוגן) ושיעור ריבית הפיגורים המרבי (בהלוואות שאינן צמודות).

#### 10.3.2. חוק הריבית, התשי"ז-1957 וצו הריבית (קביעת שיעור הריבית המכסימלי), התש"ל-1970 ("חוק הריבית" ו-"צו הריבית", בהתאמה)

חוק הריבית וצו הריבית שהוצא מכוחו קובעים תקרת ריבית מותרת ותקרת ריבית פיגורים מותרת ב-"מילוה צמוד ערך". כאמור לעיל, חוק אשראי הוגן קבע תקרת עלות מריבית בהלוואות מסוימות, אך בהלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן תקרת הריבית וריבית הפיגורים נקבעות בהתאם לקבוע בחוק הריבית ובצו שהוצא מכוחו.

#### 10.3.3. חוזר נותני שירותים פיננסיים 2018-10-12 "גילוי בחוזה הלוואה"

מטרת החוזר הנ"ל (אשר פורסם על ידי המפקח על נותני שירותים פיננסיים) הינה להסדיר את אופן הצגת הפרטים שאותם חייב נותן אשראי לגלות ללווה (כהגדרתו בחוק אשראי הוגן) במסגרת חוזה ההלוואה, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 3(ב) לחוק אשראי הוגן, על מנת להבטיח כי בפני לווה יהיו מוצגים באופן ברור הפרטים העיקריים הנדרשים לצורך הבנת מלוא התחייבויותיו וזכויותיו לפי החוזה.

#### 10.3.4. חוזר נותני שירותים פיננסיים 2020-10 "הוראות לניהול אשראי צרכני"

מטרת החוזר הנ"ל (אשר פורסם על ידי המפקח על נותני שירותים פיננסיים) הינה להסדיר, ככלל, את הנושאים להלן בקשר עם ניהול אשראי צרכני: תפקידי הדירקטוריון בהתוויית האסטרטגיה לניהול אשראי צרכני בחברה, תפקידי ההנהלה בקביעת מדיניות לניהול אשראי צרכני בחברה, הנושאים בהם תעסוק מדיניות האשראי הצרכני בחברה ובהם תהליך העמדת האשראי ואישורו, שיווק האשראי הצרכני לרבות שיווק יזום והליכי גביית חובות והסדרת עסקאות המחאת זכויות של נתון האשראי לצדדים שלישיים.

#### 10.3.5. חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח")

בהמשך לאמור בסעיף 1.6.1.2.1 לפרק א' לדוח התקופתי, נכון למועד פרסום דוח זה פעילות המשכנתאות הינה בהתאם לפטור 'תאגיד נשלט' (לפרטים נוספים אודות הפטור הנ"ל ראו סעיף 1.6.1.2.1 לפרק א' לדוח התקופתי). יצוין כי בכוונת החברה להגיש בקשה למפקח על שירותים פיננסיים מוסדרים על מנת להסדיר רישיון נפרד למתן אשראי לפעילות זו.

בנוסף בחוק הפיקוח, נקבעו הוראות המסדירות היבטים מסוימים בקשר עם העמדת הלוואות לדירור לרבות הקפאת החזרי הלוואה במקרים מסוימים (כגון דחיית הפירעון

לתקופה של עד 12 חודשים במקרה של פטירת הלווה או דחיית הפירעון לתקופה של עד 3 חודשים במקרה של הפסקת העסקה, מחלה, פציעה או לידה), וכן מגבלות על גביית עמלת פתיחת תיק במקרים מסוימים.

#### 10.4. גורמי הצלחה קריטיים בפעילות המשכנתאות

##### א. מערכות טכנולוגיות ותפעול

חברות הקבוצה משתמשות במערכות טכנולוגיות לניהול בקשות אשראי, ניתוח האשראי וכן להעמדת וניהול ההלוואות עצמן, כאשר בכוונת החברה להשתמש ולהתאים מערכות אלו גם לפעילות המשכנתאות.

##### ב. ניסיון עסקי

פעילות המשכנתאות דורשת התמחות רבה. במסגרת הפעילות נדרש לנתח את מבנה ואיכות הביטחונות, מבנה העסקה ומצבו הפיננסי והאישי של הלווה. הניתוח מתבסס על בחינה ובדיקה של דוחות ונתונים שונים לרבות בקשר עם הנכס ו/או דוחות עושר שונים. יצוין כי בנוסף לאמור לעיל, לקבוצה ניסיון רב במימון פרויקטי נדל"ן, המאפשר הבנה רחבה של תנאי השוק ותחזיות עתידיות.

##### ג. איתנות פיננסית

פעילות המשכנתאות דורשת איתנות ויכולת פיננסית של הגוף המממן. לאור הניסיון, היכולות והביצועים של חברות הקבוצה בפעילויות המימון השונות, במהלך השנים, הביעו הציבור, הגופים המוסדיים והמערכת הבנקאית את אמונם בחברה במהלך השנים, תוך השלמת גיוס סדרות אגרות חוב ציבוריות ופרטיות וכן העמדה והגדלת מסגרות האשראי הבנקאיות של הקבוצה באופן עקבי, ומתן תמיכה בצרכיה ובצמיחתה השוטפת של הקבוצה.

##### ד. עמידה בתנאי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים מוסדרים

תאגיד המעוניין להעמיד אשראי נדרש להחזיק ברישיון למתן אשראי על פי חוק הפיקוח. חוק הפיקוח קובע כללים וקריטריונים לצורך קבלת רישיון מתן אשראי, ביניהם דרישות הון עצמי, וכן ביצוע הליך גילוי לתאגיד והן לבעלי המניות בו, אשר יש בו להטיל עלויות כספיות לא מבוטלות על התאגיד המחזיק ברישיון. יצוין כי קיימים פטורים ספציפיים מחובת הרישוי לגופים המעמידים אשראי. נכון למועד פרסום דוח זה הפעילות הנ"ל הינה בהתאם לפטור תאגיד נשלט (לפרטים נוספים אודות הפטור הנ"ל ראו סעיף 1.6.1.2.1 לפרק א' לדוח התקופתי).

##### ה. מוניטין

ליכולותיו של המממן ולמוניטין שצבר בתחום המימון חשיבות קריטית למוניטין בקרב מגזר יועצי המשכנתאות והלקוחות עצמם. הקבוצה, עובדיה וכוח האדם שגויס ע"י החברה לניהול פעילות המשכנתאות, צברו ניסיון רב עם מספר רב של יועצים, יזמים, תאגידים ונוטלי מימון שונים, עם המערכת הבנקאית, המערכת המוסדית, וכן מול שחקנים נוספים בענף, כגון עורכי דין, שמאים ועוד, והוכיחו לשחקנים השונים הגינות ומקצועיות. המוניטין של הקבוצה ועובדיה בקרב כל אלו מאפשר לה לפעול בתחומים נוספים המשיקים לתחומים בהם היא פועלת כיום ולשמש גם כגוף מממן בתחום המשכנתאות.

#### 10.5. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

10.5.1. מכלול משכנתאות החלה להעמיד משכנתאות בתקופת הדוח. נכון ליום 30 ביוני 2025 מכלול משכנתאות העמידה משכנתאות בהיקף כולל של כ- 16 מיליון ₪ ל- 9 לוויים. נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח הועמדו משכנתאות נוספות כך שהיקף המשכנתאות הכולל

שהעמידה מכלול משכנתאות עד למועד הסמוך לפרסום הדוח עומד על כ- 37 מיליון ₪  
לכ- 20 לווים (סה"כ).

10.5.2. להלן נתוני טווח הריבית (במונחים שנתיים) של המשכנתאות שהעמידה מכלול משכנתאות:

| סוג הריבית | עד ליום 30.6.2025 | עד למועד הסמוך לפרסום הדוח |
|------------|-------------------|----------------------------|
| משתנה(*)   | 9-16              | 9-16                       |

(\*) הריבית המשתנה הנגבית מהלווים הינה על בסיס ריבית הפריים, כאשר בתקופת הדוח שיעור ריבית הפריים (במונחים שנתיים) עמד על 6%.

כמו כן נכון למועד פרסום הדוח טווח שיעור העלות הממשית בתיק המשכנתאות עומד על בין 10-18%<sup>5</sup>.

הגורמים המשפיעים על גובה שיעור הריבית שקובעת מכלול המשכנתאות הם, בין היתר, שיעור הריבית במשק, עלויות המימון של מכלול משכנתאות ורמת הסיכון של כל משכנתא ספציפית.

10.5.3. להלן פילוח תיק המשכנתאות, לפי מסלול ההלוואה (ביחס לסכומי ההלוואות):

| סוג המסלול | עד ליום 30.6.2025 | עד למועד הסמוך לפרסום הדוח |
|------------|-------------------|----------------------------|
| גרייס      | 19%               | 27%                        |
| גרייס חלקי | 81%               | 73%                        |

10.5.4. להלן פילוח תיק המשכנתאות לפי דרגת השעבוד ו/או המשכנתא (ביחס לסכומי ההלוואות):

| דרגת השעבוד | עד ליום 30.6.2025 | עד למועד הסמוך לפרסום הדוח |
|-------------|-------------------|----------------------------|
| דרגה ראשונה | 94%               | 75%                        |
| דרגה שניה   | 6%                | 25%                        |

10.5.5. להלן פילוח תיק המשכנתאות לפי שיעור המימון הממוצע (LTV):

| שיעור ה-LTV   | עד ליום 30.6.2025 | עד למועד הסמוך לפרסום הדוח |
|---------------|-------------------|----------------------------|
| מ-0 עד 30%    | 19%               | 8%                         |
| מ-30% ועד 50% | 53%               | 52%                        |
| מ-50% ועד 75% | 28%               | 40%                        |

לפרטים אודות אופן חישוב ה-LTV ראו סעיף 10.11. ד' לעיל.

#### 10.6. חסמי הכניסה העיקריים של פעילות המשכנתאות

- הון עצמי גבוה ונגישות גבוהה למקורות מימון בעלויות מתאימות.
- עמידה בתנאי חוק הפיקוח.
- התנהלות מוסדרת מול המערכת הבנקאית ו/או גופים מוסדיים.

<sup>5</sup> שיעור העלות הממשית הינו שיעור הריבית האפקטיבית בצירוף שיעור עמלות שנגבו מהלקוח (בתקנון שנתי). במסגרת זו, לא נלקחו בחשבון הוצאות מכלול משכנתאות בגין אותן הלוואות.

ד. רשת קשרים ענפה ומוניטין אשר יתורגמו ל- deal flow (פניות של לווים פוטנציאליים) ובהמשך לביצוע עסקאות אטרקטיביות.

ה. מוניטין – ישנה חשיבות קריטית כי לגוף מממן, אשר אינו תאגיד בנקאי, יהיה ניסיון מוכח קודם במימון, הבנה עסקית ויכולות לגלות גמישות בניהול העסקה, תוך הכרה של המצבים המשתנים בשוק.

#### 10.7. חסמי היציאה העיקריים של פעילות המשכנתאות

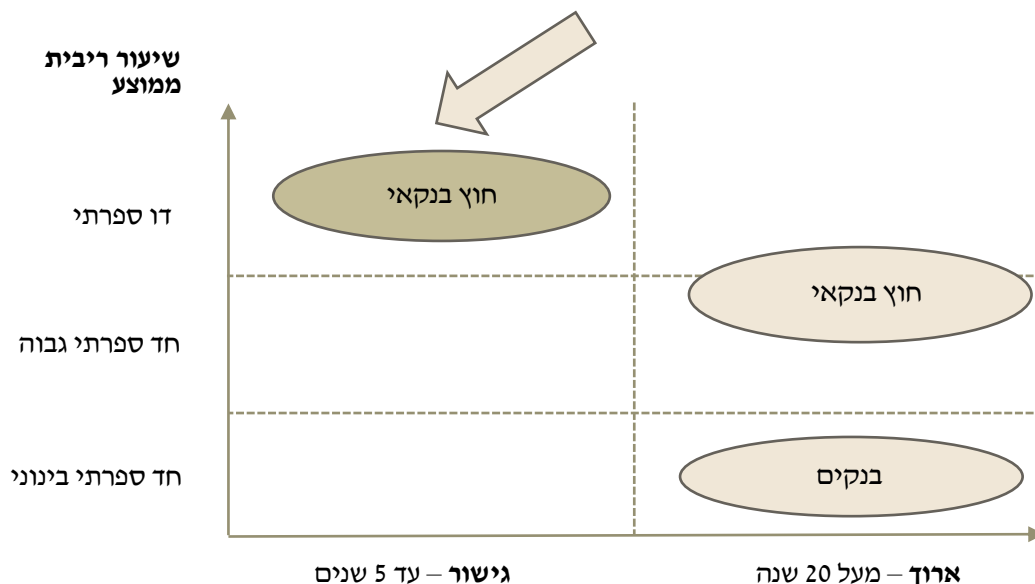
ליציאה מפעילות המשכנתאות אין חסמים משמעותיים, למעט עמידה בהתחייבויות לגורמים מממנים וללקוחות בהתאם לתנאי ההסכמים עימם.

#### 10.8. תחליפים לשירות שינתן במסגרת פעילות המשכנתאות

התחליפים העיקריים לפעילות המשכנתאות הם קבלת משכנתא מתאגידים בנקאיים ו/או מתאגידים חוץ בנקאיים אחרים (לרבות גופים מוסדיים) ורכישת נכסי נדל"ן למגורים באמצעות הון עצמי בלבד.

#### 10.9. מבנה התחרות בפעילות המשכנתאות והשינויים שחלים בו

נכון למועד פרסום הדוח להערכת החברה מפת התחרות בשוק המשכנתאות, בשעבוד בדרגה ראשונה, ותחזית מיקומה של מכלול משכנתאות הינה כדלהלן:



לפרטים נוספים אודות השינויים שחלים בפעילות המשכנתאות ראו סעיף 10.2 לעיל.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל באשר למפת התחרות ולתחזיות החברה מהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכן כולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה ביחס לפרסומים ולסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי בכלל ובפעילות המשכנתאות בפרט, נכון למועד פרסום דוח זה. מובהר כי אין כל וודאות כי הערכות ואומדני החברה כמפורט לעיל יתממשו, במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ובהתאם השפעתם בפועל עשויה להיות שונה. הנהלת החברה עוקבת מקרוב אחר ההתפתחויות והמגמות במשק ובסביבה המאקרו כלכלית.

#### 10.10. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

החברה החלה להעמיד משכנתאות בתקופת הדוח ובהתאם נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח הכנסות החברה מפעילות המשכנתאות הינן זניחות.

נכון למועד פרסום הדוח מכלול משכנתאות העמידה משכנתאות גישור למספר מצומצם של לקוחות בהיקף שאינו מהותי כמפורט לעיל. להערכת החברה, מרבית הלקוחות בפעילות המשכנתאות יופנו לחברה דרך יועצי משכנתאות. כמו כן מרבית הלקוחות יהיו לקוחות פרטיים, בפיזור גאוגרפי רחב.

10.11.1. להלן יובא פילוח תיק המשכנתאות (במונחי קרו) נכון ליום 30.6.2025 על פי מועד פירעון

באלפי ש"ח:

| תקופה                        | אחוז נפרע מיתרת התיק |
|------------------------------|----------------------|
| עד 12 חודשים                 | 26%                  |
| בין 12 חודשים לבין 24 חודשים | 74%                  |

יצוין כי נכון למועד הדוח אין הלוואות בתיק המשכנתאות בהן חל שינוי במועדי התשלום, ארע אירוע כשל או שחלה בהן לפי עמדת החברה עליה בסיכון האשראי.

10.11.2. הפרשה להפסדי אשראי

לפרטים אודות מודל ההפרשה להפסדי האשראי בפעילות המשכנתאות לרבות הסממנים לעליה בסיכון האשראי, סיווג ההלוואות וכן שיעורי וסכומי ההפרשות למועד הדוח ראו ביאור 4 ג' לדוחות הכספיים.

10.11.3. תהליך הבחינה וההתקשרות עם לקוחות<sup>6</sup>

א. תהליך בחינת לקוחות פוטנציאליים

כחלק מתהליך החיתום שמבצעת מכלול משכנתאות, מתבצע סינון במספר שלבים ביחס ללקוחות הפונים בבקשה לנטילת משכנתא. בשלב הראשון, הלקוח פונה למכלול משכנתאות, באמצעות יועץ משכנתאות או באופן עצמאי, עם פרטי הבקשה הכוללים את פרטי הלקוח (לרבות דוח נתוני אשראי), פרטי העסקה (סכום מבוקש, תקופה, ואמצעי הפירעון) ופרטי הנכס (לרבות מטרת השימוש בנכס ושווי מוערך). בשלב זה מכלול משכנתאות מבצעת בחינת התאמה של המשכנתא הפוטנציאלית למוצרי האשראי ותיאבון הסיכון של החברה.

במידה שמתוצאות הסינון הראשוני עולה כי לא התעוררו קשיים פיננסיים-כלכליים, חששות בקשר לאיתנות הלקוח ו/או שווי הנכס וכן שהמשכנתא הפוטנציאלית עומדת במדיניות האשראי של מכלול משכנתאות, יתבצע חיתום של בקשת העמדת המשכנתא במסגרתו תתבצע בחינה של נתוני העסקה, בהתאם לדרישות ונהלי מכלול משכנתאות, לרבות שיחה עם הלקוח ו/או יועץ המשכנתאות, בהתאם לצורך. כמו כן מכלול משכנתאות בוחנת את מתווה אסטרטגיית היציאה מהעסקה (קרי, יכולת הפירעון של ההלוואה) בהתאם למצבו של הלקוח, יחס החזר של הלקוח ושיעור המימון על הנכס.

על בסיס הבדיקות הנ"ל תקבע עמדת החברה בקשר להתקשרות במשכנתא הרלוונטית.

ב. תהליך ההתקשרות עם הלקוחות

<sup>6</sup> יצוין כי ההתקשרות עם לקוחות כאמור מתבצעת על ידי החברה והחברה ממחה ותמחה את הסכמי המשכנתא כאמור, גב אל למכלול משכנתאות בסמוך לחתימתם.

אישור עקרוני: טרם הצגת העסקה לוועדת האשראי, תועבר ללקוח וליועץ מטעמו, הצעה כתובה בלתי מחייבת בנוגע לתנאי העסקה המוצעים.

אישור ועדת אשראי: ממצאי הליך החיתום וסיכום תנאי המשכנתא הפוטנציאלית מוצגים לוועדת האשראי של מכלול משכנתאות באמצעות בקשת אשראי בכתב, הכוללת הצגת תוצאות בדיקת הנאותות של הלקוח, תנאי העסקה, סימולציה של אסטרטגיית היציאה מהעסקה וכן נקודות החוזקה והחולשה של המשכנתא הפוטנציאלית.

אישור העסקה וסגירת התנאים מול הלווה: לאחר אישור העסקה מתקיים מו"מ פרטני עם הלווה והיועץ עד לסיכום תנאי העסקה בדגש על התנאים המסחריים, כאשר במקרים מסוימים נדרש אישור נוסף של ועדת האשראי.

בדיקת נאותות משפטית והכנת מסמכים לחיתום: לאחר השלבים האמורים, מבקשת מכלול משכנתאות מהלקוח להעביר לידיה את כלל החומר המשפטי בקשר עם הנכס נשוא המשכנתא והלקוח, לצורך ביצוע בדיקת נאותות משפטית של הנכס וכן בחינה של שמאות הנכס וכתובת מסמכי המשכנתא.

העמדת המימון: לאחר השלמת כל התנאים המוקדמים להעמדת המשכנתא, מועמדת ההלוואה ללקוח בהתאם לאמור בהסכם המשכנתא.

#### 10.11.4. מאפייני משכנתאות גישור

א. תקופת המימון: משך משכנתאות הגישור ינוע בין כ- 6 - 60 חודשים בהתאם לניתוח יכולת החזר וצרכי הלקוח. כמו כן, בכפוף לתנאים מסוימים, מתאפשר פירעון מוקדם להלוואה. יצוין כי במקרים מסוימים מכלול משכנתאות עשויה להעמיד משכנתאות לתקופה העולה על 60 חודשים.

ב. החזרים שוטפים: החזרי משכנתאות הגישור מחולקים לשלושה מסלולים. לפרטים ראו סעיף 10.1 לעיל.

ג. בטחונות: משכנתאות הגישור מגובות במשכנתא, מדרגה ראשונה או שנייה, על הנכס או התחייבות לרישום משכנתא ורישום משכון ברשם המשכונות על הזכויות בנכס כבטוחה לפירעון וכן לרוב כנגד בטוחות נוספות (כגון שעבוד פוליסת ביטוח מבנה וחיים וכו'). בנוסף חלק ממשכנתאות הגישור מובטחות גם בערבויות של צדדי ג' כגון שותפים עסקיים ו/או בני משפחה.

ד. שיעור המימון: ככלל שיעור המימון לא יעלה על 70% משווי הנכס, לפי שמאות עדכנית (כמפורט להלן). במקרים חריגים ניתן יהיה לאשר שיעור מימון של עד 75% משווי הנכס, בכפוף להערכת סיכונים קפדנית. בעסקאות משכנתא מדרגה שנייה, יחושב שיעור המימון של ההלוואה יחד עם העמסת החוב המובטח בדרגה הראשונה על הנכס, קרי, יילקח בחשבון סך המימון שהועמד כנגד הנכס ולא רק המשכנתא שהועמדה ע"י מכלול משכנתאות.

ה. תשואת מטרה: תשואות המטרה השנתית (ברוטו כלומר לפני הפרשה לחומ"ס) הינן ריבית הפריים בתוספת שנעה בין 6-11%, וזאת כתלות במורכבות העסקה ובפרופיל הסיכון. תשואה זו כוללת את כלל מרכיבי העסקה אשר כוללים מרכיב של ריבית חוזית נקובה ועמלות שונות.

ו. גודל העסקאות ומאפייני הלווים: מרבית ההלוואות של מכלול משכנתאות מתוכננות להתמקד במשקי בית בעלי נכס מקרקעין למגורים. היקף האשראי בעסקאות ינוע בין כ- 0.3 מיליון ₪ לכ- 14 מיליון ₪ ללווה בודד כנגד שעבוד נכס ספציפי.

מכלול משכנתאות מתקשרת עם הלווים בהסכם משכנתא בנוסח סטנדרטי במסגרתו מוסדרים תנאי הלוואה לרבות התנאים המקדמיים להעמדת הלוואה (כגון רישום בטוחות וביטוחים), מסלולי הלוואה, תקופת הלוואה, אופן הפירעון, עמלות, שיעורי הריבית, מנגנון לפירעון מוקדם של הלוואה, התחייבויות ומצגים מקובלים, תנאים להעמדה לפירעון מיידי (כגון אי תשלום במועד, הפרת תנאי ההסכם או הליכי חדלות פירעון), הסדרים למימוש הבטוחות, אופן זקיפת התשלומים ומסמכי בטוחות. כמו כן במקרים מסוימים הלוואה מובטחת גם בערבויות של צדדי ג' אשר חותמים על מסמכי המשכנתא וכתב ערבות ספציפי.

#### 10.11.6. שיווק והפצה

מכלול משכנתאות תפעל במספר ערוצי שיווק והפצה במטרה להגיע לבסיס לקוחות רחב, שיווק החברה יעבוד במודל B2B2C (עבודה עם לקוחות הקצה דרך אנשי מקצוע (בעיקר יועצי משכנתאות) שמפנים את לקוחותיהם אל החברה) לרבות באמצעות הערוצים המפורטים להלן:

- א. השתתפות בכנסים ואירועים מקצועיים – השתתפות בכנסים המאורגנים על ידי חברות הפצה בתחום, תוך מתן חסויות, הקמת עמדות ממותגות, רישום יועצים לשיתופי פעולה ואיסוף עסקאות פוטנציאליות.
- ב. שיתופי פעולה בזירות תוכן ייעודיות – שיתופי פעולה עם אתרי נדל"ן, מערכות CRM רלוונטיות ואתרי ייעוץ משכנתאות.
- ג. עבודה ישירה מול יועצי המשכנתאות – קשר שוטף מול יועצי המשכנתאות בפעילות שטח עקבית.
- ד. תמיכה דיגיטלית בתהליך ההתקשרות – תפעול מערכת אינטרנטית ייעודית להגשה מקוונת של בקשות משכנתא על ידי יועצים וערוצי הפצה, תוך אפשרות לצירוף מסמכים ולניהול ישיר של התהליך מול מערך השירות של החברה.

#### 10.12. עונתיות

להערכת החברה פעילות המשכנתאות אינה מאופיינת בעונתיות אשר צפויה להשפיע על היקף הפעילות בצורה ניכרת. עם זאת, בתקופות החגים, בהן מספר ימי העבודה נמוך במיוחד, צפויה ירידה בהיקף העמדת המשכנתאות, העשויה להביא לירידה מסוימת בהכנסות בתקופות אלו.

**יובהר, כי ההערכות המפורטות לעיל באשר להשפעת העונתיות על פעילות המשכנתאות מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכן כולל הערכות ואומדנים של החברה. מובהר כי אין כל וודאות כי הערכות החברה כמפורט לעיל יתממשו, במלואן או בחלקן, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ובהתאם השפעתם בפועל עשויה להיות שונה.**

#### 10.13. הון אנושי ומצבת עובדים

בהמשך לאמור בסעיף 1.11 לפרק א' לדוח התקופתי, נכון למועד פרסום הדוח החברה מעסיקה 3 עובדים ונותני שירותים לרבות מנהל ייעודי לפעילות המשכנתאות, כאשר בכוונת החברה להרחיב בטווח הקרוב את היקף כוח האדם בפעילות המשכנתאות בתחומי הפיתוח העסקי, התפעול והאנליזה. להערכת החברה ההוצאות הכרוכות בהקמת הפעילות, שהינן בשלב זה בעיקרן הוצאות כוח אדם, אינן בהיקף מהותי עברה ולא צפויות להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה הכספיות. כמו כן להערכת החברה ניתן להגיע לאיזון תפעולי בפעילות המשכנתאות בהיקף תיק אשראי של עשרות מיליוני ₪ בלבד.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל באשר להוצאות ולאזון התפעולי ביחס לפעילות המשכנתאות מהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכן כולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה לרבות בקשר עם מצב המשק הישראלי בכלל ובפעילות המשכנתאות בפרט, נכון למועד פרסום דוח זה. מובהר כי אין כל ודאות כי הערכות ואומדני החברה כמפורט לעיל יתממשו, במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ובהתאם השפעתם בפועל עשויה להיות שונה. הנהלת החברה עוקבת מקרוב אחר ההתפתחויות והמגמות במשק ובסביבה המאקרו כלכלית.

10.14. מימון

נכון למועד פרסום דוח זה החברה מממנת את פעילות המשכנתאות ממקורותיה העצמיים. החברה פועלת לקבל מסגרות אשראי בנקאיות בהיקף של כ-200 מיליון ₪ לפעילות המשכנתאות אשר יתמכו בהגדלת היקף המשכנתאות שיועמדו ללקוחות ושמטרתן לממן עד ל-85% מתיק המשכנתאות (והיתרה תמומן ממקורותיה העצמיים של החברה). נכון למועד פרסום דוח זה התקבלו אישורים והסכמות על עקרוניים של התאגידים הבנקאיים אך אין ודאות כי מסגרות האשראי יועמדו בפועל וככל שיועמדו מה יהיה היקפן ו/או תנאיהן.

10.15. גורמי סיכון

בנוסף לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.21. לפרק א' לדוח התקופתי אשר רלוונטיים גם לפעילות המשכנתאות, לאור אופי פעילות המשכנתאות אשר עתידה לכלול פעילות מול לקוחות פרטיים רבים, קיים סיכון של חשיפה לתביעות צרכניות, ובכלל זה לתביעות ייצוגיות מול אותם לקוחות. על מנת לצמצם את הסיכון הנ"ל פעילות המשכנתאות מלווה ביעוץ שוטף של גורמים חיצוניים, ואף יתבצע מדי תקופה סקר סיכונים ומיפוי משפטי, לצורך הבטחת עמידה בהוראות החוק הרלוונטיות

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 1.21.3.4 לפרק א' בדוח התקופתי בקשר לסיכון אשראי, להלן גילוי ייעודי בדבר סיכוני האשראי בהתאם לשו"ת רשות ניירות ערך 105.31א, אשר פורסם בחודש מרץ 2023, בקשר עם פעילות המשכנתאות:

| מכלול משכנתאות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | הנושא                                      |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------|
| <b>מדיניות האשראי של החברה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |      |
| <p>בהתאם למדיניות האשראי של מכלול משכנתאות טרם העמדת האשראי נבדק מידע מקיף הכולל את פרטי הלווה (לרבות דוח נתוני אשראי), העסקה (לרבות סכום הלוואה מבוקש, תקופה וחלופות פירעון ההלוואה ('אסטרטגיית יציאה')), והנכס (לרבות כתובת, מטרת הנכס, שווי מוערך). בשלב זה מתבצעת בחינה ראשונית של התאמת התיק למוצרי האשראי ותיאבון הסיכון של החברה. במידה שמתוצאות הסינון הראשוני עולה כי לא התעוררו קשיים פיננסיים-כלכליים, חששות בקשר לאיתנות הלקוח ו/או רווחיות הנכס, יתבצע חיתום מלא של בקשת העמדת המשכנתא במסגרתו תתבצע בחינה מלאה של נתוני העסקה בהתאם לדרישות ונהלי מכלול משכנתאות לרבות שיחה עם הלקוח ו/או יועץ המשכנתאות, לפי הצורך. כמו כן מכלול משכנתאות בוחנת לעומק את מתווה אסטרטגיית היציאה מהעסקה (קרי, יכולת הפירעון של ההלוואה) בהתאם למצבו של הלקוח, יחס החזר של הלקוח ושיעור המימון על הנכס. לאחר מכן נערך דוח המלצה מפורט ביחס למשכנתא הפוטנציאלית הכוללת הצעת תמחור לעסקה.</p> <p>מדיניות החיתום של מכלול משכנתאות כוללת הוראות בדבר שיעור המימון אשר לא יעלה על 70% משווי הנכס לפי שמאות עדכנית. במקרים חריגים ניתן יהיה לאשר עד 75% משווי הנכס בכפוף להערכת סיכונים קפדנית. בעסקאות משכנתא מדרגה שנייה, יחושב שיעור המימון של ההלוואה יחד עם העמסת הדרגה הראשונה על הנכס, קרי, יילקח בחשבון סך המימון שהועמד כנגד הנכס ולא רק המשכנתא שהועמדה ע"י מכלול משכנתאות.</p> | <p>1.1. תיאור תמציתי של מדיניות האשראי</p> | 1.   |
| חברי ועדת האשראי של פעילות המשכנתאות ("ועדת האשראי").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | זהות הגורמים בחברה המאשרים                 | 1.2. |

|      |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | העמדת<br>אשראי                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.3. | אופי<br>הבטוחות                                                             | שעבוד בדרגה ראשונה או שנייה על הנכס או התחייבות לרישום משכנתא ורישום משכון ברשם המשכונות על הנכס כבטוחה לפירעון וכן כנגד בטוחות נוספות (כגון שעבוד פוליסת ביטוח מבנה וחיים וכו'). בנוסף חלק ממשכנתאות הגישור יובטחו גם בערבויות של צדדי ג' כגון שותפים עסקיים או בני משפחה.                                  |
| 1.4. | LTV<br>מקסימאלי                                                             | לא יעלה על 70% משווי הנכס לפי שמאות עדכנית. במקרים חריגים ניתן יהיה לאשר עד 75% משווי הנכס בכפוף להערכת סיכונים קפדנית. בעסקאות משכנתא מדרגה שנייה, יחושב שיעור המימון של ההלוואה יחד עם העמסת הדרגה הראשונה על הנכס, קרי, יילקח בחשבון סך המימון שהועמד כנגד הנכס ולא רק המשכנתא שהועמדה ע"י מכלול משכנתאות |
| 1.5. | שיעורי<br>חשיפה<br>מקסימאליים<br>ללקוחות                                    | לא רלוונטי                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.6. | שיעורי<br>חשיפה<br>מקסימאליים<br>לענפים<br>במשק                             | לא רלוונטי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.7. | תקופת<br>מוגדרת<br>לפתיחת<br>הליכי גבייה                                    | אין, החברה בוחנת כל מקרה לגופו.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.   | <b><u>סטייה מהמדיניות</u></b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.1. | הגורמים<br>אשר רשאים<br>לאשר סטייה<br>מהמדיניות                             | ועדת האשראי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.2. | המקרים בהם<br>הגורמים<br>רשאים לאשר<br>סטייה                                | כל מקרה לגופו בהתאם לעניין.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.   | <b><u>בקורות על עמידה במדיניות</u></b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3.1. | פירוט<br>הבקורות<br>שנקבעו על<br>מנת לוודא<br>שאינן סטייה<br>מהמדיניות      | ועדת אשראי הבוחנת כל תיק לגופו לפני מתן אישור, בקרת מנהל סיכונים על מדגם תיקים, ביקורת מבקר פנים מדי שנה על מספר נושאים הקשורים לעמידה במדיניות ודיווחים חודשיים לגורמים מממנים אודות עמידה במדיניות. בנוסף מתקיימות בקורות שוטפות של קצין הציות של החברה.                                                   |
| 3.2. | האם הבקורות<br>מיושמות<br>בפועל                                             | פעילות המשכנתאות החלה לאחר תאריך המאזן ולכן החברה החלה ליישם הבקורות בהתאם לשלב הנוכחי של הפעילות.                                                                                                                                                                                                           |
| 4.   | <b><u>מעורבות הדירקטוריון</u></b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.1. | מעורבות<br>הדירקטוריון<br>בגיבוש<br>המדיניות<br>ובהוצאתה<br>אל הפועל        | המדיניות מאושרת על ידי הדירקטוריון.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.2. | תדירות<br>הדיווח<br>לדירקטוריון<br>בהתפתחות<br>בתיק<br>האשראי               | מדי רבעון.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.3. | תדירות<br>הדיווח<br>לדירקטוריון<br>במקרים של<br>חריגה<br>ממדיניות<br>האשראי | לפי העניין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|      |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.4. | תדירות הדיווח לדירקטוריון באירועי כשל מהותיים בתיק האשראי                                 | בקורות המקרה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 5.   | <b>ועדת האשראי</b>                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5.1. | פירוט התפקידים של ועדת האשראי                                                             | בחינת התיק על כל מרכיביו ניתוח ובדיקת עמידה במדיניות, ניתוח כלכלי, אישור / אי אישור התקדמות לחתימה והתנאים לה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5.2. | חברי ועדת האשראי                                                                          | אוריאל פז – מנכ"ל החברה ודירקטור (יו"ר הוועדה), הדר תמרקין – מנהל פעילות מכלול משכנתאות, ארז וידה – סמנכ"ל השקעות מכלול צמיחה וגורם בחברה בעל התמחות במשכנתאות. יצוין כי לוועדה מוזמנים גם גורמים נוספים מהחברה, לפי הצורך.                                                                                                                                                                                                     |
| 5.3. | האשראי על מינוי חברי ועדת האשראי                                                          | דירקטוריון החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6.   | <b>אחראי סיכונים</b>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.1. | זהות הגורם האחראי על ניהול סיכון האשראי בחברה ותפקידו                                     | סמנכ"ל הכספים – טל פלדמן. יצוין כי בנוסף לסמנכ"ל הכספים בחברה, מנהלת הסיכונים של תחום הנדל"ן תלווה גם את פעילות המשכנתאות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.2. | התפקידים הנוספים בהם מכהן אחראי הסיכונים (ככל שמכהן)                                      | סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7.   | <b>תגמול</b>                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.1. | האם קיימת השפעה של מנגנוני תגמול על סיכון האשראי בחברה? וממה נובע הסיכון וכיצד הוא מנוהל? | בהתאם להסכמי השירותים של החברה עם בעלי השליטה ותכנית התגמול המשתנה של מר ארז וידה, זכאים בעלי השליטה ומר ארז וידה לבונוס הנגזר מהרווח של החברה. כמו כן מנהל פעילות המשכנתאות מר הדר תמרקין – זכאי לתשלומים הנגזרים מהרווח של פעילות המשכנתאות. עם זאת, להערכת החברה, לאור העובדה כי ועדת אשראי מאשרת כל התקשרות על פי מדיניות אשראי שאושרה בדירקטוריון ולא על ידי מנהל ספציפי, האמור לעיל לא מייצר השפעה על סיכון האשראי בחברה. |

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוססת על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של החברה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של החברה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת החברה. כמו כן, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

אוריאל פז, מנכ"ל

צבי זיו, יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 13 באוגוסט 2025

## מכלול מימון בע"מ

### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

#### לתקופה של שישה ושלשה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון מכלול מימון בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשישה ושלשה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "תקופות הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (שפורסם ביום 20 במרץ 2025; מס' אסמכתא: 2025-01-018543) הנכלל בדוח זה על דרך הפנייה (להלן: "הדוח התקופתי"), וכן דוחותיה הכספיים של החברה לתקופה של שישה ושלשה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "הדוחות הכספיים").

#### **חלק א – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, ותזרימי המזומנים שלה**

##### **1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית**

###### **1.1 כללי**

1.1.1 החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת במניות ביום 28.12.2017, בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). ביום 20.3.2021 שינתה את שמה ממכלול התחדשות עירונית פתרונות נדל"ן בע"מ למכלול מימון בע"מ. ביום 22 לאוגוסט, 2021 השלימה החברה הנפקה של מניותיה לציבור על פי תשקיף והפכה לחברה ציבורית. ביום 14 באוקטובר, 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף עדכני, נושא תאריך 15.10.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-091275; להלן: "תשקיף המדף").

1.1.2 החברה עוסקת ב: (א) העמדת מימון ליזמים מתחום הנדל"ן למגורים באמצעות חברות הבת, מכלול מימון נדל"ן בע"מ ומכלול מזנין בע"מ (להלן: "מכלול נדל"ן" ו-"מכלול מזנין", בהתאמה); (ב) העמדת אשראי לתאגידים עסקיים בינוניים וקטנים מתחומים שונים (תעשייה, טכנולוגיה ושירותים), בארץ ובעולם, באמצעות חברת הבת מכלול צמיחה בע"מ (להלן: "מכלול צמיחה"); (ג) העמדת הלוואות מגובות בנכס נדל"ן למגורים באמצעות מכלול מימון משכנתאות יא בע"מ ("מכלול משכנתאות" ו-"פעילות המשכנתאות", לפי העניין).

החברה יחד עם החברות הבנות יקראו להלן "הקבוצה". לפרטים נוספים בדבר תחומי הפעילות של הקבוצה, ראו סעיפים 1.6 ו-1.7 לפרק א' לדוח התקופתי וסעיף 10 לפרק עדכון עסקי התאגיד לעיל.

1.1.3 לפרטים בדבר מלחמת חרבות ברזל ומבצע עם כלביא והשלכותיה על פעילות החברה ראו סעיף 1.2 להלן.

1.1.4 נכון למועד דוח זה, מצויה החברה בשליטת ה"ה: אוריאל פז, איילת רוסק וירון בלנק (אשר מחזיקים ביחד בסה"כ ב- 45.26% מהון המניות המונפק של החברה, ללא דילול (ובניכוי מניות רדומות).

1.1.5 התפתחות הפעילות העסקית של הקבוצה במהלך תקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח - סקירה כללית:

1.1.5.1 להלן תמצית דוחות הרווח וההפסד של החברה (במאוחד) לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025:

| תמצית דוח רווח והפסד לתקופה של 6 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (באלפי ₪) |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|
| סה"כ הכנסות                                                                   | 98,310   |
| סה"כ הוצאות מימון                                                             | (50,232) |
| הכנסות מימון נטו מנוטרל                                                       | 48,078   |
| הוצאות חובות מסופקים                                                          | (2,883)  |

|                                                  |               |
|--------------------------------------------------|---------------|
| סך הוצאות נוספות                                 | (14,064)      |
| הכנסות אחרות (*)                                 | 33            |
| סה"כ הוצאות לא תזרימיות                          | (1,146)       |
| הוצאות מס                                        | (7,258)       |
| <b>רווח (הפסד) נקי לתקופה</b>                    | <b>22,760</b> |
| <b>רווח נקי מנוטרל בניכוי הוצאות לא תזרימיות</b> | <b>23,906</b> |

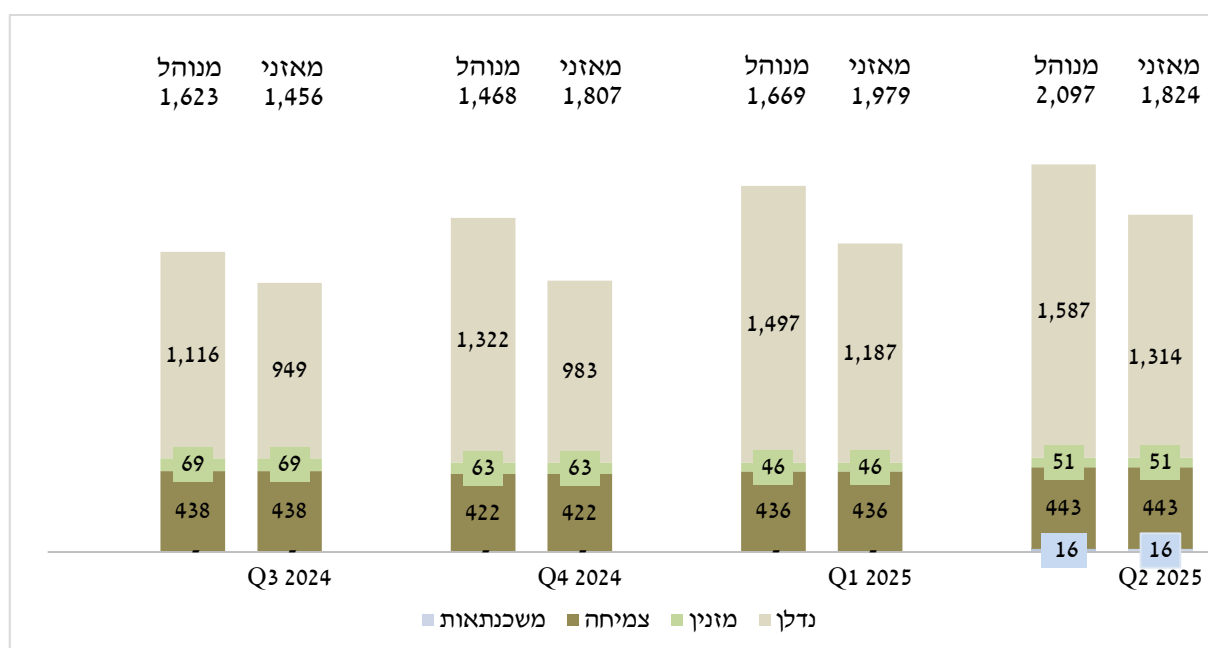
(\*) ההכנסות הנ"ל כוללות, הכנסות בגין שינויים בשווי החזקות הוניות של מכלול צמיחה כמפורט בביאור 5 לדוח הכספי של החברה.

1.1.6 סך האשראי וההשקעות הכולל שמנהלת הקבוצה (לרבות השקעות הון) באמצעות מכלול נדל"ן, מכלול מזנין, מכלול צמיחה ומכלול משכנתאות (במונחי יתרת הלוואות – קרן; להלן: "התיק המנוהל הכולל של החברה") עומד על סך של 2.1 מיליארד ₪ נכון ליום 30 ביוני 2025, עלייה בשיעור של כ- 5.1% ביחס ליום 31 במרץ 2025. הגידול בתיק האשראי של החברה נובע מ: (א) גידול בתיק האשראי המנוהל של מכלול נדל"ן בשיעור של כ- 6% מתום הרבעון הראשון לשנת 2025. התיק המאזני של מכלול נדל"ן גדל בשיעור של כ- 11% לעומת הרבעון הראשון לשנת 2025. הגידול הינו בעיקר עקב עלייה בכמות התיקים יחד עם קיטון בקצב מכירות הדירות במקביל להאצת קצב הבנייה בחלק מהפרויקטים. חלק ניכר מהעלייה הינו לקראת תום הרבעון; (ב) גידול בתיק האשראי של מכלול צמיחה בשיעור של כ- 1.5% מתום הרבעון הראשון לשנת 2025; (ג) גידול בתיק האשראי של מכלול מזנין בשיעור של כ- 9.3% מתום הרבעון הראשון לשנת 2025 ו- (ד) העמדת הלוואות לראשונה במכלול משכנתאות בסך של כ- 16 מיליון ₪.

מתוך התיק המנוהל הכולל של החברה, סך של כ- 273 מיליון ₪ אינו נכלל כ- 'נכס הלוואה ללקוחות' תחת מאזן החברה לאור מכירת תיקי הלוואות מסוימים של מכלול נדל"ן לצדדי ג' והנפקת אגרות החוב צמודות האשראי סדרה 1 ו- 2 במכלול נדל"ן במסגרתן, בהתאם לסיווג החשבונאי של העסקה, מכלול נדל"ן מכרה חלק יחסי מסיכון האשראי של הלוואות המגבות נשוא אגרות החוב צמודות האשראי (התיק המנוהל הכולל של החברה בנטרול ההלוואות שאינן נכללות תחת 'נכסי הלוואה ללקוחות' יקרא להלן "תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה").

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.6.1.3 לפרק עדכון עסקי התאגיד המצורף לדוח תקופתי זה.

להלן גרף המציג את התיק המנוהל לעומת התיק המאזני של החברה בפילוח לפי חברות הבנות בקבוצה:



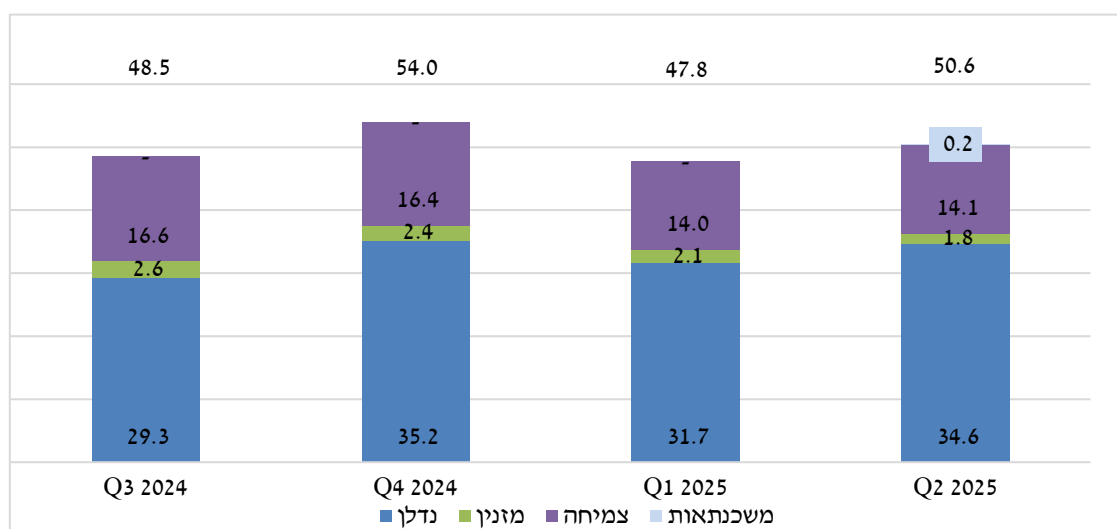
1.1.6.1 סך ההכנסות ברבעון השני לשנת 2025 עומד על כ- 50.6 מיליון ₪, המהווה גידול בשיעור של כ- 5.8% בהשוואה לרבעון הראשון לשנת 2025 בפילוח להלן :

(א) גידול בהכנסות מפעילות מכלול נדל"ן - כ- 66.2 מיליון ₪ בששת החודשים הראשונים לשנת 2025, מתוכם כ- 34.6 מיליון ש"ח ברבעון השני לשנת 2025. הגידול נבע בעיקר מהגידול בתיק האשראי הממוצע ברבעון השני לשנת 2025 לעומת הרבעון הראשון, בשל כניסת תיקים חדשים לליווי.

(ב) קיטון בהכנסות מפעילות מכלול מזנין - כ- 3.8 מיליון ₪ בששת החודשים הראשונים לשנת 2025, מתוכם כ- 1.8 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2025. הקיטון נבע מקיטון ביתרת תיק האשראי הממוצעת לרבעון השני לשנת 2025 לעומת הרבעון הראשון.

(ג) יציבות בהכנסות מפעילות מכלול צמיחה - כ- 28 מיליון ₪ בששת החודשים הראשונים לשנת 2025, מתוכם כ- 14 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2025 וזאת בהלימה לאסטרטגיית החברה למיקוד והתאמת תיק האשראי של מכלול צמיחה כמפורט בסעיף 1.20.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

להלן גרף המציג את ההכנסות לפי רבעונים :

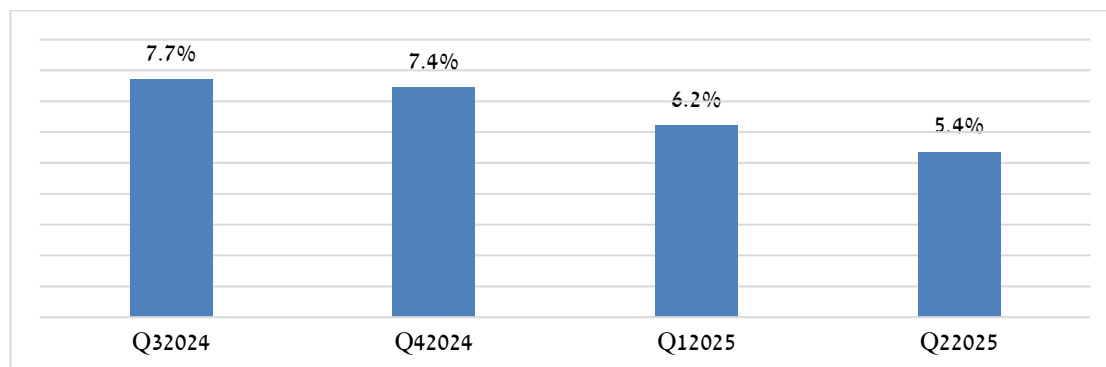


1.1.6.2 סך הכנסות מימון נטו (כולל הכנסות שנבעו משינויים בשווי הוגן) עומד על כ- 23.74 מ' ₪ ברבעון השני לשנת 2025 לעומת כ- 24.34 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2025, המהווה שיעור של כ- 5.4% (במונחים שנתיים) ביחס לסך תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה.<sup>7</sup>

חרף ההוזלה במקורות המימון של החברה ושימוש בתמורת הנפקת אגרות החוב שהנפיקה החברה בדצמבר 2024, אשר הביאו לחיסכון של כ- 6 מיליון ₪ בחציון הראשון לשנת 2025 לעומת החציון, שיעור הכנסות המימון נטו (כולל הכנסות שנבעו משינויים בשווי הוגן) מסך תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה ירד לעומת הרבעון הקודם וזאת בעיקר לאור : (א) גידול בצריכת האשראי של לקוחות מכלול נדל"ן אשר ברובה הינה בגין החוב הבכיר (הנושא ריבית בשיעור נמוך יותר מהחוב הנחות) כתוצאה מהאטה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים לעומת האצה בקצב בניית הפרויקטים ; (ב) מיתון בגידול מהכנסות מעמלות בעקבות עיכוב בכניסת פרויקטים חדשים לליווי בחודשים הראשונים שלאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל ; (ג) מעבר הדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר ושהעמלה בגינם נפרדת על פני תקופה ארוכה יותר ; וכן (ד) בשל כניסת פרויקטים לליווי בעיקר בתום הרבעון כך שההכנסות בגינם באו לידי ביטוי בעיקר בהכנסות מראש ולא כהכנסות בתקופת הדוח.

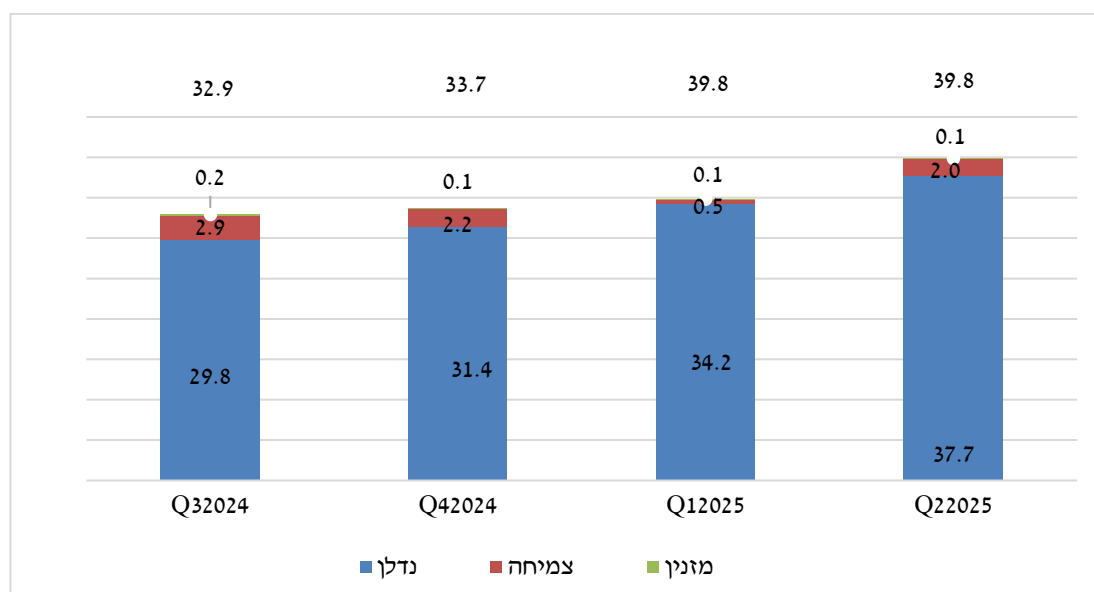
<sup>7</sup> סך תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה, לצורך חישוב זה, הינו ממוצע של סך תיק האשראי וההשקעות המאזני ביום הראשון וביום האחרון של התקופה הרלוונטית.

להלן גרף המציג את שיעור הכנסות המימון נטו (כולל הכנסות שנבעו משינויים בשווי הוגן) מסך תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה בחלוקה לרבעונים:<sup>8</sup>



1.1.6.3 נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה כ- 39.8 מיליון ₪ הכנסות מראש<sup>9</sup> בגין עמלות ליווי פרויקטים במכלול נדל"ן וכן בגין הלוואות מכלול מזנין ומכלול צמיחה, המהוות גידול של כ- 5 מיליון ₪ ביחס לתום הרבעון הראשון לשנת 2025. הגידול נובע מגידול של כ- 3.5 מיליון ₪ בהכנסות מראש במכלול נדל"ן הנגרם מהמשך מגמת הגידול בפתיחת ליוויים חדשים החל מהרבעון הראשון לשנת 2024 לעומת הירידה שחלה במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 עקב פתיחת מלחמת חרבות ברזל אשר הובילה לקיטון בגביית עמלות וכן בשל המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר ובהתאמה מופחתות ההכנסות על פני משך זמן ארוך יותר; ומגידול של כ- 1.5 מ' ₪ בהכנסות מראש במכלול צמיחה עקב תשלום ריבית מראש על ידי לקוח כ- 24.3 מיליון ₪ מתוך הסכום הכולל כאמור, צפוי להיות מוכר כהכנסה עד תום ארבעת הרבעונים הבאים, בהתאם לצפי התמשכות הפרויקטים.

להלן גרף המציג את סך ההכנסות מראש במיליוני ₪ בחלוקה לרבעונים:



בנוסף, במסגרת עסקה להעמדת אשראי, קיבלה מכלול צמיחה גם מניות של חברת נדל"ן אשר בגינן קיימת יתרת הכנסות מראש בסך של כ- 0.5 מיליון ₪ לעומת כ- 0.7 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2025. סך הכנסות מראש במאזן נכון ל-30 ביוני 2025 הינו כ- 40.3 מיליון ₪.

<sup>8</sup> הנתונים בגרף להלן כוללים הפחתת שווי הוגן ברבעון השני לשנת 2025 בסך של 0.34 מיליון ש"ח, סך של כ- 0.43 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2025, וברבעון השלישי והרביעי לשנת 2024 הכנסות בסך של כ- 0.35 מיליון ₪ וכ- 1 מיליון ₪ בהתאמה. <sup>9</sup> ההכרה החשבונאית בהכנסת 'עמלת הליווי', המשולמת במזומן עם תחילת הפרויקט אך נפרסת על פני תקופת המסגרת, מופיעה תחת סעיף "הכנסות מראש" בדוח הכספי של החברה (במאזן).

**המידע האמור לעיל בקשר עם הערכת החברה בדבר צפי להכרה בהכנסה והתמשכות הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הנתונים המצויים בידי הנהלת החברה נכון למועד דוח זה, ואשר אין וודאות באשר להתמשכותם. מידע כאמור עשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים בתנאי שוק ושינוי חקיקה. לפיכך, שינויים בגורמים כאמור עשויים להשפיע על הערכות החברה ואף להביא לכך שהן לא יתממשו, כולן או חלקן, או יתממשו באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי.**

1.1.6.4 הרווח הנקי של החברה בששת החודשים הראשונים לשנת 2025 עומד על כ- 22.8 מ' ש, כאשר הרווח הנקי המנוטרל לאחר הוצאות שאינן תזרימיות<sup>10</sup> עומד על כ- 23.9 מיליון ש, בששת החודשים הראשונים לשנת 2025 מתוכו כ- 10.5 מיליון ש ברבעון השני לשנת 2025. הקיטון ברווח הנקי נובע בעיקר מ: (א) הפרשה לחובות מסופקים בסך של כ- 2.1 מיליון ש ברבעון השני לשנת 2025 ו- (ב) עליה בהוצאות שאינן תזרימיות עקב הקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה במהלך הרבעון השני לשנת 2025.

1.1.6.5 התשואה על ההון הממוצע בששת החודשים הראשונים לשנת 2025, בנטרול הוצאות שאינן תזרימיות, במונחים שנתיים, עומדת על שיעור של כ- 15.2%, לעומת שיעור של כ- 16.44%, במונחים שנתיים, לרבעון הראשון לשנת 2025.

#### 1.1.7 התפתחות הפעילות העסקית של מכלול נדל"ן במהלך תקופת הדיווח ולאחריה:

1.1.7.1 נכון למועד הדוח, למכלול נדל"ן כ- 275 פרויקטים בליווי פעיל, (כאשר מתוך פרויקטים אלו בכ- 28 פרויקטים הסתיימה העמדת מסגרות האשראי), זאת לעומת כ- 265 פרויקטים שהיו בליווי פעיל בתום הרבעון הראשון לשנת 2025 (מתוכם בכ- 25 פרויקטים הסתיימה העמדת האשראי). כמו כן, למכלול נדל"ן כ- 117 פרויקטים מאושרים הצפויים להיכנס לליווי ברבעונים הקרובים.<sup>11</sup> נכון ליום 30 ביוני 2025 היקף מסגרות האשראי המאושרות לכלל הפרויקטים של מכלול נדל"ן עומד על כ- 4 מיליארד ש, ללא שינוי מהותי המסגרות ליום 31 במרץ 2025.

1.1.7.2 היקף האשראי שמנהלת מכלול נדל"ן בפועל (מתוך סך מסגרות האשראי כאמור) גדל מכ- 1.497 מיליארד ש לכ- 1.587 מיליארד ש במהלך הרבעון השני לשנת 2025 ("התיק המנוהל של מכלול נדל"ן"). הגידול בהיקף האשראי שמנהלת מכלול נדל"ן נובע בעיקר מעליית קצב כניסתם לליווי של תיקים חדשים בהשוואה לרבעונים הקודמים (החל מתחילתה של מלחמת חרבות ברזל) ועליה בשיעור ניצול מסגרות האשראי שהועמדו ללווים עקב קיטון בקצב מכירות הדירות במקביל להאצת קצב הבנייה בחלק מהפרויקטים. חלק ניכר מהעלייה הינו לקראת תום הרבעון. כאמור לעיל בסעיף 1.1.6, סך של כ- 272.7 מיליון ש מהאשראי שמנהלת מכלול נדל"ן, אינו נכלל כינסס הלוואה ללקוחות' תחת מאזן החברה לאור מכירת תיקי הלוואות מסוימים לצדדי ג' והנפקת אגרות החוב צמודות האשראי סדרה 1 ו- 2 במכלול נדל"ן (התיק המנוהל של מכלול נדל"ן בנטרול הלוואות שאינן נכללות תחת 'נכסי הלוואה ללקוחות' יקרא להלן "תיק הלוואות המאזני של מכלול נדל"ן").

יצוין כי, סך עמלות הליווי שגבתה מכלול נדל"ן בגין תיקי הלוואות המגבות את אג"ח צמודות אשראי 1 ו- 2 הינם בסך של כ- 10-15 מיליון ש ביחס לכל אחת מאגרות החוב.

כושר הספיגה הממוצע של התיק המנוהל של מכלול נדל"ן, נכון ליום 30.6.2025, עומד על כ- 52%.

<sup>10</sup> "הוצאות שאינן תזרימיות" – הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך כ- 412 אלפי ש לששת החודשים הראשונים לשנת 2025 מתוכם כ- 207 אלפי ש לרבעון השני לשנת 2025, הפחתת עודפי עלות בסך כ- 407 אלפי ש לששת החודשים הראשונים לשנת 2025, מתוכם כ- 205 אלפי ש לרבעון השני לשנת 2025.

<sup>11</sup> פרויקטים אשר אושרו בוועדות האשראי.

עוד יצוין כי לאחר תאריך המאזן הנפיקה מכלול נדל"ן סדרה נוספת של אגרות חוב צמודות אשראי (סדרה 3) ("אג"ח צמודות אשראי (סדרה 3)"). לפרטים ראו סעיף 6 לפרק עדכון עסקי התאגיד לעיל.

**המידע האמור לעיל בקשר עם הערכת החברה בדבר צפי הכניסה לליווי של הפרויקטים המאושרים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הנתונים המצויים בידי הנהלת החברה נכון למועד דוח זה, ואשר אין וודאות באשר להתממשותם. מידע כאמור עשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים בתנאי שוק. לפיכך, שינויים בגורמים כאמור עשויים להשפיע על הערכת החברה ואף להביא לכך שהיא לא תתממש, כולה או חלקה, או תתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי.**

1.1.7.3 הכנסות מכלול נדל"ן בששת החודשים הראשונים לשנת 2025 עומדות על כ- 66.2 מיליון ₪, כאשר מתוך סך ההכנסות כאמור כ- 34.6 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2025, עליה בשיעור של כ- 9.5% לעומת הרבעון הראשון לשנת 2025.

1.1.7.4 למכלול נדל"ן יתרת הכנסות מראש בגובה של כ- 37.7 מיליון ₪ בגין גביית עמלות ליווי פרויקט המהוות גידול של כ- 3.5 מיליון ₪ ביחס לתום הרבעון הראשון לשנת 2025 הנובע מהמשך מגמת הגידול בפתיחת ליוויים חדשים החל מהרבעון הראשון לשנת 2024 לעומת הירידה שחלה במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 עקב פתיחת מלחמת חרבות ברזל אשר הובילה לקיטון בגביית עמלות, וכן בשל המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר ובהתאמה מופחתת ההכנסות על פני משך זמן ארוך יותר. עמלות אלו מוכרות לאורך חיי הפרויקט הנע בטווח של 8-12 רבעונים. כ- 21.9 מיליון ₪ מתוך סכום זה צפוי להיות מוכר כהכנסה עד לתום ארבעת הרבעונים הבאים, בהתאם לצפי התמשכות הפרויקטים.

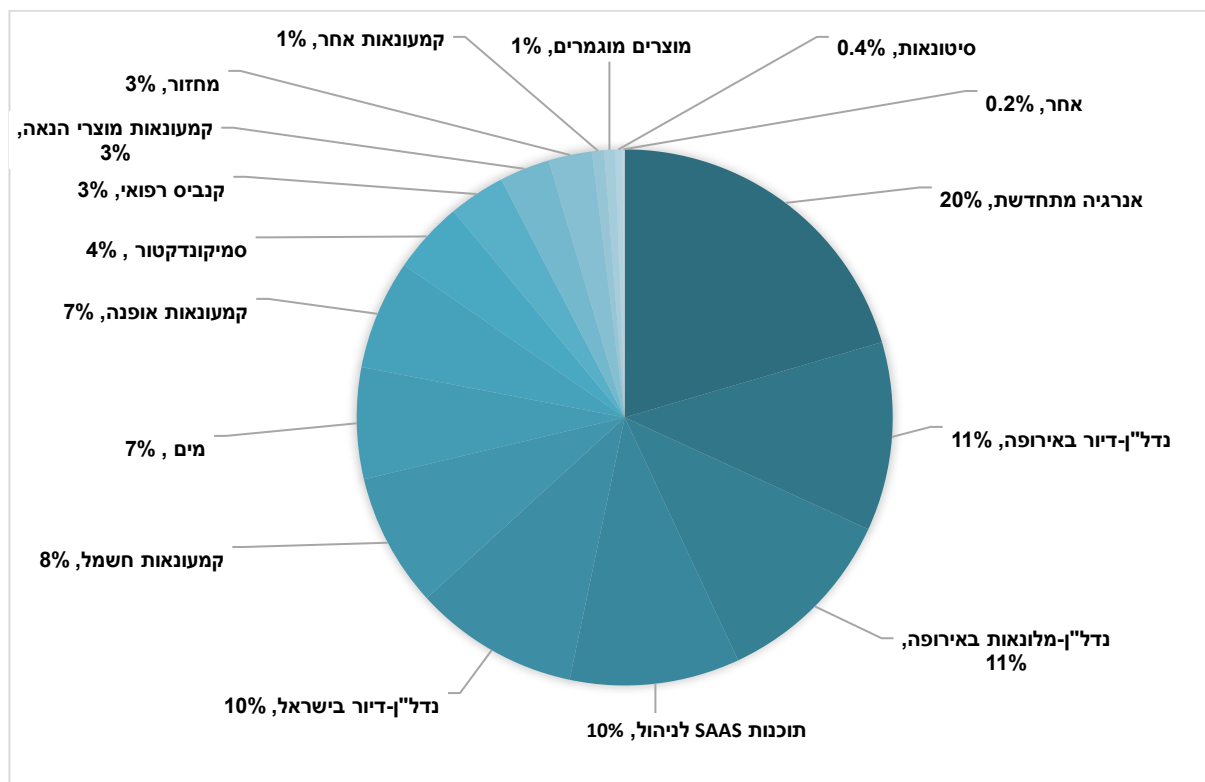
**המידע האמור לעיל בקשר עם הערכת החברה בדבר צפי להכרה בהכנסות מראש של מכלול נדל"ן הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הנתונים המצויים בידי הנהלת החברה נכון למועד דוח זה, ואשר אין וודאות באשר להתממשותם. מידע כאמור עשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים בתנאי שוק ושינוי חקיקה. לפיכך, שינויים בגורמים כאמור עשויים להשפיע על הערכת החברה ואף להביא לכך שהיא לא תתממש, כולה או חלקה, או תתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי.**

#### 1.1.8 התפתחות הפעילות העסקית של מכלול צמיחה במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

1.1.8.1 נכון ליום 30 ביוני 2025, היקף תיק האשראי וההשקעות של מכלול צמיחה עומד על סך של כ- 443 מיליון ₪, היקף המשקף גידול בסך של כ- 1.5% ביחס לרבעון הראשון לשנת 2025, זאת בהתאמה לאסטרטגיית החברה למיקוד והתאמת תיק האשראי של מכלול צמיחה כמפורט בסעיף 1.20.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.1.8.2 יציבות בהכנסות מפעילות מכלול צמיחה - כ- 28 מיליון ₪ בששת החודשים הראשונים לשנת 2025, מתוכן כ- 14 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2025.

1.1.8.3 להלן גרף המציג את התפלגות תיק האשראי וההשקעות במכלול צמיחה נכון ל 30.06.2025 :



1.1.8.4 לפרטים בדבר מיקוד תחום פעילותה של מכלול צמיחה ראו סעיף 1.20 לפרק א' לדוח התקופתי.

#### 1.1.9 התפתחות הפעילות העסקית של מכלול מזני במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

1.1.9.1 נכון ליום 30 ביוני 2025, היקף תיק האשראי וההשקעות של מכלול מזני עומד על כ- 51 מיליון ₪.

1.1.9.2 סך ההכנסות של מכלול מזני ברבעון השני לשנת 2025 הינו כ- 1.8 מיליון ₪ לעומת כ- 2.1 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2025.

#### 1.1.10 התפתחות פעילות המשכנתאות

1.1.10.1 לפרטים בדבר פעילות המשכנתאות ראו סעיף 10 לפרק עדכון עסקי התאגיד לעיל.

1.1.10.2 נכון ליום 30 ביוני 2025, היקף תיק האשראי של מכלול משכנתאות עומד על כ- 16 מיליון ₪.

1.1.10.3 נכון למועד פרסום הדוח - היקף תיק האשראי של מכלול משכנתאות עומד על כ- 30 מיליון ₪ לכ- 16 לוויים.

1.1.10.4 סך ההכנסות של מכלול משכנתאות ברבעון השני לשנת 2025 הינו כ- 0.2 מיליון ₪.

#### 1.2 מלחמת חרבות ברזל ומבצע עם כלביא

מזה כשנתיים מצויה מדינת ישראל במערכה ביטחונית רב-זירתית, ובכלל זה מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ביום ה-7 באוקטובר, 2023, כאשר במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה, על נגזרותיו בלבנון ובסוריה וכן הסלמה ביטחונית בגזרות נוספות לרבות עימות צבאי ישיר בין ישראל לאיראן שהחל ב-13 ביוני 2025 והסתיים ב-24 ביוני 2025.

בחודשיים הראשונים השפעתה הישירה של המערכה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון הייתה ניכרת והביאה לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות.

מהמחצית השנייה של הרבעון הרביעי של שנת 2023 החל המשק הישראלי לחזור לשגרה בצל לחימה והוסרו המגבלות על הפעילות, למעט באזורים ספציפיים. כמו כן במסגרת מבצע עם כלביא שוב צומצמה באופן זמני הפעילות במשק והוטלו מגבלות על פעילות באזורים רבים עד לסיום המבצע.

יחד עם זאת, בענף הבניה ניכרת עדיין פגיעה בהיצע של עובדים, בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה.

יצוין כי בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המערכה לרבות התפתחויות אפשריות בזירות נוספות. כתוצאה מכך טרם ניתן להעריך את השפעות הלחימה לטווח הארוך, בין היתר, ההשפעה על עסקי החברה ולקוחותיה, תחום הפעילות של החברה, גידול ברמות סיכון האשראי במשק, קיטון ו/או גידול בביקושים לאשראי וכיו"ב.

החברה תמשיך לבחון באופן שוטף את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית ועל גורמי הסיכון של החברה (לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה לרבות בראי מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 1.21 לפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי).

נכון למועד הדוח למצב המלחמה יש השפעות על תחומי הפעילות של החברה אולם השפעות כאמור אינן עולות כדי השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה בכללותן וכן, להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח מצב המלחמה לא עשוי להשפיע באופן מהותי, על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופה הקרובה. כמו כן נכון למועד פרסום הדוח, לא חל שינוי בדבר יכולת החברה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון.<sup>12</sup>

לצד זאת יצוין כי במהלך תקופת הדוח מכלול צמיחה נענתה לבקשה של שני לקוחות, אשר הושפעו מהשלכות מבצע עם כלביא, לדחיית תשלומי קרן וריבית בהיקף של כ- 1.9 מיליון ₪ שאינו מהותי ביחס לתיק האשראי וההשקעות הכולל. כאשר להערכת החברה לא חל שינוי מהותי בסיכון האשראי של פעילות מכלול צמיחה ו/או צפי לאירועי כשל מהותיים של לקוחותיה בתחום זה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1 לדוחות הכספיים של החברה.

**המידע האמור לעיל, בקשר עם הערכות החברה על השלכות המערכה על פעילות החברה, לרבות בקשר עם השפעות על תוצאות הפעילות של החברה בעתיד וסיכון האשראי שהועמד על ידי החברה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ועל מידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה, המתבסס, בין היתר, על מידע שהתקבל מלקוחותיה, ניתוחים ומידע פומבי בקשר להשלכות המערכה על המשק בכללותו ועל תחומי הפעילות של לקוחות החברה, על ניתוחים בקשר למצב העסקים של לקוחות החברה בהתבסס על מידע שנמסר לחברה מלקוחותיה ועל מידע פומבי, על הנחות והערכות בדבר צריכת האשראי של לקוחות החברה ועליית העלויות שעשויה להיות להם לרבות בשל צמצום בכוח האדם ועליה בגיוסם של עובדים זרים, יכולת הפירעון של לקוחות החברה ויכולת החברה לגייס מקורות מימון פעילותה, נכון למועד דוח זה, ואשר אין וודאות להתממשותם. מידע כאמור מושפע מגורמים שונים לרבות ביחס לתפקוד המשק, האטה ו/או אי יציבות כלכלית במשק, היקף הביקושים העתידיים לאשראי של לקוחות החברה, יכולתה של החברה לגייס מקורות מימון, החלטות צדדי ג' וכן גורמי סיכון שונים של החברה כמפורט בסעיף 1.21 לדוח התקופתי שאינם בשליטת החברה ולכן מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מאי הודאות הגבוהה ביחס להתפתחויות שלא ניתן להעריכן בשלב זה בקשר עם המערכה, משכה, עוצמתה והשפעתה.**

<sup>12</sup> בהקשר זה יצוין כי נכון למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות להפרה שנקבעו לה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה אי ו-ב') והסכמי המימון השונים שהיא צד להם. החברה לא צופה כי יהיה לה קושי בעתיד לעמוד באמות מידה פיננסיות אלו.

1.3. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך המאזן ראו פרק עדכון עסקי התאגיד לעיל וכן ביאור 8 לדוחות הכספיים.

2. הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו ותזרימי המזומנים שלו

2.1. המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים ליום 30.06.2025, ליום 30.06.2024, וליום 31 בדצמבר 2024 וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ₪):

| הסברי החברה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | יתרה ליום (באלפי ₪) |           |           | סעיף                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31.12.2024          | 30.6.2024 | 30.6.2025 |                                   |
| הקיסטון ביתרת המזומנים ביחס לתקופות המקבילות נובע משימוש בעודפי המזומנים לשם פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 49,320              | 45,076    | 29,889    | מזומנים ושווי מזומנים             |
| הגידול בהלוואות ללקוחות זמן קצר ביחס לתקופות המקבילות נובע בעיקר מהגידול הכללי בהיקף תיקי האשראי של מכלול נדל"ן ומכלול צמיחה וכן מהתבגרות התיק והגעת יותר פרויקטים לשלבים מתקדמים. לפרטים:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 877,572             | 711,766   | 1,129,451 | הלוואות ללקוחות זמן קצר           |
| היתרה נובעת בעיקר ממקדמות מס הכנסה ששולמו ביתר בתקופות המקבילות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8,624               | 6,497     | 2,623     | נכסי מסים שוטפים                  |
| הגידול ביחס לתקופה המקבילה נובע בעיקר מעליה במשך התקופה של פוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים אשר נרשמה כהוצאות מראש בדוח הכספי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,857               | 670       | 1,573     | חייבים ויתרות חובה                |
| הנכס הפיננסי נרשם בגין מנגנון כרית הבטחון בשטרות הנאמנות לאגרות החוב צמודות אשראי (סדרה 1 וסדרה 2) של מכלול נדל"ן. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב וכרית הבטחון ראו סעיף 1.14.5 לפרק עדכון עסקי התאגיד בדוח התקופתי ודיווחים מיידיים של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-056694) ומיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627253).                                                                                                                                                                                                                                    | 18,591              | 9,550     | 18,591    | נכסים פיננסיים בגין מעורבות נמשכת |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 955,964             | 773,559   | 1,182,127 | סך נכסים שוטפים                   |
| הגידול בהלוואות ללקוחות זמן ארוך נובע מהגידול הכללי בהיקף תיקי האשראי של מכלול נדל"ן ומכלול צמיחה. כמו כן, יתרות הלוואות ללקוחות זמן ארוך בשנת 2024 קטנו בשל מכירת תיקי הלוואות והנפקות אגרות החוב צמודות האשראי (סדרה 1 וסדרה 2) במכלול נדל"ן ברבעון השני והרביעי לשנת 2024 במסגרתה, בהתאם לסיווג החשבונאי של העסקה, מכלול נדל"ן מכרה חלק יחסי מסיכון האשראי של הלוואות המגבות נשוא אגרות החוב צמודות האשראי כמפורט בסעיף 1.1.5.2 לעיל. לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה אגרת חוב (סדרה 3) לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2025-01-052982). | 633,203             | 656,503   | 737,131   | הלוואות ללקוחות זמן ארוך          |
| הקיסטון ביחס לרבעון הראשון לשנת 2024 נובע משינוי בשווי החזקות הוניות במכלול                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8,203               | 16,406    | 8,203     | נכסים פיננסיים                    |

|                                                 |           |           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בשווי הוגן<br>דרך רווח או<br>הפסד               |           |           |           | צמיחה. לפרטים ראה ביאור 5 לדוח<br>הכספי של החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| חייבים<br>ויתרות חובה                           | 456       | 829       | 826       | התמורה המותנית נרשמה בגין מנגנון<br>כרית פיצוי בשטרות הנאמנות לאגרות<br>החוב צמודות אשראי (סדרה 1 וסדרה 2)<br>של מכלול נדל"ן, אשר הונפקו ברבעון<br>השני וברבעון הרביעי לשנת 2024 כאשר<br>התמורה המותנית הנ"ל פוחתת בהתאם<br>לקצב פירעונות סדרות אג"ח צמודות<br>האשראי. לפרטים נוספים אודות אגרות<br>החוב וכרית הפיצוי ראו סעיף 1.14.5<br>לפרק עדכון עסקי התאגיד בדוח התקופתי<br>ודיווח מיידי של החברה מיום 30 במאי<br>2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-056694)<br>ומיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא:<br>2024-01-627253). |
| רכוש קבוע,<br>נטו                               | 1,715     | 1,365     | 1,283     | הגידול ביחס לתקופות המקבילות נובע<br>בעיקר משכירת משרדים נוספים לטובת<br>פעילות המשכנתאות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| נכסי מסים<br>נדחים                              | 1,511     | 1,574     | 979       | הגידול לעומת תום שנת 2024 נובע מנכס<br>מס הנוצר בשל ההפרשה לחובות מסופקים<br>במכלול נדל"ן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| נכסים בלתי<br>מוחשיים                           | 30,485    | 31,415    | 30,920    | הקטטון נובע בעיקר מהפחתת נכסים בלתי<br>מוחשיים שהוכרו לאורך התקופה במסגרת<br>רכישת תיק החוב המורכב (כהגדרתו בדוח<br>התקופתי) של מכלול צמיחה הכוללים,<br>מלבד מוניטין, קשרי לקוחות וידע.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| סך נכסים<br>שאינם<br>שוטפים                     | 779,501   | 708,092   | 675,414   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| סך נכסים                                        | 1,961,628 | 1,481,651 | 1,631,378 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| חלויות<br>שוטפות של<br>אגרות חוב                | 65,160    | 46,500    | 65,160    | הגידול ביחס לרבעון השני לשנת 2024<br>נובע מפירעון עתידי של 8% מקרן אג"ח<br>(סדרה ב') של החברה אשר הונפקה במהלך<br>דצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות<br>אגרות החוב ראו סעיף 14 להלן ודיווח<br>מיידי של החברה מיום 5 בדצמבר 2024<br>(מס' אסמכתא: 2024-01-622544).                                                                                                                                                                                                                                                    |
| אשראי<br>מתאגידים<br>בנקאיים                    | 816,241   | 951,637   | 944,464   | הקטטון נובע מתיקון הסכמי מסגרות<br>האשראי של מכלול נדל"ן עם תאגידים<br>בנקאיים א', ב' ו-ג' ביום 18 ביוני 2025, בו<br>בין היתר, הוארכה התקופה לניצול של<br>חלק יחסי בשיעור של 40% ממסגרות<br>האשראי ובהתאם החלק היחסי הנ"ל<br>מסווג 'כהתחייבות שאינה שוטפת'.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| חלויות<br>שוטפות של<br>התחייבויות<br>בגין חכירה | 897       | 717       | 725       | השינוי הינו בשל חתימת הסכם נוסף על<br>שכירות משרדים בחברה לטובת פעילות<br>המשכנתאות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| חלות שוטפת<br>צד קשור                           | -         | 75,000    | -         | תקופת מסגרת האשראי של כלל חברה<br>לביטוח בע"מ ("כלל") שהועמדה למכלול<br>נדל"ן הסתיימה במועדה ביום 31.12.2024<br>והאשראי נפרע במלואו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| הכנסות<br>מראש<br>מלקוחות<br>זמן קצר            | 24,297    | 25,832    | 22,982    | הקטטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד<br>והגידול לעומת תום שנת 2024, נובע<br>מקטטון בפתיחת ליוויים חדשים במכלול<br>נדל"ן במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023<br>כתוצאה מפתיחת מלחמת חרבות ברזל<br>ובהמשך עליה בהיקף פתיחת הליוויים<br>במכלול נדל"ן החל מתחילת שנת 2024<br>כאשר ההכנסות מראש בגינם מוצגות                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |           |         |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------|----------------------------------------|
| ברובן לזמן ארוך. בנוסף הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהכרה בהכנסה בגין מניות חברת נדל"ן אשר התקבלו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022 במסגרת עסקה להעמדת אשראי במכלול צמיחה ואשר מוכרות לאורך התקופה.                                                                                                                                                                                |           |           |         |                                        |
| הגידול מהתקופות המקבילות נובע בעיקר מגידול בהפרשה לבונוסים ומגידול בתשלומי המע"מ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 12,216    | 11,495    | 15,797  | ספקים, זכאים ויתרות זכות               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 19,682    | 22,680    | 13,086  | התחייבויות מסים שוטפים                 |
| ההתחייבות הפיננסית הינה בגין מנגנון כרית הבטחון בשטרות הנאמנות לאגרות החוב צמודות אשראי (סדרה 1 וסדרה 2) של מכלול נדל"ן אשר הונפקו ברבעון השני והרביעי לשנת 2024. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב וכרית הבטחון ראו סעיף 1.14.5 לפרק עדכון עסקי התאגיד בדוח התקופתי ודיווח מידי של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-056694) ומיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627253) | 9,301     | 4,779     | 9,301   | התחייבויות פיננסיות בגין מעורבות נמשכת |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,074,530 | 1,138,640 | 944,779 | סך התחייבויות שוטפות                   |
| הגידול נובע מתיקון הסכמי מסגרות האשראי של מכלול נדל"ן עם תאגידים בנקאיים א', ב' ו-ג' ביום 18 ביוני 2025 בו בין היתר, הוארכה התקופה לניצול של חלק יחסי בשיעור של 40% ממסגרות האשראי ובהתאם החלק היחסי הנ"ל מסווג 'כהתחייבות שאינה שוטפת'.                                                                                                                                                | -         | -         | 460,000 | אשראי מתאגידים בנקאיים                 |
| הגידול בסעיף זה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהנפקת אג"ח של החברה (סדרה ב') במהלך דצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו סעיף 13 להלן ודיווח מידי של החברה מיום 5 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622544).                                                                                                                                                                   | 236,115   | 46,563    | 213,169 | אגרות חוב                              |
| הגידול בהכנסות מראש לזמן ארוך ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מעלייה מחודשת בפתיחת ליוויים במכלול נדל"ן, לאחר הירידה במהלך רבעון הרביעי לשנת 2023 כתוצאה מפתיחת מלחמת חרבות ברזל וכן בשל מעבר הדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר ובהתאמה מופחתות ההכנסות על פני משך זמן ארוך יותר                                                                         | 11,669    | 9,030     | 16,029  | הכנסות מראש מלקוחות זמן ארוך           |
| הגידול בהתחייבויות בגין חכירה ביחס לתום שנת 2024 נובע בעיקר מחתימה על הסכמי ליסינג רכבים והסכם שכירות נוסף במהלך הרבעון השני לשנת 2025.                                                                                                                                                                                                                                                 | 261       | 416       | 394     | התחייבויות בגין חכירה                  |
| לא חל שינוי מהותי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,816     | 1,757     | 1,876   | צדדים קשורים                           |
| הקיטון נובע מהפשרת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין מועד הדוחות למועד ההכרה לצורכי מס.                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,254     | 1,349     | 1,160   | התחייבויות מסים נדחים                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 251,115   | 59,115    | 692,628 | סך התחייבויות                          |

| שאינן שוטפות       |           |           |           |                                                                                                                     |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סך התחייבויות      | 1,637,407 | 1,197,755 | 1,325,645 |                                                                                                                     |
| הון מניות          | *         | *         | *         |                                                                                                                     |
| קרנות הון ופרמיה   | 191,869   | 190,489   | 191,130   | עיקר הגידול בהון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מתשלום מבוסס מניות בעקבות הענקת אופציות לעובדים בשנים 2022 ו- 2025. |
| עודפים             | 132,352   | 93,407    | 114,603   | לפירוט בגין הגידול ביתרת העודפים נכון ליום 31.12.2024 ראו סעיף 2.2 להלן.                                            |
| סך הון             | 324,221   | 283,896   | 305,733   |                                                                                                                     |
| סך התחייבויות והון | 1,961,628 | 1,481,651 | 1,631,378 |                                                                                                                     |

## תוצאות הפעילות

2.2.

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ₪):

| הסברי החברה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (באלפי ₪) |          | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (באלפי ₪) |          |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------|----------|--------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       | 2024                                                    | 2025     | 2024                                                   | 2025     |              |
| הקיטון בהכנסות המימון נובע מ (א) קיטון בהכנסות מפעילות מכלול נדל"ן הנובע מהשפעת הנפקות אג"ח צמוד אשראי במכלול נדל"ן במהלך שנת 2024, קיטון ברישום הכנסות מעמלות ליווי בעקבות עיכוב בכניסת פרויקטים חדשים לליווי בחודשים הראשונים שלאחר פרוץ המלחמה וכן ממעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר ובהתאם ההכנסות מעמלות יפרסו לתקופה ארוכה יותר; (ב) קיטון ההכנסות מפעילות מכלול צמיחה הנובע מהשינוי האסטרטגי המפורט בסעיף 1.20.1 לפרק א' לדוח התקופתי; (ג) קיטון ההכנסות מפעילות מכלול מזנין בששת החודשים הראשונים לשנת 2025. | 204,743                               | 51,978                                                  | 50,894   | 103,608                                                | 99,083   | הכנסות מימון |
| הגידול בהוצאות המימון בחציון וברבעון הראשון לשנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בתיק האשראי הכולל של הקבוצה עקב גידול בפעילות מגזר הנדל"ן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (96,840)                              | (23,494)                                                | (26,812) | (48,477)                                               | (50,232) | הוצאות מימון |

| הכנסות מימון, נטו                                   | 48,851   | 55,131   | 24,082  | 28,484  | 107,903  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|---------|---------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שינויים בשווי הוגן של ת                             | (773)    | (1,961)  | (345)   | (1,352) | (592)    | לפרטים אודות שינויים בשווי הוגן בתקופות הרלוונטיות במסגרת מגזר החוב המורכב, ראו ביאור 7 לדוחותיה הכספיים של החברה.                                                                                                                                                                                                                                      |
| הפרשה להפסדי אשראי                                  | (2,883)  | (5,002)  | (2,083) | (2,705) | (7,254)  | הקיטון בהפרשה להפסדי אשראי בחציון וברבעון הראשון לשנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מקיטון בתנועה בהפרשה הספציפית במכלול צמיחה בקיזוז גידול בהפרשה במכלול נדל"ן ברבעון השני לשנת 2025. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה.                                                                                                 |
| הוצאות לביטוח אשראי                                 | (54)     | (122)    | (24)    | (95)    | (314)    | לא חל שינוי מהותי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| הכנסות מימון, נטו, בניכוי הוצאות הפסדי אשראי וביטוח | 45,141   | 48,046   | 21,630  | 24,332  | 99,743   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| הוצאות מימון אחרות, נטו                             | (444)    | (465)    | (90)    | (263)   | (720)    | השינוי בסעיף זה נובע מהכנסות (הוצאות) בגין הפרשי שער ביחס לשערוך יתרות ומהצמדת חיובי מיסים.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| הוצאות הנהלה וכלליות                                | (14,712) | (13,654) | (7,634) | (6,330) | (27,245) | הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מהוצאות הקשורות להקמת פעילות המשכנתאות.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| הכנסות (הוצאות) אחרות                               | 33       | (1,478)  | -       | (1,688) | (4,587)  | ההוצאות במהלך שנת 2024 כוללות הוצאות בסך של כ- 3.6 מ' ש' בגין הנפקות אג"ח צמודות אשראי בחברת הבת מכלול נדל"ן ברבעון השני והרביעי לשנת 2024 וכן קיטון בשווי הוגן במגזר החוב המורכב בגין נכסים פיננסים דרך רווח והפסד. לפירוט ראו ביאור 5 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 וביאור 6 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024. |
| רווח לפני מסים על ההכנסה                            | 30,018   | 32,449   | 13,906  | 16,051  | 67,191   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| הוצאות<br>מיסים<br>על<br>ההכנסה | (7,258) | (7,713) | (3,363) | (3,787) | (16,259) |  |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|----------|--|
| רווח<br>כולל<br>לתקופה          | 22,760  | 24,736  | 10,543  | 12,264  | 50,932   |  |

### 2.3. נזילות ומקורות מימון

2.3.1. יתרות המזומנים של החברה, נכון ליום 30 ביוני 2025, הינן בסך כולל של 29,889 אלפי ₪ וליום 31 במרץ 2025 הינן בסך כולל של 27,584 אלפי ₪.

2.3.2. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם:

| סעיף                                 | לתקופה של 6 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני |         | לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני |        | הסברי הדירקטוריון                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|---------|-------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | 2025                                      | 2024    | 2025                                      | 2024   |                                                                                                                                                                                             |
| תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:       |                                           |         |                                           |        |                                                                                                                                                                                             |
| רווח לתקופה                          | 22,760                                    | 24,736  | 10,543                                    | 12,264 | ראה סעיף 2.2 לעיל.                                                                                                                                                                          |
| תשלום מבוסס מניות                    | 739                                       | 780     | 444                                       | 318    | הקיטון ביחס לתקופות המקבילות נובע מקיטון בהוצאה בגין אופציות לעובדים שהוענקו בשנת 2022 בקיזוז הוצאה בגין אופציות לעובדים שהוענקו בשנת 2025.                                                 |
| הפחתת נכיון ופרמיה על אגרות החוב     | 304                                       | (34)    | 162                                       | (17)   | במהלך דצמבר 2024 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') לציבור. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו פרק ה' לדוח זה להלן.                                                                         |
| הוצאות (הכנסות) אחרות                | (33)                                      | (570)   | -                                         | (360)  | התנועה בשנת 2024 נובעת בעיקרה מירידה בשווי הוגן של נכסים פיננסיים במגזר החוב המורכב ברבעון הראשון לשנת 2024. לפרטים ראו ביאור 7 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2024.         |
| הוצאות מימון בגין חוזי חכירה         | 21                                        | 33      | 11                                        | 15     | לא חל שינוי מהותי                                                                                                                                                                           |
| פחת והפחתות                          | 955                                       | 989     | 479                                       | 489    | לא חל שינוי מהותי                                                                                                                                                                           |
| שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות     | (15,248)                                  | (8,585) | 19,314                                    | 2,355  | הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהלוואות ללקוחות ובמכלול נדל"ן, בקיזוז השימוש בתמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') במהלך דצמבר 2024 ובקיזוז אשראי בנקאי שהתקבל בתקופת הדו"ח. |
| מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת | 9,498                                     | 17,349  | 30,953                                    | 15,064 | השינויים נובעים משימוש בתמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') במהלך דצמבר 2024.                                                                                                                   |
|                                      |                                           |         |                                           |        |                                                                                                                                                                                             |

| מזומנים נטו<br>ששימשו<br>לפעילות<br>השקעה         | (250)    | (41)     | (165)    | (20)     | אין שינוי מהותי                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מזומנים נטו<br>שנבעו<br>(ששימשו)<br>לפעילות מימון | (28,679) | (23,662) | (28,483) | (23,450) | אין שינוי מהותי                                                                                                             |
| גידול (קיטון)<br>במזומנים<br>ושווי מזומנים        | (19,431) | (6,354)  | 2,305    | (8,406)  | הקיטון ביתרת המזומנים<br>ביחס לתקופות המקבילות<br>נובע משימוש בעודפי<br>המזומנים לשם פירעון<br>הלוואות מתאגידים<br>בנקאיים. |

2.3.3. הון חוזר:<sup>13</sup> נכון ליום 30.06.2025 לחברה אין גרעון בהון החוזר, כאשר נכון ליום 31.3.2025 לחברה היה קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- כ- 169 מיליון ₪. הגידול בהון החוזר נובע מתיקון הסכמי מסגרות האשראי של מכלול נדל"ן עם תאגידים בנקאיים א', ב' ו-ג' ביום 18 ביוני 2025 בו בין היתר, הוארכה התקופה לניצול של חלק יחסי בשיעור של 40% ממסגרות האשראי. לפרטים ראו ראו דיווחי מיידי מיום 18 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-043554) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

#### 2.3.4. מקורות מימון

נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה מההון העצמי שלה, ממסגרות אשראי שהועמדו על ידי בנקים בישראל, מתמורת הנפקת מניותיה לציבור וכן מהתמורות בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א' ו- ב') של החברה.

לפרטים נוספים בדבר הסכמי מסגרות האשראי של הקבוצה ראו סעיף 1.14 לפרק א' לדוח התקופתי, דיווח מיידי מיום 18 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-043554) וכן סעיף 2.4 להלן. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א' ו- ב') של החברה, ראו פרק ה' לדוח זה להלן.

יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח מכלול נדל"ן השלימה הנפקה של אגרות חוב צמודות אשראי (סדרה 1, 2 ו-3), במסגרתם, בהתאם לסיווג החשבונאי של העסקה, מכלול נדל"ן מכרה חלק יחסי מסיכון האשראי של הלוואות המגבות נשוא אגרות החוב צמודות האשראי. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.14.5 לפרק א' לדוח התקופתי וכן סעיף 4.1 לעדכון תיאור עסקי התאגיד לעיל.

#### 2.3.5. היקפים ממוצעים של תיק האשראי - מגזר הנדל"ן

<sup>13</sup> הון חוזר : נכסים שוטפים פחות התחייבויות שוטפות.

| הסברי החברה                                                                                                                                                                                                                                                                | לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>(באלפי ₪) | לתקופה של 6 חודשים<br>שנסתיימה ביום 30<br>ביוני (באלפי ₪) |           |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    | 2024                                                      | 2025      |                                |
| מקורות החברה למימון תיק האשראי נובעים בעיקר מרווחי החברה, מתמורת הנפקת מניות החברה ומתמורת הנפקות אג"ח (סדרה א' וסדרה ב'). הגידול בהון העצמי ומקורות עצמאיים נובע מהשימוש בחלק מתמורת הנפקת האג"ח (סדרה ב') להקטנת המשיכות ממסגרות האשראי מהתאגידים הבנקאיים במהלך התקופה. | 178,630                                            | 92,140                                                    | 263,971   | הון עצמי ומקורות עצמאיים       |
| מסגרת האשראי שהעמידה כלל ביטוח למכלול נדל"ן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024; והאשראי בגינה נפרע במלואו.                                                                                                                                                                        | -                                                  | 75,000                                                    | -         | מימון מכלל ביטוח <sup>14</sup> |
| תאגידים בנקאיים מעמידים מסגרות אשראי לטובת תיקי האשראי של מכלול נדל"ן ומכלול מזנין כמפורט בסעיף 2.3 להלן. הגידול נובע עקב הגידול הכולל בתיק האשראי של החברה, לעומת התקופה המקבילה, בקיזוז שימוש בתמורת הנפקת אג"ח (סדרה ב') במהלך התקופה.                                  | 804,390                                            | 726,740                                                   | 1,100,774 | בנקים                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | 983,020                                            | 893,880                                                   | 1,364,745 | סה"כ                           |

#### 2.3.6. היקפים ממוצעים של שווי תיק האשראי וההשקעות- מגזר החוב המורכב:

| הסברי החברה                                                                                                                                                                                           | לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>(באלפי ₪) | לתקופה של 6 חודשים<br>שנסתיימה ביום 30<br>ביוני (באלפי ₪) |          |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
|                                                                                                                                                                                                       |                                                    | 2024                                                      | 2025     |                          |
| מקורות החברה למימון תיק האשראי נובעים בעיקר מרווחי החברה ומתמורת הנפקת מניות החברה ומתמורת הנפקות אג"ח (סדרה ב'). הגידול נובע משימוש בכספים אלו למתן מימון לפרויקטים חדשים.                           | 264,911*                                           | *229,994                                                  | *247,433 | הון עצמי ומקורות עצמאיים |
| תאגידים בנקאיים מעמידים מימון לתיק האשראי של מכלול צמיחה מתוך המסגרות הקבועות כמפורט בסעיף 2.3 להלן. הקיטון ביתרה נובע משימוש בתמורת הנפקת אג"ח כספי הנפקת האג"ח (סדרה ב') חלף ניצול מסגרות הבנקאיות. | 139,005                                            | 200,876                                                   | 174,164  | אשראי מתאגידים בנקאיים   |
|                                                                                                                                                                                                       | 403,916                                            | 430,870                                                   | 421,597  | סה"כ                     |

\*שווי תיק האשראי של מכלול צמיחה כולל מרכיב נוסף של שווי הוגן (הנחשב כהון עצמי נוסף), אשר אינו בא לידי ביטוי בטבלה לעיל. סך המרכיב הנוסף הינו כ- 21.2 מיליון ₪ לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.25, כ- 16.1 מיליון ₪ לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.24, וכ- 27 מיליון ₪ לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024.

#### 2.3.7. היקפים ממוצעים של שווי תיק האשראי - מגזר משכנתאות:

<sup>14</sup> "כלל ביטוח" - כלל חברה לביטוח בע"מ.

| הסברי החברה                                                                                                     | לתקופה של<br>4 חודשים<br>שנסתיימה<br>ביום 30<br>ביוני (באלפי<br>₪) |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                                 | 2025                                                               |                                |
| מקורות החברה למימון תיק האשראי נובעים בעיקר מרווחי החברה מתמורת הנפקת מניות החברה ומתמורת הנפקת אג"ח (סדרה ב'). | 16,158                                                             | הון עצמי<br>ומקורות<br>עצמאיים |
|                                                                                                                 | -                                                                  | אשראי<br>מתאגידים<br>בנקאיים   |
|                                                                                                                 | 16,158                                                             | סה"כ                           |

#### 2.4. עדכון אודות אשראי מהותי שהועמד

- 2.4.1. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א' ו- ב') של החברה ראו פרק ה' לדוח זה להלן.
- 2.4.2. לפרטים אודות אגרות חוב צמודות אשראי (סדרה 1, 2 ו-3) של מכלול נדל"ן ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-056694), מיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627253) ומיום 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2025-01-052982).
- 2.4.3. ביום 23 בינואר 2025 נחתמו תיקונים להסכמי מסגרות האשראי של מכלול צמיחה עם תאגידים בנקאיים א', ב' ו- ג' במסגרתם, קטנו מסגרות האשראי ב - 80 מיליון ₪ (ביחד) כך שסך מסגרות האשראי של מכלול צמיחה יעמדו על 360 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 בינואר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-006527, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.4.4. ביום 10 במרץ 2025 נחתמו תיקונים להסכמי מסגרות האשראי של מכלול נדל"ן עם תאגידים בנקאיים ב' ו- ג', במסגרתם, עודכנו התניות הפיננסיות הבאות: (א) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול נדל"ן, בתוספת סכומי הלוואות בעלים שהועמדו למכלול נדל"ן בפועל וטרם נפרעו, לא יפחת מסכום השווה ל-15% (חלף 17.5%) מהמאזן של מכלול נדל"ן ובכל מקרה לא יפחת מ-50 מיליון ₪; (ב) שיעור סך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו למכלול נדל"ן (למעט הלוואות שהועמדו ע"י כלל חברה לביטוח בע"מ והחברה) וטרם נפרעו, לא יעלה על 85% (חלף 82.5%) מסך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו על פי כלל הסכמי תיק ההלוואות וטרם נפרעו באותה עת, בנטרול מספר פרויקטים שבהם לא הועמד סכום ההון העצמי הראשוני הנדרש על ידי היזם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10.3.2025 מס' אסמכתא: 2025-01-015860, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.4.5. ביום 18 ביוני 2025 התקשרה חברת הבת - מכלול מימון נדל"ן בע"מ בהסכם מסגרת אשראי על בסיס קריאה ("on call") עם תאגיד בנקאי ד' על פיו העמיד תאגיד בנקאי ד' לטובת מכלול נדל"ן מסגרת אשראי בסך של 200,000,000 ₪. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 18 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-043554), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.4.6. ביום 18 ביוני 2025 תוקנו הסכמי מסגרות האשראי של מכלול נדל"ן עם תאגידים בנקאיים א', ב' ו- ג', ובין היתר, הוארכה התקופה לניצול של חלק יחסי בשיעור של 40% ממסגרות האשראי של כ"א מהתאגידים הבנקאיים הנ"ל. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 18 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-043554), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.4.7. ביום 5 באוגוסט 2025 נחתמו תיקונים לסכמי מסגרות האשראי של מכלול צמיחה ומכלול מזנין עם תאגיד בנקאי ב' במסגרתם עודכנו שיעורי הריבית בהם יישאו סכומים שיימשכו מסגרות האשראי (כלפי מטה). לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 5 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058097), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.4.8. להלן נתונים עיקריים אודות האשראי המהותי שהועמד לקבוצה נכון ליום 30 ביוני 2025 ונכון למועד פרסום הדוח:

| המלווה              | סכום מסגרת<br>האשראי /<br>אג"ח ליום<br>30.06.2025<br>(באלפי ₪) | סכום מסגרת<br>האשראי / אג"ח<br>נכון בסמוך<br>למועד פרסום<br>הדוח (באלפי ₪) | ניצול האשראי<br>בפועל נכון<br>ליום<br>30.06.2025<br>(באלפי ₪) | ניצול האשראי<br>בפועל נכון בסמוך<br>למועד פרסום הדוח<br>(באלפי ₪) | התחייבויות פיננסיות        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| אג"ח של החברה       |                                                                |                                                                            |                                                               |                                                                   |                            |
| אג"ח (סדרה א')      | 46,500                                                         | 46,500                                                                     | 46,500                                                        | 46,500                                                            | לפרטים ראו חלק ה' לדוח זה. |
| אג"ח (סדרה ב')      | 233,248                                                        | 365,164                                                                    | 233,248                                                       | 365,164                                                           | לפרטים ראו חלק ה' לדוח זה. |
| אג"ח של מכלול נדל"ן |                                                                |                                                                            |                                                               |                                                                   |                            |

|                                         |         |         |         |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אג"ח (סדרה 1)                           | 56,459  | 44,291  | 56,459  | 44,291  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| אג"ח (סדרה 2)                           | 157,418 | 149,487 | 157,418 | 149,487 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| אג"ח (סדרה 3)                           | -       | 235,326 | -       | 235,326 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>הסכמי מסגרת אשראי של מכלול נדל"ן</b> |         |         |         |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| תאגיד בנקאי א'                          | 400,000 | 400,000 | 299,807 | 387,583 | <p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול נדל"ן, בתוספת סכומי הלוואות בעלים שהועמדו לחברה בפועל וטרם נפרעו, לא יפחת מסכום השווה ל-15% מהמאזן של מכלול נדל"ן (ובכל מקרה לא יפחת מ-50 מיליון ₪). <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ-18.88% והינו בסך של כ-264.8 מיליון ₪);</b></p> <p>(2) שיעור המימון – שיעור סך סכומי קרן הלוואות שהועמדו למכלול נדל"ן (למעט הלוואות שהועמדו ע"י החברה) וטרם נפרעו, לא יעלה על 85% מסך סכומי קרן הלוואות שהועמדו על פי כלל הסכמי תיק הלוואות וטרם נפרעו באותה עת, בנטרול מספר פרויקטים שבהם לא הועמד סכום ההון העצמי הראשוני הנדרש על ידי היזם. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ-81.21%).</b></p> <p>עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי הלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.</p>            |
| תאגיד בנקאי ב'                          | 400,000 | 400,000 | 389,232 | 341,199 | <p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול נדל"ן, בתוספת סכומי הלוואות בעלים שהועמדו לחברה בפועל וטרם נפרעו, לא יפחת מסכום השווה ל-15% מהמאזן של מכלול נדל"ן (ובכל מקרה לא יפחת מ-50 מיליון ₪). <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ-22.98% והינו בסך של כ-322.3 מיליון ₪);</b></p> <p>(2) שיעור המימון – שיעור סך סכומי קרן הלוואות שהועמדו למכלול נדל"ן (למעט הלוואות שהועמדו ע"י כלל ביטוח והחברה) וטרם נפרעו, לא יעלה על 85% מסך סכומי קרן הלוואות שהועמדו על פי כלל הסכמי תיק הלוואות וטרם נפרעו באותה עת, בנטרול מספר פרויקטים שבהם לא הועמד סכום ההון העצמי הראשוני הנדרש על ידי היזם. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ-81.21%).</b></p> <p>עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי הלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.</p> |

|                 |         |         |         |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תאגידי בנקאי ג' | 350,000 | 350,000 | 188,261 | 139,943 | <p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול נדל"ן, בתוספת סכומי הלוואות בעלים שהועמדו לחברה בפועל וטרם נפרעו, לא יפחת מסכום השווה ל-15% מהמאזן של מכלול נדל"ן (ובכל מקרה לא יפחת מ-50 מיליון ₪). <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ-18.88% והינו בסך של כ- 264.8 מיליון ₪);</b></p> <p>(2) שיעור המימון – שיעור סך סכומי קרן הלוואות שהועמדו למכלול נדל"ן (למעט הלוואות שהועמדו ע"י כלל ביטוח והחברה) וטרם נפרעו, לא יעלה על 85% מסך סכומי קרן הלוואות שהועמדו על פי כלל הסכמי תיק הלוואות וטרם נפרעו באותה עת, בנטרול מספר פרויקטים שבהם לא הועמד סכום ההון העצמי הראשוני הנדרש על ידי היזם. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ- 81.21%).</b></p> <p>עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי הלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.</p> |
| תאגיד בנקאי ד'  | 200,000 | 200,000 | 190,000 | 199,542 | <p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול נדל"ן, בתוספת סכומי הלוואות בעלים נחתות שהועמדו למכלול נדל"ן בפועל וטרם נפרעו, לא יפחת מסכום השווה ל-15% מהמאזן של מכלול נדל"ן (ובכל מקרה לא יפחת מ-50 מיליון ₪). <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ-18.88% והינו בסך של כ- 264.8 מיליון ₪);</b></p> <p>(2) שיעור המימון – שיעור סך סכומי קרן הלוואות שהועמדו למכלול נדל"ן (למעט הלוואות שהועמדו ע"י כלל ביטוח והחברה) וטרם נפרעו, לא יעלה על 85% מסך סכומי קרן הלוואות שהועמדו על פי כלל הסכמי תיק הלוואות וטרם נפרעו באותה עת. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ- 81.21%).</b></p> <p>עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי הלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.</p>                                                                  |

| הסכמי מסגרת אשראי של מכלול צמיחה |         |         |        |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|---------|---------|--------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תאגיד בנקאי ג'                   | 160,000 | 160,000 | 78,837 | -      | <p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) ההון העצמי של מכלול צמיחה בתוספת סכומי הלוואות בעלים שהועמדו למכלול צמיחה וטרם נפרעו בכל עת, לא יפחת משיעור של 25% מסך המאזן, וזאת כפי שיופיע בדוחות הכספיים של מכלול צמיחה. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי כאמור בשינויים הנדרשים עומד על כ- 60.99%);</b></p> <p>(2) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה לא יפחת בכל עת מסכום של 90 מיליון ₪. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 277 מיליון ₪);</b></p> <p>(3) שיעור סך סכומי האשראים שהועמדו למכלול צמיחה וטרם נפרעו (בניכוי מזומנים המופקדים בחשבון מכלול צמיחה) לא יעלה בכל עת על 65% מסך הלוואות שהועמדו בפועל על ידי מכלול צמיחה לחברות הלוות (הלוואות במונחי קרן ו/או השקעות הוניות בסכום שהושקע בפועל) על פי הסכמי ההלוואה, בין אם נוצלו ובין אם לאו, וביחס להלוואות שטרם נפרעו באותה עת על ידי החברות הלוות. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך הלוואות עומד על כ- 39.22%).</b></p> <p>עוד התחייבה מכלול צמיחה לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול הלווים כגון שיעור ההלוואה מתוך התיק, שיעור הלוואות ענפי וכדומה.</p> |
| תאגיד בנקאי א'                   | 120,000 | 120,000 | 49,232 | 22,628 | <p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה, לא יפחת בכל עת מ-25% מסך כל המאזן של מכלול צמיחה, וזאת כפי שיופיע בדוחותיה הכספיים. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי כאמור בשינויים הנדרשים עומד על כ- 60.99%);</b></p> <p>(2) ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה לא יפחת בכל עת מסכום של 90 מיליון ₪. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 277 מיליון ₪);</b></p> <p>(3) שיעור סך סכומי קרן הלוואות שהועמדו למכלול צמיחה וטרם נפרעו (בניכוי מזומנים המופקדים בחשבון מכלול צמיחה) לא יעלה בכל עת על 65% מסך הסכומים שהועמדו בפועל על ידי מכלול צמיחה ללווים על פי הסכמי ההלוואה עמם (במונחי יתרת קרן ו/או השקעות הוניות בסכום שהושקע בפועל). <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך הלוואות עומד על כ- 41.30%).</b></p> <p>עוד התחייבה מכלול צמיחה לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול הלווים כגון שיעור ההלוואה מתוך התיק, שיעור הלוואות ענפי וכן מגבלות ביחס להלוואות שמכלול צמיחה מעמידה לפרויקטים / מיזמים הפועלים בחו"ל או ללווים זרים.</p>                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |        |        |        |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------------|
| <p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה, לא יפחת בכל עת מ-25% מסך כל המאזן של מכלול צמיחה, וזאת כפי שיופיע בדוחותיה הכספיים. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי כאמור בשינויים הנדרשים עומד על כ- 60.99%);</b></p> <p>(2) ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה לא יפחת בכל עת מסכום של 90 מיליון ₪. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 277 מיליון ₪)</b></p> <p>(3) שיעור סך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו למכלול צמיחה וטרם נפרעו (בניכוי מזומנים המופקדים בחשבון מכלול צמיחה) לא יעלה בכל עת על 65% מסך הסכומים שהועמדו בפועל על ידי מכלול צמיחה ללווים על פי הסכמי ההלוואה עמם (במונחי יתרת קרן ו/או השקעות הוניות בסכום שהושקע בפועל). <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 39.22%).</b></p> <p>עוד התחייבה מכלול צמיחה לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול הלווים כגון שיעור ההלוואה מתוך התיק, שיעור הלוואות ענפי וכדומה.</p> | 79,290 | 46,095 | 80,000 | 80,000 | תאגיד בנקאי ב' |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------------|

| הסכמי מסגרת אשראי של מכלול מזנין |         |         |        |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|---------|---------|--------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תאגיד בנקאי ב'                   | 100,000 | 100,000 | 33,474 | - | <p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) ההון העצמי המוחשי<sup>15</sup> לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן של מכלול מזנין. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי מהמאזן עומד על כ- 39%);</b></p> <p>(2) ההון העצמי המוחשי של מכלול מזנין לא יפחת מסך של 7,000,000 ₪. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 21.5 מיליון ₪).</b></p> <p>(3) שיעור סך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו למכלול מזנין, למעט ע"י החברה, וטרם נפרעו לא יעלה בכל עת על 80% מסך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו ע"י מכלול מזנין ללווים על פי הסכמי ההלוואה עמם ואשר טרם נפרעו באותה עת. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 66.2%).</b> עוד התחייבה מכלול מזנין לעמוד בתניות נוספות מול הלווים, לרבות מיקום הפרויקט ושיעור מימון מקסימלי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| תאגיד בנקאי ג'                   | 85,000  | 85,000  | -      | - | <p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) ההון העצמי המוחשי לא יפחת משיעור של 25% מסך המאזן של מכלול מזנין. <b>נכון ליום 31 במרץ 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי מהמאזן עומד על כ- 39%);</b></p> <p>(2) ההון העצמי המוחשי של מכלול מזנין לא יפחת מסך של 7,000,000 ₪. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 21.5 מיליון ₪).</b></p> <p>(3) שיעור סך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו למכלול מזנין, למעט ע"י החברה, וטרם נפרעו לא יעלה בכל עת על 80% מסך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו ע"י מכלול מזנין ללווים על פי הסכמי ההלוואה עמם ואשר טרם נפרעו באותה עת. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 65.4%).</b></p> <p>(4) יתרת הריבית הצבורה של מכלול מזנין מהלווים (קרי 'ריבית לקבל' שטרם שולמה), לא תעלה בכל עת על 35% מסך המאזן של מכלול מזנין. <b>נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור הריבית הצבורה מסך המאזן עומד על כ- 7.2%).</b></p> <p>עוד התחייבה מכלול מזנין לעמוד בתניות נוספות מול הלווים, לרבות מיקום הפרויקט, שיעור מימון מקסימלי ומגבלות על העמדת אשראי במסגרת הריבית לא משולמת באופן שוטף.</p> |

<sup>15</sup> ההון העצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים, הוצאות נדחות, חובות של חייבים לחברה שהינם בעלי עניין ו/או חברות בבעלות בעלי עניין במכלול מזנין ו/או חברות קשורות של מכלול מזנין שאינן מוחזקות על ידי מכלול מזנין (כהגדרת מונחים אלו בחוק ניירות ערך), קרנות הון שנוצרו בעקבות שערוכי נכסים ורווחי שערוכים שטרם מומשו ובניכוי שיפורים במושכר ובתוספת הלוואות בעלים נחותות.

**3. חשיפה לסיכונים ודרכי ניהולם**

למעט כמפורט להלן, לא חלו שינויים מהותיים בחשיפת החברה ומדיניות החברה ביחס לסיכוני שוק, תפעול, רגולציה, אי ציות ושינויי חקיקה וכן בדרכי ניהולם ביחס לגילוי ולמדיניות שפורטה במסגרת דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

בהמשך לאמור בסעיף 10 לפרק עדכון עסקי התאגיד לעיל בקשר עם פעילות המשכנתאות, החברה חשופה גם בפעילות זו למספר סיכונים שוק, תפעול, רגולציה, אי ציות ושינויי חקיקה כמפורט בסעיף 3 ו-4 לדוח הדירקטוריון (שצורף לדוח התקופתי) ובסעיף 7.14 לפרק עדכון עסקי התאגיד לעיל. בהתאם החברה תחיל ותתאים את מדיניותה ונהליה ביחס לניהול סיכונים שוק, סיכונים תפעוליים וסיכונים רגולציה, אי ציות ושינויי חקיקה, ביחס לפעילות זו. בכלל זה החברה אמצה, ביחס לפעילות זו, נוהל למניעת מעילות והונאות ונוהל המשכיות עסקית, נהלים לניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור, נוהל שמירה ותיעוד מסמכים ונוהל שמירה על פרטיות.

כמו כן, לפעילות המשכנתאות נוהל חיתום מוסדר, במסגרתו מונתה וועדת אשראי שמטרתה לערוך דיון מקיף טרם אישור העמדת משכנתא ללקוחות החברה.

החברה מתייעצת ותתייעץ באופן שוטף עם גורמים ויועצים חיצוניים על מנת לעמוד בהוראות הדין והרשויות השונות ובכלל זה בהוראות הקשורות לרגולציה הצרכנית שחלה על פעילות זו כמפורט בסעיף 10.3 לפרק עדכון עסקי התאגיד לעיל.

**חלק ג – היבטי ממשל תאגידי****4. גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים בחברה**

חברי ועדת ביקורת המכהנת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה הינם: (1) גב' אביטל בר דיין – דירקטורית חיצונית; (2) מר אריאל לוינגר – דירקטור חיצוני; ו-(3) גב' נטע בנארי – דירקטורית בלתי תלויה (להלן: "הוועדה" או "ועדת המאזן"). תפקיד הוועדה בין היתר הינו לדון ולבחון סוגיות הקשורות לדוחות הכספיים של החברה ולהעביר את המלצתה בקשר אליהם, טרם העברתם לאישור דירקטוריון החברה.

ביום 7 באוגוסט 2025 התקיים דיון עקרוני ומקיף בוועדת המאזן בטיטות הדוחות הכספיים (להלן בסעיף זה: "הישיבה"). במסגרת הישיבה הוצגו הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, סבירות הנתונים, המדיניות החשבונאית שיושמה, השינויים שחלו בה ויישום עקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה.

בישיבת הוועדה הנ"ל נכחו כל חברי הוועדה. עוד נכחו בדיון ועדת המאזן רואה החשבון המבקר, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה.

ועדת המאזן המליצה לדירקטוריון החברה לאשר את הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון שנתקיימה ביום 13 באוגוסט 2025 בה נכחו כל חברי הדירקטוריון, נדונו הדוחות הכספיים והוצגו נתונים על פעילות החברה תוך השוואה לתקופות קודמות. בישיבת הדירקטוריון נכחו גם סמנכ"ל הכספים של החברה וכן רואה החשבון המבקר של החברה אשר הוסיף את הערותיו והסבריו ביחס לדוחות הכספיים.

הדירקטוריון אישר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

**5. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות**

נכון למועד הדוח, החברה לא קבעה מדיניות בעניין חלוקת תרומות. בתקופת הדוח תרמה החברה סכומים לא מהותיים למטרות חברתיות שונות, על פי שיקול דעתה של הנהלת החברה.

**6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, הינו 2 דירקטורים. כיום מכהנים בדירקטוריון החברה שבעה (7) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כדלהלן: יו"ר דירקטוריון מר צבי זיו, מר אוריאל פז, מר אריאל לוינגר, גב' אביטל בר דיין, גב' איילת רוסק, גב' נטע בנארי וגב' מלי מרגליות. לפרטים נוספים באשר לדירקטורים אלו, ראו תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי וכן דיווח מיידי של החברה מיום 3 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-024777), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

**7. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים**

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה. נכון למועד הדוח, בחברה מכהנת גב' נטע בנארי כדירקטורית בלתי תלויה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

**8. דירקטורים חיצוניים**

נכון למועד הדוח, בחברה מכהנים 2 דירקטורים חיצוניים – הגב' אביטל בר דיין ומר אריאל לוינגר.

**9. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד**

בימים 24 באפריל 2025 ו- 28 באפריל 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תכנית עבודה תלת שנתית, מבוססת סיכונים, עבור שנים 2025 - 2027. תכנית העבודה הרב שנתית מתייחסת לתדירות, לתעדוף ולהיקף הביקורת הפנימית בכל תחום פעילות של החברה ומתבססת על מיפוי התהליכים בחברה.

תכנית הביקורת התלת שנתית מתייחסת לחברה ולחברות הבנות של החברה.

כל שינוי בתכנית העבודה מצריך את אישורם המקדים של חברי ועדת הביקורת. תוכנית הביקורת אינה מתירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה.

למעט כמפורט לעיל לא חלו שינויים מהותיים נוספים ביחס לגילוי אשר ניתן ביחס למבקר הפנימי בחלק ג' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

**10. פרטים אודות רואה החשבון המבקר בחברה**

רואי החשבון של החברה החל מהרבעון השני לשנת 2020 הינם משרד רואי חשבון קסלמן וקסלמן, PWC ("רואה החשבון המבקר"). לפרטים נוספים אודות רואי החשבון המבקר, ראה סעיף 11 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי.

**חלק ד - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד**

**11. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי**

ביום 22 לאוגוסט, 2021, השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור על פי תשקיף והפכה לתאגיד מדווח. בהתאם להוראות תקנה 9ב(1) לתקנות הדוחות, ולאור כך שטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה החברה תאגיד מדווח (בכפוף לסייגים), היא פטורה מצירוף דוח רואה החשבון המבקר של החברה שיכלול את חוות דעתו בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי. יצוין כי לדוח תקופתי זה מצורפים בנפרד (כחלק נוסף) דוח רבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון והנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי וכן הצהרות מנהלים על אפקטיביות הבקרה הפנימית.

**12. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

לפרטים בדבר מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, ראו דוח מצבת התחייבויות שמפרסמת החברה במקביל לפרסום דוח הדירקטוריון זה, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

#### **פרק ה- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה**

#### **13. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור שהנפיקה החברה**

בחודש יוני 2022 הנפיקה החברה 75,000,000 ₪ ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 19 באוגוסט 2021 (נושא תאריך 19 באוגוסט 2021; מס' אסמכתא: 2021-01-134439) ודוח הצעת מדף מיום 23 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-077452) (להלן: "דוח הצעת המדף (סדרה א')"). לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראו דוח הצעת המדף (סדרה א') ושטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואשר נכלל בדוח הצעת המדף הנ"ל (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה א')").

ביום 31 באוקטובר 2022, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, מכוחו הנפיקה החברה, 80,000,000 ₪ ע.ג., אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראו דוח הצעת המדף ודוח בדבר תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 1 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-131455 ו-2022-01-131845, בהתאמה).

בחודש דצמבר 2024 הנפיקה החברה 233,248,000 ₪ ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, על פי תשקיף המדף ודוח הצעת מדף מיום 4 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622142) (להלן: "דוח הצעת המדף (סדרה ב')"). לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראו דוח הצעת המדף (סדרה ב') ושטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ואשר נכלל בדוח הצעת המדף הנ"ל (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ב')").

ביום 9 ביולי 2025, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוחו הנפיקה החברה, 131,906,000 ₪ ע.ג., אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראו דוח הצעת המדף ודוח בדבר תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050606 ו-2025-01-050951, בהתאמה).

#### **13.1 להלן פרטים אודות אגרות החוב (סדרה א' ו- ב') של החברה:**

| סדרה א'          | סדרה ב'        |                                              |
|------------------|----------------|----------------------------------------------|
| כן               | כן             | סדרה מהותית                                  |
| 1187277          | 1214675        | מס' נייר ערך                                 |
| 26 ביוני 2022    | 5 בדצמבר 2024  | מועד הנפקה                                   |
| 31 באוקטובר 2022 | -              | מועד הגדלת הסדרה                             |
| 155,000 אלפי ₪   | 233,248 אלפי ₪ | שווי נקוב בעת ההנפקה                         |
| 46,500 אלפי ₪    | 233,248 אלפי ₪ | שווי נקוב ליום 30 ביוני 2025                 |
| 46,500 אלפי ₪    | 365,154 אלפי ₪ | שווי נקוב בסמוך למועד פרסום הדוח             |
| -                | -              | סכום הריבית שנצברה למועד הדוח                |
| 47,542 אלפי ₪    | 239,149 אלפי ₪ | שווי בורסאי בסמוך למועד פרסום הדוח (11/8/25) |
| 46,529 אלפי ₪    | 231,800 אלפי ₪ | שווי הוגן בדוחות הכספיים למועד הדוח          |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>סוג ריבית</b>                                        | ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת שיעור מרווח קבוע של 16.4.7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>מועד תשלומי ריבית</b>                                | הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בשישה עשר (16) תשלומים רבעוניים, במועדים כדלקמן: (1) תשלום ראשון שולם ביום 30 בספטמבר 2022; (2) ארבע עשר (14) תשלומים נוספים שולמו וישולמו – ב- 31 בדצמבר, ב- 31 במרץ, ב- 30 ביוני וב- 30 בספטמבר בשנים 2022 עד 2026; ו- (3) תשלום אחרון שולם ביום 30 ביוני 2026.                                                                                                                                                                                                         | כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה (6) חודשים, למעט תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שישולם ביום 30 ביוני 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ב'). תשלום הריבית האחרון ישולם במועד הפירעון הסופי של אגרות החוב.                                                                                                                       |
| <b>מועד תשלומי קרן</b>                                  | הקרן תיפרע ב-7 תשלומים חצי שנתיים רציפים, אשר שולמו וישולמו בין השנים 2023 עד 2026 כדלהלן: תשלום ראשון שולם ביום 30 ביוני 2023 בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שני שולם ביום 31 בדצמבר 2023 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי שולם ביום 30 ביוני 2024 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום רביעי שולם ביום 31 בדצמבר 2024 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום חמישי שולם ביום 30 ביוני 2025 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שישי שולם ביום 31 בדצמבר 2025 בשיעור של 15% מהקרן ותשלום שביעי ואחרון שולם ביום 30 ביוני 2026 בשיעור של 15% מהקרן. | הקרן תפרע בחמישה (5) תשלומים לא שווים, אשר ישולמו בין השנים 2025 עד 2028 כדלהלן: תשלום ראשון שולם ביום 31 בדצמבר 2025 בשיעור של 8% מהקרן, תשלום שני שולם ביום 31 בדצמבר 2026 בשיעור של 20% מהקרן, תשלום שלישי שולם ביום 30 ביוני 2027 בשיעור של 22% מהקרן, תשלום רביעי שולם ביום 31 בדצמבר 2027 בשיעור של 25% מהקרן ותשלום חמישי ואחרון שולם ביום 30 ביוני 2028 בשיעור של 25% מהקרן. |
| <b>תנאי הצמדה לקרן ולריבית</b>                          | אגרות החוב (סדרה א') (קרן וריבית) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | אגרות החוב (סדרה ב') (קרן וריבית) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>האם המירות לנייר ערך אחר</b>                         | לא.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | לא.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה ותנאיהן</b> | החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א') והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות ולהחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי הבורסה ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות (סדרה א').                                                                                                                                                         | החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות ולהחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי הבורסה ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות (סדרה ב').                             |
| <b>ערבות שניתנה בגין האג"ח</b>                          | לא ניתנה ערבות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | לא ניתנה ערבות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### 13.2. פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה א' ו- ב')

|                                           |                            |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| <b>שם חברת הנאמנות</b>                    | רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ |
| <b>האחראי על אגרות החוב בחברת הנאמנות</b> | עו"ד הגר שאול              |
| <b>טלפון</b>                              | 03-6389200                 |
| <b>פקס</b>                                | 03-6389222                 |
| <b>דוא"ל</b>                              | hagar@rpn.co.il            |
| <b>כתובת למשלוח מסמכים</b>                | רחוב יד חרוצים 14, תל אביב |

<sup>16</sup> לפרטים בדבר עדכון שיעור מרווח הריבית ראו סעיף 14.7 להלן.

13.3. דירוג אגרות החוב (סדרה א' ו- ב')

| שם החברה המדרגת | הדירוג בנקבע למועד הנפקת הסדרה | הדירוג נכון ליום 30 ביוני 2025 | נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתכן פרטים בעניין זה |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| סדרה א'         | מדרוג                          | il2A                           | לא                                                                                |
| סדרה ב'         | מדרוג                          | il2A                           | לא                                                                                |

(\*) לפרטים נוספים בדבר דירוג אגרות החוב של החברה ראו דיווח מיידי של חברת הדירוג מיום 19 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-043856), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

13.4. אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב

נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות של מחזיקי אגרות חוב (סדרה א' או ב'). כמו כן, נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה א' או ב').

13.5. בטחונות, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות אחרות

אגרות החוב (סדרה א' ו-ב') אינן מובטחות בשעבודים. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א' ו-ב'), בהחלטה מיוחדת או בכפוף לתנאים המנויים בסעיף 6 לשטר הנאמנות (סדרה א' ו-ב'), לפי העניין.

13.6. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב

נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות (סדרה א' או ב'), לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א' או ב') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי או התחייבויות משטר הנאמנות או כי התקיימה עילה לפירעון מיידי בקשר עם אגרות החוב (סדרה א' או ב'). לפרטים בדבר עדכון שיעור מרווח הריבית ראו סעיף 14.7 להלן.

13.7. אמות מידה פיננסיות

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

| התחייבות פיננסית                                                                                                               | חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 2025 (באחוזים או אלפי ₪)                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| יחס הון עצמי למאזן נטו לא יפחת משיעור של: (א) לטובת העמדה לפירעון מיידי(*) - 15%; ו- (ב) לטובת העלאת שיעור מרווח הריבית - 17%. | הון עצמי <sup>17</sup> - 326,097 אלפי ₪;<br>מאזן נטו <sup>18</sup> - 1,931,739 אלפי ₪;<br>יחס - 16.88%; <sup>19</sup><br>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית (**). |

<sup>17</sup> סך כל ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת יתרות קרן הלוואות נחותות ונדחות (כהגדרתן להלן) והכל על פי הדוחות הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים שפורסמו. לעניין זה – "הלוואות נחותות ונדחות" הינן הלוואות ו/או שטרי הון שהועמדו על ידי מי מבעלי השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתם שמועד פירעונם (קרן וריבית) מתקיים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן על פי תנאיהם הינם נדחים בפירוק החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה א').

<sup>18</sup> סך המאזן של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים ופיקדונות שאינם מוגבלים, והכל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים שפורסמו.

<sup>19</sup> לאחר תאריך המאזן הנפיקה מכלול נדל"ן אג"ח צמודות האשראי (סדרה 3) בהיקף של כ-236 מיליון ₪. בהנחה תיאורטית שההנפקה הנ"ל הייתה מתרחשת לפני תאריך המאזן היחס כאמור היה עומד על כ-19% (נכון ליום 30.6.2025).

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ההון העצמי לא יפחת מסך של: (א) לטובת העמדה לפירעון מיידית(*) - 110 מיליון ₪; ו- (ב) לטובת העלאת שיעור מרווח הריבית - 120 מיליון ₪.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | הון עצמי - 326,097 אלפי ₪;<br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>                                                                                           |
| לטובת העמדה לפירעון מיידית(*) - (א) סך סכומי ההלוואות שהועמדו ללווה כלשהו על ידי החברה (לרבות צדדים קשורים לאותו לווה) לא יעלה בכל עת, על שיעור של 10% מסך תיק ההלוואות הכולל של החברה במאוחד אלא כמפורט בס"ק (ב) להלן; או (ב) סך סכומי ההלוואות שהועמדו ללווה כלשהו על ידי החברה (לרבות לצדדים קשורים לו) לא יעלה, בכל עת על שיעור של 17.5% מסך שווי תיק ההלוואות וההשקעות הכולל של החברה במאוחד, ובלבד שהתקיימו התנאים ובלבד שהתקיימו כל אלה על פי דוחותיה הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים שפורסמו: (i) כל ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לאותו הלווה מובטחות בנכסי נדל"ן; (ii) לפחות 70% מההלוואות לאותו הלווה מובטחות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על נכסי נדל"ן; (iii) יחס החוב לבטוחה ביחס לכל ההלוואות שהחברה העמידה לאותו הלווה (LTV) לא עולה על 75% (בהתאם לאופן המדידה המקובל בחברה). לעניין סעיף קטן זה "נכס נדל"ן" – זכויות הבעלות של היזם או בעלי המקרקעין במקרקעין. | שיעור סך סכומי ההלוואות המקסימאלי שהועמדו ללווה כלשהו מתוך סך תיק ההלוואות הכולל של החברה עומד על שיעור של כ- 3.22%;<br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b> |

(\*) יודגש כי אירוע הפרה אשר יקנה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') זכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידית ישתכלל רק ככל שהחברה לא תעמוד באמת המידה הנ"ל למשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

(\*\*) נכון למועד הדוח יחס הון עצמי למאזן נטו פחת משיעור של 17% ולפיכך החברה נדרשת לעדכן ולהעלות את שיעור מרווח הריבית ב- 0.25% לשנה (כך שמרווח הריבית יעמוד על 4.95% לשנה), לתקופה שתחל ממועד פרסום דוח זה ועד למועד המוקדם מבין: (1) מועד פרסום דוחות כספיים לפיהם יחס הון למאזן נטו עומד על 17% או יותר; או (2) פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').

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

| התחייבות פיננסית                                                                                                                   | חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות<br>ליום 30 ביוני 2025 (באחוזים או אלפי ₪)                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| יחס הון עצמי למאזן נטו לא יפחת משיעור של: (א) לטובת העמדה לפירעון מיידית(*) - 15%; ו- (ב) לטובת העלאת שיעור מרווח הריבית - 15.5%.  | הון עצמי <sup>20</sup> - 326,097 אלפי ₪;<br>מאזן נטו <sup>21</sup> - 1,931,739 אלפי ₪;<br>יחס - 16.88% <sup>19</sup><br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b> |
| ההון העצמי לא יפחת מסך של: (א) לטובת העמדה לפירעון מיידית(*) - 140 מיליון ₪; ו- (ב) לטובת העלאת שיעור מרווח הריבית - 150 מיליון ₪. | הון עצמי מוחשי <sup>22</sup> - 326,097 אלפי ₪;<br><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>                                                                       |

(\*) יודגש כי אירוע הפרה אשר יקנה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') זכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידית ישתכלל רק ככל שהחברה לא תעמוד באמת המידה הנ"ל למשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

#### **בשם הדירקטוריון,**

אוריאל פז, מנכ"ל

צבי זיו, יו"ר הדירקטוריון

<sup>20</sup> סך כל ההון העצמי של החברה כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת יתרות קרן הלוואות נחותות ונדחות (כהגדרתן להלן) והכל על פי הדוחות הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים שפורסמו. לעניין זה – "הלוואות נחותות ונדחות" הינן הלוואות ו/או שטרי הון שהועמדו לחברה ו/או תאגידים בשליטתה שמועד פירעונם (קרן וריבית) מתקיים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן על פי תנאיהם הינם נדחים בפירוק החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה ב').

<sup>21</sup> סך המאזן של החברה בניכוי: מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים, ניירות ערך המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ולא חלה עליהם כל מגבלה שהיא, נכסים המבטיחים הלוואות ו/או אגרות חוב ללא זכות חזרה לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (Non-Recourse) שהועמדו לחברה או לתאגיד בשליטתה או הונפקו על ידו, לפי העניין, ופיקדונות שאינם מוגבלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים שפורסמו.

<sup>22</sup> סך כל ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת יתרות קרן הלוואות נחותות ונדחות (כהגדרתן להלן) והכל על פי הדוחות הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים שפורסמו. לעניין זה – "הלוואות נחותות ונדחות" הינן הלוואות ו/או שטרי הון שהועמדו על ידי מי מבעלי השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתם שמועד פירעונם (קרן וריבית) מתקיים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן על פי תנאיהם הינם נדחים בפירוק החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה א').



מכלול מימון בע"מ  
מידע כספי לתקופת ביניים  
(בלתי מבוקר)  
30 ביוני 2025

**מכלול מימון בע"מ**  
**מידע כספי לתקופת ביניים**  
**(בלתי מבוקר)**  
**30 ביוני 2025**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2

**דוח סקירה של רואה החשבון המבקר**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - באלפי שקלים חדשים:**

3-4

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

5

דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

6

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

7-8

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

9-24

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

---

---



## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מכלול מימון בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת מכלול מימון בע"מ וחברות מאוחדות (להלן – החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראיים לעריכת מידע כספי נפרד לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
13 באוגוסט 2025

## מכלול מימון בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

| 31 בדצמבר | 30 ביוני     |           |
|-----------|--------------|-----------|
| 2024      | 2024         | 2025      |
| (מבוקר)   | (בלתי מבוקר) |           |
| אלפי ש"ח  |              |           |
| 49,320    | 45,076       | 29,889    |
| 877,572   | 711,766      | 1,129,451 |
| 8,624     | 6,497        | 2,623     |
| 1,857     | 670          | 1,573     |
| 18,591    | 9,550        | 18,591    |
| 955,964   | 773,559      | 1,182,127 |
| 633,203   | 656,503      | 737,131   |
| 8,203     | 16,406       | 8,203     |
| 826       | 829          | 456       |
| 979       | 1,574        | 1,511     |
| 1,283     | 1,365        | 1,715     |
| 30,920    | 31,415       | 30,485    |
| 675,414   | 708,092      | 779,501   |
| 1,631,378 | 1,481,651    | 1,961,628 |

### נכסים

#### נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
הלוואות ללקוחות, נטו  
מס הכנסה לקבל  
חייבים ויתרות חובה  
נכסים פיננסיים בגין מעורבות נמשכת

#### סך נכסים שוטפים

הלוואות ללקוחות, נטו  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי מיסים נדחים  
רכוש קבוע, נטו

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

#### סך נכסים שאינם שוטפים

#### סך נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

## מכלול מימון בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי - המשך

| 31 בדצמבר | 30 ביוני     |           |
|-----------|--------------|-----------|
| 2024      | 2024         | 2025      |
| (מבוקר)   | (בלתי מבוקר) |           |
| אלפי ש"ח  |              |           |
| 944,464   | 951,637      | 816,241   |
| 65,160    | 46,500       | 65,160    |
| -         | 75,000       | -         |
| 725       | 717          | 897       |
| 218       | 72           | 450       |
| 22,982    | 25,832       | 24,297    |
| 19,682    | 22,680       | 13,086    |
| 11,998    | 11,423       | 15,347    |
| 9,301     | 4,779        | 9,301     |
| 1,074,530 | 1,138,640    | 944,779   |
| -         | -            | 460,000   |
| 236,115   | 46,563       | 213,169   |
| 11,669    | 9,030        | 16,029    |
| 261       | 416          | 394       |
| 1,816     | 1,757        | 1,876     |
| 1,254     | 1,349        | 1,160     |
| 251,115   | 59,115       | 692,628   |
| 1,325,645 | 1,197,755    | 1,637,407 |
| *         | *            | *         |
| 191,130   | 190,489      | 191,869   |
| 114,603   | 93,407       | 132,352   |
| 305,733   | 283,896      | 324,221   |
| 1,631,378 | 1,481,651    | 1,961,628 |

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב  
חלות שוטפות של הלוואה מצד קשור  
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה  
ספקים ונותני שירותים  
הכנסות מראש מלקוחות  
מס הכנסה לשלם  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבות פיננסית בגין מעורבות נמשכת

#### סך התחייבויות שוטפות

#### התחייבויות שאינן שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב  
הכנסות מראש מלקוחות  
התחייבות בגין חכירה  
הלוואות מבעלי שליטה  
מסים נדחים

#### סך התחייבויות שאינן שוטפות

#### סך התחייבויות

#### הון:

הון מניות  
קרנות הון ופרמיה  
עודפים

#### סך הון עצמי

#### סך התחייבויות והון

\* מניות ללא ערך נקוב.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 באוגוסט 2025

|                          |                             |                             |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| טל פלדמן<br>סמנכ"ל כספים | אוריאל פז<br>מנכ"ל ודירקטור | צבי זיו<br>יו"ר הדירקטוריון |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

## מכלול מימון בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

| לשנה<br>שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |          | 6 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |          |                                                       |
|------------------------------------|-------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------|
| 2024                               | 2024                                | 2025     | 2024                                | 2025     |                                                       |
| (מבוקר)                            | (בלתי מבוקר)                        |          |                                     |          |                                                       |
| אלפי ש"ח                           |                                     |          |                                     |          |                                                       |
| 204,743                            | 51,978                              | 50,894   | 103,608                             | 99,083   | הכנסות מימון                                          |
| (96,840)                           | (23,494)                            | (26,812) | (48,477)                            | (50,232) | הוצאות מימון                                          |
| 107,903                            | 28,484                              | 24,082   | 55,131                              | 48,851   | הכנסות מימון, נטו                                     |
| (592)                              | (1,352)                             | (345)    | (1,961)                             | (773)    | הפסד משינויים בשווי הוגן של הלוואות                   |
| (7,254)                            | (2,705)                             | (2,083)  | (5,002)                             | (2,883)  | הפרשה להפסדי אשראי                                    |
| (314)                              | (95)                                | (24)     | (122)                               | (54)     | הוצאות לביטוח אשראי                                   |
| 99,743                             | 24,332                              | 21,630   | 48,046                              | 45,141   | הכנסות מימון נטו, בניכוי הוצאות הפסדי<br>אשראי וביטוח |
| (720)                              | (263)                               | (90)     | (465)                               | (444)    | הוצאות מימון אחרות, נטו                               |
| (27,245)                           | (6,330)                             | (7,634)  | (13,654)                            | (14,712) | הוצאות הנהלה וכלליות                                  |
| (4,587)                            | (1,688)                             | -        | (1,478)                             | 33       | הכנסות (הוצאות) אחרות                                 |
| 67,191                             | 16,051                              | 13,906   | 32,449                              | 30,018   | רווח לפני מיסים על ההכנסה                             |
| (16,259)                           | (3,787)                             | (3,363)  | (7,713)                             | (7,258)  | מיסים על הכנסה                                        |
| 50,932                             | 12,264                              | 10,543   | 24,736                              | 22,760   | רווח ורווח כולל לתקופה                                |
|                                    |                                     |          |                                     |          |                                                       |
|                                    |                                     |          |                                     |          | רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של<br>החברה:           |
| 1.172                              | 0.283                               | 0.243    | 0.571                               | 0.524    | רווח בסיסי (בש"ח)                                     |
| 1.172                              | 0.283                               | 0.239    | 0.571                               | 0.518    | רווח מדולל (בש"ח)                                     |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

## מכלול מימון בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

| סה"כ הון                                               | עודפים  | קרנות הון<br>ופרמיה | הון המניות |                            |
|--------------------------------------------------------|---------|---------------------|------------|----------------------------|
| אלפי ש"ח                                               |         |                     |            |                            |
| לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)  |         |                     |            |                            |
| 305,733                                                | 114,603 | 191,130             | *          | יתרה ליום 1 בינואר 2025    |
| (5,011)                                                | (5,011) | -                   | -          | דיבידנד                    |
| 739                                                    | -       | 739                 | -          | תשלום מבוסס מניות          |
| 22,760                                                 | 22,760  | -                   | -          | רווח נקי ורווח כולל לתקופה |
| 324,221                                                | 132,352 | 191,869             | *          | יתרה ליום 30 ביוני 2025    |
| לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)  |         |                     |            |                            |
| 258,380                                                | 68,671  | 189,709             | *          | יתרה ליום 1 בינואר 2024    |
| 780                                                    | -       | 780                 | -          | תשלום מבוסס מניות          |
| 24,736                                                 | 24,736  | -                   | -          | רווח נקי ורווח כולל לתקופה |
| 283,896                                                | 93,407  | 190,489             | *          | יתרה ליום 30 ביוני 2024    |
| לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) |         |                     |            |                            |
| 313,234                                                | 121,809 | 191,425             | *          | יתרה ליום 1 באפריל 2025    |
| 444                                                    | -       | 444                 | -          | תשלום מבוסס מניות          |
| 10,543                                                 | 10,543  | -                   | -          | רווח נקי ורווח כולל לתקופה |
| 324,221                                                | 132,352 | 191,869             | *          | יתרה ליום 30 ביוני 2025    |
| לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) |         |                     |            |                            |
| 271,314                                                | 81,143  | 190,171             | *          | יתרה ליום 1 באפריל 2024    |
| 318                                                    | -       | 318                 | -          | תשלום מבוסס מניות          |
| 12,264                                                 | 12,264  | -                   | -          | רווח נקי ורווח כולל לתקופה |
| 283,896                                                | 93,407  | 190,489             | *          | יתרה ליום 30 ביוני 2024    |
| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)              |         |                     |            |                            |
| 258,380                                                | 68,671  | 189,709             | *          | יתרה ליום 1 בינואר 2024    |
| (5,000)                                                | (5,000) | -                   | -          | דיבידנד                    |
| 1,421                                                  | -       | 1,421               | -          | תשלום מבוסס מניות          |
| 50,932                                                 | 50,932  | -                   | -          | רווח נקי ורווח כולל לתקופה |
| 305,733                                                | 114,603 | 191,130             | *          | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024   |

\* מניות ללא ערך נקוב.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

## מכלול מימון בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |           | 6 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |           |
|---------------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|
| 2024                            | 2024                                | 2025      | 2024                                | 2025      |
| (מבוקר)                         | (בלתי מבוקר)                        |           |                                     |           |
| אלפי ש"ח                        |                                     |           |                                     |           |
| 50,932                          | 12,264                              | 10,543    | 24,736                              | 22,760    |
| 62                              | 15                                  | 11        | 33                                  | 21        |
| 1,993                           | 489                                 | 479       | 989                                 | 955       |
| (1)                             | (17)                                | 162       | (34)                                | 304       |
| 957                             | (360)                               | -         | (570)                               | (33)      |
| 1,421                           | 318                                 | 444       | 780                                 | 739       |
| 4,432                           | 445                                 | 1,096     | 1,198                               | 1,986     |
| (366)                           | (1,708)                             | 3,149     | (935)                               | 9,316     |
| 650                             | 3,115                               | (389)     | 5,775                               | (595)     |
| (104,203)                       | (115,168)                           | 168,827   | (97,030)                            | 331,777   |
| (119,960)                       | -                                   | -         | (44,960)                            | -         |
| (1,689)                         | (591)                               | 776       | (505)                               | 687       |
| (9,290)                         | (4,771)                             | -         | (4,771)                             | -         |
| (6,356)                         | 123,136                             | (152,547) | 136,150                             | (355,807) |
| (1,809)                         | (1,658)                             | (502)     | (2,309)                             | (626)     |
| (243,023)                       | 2,355                               | 19,314    | (8,585)                             | (15,248)  |
| (187,659)                       | 15,064                              | 30,953    | 17,349                              | 9,498     |
| 6,676                           | -                                   | -         | -                                   | -         |
| (216)                           | (20)                                | (165)     | (41)                                | (250)     |
| 6,460                           | (20)                                | (165)     | (41)                                | (250)     |
| (5,000)                         | -                                   | (5,011)   | -                                   | (5,011)   |
| (46,500)                        | (23,250)                            | (23,250)  | (23,250)                            | (23,250)  |
| (840)                           | (200)                               | (222)     | (412)                               | (418)     |
| 231,429                         | -                                   | -         | -                                   | -         |
| 179,089                         | (23,450)                            | (28,483)  | (23,662)                            | (28,679)  |
| (2,110)                         | (8,406)                             | 2,305     | (6,354)                             | (19,431)  |
| 51,430                          | 53,482                              | 27,584    | 51,430                              | 49,320    |
| 49,320                          | 45,076                              | 29,889    | 45,076                              | 29,889    |
| 252                             | -                                   | 631       | -                                   | 702       |

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת -**  
רווח לתקופה

**התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

הוצאות מימון בגין חוזי חכירה  
פחת והפחתות  
הפחתת ניכיון ופרמיה על אגרות חוב  
הוצאות (הכנסות) אחרות  
תשלום מבוסס מניות

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:**  
עליה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות  
שינוי במיסים שוטפים  
עליה (ירידה) באשראי מתאגידים בנקאיים  
ירידה בהלוואות מצד קשור  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
שינוי בנכסים והתחייבויות בגין מעורבות  
נמשכת, נטו  
ירידה (עליה) בהלוואות ללקוחות, נטו  
שינוי במיסים נדחים

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה -**  
מימוש נכס בשווי הוגן דרך רווח או הפסד  
רכישת רכוש קבוע ורכוש אחר  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**  
חלוקת דיבידנד  
פירעון אגרות חוב  
פירעון התחייבות בגין חכירה  
הנפקת אגרות חוב, נטו  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון

**גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

**פעולות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**  
הכרה בנכס כנגד התחייבות בגין חכירה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

## מכלול מימון בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

| לשנה<br>שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |      | 6 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |      |
|------------------------------------|-------------------------------------|------|-------------------------------------|------|
| 2024                               | 2024                                | 2025 | 2024                                | 2025 |
| (מבוקר)                            | (בלתי מבוקר)                        |      |                                     |      |
| אלפי ש"ח                           |                                     |      |                                     |      |

### תשלומי ותקבולי ריבית ומיסים:

|          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|
| 107,224  | 25,166   | 46,277   | 56,977   | 79,117   |
| (92,457) | (23,425) | (29,612) | (46,925) | (48,639) |
| 3        | -        | -        | 3        | 6,851    |
| (18,070) | (2,574)  | (4,441)  | (4,642)  | (15,862) |

ריבית שהתקבלה  
ריבית ששולמה  
מיסים שנתקבלו  
מיסים ששולמו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 1 – כללי:

א. חברת מכלול מימון בע"מ פועלת באמצעות חברות בנות המוחזקות כולן בבעלות מלאה של החברה. מכלול מימון נדל"ן בע"מ עוסקת במימון וליווי פרויקטים לבניה בתחום ההתחדשות העירונית ומימון עסקאות קומבינציה. נכון למועד הדוח הכספי כלל חברה לביטוח בע"מ הינו הגורם העיקרי המעמיד פוליסות חוק מכר וערבויות בקשר להסכמי המימון שמכלול נדל"ן חתמה עם לקוחותיה. כמו כן פועלת הקבוצה במתן הלוואות חוב מזנין בתחום הנדל"ן באמצעות חברת הבת מכלול מזנין בע"מ. בנוסף, פועלת הקבוצה באמצעות חברת הבת מכלול צמיחה בע"מ במתן הלוואות לחברות בצמיחה ממגוון תחומי פעילות. במהלך התקופה החלה החברה לפעול גם בתחום של מתן משכנתאות ליחידים. משרדי החברה נמצאים ברחוב מצדה 7 בני ברק. החברה ומכלול נדל"ן מחזיקות ברישיון למתן אשראי – מורחב בתוקף עד ליום 31.12.2027. בהתאם להוראות החוק מכלול צמיחה ומכלול מזנין פטורות מקבלת רישיון.

### ב. הגדרות:

דוחות כספיים אלה:

|   |              |   |                                                                            |
|---|--------------|---|----------------------------------------------------------------------------|
| - | הקבוצה       | - | החברה וחברות בנות.                                                         |
| - | החברה        | - | מכלול מימון בע"מ.                                                          |
| - | מכלול נדל"ן  | - | מכלול מימון נדל"ן בע"מ (חברה בת).                                          |
| - | מכלול צמיחה  | - | מכלול צמיחה בע"מ (חברה בת).                                                |
| - | מכלול מזנין  | - | מכלול מזנין בע"מ (חברה בת).                                                |
| - | משכנתאות     | - | מכלול משכנתאות יא בע"מ                                                     |
| - | כלל          | - | כלל חברה לביטוח בע"מ.                                                      |
| - | צדדים קשורים | - | כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי 24 – "גילויים בקשר לצד קשור" (להלן IAS 24). |
| - | בעל עניין    | - | כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.        |

### ג. השפעות מלחמת חרבות ברזל ומבצע עם כלביא

בהמשך לאמור בביאור 1 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 להלן השפעת חרבות ברזל על הקבוצה :

ביום 13 ביוני 2025, החל מבצע עם כלביא (המכונה גם מלחמת איראן-ישראל) בין ישראל לאיראן אשר נמשך 12 ימים עד ליום 24 ביוני 2025. במהלך המבצע ספגה מדינת ישראל תקיפות טילים והתושבים נדרשו להישאר בקרבת מרחבים מוגנים ועקב כך נרשמה ירידה בפעילות העסקית בישראל בתקופת המבצע.

להלן יפורטו השלכות המלחמה על פעילות החברה בחלוקה לפי תחומי הפעילות וכן הערכותיה של החברה להשפעותיה העתידיות של המלחמה על פעילותה (ככל שישנן) נכון למועד פרסום הדוח:

#### תחום הנדל"ן (מכלול נדל"ן ומכלול מזנין)

##### סקירת ענף הנדל"ן

לקוחות החברה בתחום הנדל"ן, הושפעו ממצב המלחמה ובכלל זה מהחלטות רשויות מקומיות ביחס לעצירת פעילות באתרי הבניה, ממחסור בכח אדם בענף (עקב הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מרצועת עזה), וממגמת ירידה בהתחלות בנייה חדשות בערים מרכזיות.

נכון למועד אישור הדוח ניכרת עדיין פגיעה בהיצע כוח האדם בענף הנדל"ן, בשל התמשכות ההגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה. למיטב ידיעת החברה, קיימים מגעים אל מול גורמים ממשלתיים על מנת להגדיל את מספר המכסות לעובדים זרים בענף הנדל"ן ולהקלה בדרישות שונות ביחס לחידוש היתרים ואישורים לעובדים זרים קיימים. יצוין כי עליה בשיעור העובדים הזרים בתחום הנדל"ן, אשר עלות העסקתם גבוהה יותר, עשויה להביא לעליה בעלויות הבנייה ובהתאם לעליה בעלות הפרויקטים של לקוחותיה של החברה בתחום הנדל"ן.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 1 – כללי (המשך):

לצד זאת, בשנת 2024 ניכרה התאוששות בענף הבנייה למגורים אשר באה לידי ביטוי בעליה של 40.8% במספר העסקאות למכירת דירות בשנת 2024 לעומת שנת 2023. בשנת 2025 מתאפיינת עד כה בירידה בשיעור העסקאות למכירת דירות. בחודש מאי 2025 נרשמה ירידה של 16% ביחס למאי 2024 בדומה לממצאים מאז תחילת 2025. להערכת החברה, ככל שהמלחמה לא תתעצם ו/או תתרחב לגזרות נוספות, צפויה מגמת התאוששות בהמשך השנה.

#### מצב האשראי שהחברה העמידה ללקוחותיה בתחום הנדל"ן

נכון למועד הדוח ולמועד אישור הדוח: (1) לא חלו שינויים מהותיים בפירעון ההלוואות שהעמידה החברה ללקוחותיה בתחום הנדל"ן; (2) ללקוחותיה בתחום הנדל"ן לא פנו אליה בבקשה לדחיית מועדי פירעון עתידיים של ההלוואות שהועמדו להם; (3) החברה לא נדרשה לבצע התאמה לביטחונות שהועמדו לה מלקוחותיה; ו-(4) היקף משיכות האשראי של לקוחות החברה בתחום הנדל"ן לא משקף עליה מהותית בצריכת האשראי לעומת ערב המלחמה. במסגרת בחינת תיק האשראי בוחנת החברה את הגידול התקציבי בפרויקטים הפעילים על מנת לזהות חריגות תקציביות. נכון למועד אישור הדוחות ברוב המוחלט של הפרויקטים לא היו שינויים מהותיים אשר פוגעים בכושר הספיגה.

להערכת החברה, התמשכות המלחמה לתקופה נוספת של עד שישה חודשים ממועד אישור דוח זה לא צפויה להשפיע באופן מהותי על צריכת האשראי של לקוחות החברה בתחום הנדל"ן לעומת צריכת האשראי שלהם נכון למועד דוח זה. המשמעות של הגידול בצריכת האשראי אגב הגידול התקציבי כאמור, על סיכון הנזילות של החברה הינו, להערכת החברה, זניח.

כמו כן, נכון למועד הדוח, כושר הספיגה הממוצע בכל הפרויקטים הפעילים המנוהלים במכלול נדל"ן עומד על כ- 52% כאשר, להערכת החברה, כלל הפרויקטים הפעילים שמרו על כושר ספיגה נאות ואינם צפויים להגיע למצב של כשל אשראי. לכן, להערכת החברה, לאור העובדה שההלוואות שהעמידה החברה ללקוחותיה בתחום הנדל"ן עדיין נהנות מרווחיות צפויה נאותה ומכוסה ספיגה בעל שיעור גבוה, לא חל שינוי מהותי בסיכון האשראי של החברה בתחום הנדל"ן.

#### מקורות מימון לתחום הנדל"ן

החברה סבורה כי נכון למועד דוח זה יש ברשותה מקורות מימון מספיקים על מנת לתמוך בפעילותה. ככל שתידרש החברה להגדיל את היקף מסגרות האשראי של החברה לצורך עמידה בביקושים לאשראי נוסף (ככל שיהיו כאלה), להערכת החברה יש ביכולותיה לשמר את מקורות המימון הנוכחיים (על בסיס ההנחה שמסגרות האשראי תמשכנה להתחדש מעת לעת) וכן לגייס מקורות לביקושים נוספים כאמור, בעלויות שאינן שונות באופן מהותי מעלויות המימון הנוכחיות, מהתאגידים הבנקאיים המממנים את פעילותה, וללא פגיעה בעמידתה באמות המידה הפיננסיות להן כפופה מכלול נדל"ן והחברה. יחד עם זאת, יוער כי ככל שהערכתה של החברה כאמור לא תתמשש, החברה תידרש לאתר מקורות מימון חלופיים כדי לתמוך בפעילותה.

### תחום החוב המורכב (מכלול צמיחה)

#### סקירת ענף החוב המורכב

מכלול צמיחה מעמידה אשראי לתאגידים עסקיים בינוניים וקטנים מתחומים שונים, בארץ ובעולם, לרבות בתחומי התעשייה, הטכנולוגיה, המסחר, הנדל"ן, הקמעונאות והשירותים. להערכת החברה, נכון למועד פרוסום הדוח, חלק מלקוחות מכלול צמיחה עדיין מושפעים ממצב המלחמה בדרגת השפעה שהינה נמוכה ולקוח אחד הושפע באופן מהותי מאוד ממצב המלחמה. ראה באור 2)4 א לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024.

במהלך הרבעון השני, הקבוצה אפשרה ללקוחות ספציפיים אשר כתוצאה ממבצע עם כלביא נוצרו להם הפרשי עיתוי תזרימיים נקודתיים הסדרי פריסת תשלומים בסך כולל של כ- 1,882 אלפי ש"ח אשר יתרת הקרן בגין הינה בסך של 15,168 אלפי ש"ח. מלבד זאת, לא היו אירועים נוספים של אי עמידה במועדי התשלום ועל כן, לדעת הקבוצה, אין עליה בסיכון האשראי של הלווים.

להערכת הנהלת הקבוצה, לא חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הלקוחות מאז מועד ההכרה לראשונה ובהתאם ההלוואות נחשבות כ"לא בפיגור" למעט ההלוואות לגביהם זוהה כשל אשראי.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 1 – כללי (המשך):

#### מקורות מימון בתחום החוב המורכב

להערכת החברה, מסגרות האשראי הקיימות של מכלול צמיחה צפויות להספיק לפעילותה והחברה מניחה כי מסגרות האשראי תמשכנה להתחדש מעת לעת. יחד עם זאת יוער כי ככל שהערכתה של החברה כאמור לא תתממש, החברה תידרש לאתר מקורות מימון חלופיים כדי לתמוך פעילותה.

#### ד. השפעות ריבית ואינפלציה

במהלך התקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025, לא היה שינוי בריבית המוניטרית, כך שנוון ליום 30 ביוני 2025 עמדה הריבית על שיעור של 4.5%.

להערכת החברה, לשינויים עתידיים בריבית הפריים ובאינפלציה, לא צפויות להיות השפעה מהותית על פעילות הקבוצה, מהנימוקים הבאים: (א) מרבית מקורות המימון וההלוואות שהועמדו על ידי החברה ללקוחותיה הינן בריבית הפריים, כאשר כ- 85% ממקורותיה של מכלול נדל"ן ו- 80% ממקורותיה של מכלול מזנין נקובות בריבית הפריים, כמו גם למעלה מ-98% מכספי ההלוואות שהעמידה ללקוחותיהן. במכלול צמיחה כלל המקורות הינם בריבית הפריים ולמעלה מ-75% מההלוואות שהועמדו על ידה הינן בריבית הפריים; (ב) משך החיים הממוצע הקצר של הלוואות החברה ללקוחותיה, ו"כריות הספיגה" הגבוהות (הרווחיות הצפויה של כל פרויקט, בתוספת ההון עצמי שהועמד על ידי היזם) להלוואות כאמור תורמות להפחתת הסיכון בתיק. לפרטים נוספים ראה ביאור 1 ד' לדוח השנתי ליום 31 בדצמבר 2024.

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

#### א. ציות לתקני ה- IFRS והצגת הגילוי הנדרש לפי תקנות ניירות ערך

המידע הכספי התמציתי של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות הביניים של ששת ושלושת החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופות 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 לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות השנתיים"), אשר מצייתים לתקני הדיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board (IASB)) (להלן - IFRS). הכנסות הקבוצה ותוצאות פעילותה לתקופות של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025.

#### ב. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024, למעט, מיסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

#### ג. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים:

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

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של החברה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים (המשך):

#### ד. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024 הובא מידע לגבי תיקונים לתקני IFRS 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, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024.

### ביאור 3 – אירועים במהלך התקופה:

א. ביום 23 בינואר 2025, בעקבות פנייה יזומה של מכלול צמיחה לתאגידים הבנקאיים חתמה מכלול צמיחה על תיקונים להסכמי מסגרות האשראי עם שלושת הבנקים המממנים שלה במסגרתם, קטנו מסגרות האשראי בסך כולל של 80 מיליון ש"ח כך שסך מסגרות האשראי של מכלול צמיחה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים עומד על 360 מיליון ש"ח.

ב. ביום 9 במרס 2025 נחתם תיקון להסכמי מסגרת האשראי של מכלול נדל"ן עם שני תאגידים בנקאיים, במסגרתם, עודכנו התניות הפיננסיות הבאות: (א) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול נדל"ן, בתוספת סכומי הלוואות בעלים שהועמדו למכלול נדל"ן בפועל וטרם נפרעו, לא יפחת מסכום השווה ל-15% (חלף 17.5%) מהמאזן של מכלול נדל"ן ובכל מקרה לא יפחת מ-50 מיליון ש"ח; (ב) שיעור סך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו למכלול נדל"ן (למעט הלוואות שהועמדו ע"י כלל חברה לביטוח בע"מ והחברה) וטרם נפרעו, לא יעלה על 85% (חלף 82.5%) מסך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו על פי כלל הסכמי תיק ההלוואות וטרם נפרעו באותה עת, בנטרול מספר פרויקטים שבהם לא הועמד סכום ההון העצמי הראשוני הנדרש על ידי היזם.

ג. ביום 19 במרס 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 5 מיליון ש"ח המהווים 0.1148 ש"ח למניה.

ד. ביום 19 במרס 2025, אישר דירקטוריון החברה הענקת 405,906 כתבי אופציות של מניות החברה ליו"ר הדירקטוריון ושבעה עובדים ונושאי משרה נוספים. האופציות יבשילו ב-4 מנות שוות על פני ארבע השנים העוקבות כאשר המנה הראשונה תבשיל לאחר שנה ממועד אישור ההענקה. הענקת האופציות עוד כפופה לאישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב ולרישום המניות שינבעו מהאופציות.

האופציות יהיו ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן ועד תקופה של חמש שנים ממועד אישור ההענקה. הערך הכלכלי התיאורטי של כל אופציה, במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע לסך 3.59 ש"ח לאופציה. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 35.026% וריבית חסרת סיכון בשיעור של 4.16%. מידת התנודתיות אשר נמדדה בסטיית התקן הצפויה מבוססת על ניתוח סטטיסטי של מחיר המניה של החברה. תוספת המימוש של האופציות הינה בסך 12.37 ש"ח (אינה צמודה).

ה. לטובת הפעילות של מתן משכנתאות לאנשים פרטיים, בחודש מרס 2025 הקימה החברה חברה בת בשם מכלול מימון משכנתאות יא בע"מ (להלן – מכלול משכנתאות יא), ובחודש אפריל 2025 הקימה החברה חברה בת אשר מוחזקת בשיעור של 90.01% על ידי החברה בשם מכלול משכנתאות בע"מ (להלן – מכלול משכנתאות). החברה פועלת להקים חברה חדשה אשר תוחזק בשיעור של 100% על ידי מכלול משכנתאות (להלן – מכלול משכנתאות SPE) במהלך הרבעון החלה הקבוצה לפעול בתחום המשכנתאות באמצעות מכלול משכנתאות יא.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 3 – אירועים במהלך התקופה (המשך):

ו. ביום 18 ביוני 2025, התקשרה חברת הבת מכלול נדל"ן בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי ד' אשר על פיו, העמיד התאגיד הבנקאי מסגרת אשראי לזמן קצר בסך של 200 מיליון ש"ח.

מסגרת האשראי תהיה בתוקף ל- 12 חודשים החל מיום 18 ביוני 2025 שלא מתחדשת אוטומטית. הסכומים שימשכו כחלק ממסלולי המשיכות בש"ח ממסגרות האשראי יישאו ריבית שנתית משתנה משוקללת השווה לריבית "הפריים", בתוספת שיעור ריבית שנתית ממוצעת בטווח של 0.4% - 1.2% לשנה והכל בתוספת עמלות ותשלום הוצאות כמקובל בבנק.

במסגרת ההסכם נקבעו אמות מידה פיננסיות על פיהן, (1) סך ההון העצמי של מכלול נדל"ן, בתוספת סכומי הלוואות בעלים נחותות שהועמדו לה בפועל וטרם נפרעו, לא יפחת מסכום השווה ל- 15% מהמאזן של מכלול נדל"ן (ובכל מקרה לא יפחת מ- 50 מיליון ש"ח); (2) שיעור סך סכומי קרן הלוואות שהועמדו למכלול נדל"ן (למעט הלוואות שהועמדו ע"י כלל חברה לביטוח בע"מ, ככל שהועמדו, והחברה) וטרם נפרעו, לא יעלה על 85% מסך סכומי קרן הלוואות שהועמדו על פי כלל הסכמי תיק הלוואות וטרם נפרעו באותה עת. כמו כן, במסגרת ההסכם נקבעו תניות נוספות ביחס להסכמי הלוואה מול הלווים, לרבות שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.

עוד התחייבה מכלול נדל"ן (1) לאי יצירת שעבודים עתידיים (למעט שעבוד ספציפי לרכישת נכס; (2) אי ביצוע עסקאות חדשות ללא הסכמת הבנק, בהתרחש אירוע הפרה והתחייבויות נוספות.

ז. במהלך חודש יוני 2025 חתמה מכלול נדל"ן על תיקונים להסכמי מסגרות האשראי עם שלושה מהבנקים המממנים שלה, ובין היתר, הוארכה התקופה לניצול חלק יחסי (בשיעור של 40%) ממסגרות האשראי כמפורט להלן:

1. ביחס לתאגיד בנקאי א', מתוך מסגרת אשראי בסך 400 מיליון ש"ח, סך של 160 מיליון ש"ח יהיה ניתן לניצול החל מיום 16 ביוני 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2026.
2. ביחס לתאגיד בנקאי ב', מתוך מסגרת אשראי בסך 400 מיליון ש"ח, סך של 160 מיליון ש"ח יהיה ניתן לניצול החל מיום 16 ביוני 2025 ועד ליום 30 באפריל 2027.
3. ביחס לתאגיד בנקאי ג', מתוך מסגרת אשראי בסך 350 מיליון ש"ח, סך של 140 מיליון ש"ח יהיה ניתן לניצול החל מיום 16 ביוני 2025 ועד ליום 11 ביוני 2027.

יצוין כי במסגרת התיקונים להסכמי מסגרות האשראי, עלה שיעור עמלת אי הניצול בגין החלק היחסי שתקופתו הוארכה.

ח. נכון ליום 30 ביוני 2025, במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה, יחס הון עצמי למאזן נטו פחת משיעור של 17% ולפיכך החברה נדרשת לעדכן ולהעלות את שיעור מרווח הריבית ב- 0.25% לשנה (כך שמרווח הריבית יעמוד על 4.95% לשנה) בגין אגרות חוב (סדרה א'), לתקופה שתחל ממועד פרסום דוח זה ועד למועד המוקדם מבין: (1) מועד פרסום דוחות כספיים לפיהם יחס הון למאזן נטו עומד על 17% או יותר; או (2) פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 4 – הלוואות ללקוחות:

א. ההרכב:

| ליום 30 ביוני 2025  |                   |                   |              | (בלתי מבוקר)                                                                                                                                                |
|---------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מגזר מימון<br>נדל"ן | מגזר חוב<br>מורכב | משכנתאות<br>(אחר) | מגזר<br>סה"כ | <p>הלוואות הכוללות מרכיב של ריבית בלבד<br/>ריבית לקבל (ריבית מראש)<br/>בניכוי – הפסדי אשראי חזויים<br/>הלוואות הכוללות קיקר המוצגות בשווי הוגן<br/>סה"כ</p> |
| אלפי ש"ח            |                   |                   |              |                                                                                                                                                             |
| 1,364,745           | 339,335           | 16,158            | 1,720,238    |                                                                                                                                                             |
| 56,684              | 2,961             | (135)             | 59,510       |                                                                                                                                                             |
| (5,615)             | (15,304)          | (13)              | (20,932)     |                                                                                                                                                             |
| -                   | 107,766           | -                 | 107,766      |                                                                                                                                                             |
| 1,415,814           | 434,758           | 16,010            | 1,866,582    |                                                                                                                                                             |

| ליום 30 ביוני 2024  |                   |           | (בלתי מבוקר)                                                                                                                                   |
|---------------------|-------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מגזר מימון<br>נדל"ן | מגזר חוב<br>מורכב | סה"כ      | <p>הלוואות הכוללות מרכיב של ריבית בלבד<br/>ריבית לקבל<br/>בניכוי – הפסדי אשראי חזויים<br/>הלוואות הכוללות קיקר המוצגות בשווי הוגן<br/>סה"כ</p> |
| אלפי ש"ח            |                   |           |                                                                                                                                                |
| 893,880             | 308,107           | 1,201,987 |                                                                                                                                                |
| 43,679              | 4,992             | 48,671    |                                                                                                                                                |
| (2,569)             | (13,225)          | (15,794)  |                                                                                                                                                |
| -                   | 133,405           | 133,405   |                                                                                                                                                |
| 934,990             | 433,279           | 1,368,269 |                                                                                                                                                |

| ליום 31 בדצמבר 2024 |                   |           | (מבוקר)                                                                                                                                        |
|---------------------|-------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מגזר מימון<br>נדל"ן | מגזר חוב<br>מורכב | סה"כ      | <p>הלוואות הכוללות מרכיב של ריבית בלבד<br/>ריבית לקבל<br/>בניכוי – הפסדי אשראי חזויים<br/>הלוואות הכוללות קיקר המוצגות בשווי הוגן<br/>סה"כ</p> |
| אלפי ש"ח            |                   |           |                                                                                                                                                |
| 1,046,063           | 321,557           | 1,367,620 |                                                                                                                                                |
| 53,075              | 4,837             | 57,912    |                                                                                                                                                |
| (2,872)             | (15,177)          | (18,049)  |                                                                                                                                                |
| -                   | 103,292           | 103,292   |                                                                                                                                                |
| 1,096,266           | 414,509           | 1,510,775 |                                                                                                                                                |

### ב. פילוח תיק האשראי על פי מועדי תשלום :

| ליום 30 ביוני 2025                                       |         |                                          |                                              | (בלתי מבוקר)                                                      |
|----------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| הלוואות בהן לא ארעה עלייה בסיכון                         |         |                                          |                                              | מגזר מימון נדל"ן<br>מגזר חוב מורכב<br>מגזר משכנתאות (אחר)<br>סה"כ |
| הלוואות בהן ארע<br>אירוע כשל או שחלה<br>בהם עלייה בסיכון |         | האשראי                                   |                                              |                                                                   |
| סה"כ                                                     | האשראי  | הלוואות שחל בהן<br>שינוי במועדי<br>תשלום | הלוואות שבהן לא חל<br>שינוי במועדי<br>התשלום |                                                                   |
|                                                          |         | אלפי ש"ח                                 |                                              |                                                                   |
|                                                          |         |                                          |                                              |                                                                   |
| 1,421,429                                                | 63,614  | 575,673                                  | 782,142                                      |                                                                   |
| 450,062                                                  | 64,562  | 18,197                                   | 367,303                                      |                                                                   |
| 16,023                                                   | -       | -                                        | 16,023                                       |                                                                   |
| 1,887,514                                                | 128,176 | 593,870                                  | 1,165,468                                    |                                                                   |

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 4 – הלוואות ללקוחות (המשך):

#### ג. הפרשה להפסדי אשראי:

(א) מגזר מימון נדל"ן:

| סה"כ        | הלוואות בכשל אשראי | הלוואות עם עליה בסיכון האשראי | הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי | התחייבויות לא מנוצלות למתן מסגרות אשראי* | 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) |
|-------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| אלפי ש"ח    |                    |                               |                                |                                          |                            |
| 1,364,745** | 29,499             | 31,115                        | 1,304,131                      | -                                        | ערך בספרים ברוטו           |
| (5,615)     | (3,310)            | (138)                         | (1,910)                        | (257)                                    | סך ההפרשה להפסד            |
|             |                    | 0.25%-0.65%                   | 0.05%-0.65%                    | 0.01%                                    | שיעור הפסד צפוי            |

\* סך מסגרות האשראי שטרם נוצלו נכון ליום 30 ביוני 2025 הינו כ- 2,567 מיליון ש"ח.

\*\* לא כולל ריבית לקבל בסך של כ- 56.68 מיליון ש"ח.

\*\*\* במהלך התקופה של ששת החודשים, זוהו שני פרויקטים נוספים שבהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ופרויקט אחד שבו חל כשל אשראי.

#### הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי

| סה"כ      | כושר ספיגה מעל 35% | כושר ספיגה בין 25%-ל-35% | כושר ספיגה של עד 25% | 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) |
|-----------|--------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|
| אלפי ש"ח  |                    |                          |                      |                            |
| 1,304,131 | 852,290            | 363,241                  | 88,600               | ערך בספרים ברוטו           |
| (1,910)   | (427)              | (908)                    | (575)                | סך הפרשה להפסד             |
|           | 0.05%              | 0.25%                    | 0.65%                | שיעור הפסד צפוי            |

| סה"כ      | הלוואות בכשל אשראי | הלוואות עם עליה בסיכון האשראי | הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי | התחייבויות לא מנוצלות למתן מסגרות אשראי* | 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) |
|-----------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| אלפי ש"ח  |                    |                               |                                |                                          |                            |
| 893,880** | 14,952             | 5,298                         | 873,630                        | -                                        | ערך בספרים ברוטו           |
| (2,569)   | (1,073)            | (13)                          | (1,306)                        | (177)                                    | סך ההפרשה להפסד            |
|           |                    | 0.25%-0.65%                   | 0.05%-0.65%                    | 0.01%                                    | שיעור הפסד צפוי            |

\* סך מסגרות האשראי שטרם נוצלו נכון ליום 30 ביוני 2024 הינו כ- 1,783 מיליון ש"ח.

\*\* לא כולל ריבית לקבל בסך של כ- 43.7 מיליון ש"ח.

#### הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי

| סה"כ     | כושר ספיגה מעל 35% | כושר ספיגה בין 25%-ל-35% | כושר ספיגה של עד 25% | 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) |
|----------|--------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|
| אלפי ש"ח |                    |                          |                      |                            |
| 873,630  | 507,330            | 331,976                  | 34,324               | ערך בספרים ברוטו           |
| (1,306)  | (253)              | (830)                    | (223)                | סך הפרשה להפסד             |
|          | 0.05%              | 0.25%                    | 0.65%                | שיעור הפסד צפוי            |

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 4 – הלוואות ללקוחות (המשך):

| 31 בדצמבר 2024<br>(מבוקר) | התחייבויות לא<br>מנוצלות למתן<br>מסגרות אשראי* | הלוואות ללא<br>עליה בסיכון<br>האשראי | הלוואות עם<br>עליה בסיכון<br>האשראי | הלוואות<br>בכשל<br>אשראי*** | סה"כ        |
|---------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| אלפי ש"ח                  |                                                |                                      |                                     |                             |             |
| ערך בספרים ברוטו          | -                                              | 1,009,350                            | 8,339                               | 28,374                      | **1,046,063 |
| סך ההפרשה להפסד           | (204)                                          | (1,553)                              | (50)                                | (1,065)                     | (2,872)     |
| שיעור הפסד צפוי           | 0.01%                                          | 0.05%-0.65%                          | 0.25%-0.65%                         |                             |             |

\* סך מסגרות האשראי שטרם נוצלו נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 2,038 מיליון ש"ח.

\*\* לא כולל ריבית לקבל בסך של כ- 53 מיליון ש"ח.

\*\*\* במהלך שנת 2024 זוהו אירוע כשל המחייב בחינה ספציפית של שני פרויקטים ללקוח ממגזר הנדל"ן בעקבות ירידת שווי הקרקע עקב שינוי זכויות בניה וגידול תקציבי.

#### הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי

| 31 בדצמבר 2024<br>(מבוקר) | כושר ספיגה של<br>עד 25% | כושר ספיגה בין<br>25% ל-35% | כושר ספיגה<br>מעל 35% | סה"כ      |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------|
| אלפי ש"ח                  |                         |                             |                       |           |
| ערך בספרים ברוטו          | 46,600                  | 383,898                     | 578,852               | 1,009,350 |
| סך הפרשה להפסד            | (303)                   | (960)                       | (290)                 | (1,553)   |
| שיעור הפסד צפוי           | 0.65%                   | 0.25%                       | 0.05%                 |           |

התנועה בהפרשה להפסד שביצעה הקבוצה בגין הלוואות מגזר הנדל"ן, הינה כדלקמן:

| לשנה<br>שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר | לשלושה חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |         | לשישה חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |         |
|------------------------------------|-----------------------------------------|---------|----------------------------------------|---------|
| 2024                               | 2024                                    | 2025    | 2024                                   | 2025    |
| (מבוקר)                            | (בלתי מבוקר)                            |         |                                        |         |
| אלפי ש"ח                           |                                         |         |                                        |         |
| (1,378)                            | (2,459)                                 | (3,384) | (1,378)                                | (2,872) |
| (1,026)                            | (20)                                    | (2,218) | (1,034)                                | (2,245) |
| (36)                               | -                                       | (72)    | 1                                      | (88)    |
| (44)                               | (10)                                    | (32)    | (17)                                   | (53)    |
| (388)                              | (80)                                    | 91      | (141)                                  | (357)   |
| (2,872)                            | (2,569)                                 | (5,615) | (2,569)                                | (5,615) |

יתרה לתחילת התקופה  
סכומים שהופרשו במהלך התקופה  
כנגד רווח או הפסד:  
הפרשה ספציפית בגין פרויקטים עם  
כשל אשראי  
הפרשה בגין פרויקטים עם עליה  
בסיכון האשראי  
סכומים שנמדדו בסכום השווה  
להפסדי האשראי החזויים  
בתקופה של 12 חודשים בגין  
התחייבויות לא מנוצלות למתן  
מסגרות אשראי  
סכומים שנמדדו בסכום השווה  
להפסדי האשראי החזויים  
בתקופה של 12 חודשים בגין  
יתר הפרויקטים  
יתרה לסוף התקופה

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 4 – הלוואות ללקוחות (המשך):

(ב) מגזר מימון חוב מורכב:

א. הלוואות הכוללות מרכיב של ריבית בלבד:

| 30 ביוני 2025<br>(בלתי מבוקר) | הלוואות ללא עליה<br>בסיכון האשראי | הלוואות עם עליה<br>בסיכון האשראי | הלוואות עם<br>אירוע כשל | סה"כ     |
|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------|
|                               |                                   |                                  |                         | אלפי ש"ח |
| ערך בספרים ברוטו              | 277,734                           | -                                | 64,562                  | 342,296  |
| סך ההפרשה להפסד               | (1,307)                           | -                                | (13,997)                | (15,304) |
| שיעור הפסד צפוי (באחוזים)     | 0.85 – 0.25                       | -                                | 21.68                   |          |

במהלך התקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 חלה הרעה במצבו של לווה בהלוואות עם עליה בסיכון אשראי ועל כן הקובצה סיווגה את ההלוואה להלוואות עם אירוע כשל.

כמו כן, במהלך הרבעון השני, הקבוצה אפשרה ללקוחות ספציפיים אשר כתוצאה ממבצע עם כלביא נוצרו להם הפרשי עיתוי תזרימיים נקודתיים הסדרי פריסת תשלומים בסך כולל של כ- 1,882 אלפי ש"ח אשר יתרת הקרן בגינן הינה בסך של 15,168 אלפי ש"ח. ראה באור 1.ג.

| 30 ביוני 2025<br>(בלתי מבוקר) | הלוואות ללא עליה<br>בסיכון האשראי | מגובות בבטחונות<br>מטריאליים | מגובות<br>בבטחונות רכיבים | סה"כ     |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|----------|
|                               |                                   |                              |                           | אלפי ש"ח |
| ערך בספרים ברוטו              | 175,564                           | 102,170                      | 277,734                   |          |
| סך ההפרשה להפסד               | (439)                             | (868)                        | (1,307)                   |          |
| שיעור הפסד צפוי (באחוזים)     | 0.25                              | 0.85                         |                           |          |

| 30 ביוני 2024<br>(בלתי מבוקר) | הלוואות ללא עליה<br>בסיכון האשראי | הלוואות עם עליה<br>בסיכון האשראי | הלוואות עם<br>אירוע כשל | סה"כ     |
|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------|
|                               |                                   |                                  |                         | אלפי ש"ח |
| ערך בספרים ברוטו              | 250,059                           | 32,332                           | 30,708                  | 313,099  |
| סך ההפרשה להפסד               | (1,755)                           | (81)                             | (11,389)                | (13,225) |
| שיעור הפסד צפוי (באחוזים)     | 0.85 – 0.25                       | 0.25                             | 37.09                   |          |

במהלך התקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 זוהתה הלוואה שבה חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי.

| 30 ביוני 2024<br>(בלתי מבוקר) | הלוואות ללא עליה<br>בסיכון האשראי | מגובות בבטחונות<br>מטריאליים | מגובות<br>בבטחונות רכיבים | סה"כ     |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|----------|
|                               |                                   |                              |                           | אלפי ש"ח |
| ערך בספרים ברוטו              | 61,718                            | 188,341                      | 250,059                   |          |
| סך ההפרשה להפסד               | (154)                             | (1,601)                      | (1,755)                   |          |
| שיעור הפסד צפוי (באחוזים)     | 0.25                              | 0.85                         |                           |          |

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 4 – הלוואות ללקוחות (המשך):

| סה"כ     | הלוואות עם אירוע כשל | הלוואות עם עליה בסיכון האשראי | הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי | 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)    |
|----------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| אלפי ש"ח |                      |                               |                                |                           |
| 326,394  | 30,813               | 33,004                        | 262,577                        | ערך בספרים ברוטו          |
| (15,177) | (13,259)             | (83)                          | (1,835)                        | סך ההפרשה להפסד           |
|          | 43.03                | 0.25                          | 0.85 – 0.25                    | שיעור הפסד צפוי (באחוזים) |

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, זוהתה הלוואה שבה חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי. במהלך שנת 2024 נפתח הליך חדלות פירעון וכן אושר הסדר חוב בבית משפט ללקוח של מכלול צמיחה מתחום תעשיית מוצרי הפלסטיקה הפועל באשקלון. עקב מלחמת חרבות ברזל פעילות הלקוח נפגעה, כאשר, למיטב ידיעת החברה, פתיחת הליך חדלות הפירעון נבע בעיקר מכך שהלקוח טרם קיבל פיצויים מהמדינה, בגין המלחמה. יתרת ההלוואה (קרן וריבית) שהועמדה ללקוח על ידי מכלול צמיחה ושטרם נפרעה, עומדת על כ- 5.2 מיליון ש"ח. במסגרת הסדר החוב להערכת הקבוצה, חלקה של מכלול צמיחה בתקבולי הפיצויים הצפויים מהמדינה יפרעו כ- 50% מיתרת החוב של הלקוח כלפי מכלול צמיחה. בהתאם להערכת הקבוצה כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 קיימת הפרשה ספציפית בגין לקוח זה בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח.

| סה"כ    | הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי  |                          | 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)    |
|---------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|         | מגובות בבטחונות רכימים אלפי ש"ח | מגובות בבטחונות מטריאלים |                           |
| 262,577 | 196,475                         | 66,102                   | ערך בספרים ברוטו          |
| (1,835) | (1,670)                         | (165)                    | סך ההפרשה להפסד           |
|         | 0.85                            | 0.25                     | שיעור הפסד צפוי (באחוזים) |

התנועה בהפרשה להפסד שביצעה הקבוצה בגין הלוואות מגזר החוב המורכב, הינה כדלקמן:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 |          | לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 |          |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------|------------------------------------------|----------|
|                                           | 2024                                      | 2025     | 2024                                     | 2025     |
| (בלתי מבוקר)                              |                                           |          |                                          |          |
| אלפי ש"ח                                  |                                           |          |                                          |          |
| (9,417)                                   | (10,632)                                  | (15,465) | (9,417)                                  | (15,177) |
| (5,877)                                   | (2,674)                                   | (288)    | (4,007)                                  | (738)    |
| (83)                                      | (4)                                       | 88       | (81)                                     | 83       |
| 200                                       | 85                                        | 361      | 280                                      | 528      |
| (15,177)                                  | (13,225)                                  | (15,304) | (13,225)                                 | (15,304) |

יתרה לתחילת התקופה:  
סכומים שהופרשו במהלך השנה  
כנגד רווח או הפסד:  
סכומים שהופרשו בגין כשל אשראי  
סכומים שהופרשו בגין הלוואות עם עלייה בסיכון אשראי  
שנמדדו בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 חודשים  
יתרה לסוף התקופה

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 4 – הלוואות ללקוחות (המשך):

ב. הלוואות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

כאמור בדוחות השנתיים של החברה, לחברה קיימים מכשרי חוב הנמדדים בשווי הוגן שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה- רמה 3. מכשירים הפיננסיים הנ"ל הינם הלוואות הכוללות ריבית משתנה ורכיב קיקר. במהלך הרבעון לא היה שינוי בתהליכי ההערכה של קביעת השווי ההוגן. ראה באור 7 להלן.

| לשנה          | לשלושה חודשים          |         | לשישה חודשים שהסתיימו |         |                                   |
|---------------|------------------------|---------|-----------------------|---------|-----------------------------------|
| שהסתיימה ביום | שהסתיימו ביום 30 ביוני |         | ביום 30 ביוני         |         |                                   |
| 31 בדצמבר     |                        |         |                       |         |                                   |
| 2024          | 2024                   | 2025    | 2024                  | 2025    |                                   |
| (מבוקר)       | (בלתי מבוקר)           |         |                       |         |                                   |
| אלפי ש"ח      |                        |         |                       |         |                                   |
| 181,247       | 170,267                | 106,341 | 181,247               | 103,292 | יתרה לתחילת התקופה:               |
| 4,000         | -                      | 314     | -                     | 3,909   | העמדות במהלך התקופה               |
|               |                        |         |                       |         | מעבר מהלוואות בשווי הוגן להלוואות |
| (27,274)      | -                      | -       | -                     | -       | בריבית בלבד עקב שינוי בתנאים      |
| (75,863)      | (41,842)               | (2,287) | (58,979)              | (6,134) | פירעונות במהלך התקופה             |
| (592)         | (1,352)                | (345)   | (1,961)               | (773)   | שינויים בשווי הוגן של הלוואות     |
| 21,774        | 6,332                  | 3,743   | 13,098                | 7,472   | הכנסות ריבית                      |
| 103,292       | 133,405                | 107,766 | 133,405               | 107,766 | יתרה לסוף התקופה                  |

### ג) מגזר משכנתאות (אחר):

במהלך חודש אפריל, החלה הקבוצה פעילות מתן משכנתאות גישור לטווח קצר ובינוני (עד 5 שנים), המיועדות ללקוחות פרטיים הזקוקים למימון זמני כנגד נכס קיים או נרכש, וכן הלוואות לכל מטרה לצורך איחוד הלוואות קיימות ושיפור תזרים המזומנים.

לצורך הבטחת ההלוואות נדרשות מהלווה בטוחות שונות כגון משכנתא מדרגה ראשונה, משכנתא מדרגה שניה וערבות אישית של הלווה.

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת מהאפיון הספציפי של כל לווה, ההלוואה והנכס הממושכן. הקבוצה קובעת את סיכון האשראי של ההלוואות על פי פרמטרים שנקבעו. הקבוצה מפעילה שיקול דעת לגבי רמת סיכון האשראי של כל לקוח על בסיס שקלול הפרמטרים כאמור. סיכון האשראי מושפע מאופי וסוג הלווה, האזור הגיאוגרפי של הנכס, סוג המשכנתא ניסיונו וחוסנו של הלקוח, מצב המשק ומצב בטחוני.

בעת חישוב ההפרשה בגין הפסדי אשראי חזויים, בשלב הראשון הקבוצה בוחנת בצורה פרטנית לכל לקוח האם ישנם לקוחות בכשל אשראי המחייבים בחינה ספציפית של הלקוח, אירועי הכשל הינם, בין היתר, כניסה להליך פשיטת רגל של הלווה, ירידה משמעותית בשווי הנכס, פיגור בתשלום העולה על 90 ימים. בשלב השני, הקבוצה בוחנת בצורה פרטנית לכל לקוח האם ישנם לקוחות אשר חלה בהם עלייה משמעותית בסיכון האשראי. בבחינת העלייה בסיכון האשראי בודקת הקבוצה בין היתר את הסממנים הבאים בכפוף לשיקול דעת הקבוצה המהווים סממנים לעליה בסיכון האשראי: הגשת בקשה להקפאת הליכים על ידי הלווה, פיגור בתשלום העולה על 30 ימים שלא כתוצאה מכשל טכני בביצוע התשלום.

ההפרשה להפסדי אשראי בגין הלוואות בכשל והלוואות אשר חלה בהן עלייה בסיכון האשראי מבוצעת בהתבסס על אומדן תזרים המזומנים נטו שינבע מההלוואה מהוון תוך הבאת תרחישים שונים.

לגבי יתרת הלקוחות שאינן בכשל ולא זוהה בגינן עלייה בסיכון האשראי, החברה מיישמת מתודולוגיה על-פיה היא מחשבת את שיעור ההוצאות בגין ההפרשה להפסדי אשראי, ביחס ליתרה של ההלוואות לתאריך הדוח על המצב הכספי. לאור העובדה כי אין לחברה היסטוריה מספקת של אירועי כשל החישוב על-פי מתודולוגיה זו נעשה ברמה רבעונית תוך הסתמכות על חברות דומות.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 4 – הלוואות ללקוחות (המשך):

לצורך כך, ההלוואות ללא עליה בסיכון אשראי מסווגות לאחת מארבעת הקטגוריות; (1) הלוואות שאין בפיגור; (2) הלוואות שבוצע בהן פריסה נקודתית של תשלום אחד או יותר ושלדעת החברה אין בפריסה זו משום עליה מהותית בסיכון האשראי; (3) הלוואות שבפיגור עד 30 ימים (4) הלוואות בפיגור של בין 30-90 ימים ואשר הפיגור הינו בהסכמת החברה ו/או בוצע בהן הסדר תשלומים נקודתי ואשר החברה אינה רואה בפיגור כעלייה מהותית בסיכון האשראי. במהלך התקופה לא זוהו הלוואות עם עליה בסיכון האשראי או הלוואות הן אירע אירוע כשל. בעת חישוב ההפרשה להפסדי אשראי חזויים לוקחת הקבוצה בחשבון גם מידע צופה פני עתיד לרבות השפעת מלחמת חרבות ברזל. הקבוצה בוחנת בכל תאריך חתך את האומדנים וההנחות בדבר המידע צופה פני עתיד.

| 30 ביוני 2025<br>(בלתי מבוקר) | הלוואות שאין<br>בפיגור | סה"כ   |
|-------------------------------|------------------------|--------|
|                               | אלפי ש"ח               |        |
| ערך בספרים ברוטו              | 16,023                 | 16,023 |
| סך ההפרשה להפסד               | (13)                   | (13)   |
| שיעור הפסד צפוי (באחוזים)     | 0.08                   |        |

### ביאור 5 – נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

| לשנה<br>שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר | לשלושה חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני | לשישה חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |        |       |
|------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|--------|-------|
| 2024                               | 2024                                    | 2025                                   | 2024   | 2025  |
| (מבוקר)                            | (בלתי מבוקר)                            |                                        |        |       |
|                                    | אלפי ש"ח                                |                                        |        |       |
| 15,836                             | 16,046                                  | 8,203                                  | 15,836 | 8,203 |
| (6,676)                            | -                                       | -                                      | -      | -     |
| (957)                              | 360                                     | -                                      | 570    | -     |
| 8,203                              | 16,406                                  | 8,203                                  | 16,406 | 8,203 |

יתרה לתחילת התקופה  
מימוש במהלך התקופה  
שינויים בשווי הוגן  
יתרה לסוף התקופה

### ביאור 6 – מידע מגזרי:

#### א. כללי

מגזרי פעילות מדווחים לפי אותו בסיס המשמש לצורכי דיווח פנימיים המוגש למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בקבוצה, אשר אחראי על הקצאת משאבים למגזרי הפעילות של הקבוצה והערכת הביצועים שלהם. הנהלת הקבוצה סוקרת את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים. תחומי פעילות אלו מהווים את הבסיס שלפיו מדווחת הקבוצה על מידע בדבר המגזרים העסקיים העיקריים. ביצועי מגזרי הפעילות נבחנים על בסיס מדידת רווחי המגזר, הכוללים את הכנסות הקבוצה מהפעילות בכל מגזר, בניכוי העלויות והוצאות המתייחסות באופן ישיר לכלל מגזר וכן זקיפה יחסית של הוצאות משותפות בין המגזרים. הוצאות מימון אחרות אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות.

החל משנת 2025 החלה החברה לפעול גם בתחום מתן משכנתאות לפרטיים.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 – מידע מגזרי (המשך):

### ב. תוצאות המגזרים:

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):

| סה"כ     | אחר   | מימון<br>חוב מורכב | מימון<br>נדל"ן |                        |
|----------|-------|--------------------|----------------|------------------------|
| אלפי ש"ח |       |                    |                |                        |
| 99,083   | 166   | 28,858             | 70,059         | הכנסות מימון           |
| (50,232) | (46)  | (12,229)           | (37,957)       | הוצאות מימון           |
| (773)    | -     | (773)              | -              | שינויים בשווי הוגן     |
| (2,883)  | (13)  | (127)              | (2,743)        | הפרשה להפסדי אשראי     |
| (13,828) | (474) | (5,751)            | (7,603)        | הוצאות אחרות של המגזר  |
| 31,367   | (367) | 9,978              | 21,756         | רווח תפעולי של המגזר   |
| (1,349)  |       |                    |                | הוצאות אחרות שלא יוחסו |
| (7,258)  |       |                    |                | מיסים על ההכנסה        |
| 22,760   |       |                    |                | רווח כולל לתקופה       |

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר):

| סה"כ     | מימון<br>חוב מורכב | מימון<br>נדל"ן |                        |
|----------|--------------------|----------------|------------------------|
| אלפי ש"ח |                    |                |                        |
| 103,608  | 40,435             | 63,173         | הכנסות מימון           |
| (48,477) | (13,731)           | (34,746)       | הוצאות מימון           |
| (1,961)  | (1,961)            | -              | שינויים בשווי הוגן     |
| (5,002)  | (3,809)            | (1,193)        | הפרשה להפסדי אשראי     |
| (14,472) | (4,793)            | (9,679)        | הוצאות אחרות של המגזר  |
| 33,696   | 16,141             | 17,555         | רווח תפעולי של המגזר   |
| (1,247)  |                    |                | הוצאות אחרות שלא יוחסו |
| (7,713)  |                    |                | מיסים על ההכנסה        |
| 24,736   |                    |                | רווח כולל לתקופה       |

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):

| סה"כ     | אחר   | מימון<br>חוב מורכב | מימון<br>נדל"ן |                        |
|----------|-------|--------------------|----------------|------------------------|
| אלפי ש"ח |       |                    |                |                        |
| 50,894   | 166   | 14,398             | 36,330         | הכנסות מימון           |
| (26,812) | (46)  | (6,286)            | (20,480)       | הוצאות מימון           |
| (345)    | -     | (345)              | -              | שינויים בשווי הוגן     |
| (2,083)  | (13)  | 161                | (2,231)        | הפרשה להפסדי אשראי     |
| (7,179)  | (452) | (2,824)            | (3,903)        | הוצאות אחרות של המגזר  |
| 14,475   | (345) | 5,104              | 9,716          | רווח תפעולי של המגזר   |
| (569)    |       |                    |                | הוצאות אחרות שלא יוחסו |
| (3,363)  |       |                    |                | מיסים על ההכנסה        |
| 10,543   |       |                    |                | רווח כולל לתקופה       |

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 6 – מידע מגזרי (המשך):

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר):

| סה"כ     | מימון<br>חוב מורכב<br>אלפי ש"ח | מימון<br>נדל"ן |                        |
|----------|--------------------------------|----------------|------------------------|
| 51,978   | 19,890                         | 32,088         | הכנסות מימון           |
| (23,494) | (6,515)                        | (16,979)       | הוצאות מימון           |
| (1,352)  | (1,352)                        | -              | שינויים בשווי הוגן     |
| (2,705)  | (2,593)                        | (112)          | הפרשה להפסדי אשראי     |
| (7,733)  | (2,744)                        | (4,989)        | הוצאות אחרות של המגזר  |
| 16,694   | 6,686                          | 10,008         | רווח תפעולי של המגזר   |
| (643)    |                                |                | הוצאות אחרות שלא יוחסו |
| (3,787)  |                                |                | מיסים על ההכנסה        |
| 12,264   |                                |                | רווח כולל לתקופה       |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר):

| סה"כ     | מימון<br>חוב מורכב<br>אלפי ש"ח | מימון<br>נדל"ן |                        |
|----------|--------------------------------|----------------|------------------------|
| 204,743  | 72,121                         | 132,622        | הכנסות מימון           |
| (96,840) | (30,364)                       | (66,476)       | הוצאות מימון           |
| (592)    | (592)                          | -              | שינויים בשווי הוגן     |
| (7,254)  | (5,760)                        | (1,494)        | הפרשה להפסדי אשראי     |
| (30,563) | (13,562)                       | (17,001)       | הוצאות אחרות של המגזר  |
| 69,494   | 21,843                         | 47,651         | רווח תפעולי של המגזר   |
| (2,303)  |                                |                | הוצאות אחרות שלא יוחסו |
| (16,259) |                                |                | מיסים על ההכנסה        |
| 50,932   |                                |                | רווח כולל לתקופה       |

### ביאור 7 – מכשירים פיננסיים:

#### א. גילויי שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):

| סה"כ    | רמה 3    | רמה 2 | רמה 1 |                      |
|---------|----------|-------|-------|----------------------|
|         | אלפי ש"ח |       |       |                      |
| 107,766 | 107,766  | -     | -     | נכסים                |
| 8,203   | 8,203    | -     | -     | הלוואות הכוללות קיקר |
| 115,969 | 115,969  | -     | -     | מניות שאין סחירות    |
|         |          |       |       | סה"כ נכסים           |

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 7 – מכשירים פיננסיים (המשך):

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) :

| רמה 1    | רמה 2 | רמה 3   | סה"כ    |
|----------|-------|---------|---------|
| אלפי ש"ח |       |         |         |
| -        | -     | 133,405 | 133,405 |
| -        | -     | 16,406  | 16,406  |
| -        | -     | 149,811 | 149,811 |

**נכסים**  
הלוואות הכוללות קיקר  
מניות שאינן סחירות  
סה"כ נכסים

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) :

| רמה 1    | רמה 2 | רמה 3   | סה"כ    |
|----------|-------|---------|---------|
| אלפי ש"ח |       |         |         |
| -        | -     | 103,292 | 103,292 |
| -        | -     | 8,203   | 8,203   |
| -        | -     | 111,495 | 111,495 |

**נכסים**  
הלוואות הכוללות קיקר  
מניות שאינן סחירות  
סה"כ נכסים

### ב. מדידות שווי הוגן המבוססות על נתונים שאינם ניתנים לצפייה (רמה 3):

קביעת השווי ההוגן של הלוואות המוצגות בשווי ההוגן במגזר החוב המורכב וכן החזקה של מניות שאינן סחירות נקבעת באופן הבא:

בעת העמדת הלוואה בוחנת וועדת האשראי של הקבוצה את תנאי ההלוואה וזרם התקבולים הצפוי תוך שימוש בשיעורי ההיוון המתאימים לסיכון האשראי של הלוואה בטווחים של 8%-30%.

אחת לרבעון בוחנת הנהלת הקבוצה את מצב הלוואה ואת הצורך בביצוע התאמות לתזרים המזומנים הצפוי תוך בחינה של מספר תרחישים אשר עשויים להשפיע על גובה הקיקר ומועד התשלום שלו. כמו כן, בוחנת הנהלת הקבוצה את יכולת ההחזר של הקרן והאם השתנה סיכון האשראי של הלוואה.

שווי המניות שאינן סחירות הוערך בהתאם לשווי עסקאות שבוצעו בזמן האחרון.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 7 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן :

| 31 בדצמבר 2024 |           | 30 ביוני 2024 |           | 30 ביוני 2025 |           | התחייבויות פיננסיות<br>אגרות חוב |
|----------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|----------------------------------|
| ערך<br>בספרים  | שווי הוגן | ערך<br>בספרים | שווי הוגן | ערך<br>בספרים | שווי הוגן |                                  |
| 301,275        | 306,844   | 93,063        | 95,111    | 278,329       | 286,883   |                                  |

### ביאור 8 – אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

- א. ביום 9 ביולי 2025, הנפיקה החברה אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות חוב סדרה ב. קרן אגרות החוב הסתכמה לסך של 131,906 אלפי ש"ח, תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של 135,072 אלפי ש"ח ועלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 700 אלפי ש"ח.
- ב. ביום 16 ביולי 2025, התקשרה חברת הבת מכלול נדל"ן בשטר נאמנות לטובת הנפקה פרטית של אגרות חוב מגובות בנכסים סדרה 3 בהיקף כספי של כ- 236,976 אלפי ש"ח אשר נרשמו ברצף מסחר למוסדיים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. הוצאות העסקה כאמור הסתכמו לסך של כ- 1,700 אלפי ש"ח.
- ג. במהלך חודש אוגוסט 2025 חתמו מכלול צמיחה ומכלול מזנין על תיקונים להסכמי מסגרות האשראי עם אחד מהבנקים הממנים שלהן, במסגרת התיקונים עודכנו שיעורי הריבית בהם יישאו סכומים שיימשכו ממסגרות האשראי (כלפי מטה).

## **מכלול מימון בע"מ**

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970  
ליום 30 ביוני 2025**

## מכלול מימון בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970  
ליום 30 ביוני 2025

## תוכן העניינים

### עמוד

|     |                                                                                             |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2   | דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי ביניים הנפרד<br>נתונים כספיים באלפי ש"ח:  |
| 3   | נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים<br>המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם |
| 4   | דוח על ההפסד הכולל בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים<br>המיוחס לחברה עצמה כחברת אם          |
| 5   | תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים<br>המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם    |
| 6-7 | ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד                                          |

---

---



לכבוד  
בעלי המניות של  
מכלול מימון בע"מ,

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי ביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות  
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מידיים), התש"ל-1970 של חברת מכלול מימון בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

**היקף סקירה**

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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים בעיקר עם אנשים האחראיים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאשרת לנו להשיג ביטחון שנידוע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
13 באוגוסט 2025

## מכלול מימון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970  
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

| 31 בדצמבר | 30 ביוני     |         |
|-----------|--------------|---------|
| 2024      | 2024         | 2025    |
| (מבוקר)   | (בלתי מבוקר) |         |
| אלפי ש"ח  |              |         |
|           |              |         |
| 572       | 681          | 653     |
| 1,039     | 219          | 742     |
| 1,611     | 900          | 1,395   |
|           |              |         |
| 582,922   | 356,478      | 572,509 |
| 186       | 267          | 157     |
| 1,283     | 1,365        | 1,715   |
| 106       | 132          | 168     |
| 584,497   | 358,242      | 574,549 |
|           |              |         |
|           |              |         |
| 53,634    | 50,810       | 55,764  |
| 639,742   | 409,952      | 631,708 |
|           |              |         |
|           |              |         |
| 65,160    | 46,500       | 65,160  |
| 725       | 717          | 897     |
| 218       | 72           | 450     |
| 18,404    | 20,908       | 11,783  |
| 11,310    | 9,123        | 13,758  |
| 95,817    | 77,320       | 92,048  |
|           |              |         |
| 236,115   | 46,563       | 213,169 |
| 261       | 416          | 394     |
| 1,816     | 1,757        | 1,876   |
| 238,192   | 48,736       | 215,439 |
|           |              |         |
| 334,009   | 126,056      | 307,487 |
|           |              |         |
| *         | *            | *       |
| 191,130   | 190,489      | 191,869 |
| 114,603   | 93,407       | 132,352 |
| 305,733   | 283,896      | 324,221 |
| 639,742   | 409,952      | 631,708 |

### רכוש

#### נכסים:

מזומנים ושווי מזומנים

חייבים ויתרות חובה

**סך נכסים שוטפים**

הלוואות לחברות בנות (ראה ביאור 2)

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

רכוש קבוע, נטו

נכסי מסים נדחים

**סך נכסים שאינם שוטפים**

סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך

הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים

בדוחות הכספיים המאוחדים מידע כספי בגין

חברות מאוחדות

#### סך נכסים

### התחייבויות והון

#### התחייבויות:

חלויות שוטפות של אגרות חוב

חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה

ספקים ונותני שירותים

מס הכנסה לשלם

זכאים ויתרות זכות

**סך התחייבויות שוטפות**

אגרות חוב

התחייבויות בגין חכירה

הלוואות מבעלי שליטה

**סך התחייבויות שאינן שוטפות**

#### סך התחייבויות

הון :

הון מניות

קרנות הון ופרמיה

עודפים

**סך הון**

\* מניות ללא ערך נקוב.

טל פלדמן  
סמנכ"ל כספים

אוריאל פז  
סמנכ"ל ודירקטור

צבי זיו  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 13 באוגוסט 2025.  
הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

מכלול מימון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970  
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

| לשנה<br>שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |         | 6 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |          |                                       |
|------------------------------------|-------------------------------------|---------|-------------------------------------|----------|---------------------------------------|
| 2024                               | 2024                                | 2025    | 2024                                | 2025     |                                       |
| (מבוקר)                            | (בלתי מבוקר)                        |         |                                     |          |                                       |
| אלפי ש"ח                           |                                     |         |                                     |          |                                       |
| 60,563                             | 14,719                              | 11,777  | 29,793                              | 25,037   | הכנסות מדמי ניהול                     |
| (25,980)                           | (6,453)                             | (7,203) | (13,133)                            | (13,870) | הוצאות הנהלה וכלליות                  |
| 34,583                             | 8,266                               | 4,574   | 16,660                              | 11,167   | רווח לפני מימון                       |
| 38,098                             | 9,298                               | 14,053  | 18,630                              | 28,209   | הכנסות מימון                          |
| (11,985)                           | (3,116)                             | (5,838) | (6,138)                             | (11,742) | הוצאות מימון                          |
| 26,113                             | 6,182                               | 8,215   | 12,492                              | 16,467   | הכנסות מימון, נטו                     |
| 60,696                             | 14,448                              | 12,789  | 29,152                              | 27,634   | רווח לפני מס                          |
| (14,637)                           | (3,402)                             | (3,063) | (6,884)                             | (6,592)  | מיסים על ההכנסה                       |
| 46,059                             | 11,046                              | 9,726   | 22,268                              | 21,042   | רווח המיוחס לחברה עצמה כחברה אם       |
|                                    |                                     |         |                                     |          | סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, |
|                                    |                                     |         |                                     |          | של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות,      |
|                                    |                                     |         |                                     |          | המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים       |
|                                    |                                     |         |                                     |          | תוצאות פעילות בגין חברות מאוחדות      |
|                                    |                                     |         |                                     |          | רווח ורווח כולל אחר                   |
|                                    |                                     |         |                                     |          | המיוחס לבעלי החברה האם                |
| 4,873                              | 1,218                               | 817     | 2,468                               | 1,718    |                                       |
| 50,932                             | 12,264                              | 10,543  | 24,736                              | 22,760   |                                       |

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

## מכלול מימון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970  
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

| לשנה<br>שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |          | 6 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |          |
|------------------------------------|-------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|
| 2024                               | 2024                                | 2025     | 2024                                | 2025     |
| (מבוקר)                            | (בלתי מבוקר)                        |          |                                     |          |
| אלפי ש"ח                           |                                     |          |                                     |          |
| 50,932                             | 12,264                              | 10,543   | 24,736                              | 22,760   |
| 495                                | 111                                 | 237      | 273                                 | 327      |
| (4,873)                            | (1,218)                             | (817)    | (2,468)                             | (1,718)  |
| (1)                                | (17)                                | 162      | (34)                                | 304      |
| 62                                 | 15                                  | 11       | 33                                  | 21       |
| 1,172                              | 284                                 | 274      | 582                                 | 549      |
| (3,145)                            | (825)                               | (133)    | (1,614)                             | (517)    |
| 6,451                              | (452)                               | (2,630)  | 6,622                               | (3,941)  |
| (235,316)                          | 12,554                              | 21,201   | (8,931)                             | 10,473   |
| (234)                              | 163                                 | 162      | 586                                 | 297      |
| (9)                                | (12)                                | (30)     | (35)                                | (62)     |
| (229,108)                          | 12,253                              | 18,703   | (1,758)                             | 6,767    |
| (181,321)                          | 23,692                              | 29,113   | 21,364                              | 29,010   |
| 2,099                              | -                                   | -        | 2,099                               | -        |
| (216)                              | (20)                                | (165)    | (41)                                | (250)    |
| 1,883                              | (20)                                | (165)    | 2,058                               | (250)    |
| (5,000)                            | -                                   | (5,011)  | -                                   | (5,011)  |
| (46,500)                           | (23,250)                            | (23,250) | (23,250)                            | (23,250) |
| (840)                              | (200)                               | (222)    | (412)                               | (418)    |
| 231,429                            | -                                   | -        | -                                   | -        |
| 179,089                            | (23,450)                            | (28,483) | (23,662)                            | (28,679) |
| (349)                              | 222                                 | 465      | (240)                               | 81       |
| 921                                | 459                                 | 188      | 921                                 | 572      |
| 572                                | 681                                 | 653      | 681                                 | 653      |
| 252                                | -                                   | 631      | -                                   | 702      |

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת -  
רווח לתקופה

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאין  
כרוכות בתזרימי מזומנים:  
תשלום מבוסס מניות  
חלק החברה ברווחי חברות מאוחדות  
הפחתת נכיון ופרמיה על אגרות חוב  
הוצאות מימון בגין חוזי חכירה  
פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות,  
ספקים ומס הכנסה לשלם  
ירידה (עליה) בצדדים קשורים  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
שינוי במיסים נדחים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו  
לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה -

הלוואות ללקוחות, נטו  
רכישת רכוש קבוע ורכוש אחר  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות  
השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון:

חלוקת דיבידנד  
פירעון אגרות חוב  
פירעון התחייבות בגין חכירה  
הנפקת אגרות חוב, נטו  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו  
לפעילות) מימון

גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת  
התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף  
התקופה

פעולות השקעה ומימון שאין כרוכות  
בתזרימי מזומנים:

הכרה בנכס כנגד התחייבות בגין חכירה  
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970:

### א. היישות המדווחת

חברת מכלול מימון בע"מ פועלת באמצעות חברות בנות המוחזקות כולן בבעלות מלאה של החברה. מכלול מימון נדל"ן בע"מ עוסקת במימון וליווי פרויקטים לבניה בתחום ההתחדשות העירונית ומימון עסקאות קומבינציה. נכון למועד הדוח הכספי כלל חברה לביטוח בע"מ הינו הגורם העיקרי המעמיד פוליסות חוק מכר וערבויות בקשר להסכמי המימון שמכלול נדל"ן חתמה עם לקוחותיה. כמו כן פועלת הקבוצה במתן הלוואות חוב מזנין בתחום הנדל"ן באמצעות חברת הבת מכלול מזנין בע"מ. בנוסף, פועלת הקבוצה באמצעות חברת הבת מכלול צמיחה בע"מ במתן הלוואות לחברות בצמיחה ממגוון תחומי פעילות. במהלך התקופה החלה חברה לפעול גם בתחום של מתן משכנתאות ליחידים. משרדי החברה נמצאים ברחוב מצדה 7 בני ברק.

### ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

- 1) בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010.
- 2) צדדים קשורים - כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי 24- "גילויים בהקשר לצד קשור (להלן IAS24).
- 3) חברות בנות - מכלול מימון נדל"ן בע"מ, מכלול צמיחה בע"מ ומכלול מזנין בע"מ.
- 4) המידע הכספי הביניים הנפרד - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות הביניים התמציתיים המאוחדים").

### ג. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי ביניים הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - תקנות דוחות תקופתיים). בהתאם לתקנה האמורה, יובאו בדוח ביניים, בצירוף סקירת רואה החשבון המבקר, נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של התאגיד לתקופת הביניים, כאמור בתקנה 9ג' לתקנות דוחות תקופתיים (להלן - תקנה 9ג'), בשינויים המחויבים. בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של ששת ושלושת החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים), המיוחסים לחברה עצמה.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים וביחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2024), והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר נערכו בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות דוחות תקופתיים, לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות, ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת הרשות).

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2024 ואשר פורטו במסגרתו. המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט, ואף אינו מהווה מידע כספי תקופתי ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים".

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970

---

**ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 (המשך):**

בהתאם, המידע הכספי הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

**ביאור 2 – מידע נוסף על עסקאות מהותיות בין החברה לחברות מוחזקות:**

הלוואות לחברות מכלול מימון נדל"ן בע"מ, מכלול צמיחה בע"מ, מכלול מזנין בע"מ ומכלול משכנתאות יא בע"מ נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6.5%, פריים + 6%, פריים + 5.9% ופריים + 4% בתוספת מע"מ בהתאמה.

בין החברות קיימים הסכמי דמי ניהול המזכים את החברה בדמי ניהול ממכלול מימון נדל"ן בע"מ, מכלול צמיחה בע"מ, מכלול מזנין בע"מ ומכלול משכנתאות יא בע"מ בגובה של 90%, 80%, 90% ו- 80% בתוספת מע"מ בהתאמה מהרווח לפני מס.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



13 באוגוסט 2025

לכבוד  
מכלול מימון בע"מ (להלן: "החברה"),  
בני ברק.

אדונים נכבדים,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש אוקטובר 2024

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 13 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
**PwC Israel**

קסלמן וקסלמן, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד. 7187 תל-אביב 6107120,  
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, [www.pwc.com/il](http://www.pwc.com/il)

דוח רבעוני בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

1. כללי

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם :

1.1. אוריאל פז, מנכ"ל ;

1.2. טל פלדמן, סמנכ"ל כספים ;

2. הבקרה הפנימית

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו 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 שהצהגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

3.1. הצהרת מנכ"ל

הח"מ, אוריאל פז, מצהיר בזה כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מכלול מימון בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השני לשנת 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, 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 הרבעוני ליום 31 במרץ 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנלה 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.

תאריך: 13 באוגוסט 2025

אוריאל פז, מנכ"ל

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים מכלול מימון בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השני 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן-

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, 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 הרבעוני ליום 31 במרץ 2024 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 וההנלה 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.