



## **דוח רבעוני**

**לתקופה של תשעה ושלושה חודשים**

**שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025**

- פרק א' - שינויים וחדושים מהותיים בתיאור עסקי החברה**
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**
- פרק ג' - דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 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		מגזר הנדל"ן
	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				
1,534,752	-	-	-	-	63,790	589,365	881,597	
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		מגזר חוב מורכב
	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				
467,001	48,230	638	202	-	21,270	17,815	378,846	
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		מגזר המשכנתאות
	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				
49,556	-	-	-	-	-	-	49,556	

\* 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- 15.3 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.

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 דיווח מיידי 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 דיווח מיידי 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.ג., 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 בע"מ ("מכלול צמיחה") ומכלול מזנין בע"מ ("מכלול 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.
- 4.6. ביום 28 באוגוסט 2025, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 400 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא סחירים ("נע"מ") למשקיעים מסווגים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065433), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 4.7. ביום 5 באוקטובר 2025 הופחתו שיעורי הריבית בהם יישאו סכומים שימשכו ממסגרת האשראי שהעמיד תאגיד בנקאי ד' למכלול נדל"ן בתאגיד בנקאי ד'. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-074086), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 4.8. ביום 13 בנובמבר 2025 הופחתו שיעורי הריבית בהם יישאו סכומים שימשכו ממסגרות האשראי שהעמידו תאגידים בנקאיים א', ב' ו-ג' למכלול נדל"ן ושהעמיד תאגיד בנקאי ג' למכלול מזנין ומכלול צמיחה.
- כמו כן ביום 13 בנובמבר 2025 תוקנו הסכמי מסגרות האשראי של מכלול צמיחה עם תאגידים בנקאיים א' ו-ב' במסגרתם עודכנה תניה פיננסית בקשר עם שיעור המימון מסך התיק (השיעור עודכן ל-75% חלף 65%).
- לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-087067), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 4.9. ביום 17 בנובמבר 2025 הופחתו שיעורי הריבית בהם יישאו סכומים שימשכו ממסגרת האשראי שהעמיד תאגיד בנקאי א' למכלול צמיחה.
- לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 18 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-088378), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.10. ביום 25 בנובמבר 2025 תוקן הסכם מסגרת האשראי של מכלול צמיחה עם תאגיד בנקאי ג' במסגרתו עודכנה תניה פיננסית בקשר עם שיעור המימון מסך התיק (השיעור עודכן ל-75% חלף 65%). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-091975), 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 ציפיותיה, 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)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 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052982), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<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.

6.2. ביום 28 באוקטובר 2025 אישר דירקטוריון החברה לקדם הקמה והשקעה בקרן חוב משותפת עם כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל") ושותפים נוספים, אשר מטרתה תהיה להעמיד מימון משלים (חוב נחות) לטובת פרויקטי דיור להשכרה לטווח ארוך בהיקף של עד 400 מיליון ₪ ("הקרן"). לפרטים נוספים אודות הקמת הקרן ראו דיווח מיידי משלים מיום 30 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082106), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

6.3. ביום 20 בנובמבר 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 4), בהיקף כספי של כ- 214 מיליון ש"ח, למשקיעים המנויים בסעיפים 15א(ב) ו-1(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 24 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-091110), 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.**

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

6.4. 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.

6.5. 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.

7. 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.

#### 8. עדכון לתקנה 26א לפרק ד' לדוח התקופתי

8.1. 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.

8.2. ביום 3 באפריל 2025 מונתה גבי 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.

#### 9. 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, נכון למועד הדוח, החברה, באמצעות החברה הבת מכלול משכנתאות יא מעמידה 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 30.9.2025). להלן פירוט אודות פעילות המשכנתאות:

#### 9.1. 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) כ"הלוואות לכל מטרה" לרבות ארגון מחדש של התחייבויות פיננסיות לטובת פירעון חובות קיימים.

משכנתאות הגישור תועמדנה 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 פוליטת 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 החזר וצרכיו של הלווה.

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

א. 'מסלול גדייס' – 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 החזר 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.

להערכת החברה, פעילות המשכנתאות תאפשר לחברה להגדיל את "סל" המוצרים שלה, לגוון את תיק האשראי ולייצר מקור הכנסה נוסף; וזאת תוך הלימה לאסטרטגיית 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 9.2, 9.12, 9.13-9.15, 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.

## 9.2. התפתחות בשוקים של פעילות המשכנתאות, סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים

בשנים האחרונות ונכון 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

<sup>3</sup> היינו, ניהול אשראי המועמד על ידי החברה וגורמים אחרים.

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 נוספים 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.**

### 9.3. מבבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות המשכנתאות

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:

#### 9.3.1. 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, לוויים שאינם תאגידיים, 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).

#### 9.3.2. 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-"מילווה 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.

#### 9.3.3 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 הלוואה, 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.

#### 9.3.4 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.

#### 9.3.5 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 החברה הגישה 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 לדיור 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, פגיעה או לידה), וכן מגבלות על גביית עמלת פתיחת תיק במקרים מסוימים.

#### 9.4 גורמי הצלחה קריטיים בפעילות המשכנתאות

##### א. מערכות טכנולוגיות ותפעול

חברות הקבוצה משתמשות במערכות טכנולוגיות לניהול בקשות אשראי, ניתוח האשראי וכן להעמדת וניהול הלוואות 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.

9.5. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

9.5.1. מכלול משכנתאות החלה להעמיד משכנתאות בחודש אפריל 2025. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 מכלול משכנתאות העמידה משכנתאות בהיקף כולל של כ- 50 מיליון ₪ לכ- 33 לווים. נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח הועמדו משכנתאות נוספות כך שהיקף המשכנתאות הכולל שהעמידה מכלול משכנתאות עד למועד הסמוך לפרסום הדוח עומד על כ- 86 מיליון ₪ לכ- 45 לווים (סה"כ).

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

עד למועד הסמוך לפרסום הדוח	עד ליום 30.9.2025	סוג הריבית
9-16	9-16	משתנה(*)

(\*) 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 9-18%<sup>5</sup>.

<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.

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.

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

סוג המסלול	עד ליום 30.9.2025	עד למועד הסמוך לפרסום הדוח
בולט	28%	39%
גרייס חלקי	72%	61%

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

דרגת השעבוד	עד ליום 30.9.2025	עד למועד הסמוך לפרסום הדוח
דרגה ראשונה	75%	67%
דרגה שנייה	25%	33%

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

שיעור ה-LTV	עד ליום 30.9.2025	עד למועד הסמוך לפרסום הדוח
מ-0 עד 30%	9%	6%
מ-30% ועד 50%	31%	29%
מ-50% ועד 75%	60%	65%
LTV ממוצע	54.9	54.5%

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

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

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

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

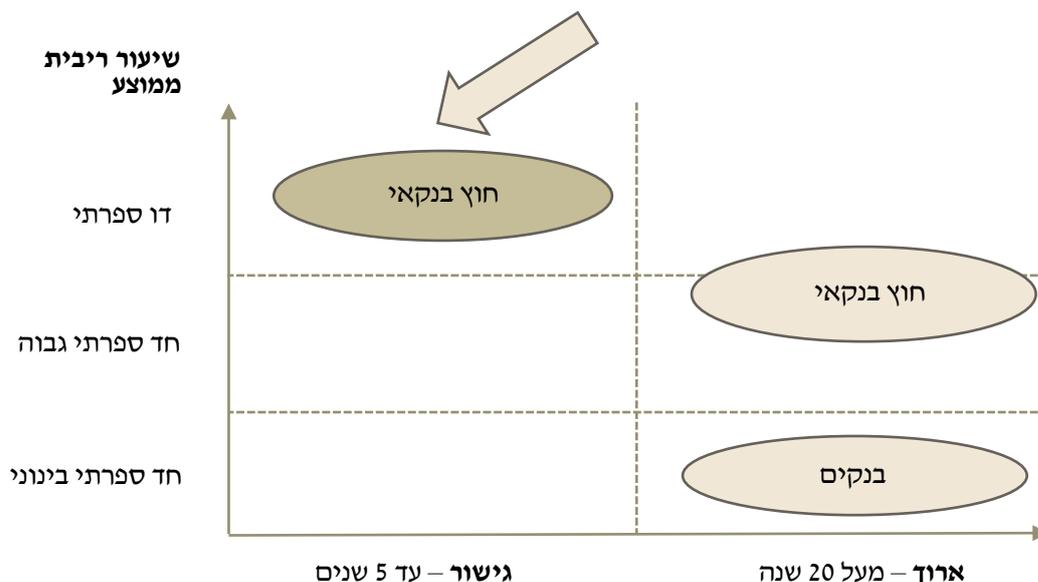
ליציאה מפעילות המשכנתאות אין חסמים משמעותיים, למעט עמידה בהתחייבויות לגורמים מממנים וללקוחות בהתאם לתנאי ההסכמים עימם.

#### 9.8. 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.

## 9.9. 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 9.2 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.

## 9.10. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

## 9.11. לקוחות

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.

9.11.1. להלן יובא פילוח תיק המשכנתאות (במונחי קרן) נכון ליום 30.9.2025 על פי מועד פירעון באלפי ש"ח:

תקופה	אחוז נפרע מיתרת התיק
עד 12 חודשים	21%
בין 12 חודשים לבין 24 חודשים	47%
בין 24 חודשים לבין 36 חודשים	17%
בין 36 חודשים לבין 60 חודשים	15%

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.

9.11.2. 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.

9.11.3. 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 ההחזר של הלקוח ושיעור המימון על הנכס.

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

ב. תהליך ההתקשרות עם הלקוחות

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,

<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.

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.

#### 9.11.4. 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 9.1 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.

#### 9.11.5. תנאי הסכם משכנתא

מכלול משכנתאות מתקשרת עם הלווים בהסכם משכנתא בנוסח סטנדרטי במסגרתו מוסדרים תנאי ההלוואה לרבות התנאים המקדמיים להעמדת ההלוואה (כגון רישום

בטוחות וביטוחים), מסלולי ההלוואה, תקופת ההלוואה, אופן הפירעון, עמלות, שיעורי הריבית, מנגנון לפירעון מוקדם של ההלוואה, 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 ההלוואה מובטחת גם בערבויות של צדדי ג' אשר חותמים על מסמכי המשכנתא וכתב ערבות ספציפי.

#### 9.11.6. 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.

#### 9.12. 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.**

#### 9.13. הון אנושי ומצבת עובדים

בהמשך לאמור בסעיף 1.11 לפרק א' לדוח התקופתי, נכון למועד פרסום הדוח החברה מעסיקה 4 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. החברה הגיעה לרווח תפעולי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025.

**יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל באשר להוצאות ולאיוון 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 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.

9.14. מימון

נכון למועד פרסום דוח זה החברה מממנת את פעילות המשכנתאות ממקורותיה העצמיים. החברה ממשיכה לפעול לקבלת מסגרות אשראי בנקאיות בהיקף של כ- 200 מיליון ₪ לפעילות המשכנתאות אשר תתמוכנה בהגדלת היקף המשכנתאות שיועמדו ללקוחות. מטרת מסגרות האשראי הבנקאיות לממן עד ל-85% מתיק המשכנתאות (והיתרה תמומן ממקורותיה העצמיים של החברה). נכון למועד פרסום הדוח אין ודאות כי מסגרות האשראי הנוספות כאמור לעיל תועמדנה בפועל וככל שתועמדנה מה יהיה היקפן ו/או תנאייהן.

9.15. 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>		
		<b>1.</b>
	תיאור תמציתי של מדיניות האשראי	1.1.
<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>		
	זהות הגורמים בחברה המאשרים העמדת אשראי	1.2.
חברי ועדת האשראי של פעילות המשכנתאות ("ועדת האשראי").		

1.3	אופי 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 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 חשיפה מקסימאליים ללקוחות	לא רלוונטי
1.6	שיעורי חשיפה מקסימאליים לענפים במשק	לא רלוונטי.
1.7	תקופת פיגור מוגדרת לפתיחת הליכי גבייה	אין, החברה בוחנת כל מקרה לגופו.
2	<b>סטייה מהמדיניות</b>	
2.1	הגורמים אשר רשאים לאשר סטייה מהמדיניות	ועדת האשראי.
2.2	המקרים בהם רשאים לאשר סטייה	כל מקרה לגופו בהתאם לעניין.
3	<b>בקורות על עמידה במדיניות</b>	
3.1	פירוט הבקורות שנקבעו על מנת לוודא שאין סטייה 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 מיושמות בפועל	החברה החלה ליישם הבקורות בהתאם לשלב הנוכחי של הפעילות.
4	<b>מעורבות הדירקטוריון</b>	
4.1	מעורבות הדירקטוריון בגיבוש המדיניות ובהוצאתה אל הפועל	המדיניות מאושרת על ידי הדירקטוריון.
4.2	תדירות הדיווח לדירקטוריון בהתפתחות בתיק האשראי	מדי רבעון.
4.3	תדירות הדיווח לדירקטוריון במקרים של חריגה ממדיניות האשראי	לפי העניין.
4.4	תדירות הדיווח לדירקטוריון	בקורות המקרה.

	באירועי כשל מהותיים בתיק האשראי	
<b>5.</b>	<b>ועדת האשראי</b>	
5.1.	פירוט התפקידים של ועדת האשראי	בחירת 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 הועדה), 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.	האחראי על מינוי חברי ועדת האשראי	דירקטוריון החברה.
<b>6.</b>	<b>אחראי סיכונים</b>	
6.1.	זהות הגורם האחראי על ניהול סיכון החברה 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.
<b>7.</b>	<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: 25 בנובמבר 2025

## מכלול מימון בע"מ

### דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

#### לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון מכלול מימון בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "תקופת 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 תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 לנדל"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 לתאגידי 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 9 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) לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025:

תמצית דוח רווח והפסד לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ₪)	
סה"כ הכנסות	156,306
סה"כ הוצאות מימון	(78,679)
הכנסות מימון נטו מנוטרל	77,627

(4,551)	הוצאות חובות מסופקים
(21,759)	סך הוצאות נוספות
*(1,595)	הוצאות אחרות (*)
(1,714)	סה"כ הוצאות לא תזרימיות
(11,528)	הוצאות מס
<b>36,480</b>	<b>רווח (הפסד) נקי לתקופה</b>
<b>38,194</b>	<b>רווח נקי מנוטרל בניכוי הוצאות לא תזרימיות</b>

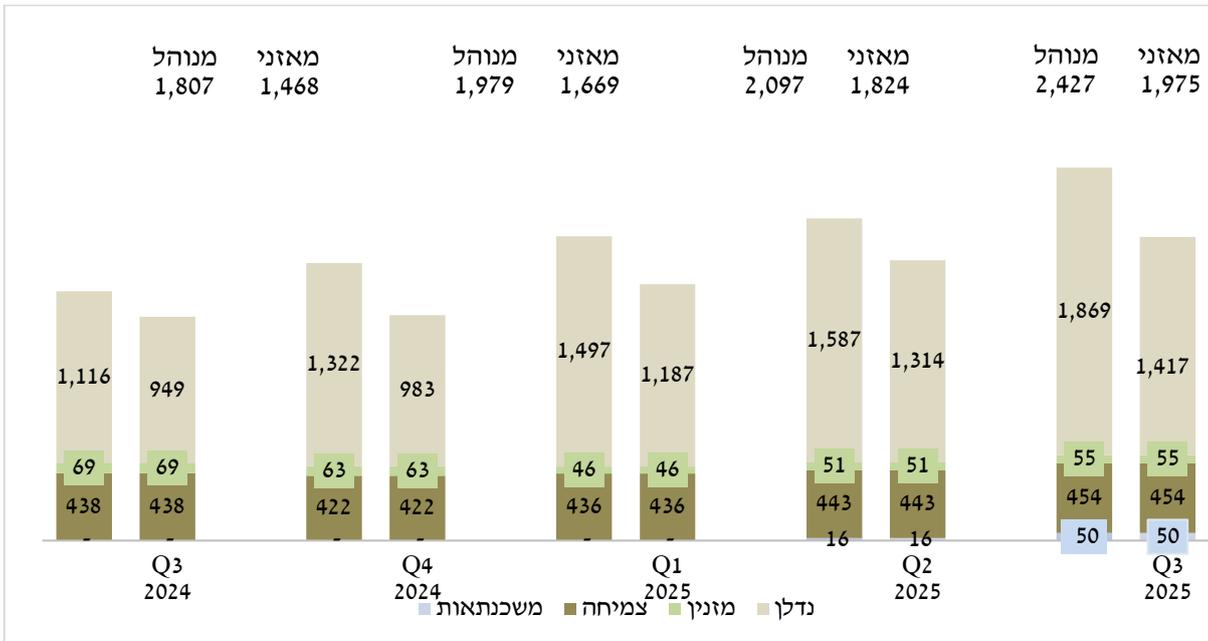
(\*) ההכנסות הנ"ל כוללות, הכנסות בגין שינויים בשווי החזקות הוניות של מכלול צמיחה כמפורט בביאור 5 לדוח הכספי של החברה.

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 כ- 2.4 מיליארד ₪ נכון ליום 30 בספטמבר 2025, עלייה בשיעור של כ- 15.76% ביחס ליום 30 ביוני 2025. הגידול בתיק האשראי של החברה נובע מ: (א) גידול בתיק האשראי המנוהל של מכלול נדל"ן בשיעור של כ- 17.8% מתום הרבעון השני לשנת 2025. התיק המאזני של מכלול נדל"ן גדל בשיעור של כ- 7.85% לעומת הרבעון השני לשנת 2025. הגידול הינו בעיקר עקב עלייה בכמות התיקים ועליה בהיקף צריכת האשראי של הלקוחות עקב קיטון בקצב מכירות הדירות במקביל להאצת קצב הבנייה בחלק מהפרויקטים; (ב) גידול בתיק האשראי של מכלול צמיחה בשיעור של כ- 2.4% מתום הרבעון השני לשנת 2025; (ג) גידול בתיק האשראי של מכלול מזנין בשיעור של כ- 7.9% מתום הרבעון השני לשנת 2025 ו- (ד) גידול בתיק האשראי של מכלול משכנתאות בשיעור של כ- 207% מתום הרבעון השני לשנת 2025.

מתוך התיק המנוהל הכולל של החברה, סך של כ- 452 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, 2 ו- 3 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 הלוואות 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.

כמו כן ביום 24 בנובמבר 2025 (לאחר תאריך המאזן) הנפיקה מכלול נדל"ן אגרות חוב צמודות אשראי סדרה 4 בהיקף של כ- 214 ₪. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 לעיל לפרק עדכון עסקי התאגיד.

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



1.1.6.1 סך ההכנסות ברבעון השלישי לשנת 2025 עומד על כ- 58 מיליון ₪, המהווה גידול בשיעור של כ- 15% בהשוואה לרבעון השני לשנת 2025 בפילוח להלן:

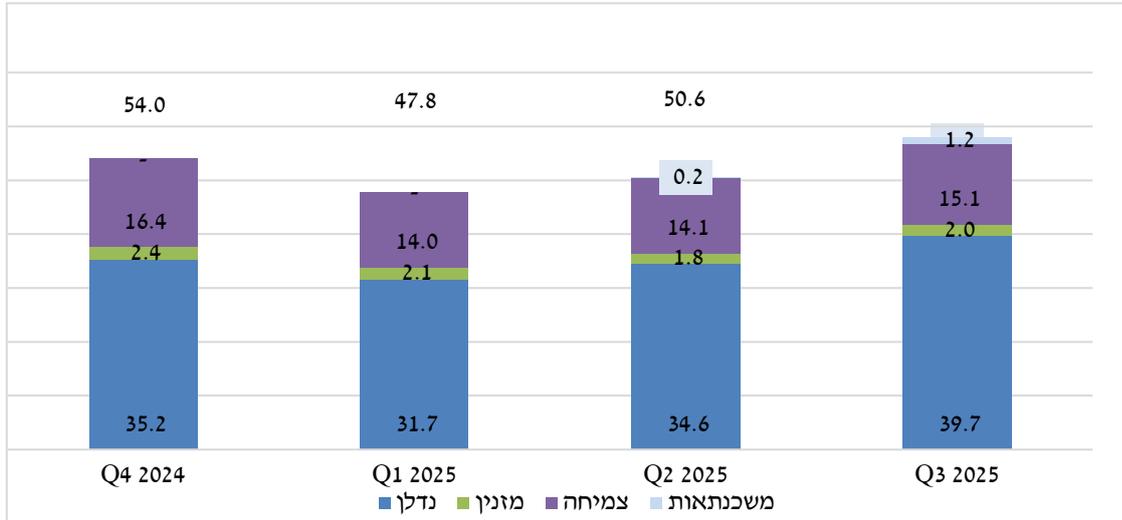
(א) גידול בהכנסות מפעילות מכלול נדל"ן - כ- 105.9 מיליון ₪ בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025, מתוכם כ- 39.7 מיליון ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2025. הגידול נבע מגידול בהכנסות מעמלות מסך של 8.5 מיליון ₪ ברבעון השני לסך של 9.6 מיליון ₪ ברבעון השלישי ומהגידול בתיק האשראי הממוצע ברבעון השלישי לשנת 2025 לעומת הרבעון השני לשנת 2025.

(ב) גידול בהכנסות מפעילות מכלול מזנין - כ- 5.8 מיליון ₪ בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025, מתוכם כ- 2 מיליון ₪ ברבעון השלישי לשנת 2025. הגידול נבע מגידול ביתרת תיק האשראי הממוצעת לרבעון השלישי לשנת 2025 לעומת הרבעון השני לשנת 2025.

(ג) גידול בהכנסות מפעילות מכלול צמיחה - כ- 43.2 מיליון ₪ בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025, מתוכם כ- 15.1 מיליון ₪ ברבעון השלישי לשנת 2025 הגידול נובע בעיקר מעלייה בתשואה הממוצעת לתיק וזאת בהלימה לאסטרטגיית החברה למיקוד והתאמת תיק האשראי של מכלול צמיחה כמפורט בסעיף 1.20.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

(ד) גידול בהכנסות מפעילות מכלול משכנתאות - כ- 1.4 מיליון ₪ החל מרבעון השני לשנת 2025, מתוכם 1.2 מיליון ₪ ברבעון השלישי לשנת 2025, הנובע מהגידול בתיק בחברה אשר החלה את פעילותה בחודש אפריל 2025.

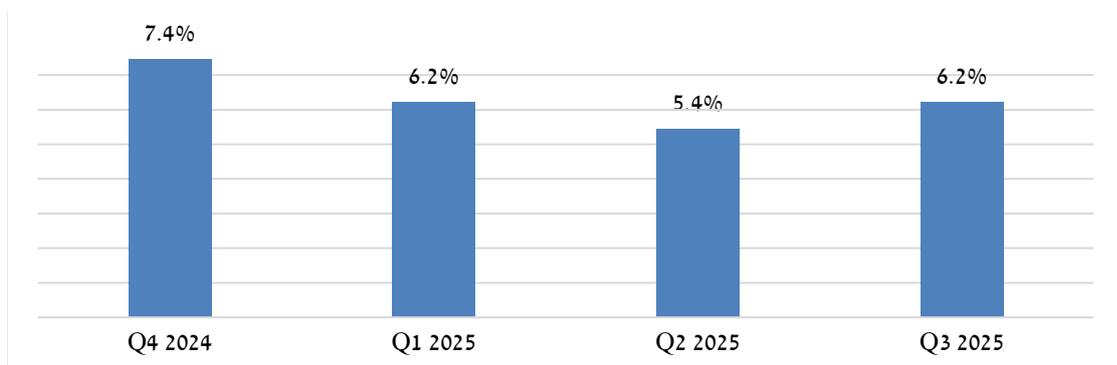
להלן גרף המציג את ההכנסות לפי רבעונים:



1.1.6.2 סך הכנסות מימון נטו (כולל הכנסות שנבעו משינויים בשווי הוגן) עומד על כ- 29.54 מיליון ₪ ברבעון השלישי לשנת 2025 לעומת כ- 23.74 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2025, המהווה שיעור של כ- 6.2% (במונחים שנתיים) ביחס לסך תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה.<sup>7</sup>

שיעור הכנסות המימון נטו (כולל הכנסות שנבעו משינויים בשווי הוגן) מסך תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה עלה לעומת הרבעון הקודם וזאת בעיקר לאור: (א) הוזלה במקורות המימון של החברה ושימוש בתמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה באוגוסט 2025, אשר הביאו לחיסכון של כ- 0.8 מיליון ₪ ברבעון השלישי של שנת 2025 לעומת הרבעון השני; (ב) גידול בהכנסות מעמלות בעקבות המשך 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; (ג) השפעת מעבר הדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר ושהעמלה בגינם נפרסת על פני תקופה ארוכה יותר; ו- (ד) השפעת 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.

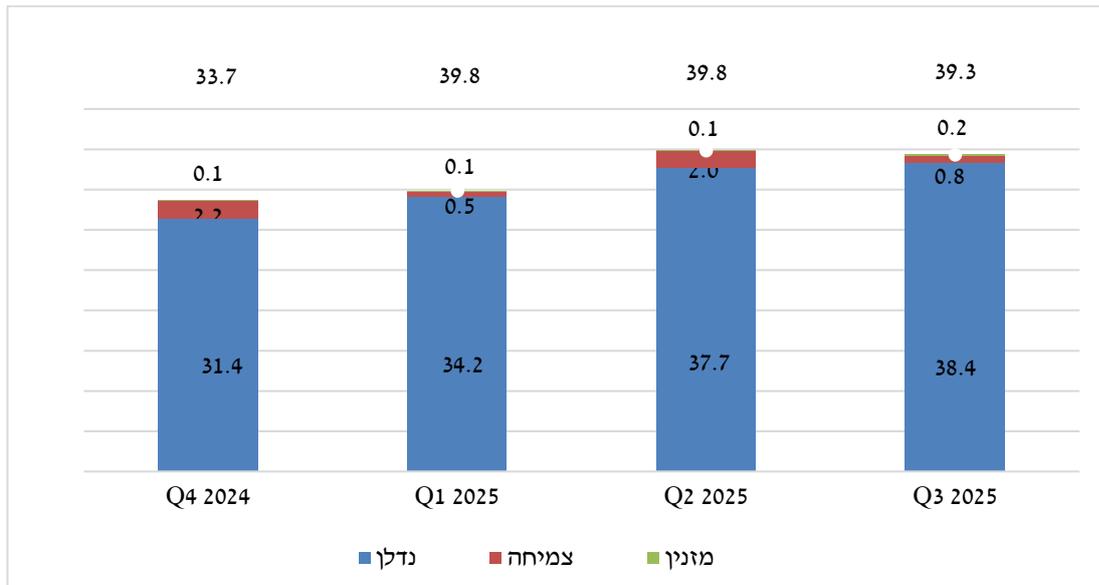
להלן גרף המציג את שיעור הכנסות המימון נטו (כולל הכנסות שנבעו משינויים בשווי הוגן) מסך תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה בחלוקה לרבעונים:<sup>8</sup>



<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.  
<sup>8</sup> הנתונים בגרף להלן כוללים הפחתת שווי הוגן ברבעון השלישי לשנת 2025 בסך של 0.9 מיליון ₪, ברבעון השני לשנת 2025 בסך של 0.34 מיליון ש"ח, סך של כ- 0.43 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2025, וברבעון הרביעי לשנת 2024 הכנסות בסך של כ- 1 מיליון ₪ בהתאמה.

1.1.6.3 נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה כ- 39.3 מיליון ש"ח הכנסות מראש<sup>9</sup> בגין עמלות ליווי פרויקטים במכלול נדל"ן וכן בגין הלוואות מכלול מזנין ומכלול צמיחה, המהוות קיטון של כ- 0.5 מיליון ש"ח ביחס לתום הרבעון השני לשנת 2025. הקיטון נובע מקיטון של כ- 1.2 מ' ש"ח בהכנסות מראש במכלול צמיחה עקב הכרה בהכנסת ריבית ששולמה מראש על ידי לקוח בקיזוז גידול של כ- 0.6 מיליון ש"ח בהכנסות מראש במכלול נדל"ן עקב המשך מגמת הגידול בפתיחת ליוויים חדשים החל מהרבעון הראשון לשנת 2024 וכן בשל המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר ובהתאמה מופחתת ההכנסות על פני משך זמן ארוך יותר ומגידול של כ- 0.1 מיליון ש"ח במכלול מזנין. כ- 23.2 מיליון ש"ח 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 ש"ח בחלוקה לרבעונים:



**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 בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 עומד על כ- 36.5 מ' ש"ח, כאשר הרווח הנקי המנוטרל לאחר הוצאות שאינן תזרימיות<sup>10</sup> עומד על כ- 38.2 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 מתוכו כ- 14.2 מיליון ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2025. הגידול ברווח הנקי נובע בעיקר מ: (א) הוזלה במקורות המימון של החברה ושימוש בתמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה באוגוסט 2025, אשר הביאו לחיסכון של כ- 0.8 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2025 לעומת הרבעון השני; (ב) גידול בהכנסות מעמלות במכלול נדל"ן בעקבות המשך מגמת הגידול בפתיחת ליוויים חדשים החל מהרבעון הראשון לשנת 2024 לעומת הירידה שחלה במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 עקב פתיחת מלחמת חרבות ברזל (ג) קיטון בהוצאות

<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).  
<sup>10</sup> "הוצאות שאינן תזרימיות" – הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך כ- 1,101 אלפי ש"ח לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 מתוכם כ- 362 אלפי ש"ח לרבעון השלישי לשנת 2025, הפחתת עודפי עלות בסך כ- 613 אלפי ש"ח לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025, מתוכם כ- 206 אלפי ש"ח לרבעון השלישי לשנת 2025.

הפרשה לחובות מסופקים בסך של כ- 0.4 מיליון ₪ לעומת הרבעון השני לשנת 2025 (ד) גידול בהכנסות המימון במכלול צמיחה ו- (ה) גידול בהכנסות המימון של מכלול משכנתאות.

1.1.6.5 התשואה על ההון הממוצע בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025, בנטרול הוצאות שאינן תזרימיות, במונחים שנתיים, עומדת על שיעור של כ- 15.84%, לעומת שיעור של כ- 15.2%, במונחים שנתיים, לרבעון השני 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- 283 פרויקטים בליווי פעיל, (כאשר מתוך פרויקטים אלו בכ- 26 פרויקטים הסתיימה העמדת מסגרות האשראי), זאת לעומת כ- 275 פרויקטים שהיו בליווי פעיל בתום הרבעון השלישי לשנת 2025 (מתוכם בכ- 28 פרויקטים הסתיימה העמדת האשראי). כמו כן, למכלול נדל"ן כ- 72 פרויקטים מאושרים הצפויים להיכנס לליווי ברבעונים הקרובים.<sup>11</sup> נכון ליום 30 בספטמבר 2025 היקף מסגרות האשראי המאושרות לכלל הפרויקטים של מכלול נדל"ן עומד על כ- 4.4 מיליארד ₪.

1.1.7.2 היקף האשראי שמנהלת מכלול נדל"ן בפועל (מתוך סך מסגרות האשראי כאמור) גדל מכ- 1.587 מיליארד ₪ לכ- 1.869 מיליארד ₪ במהלך הרבעון השלישי 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 כאמור לעיל בסעיף 1.1.6, סך של כ- 452 מיליון ₪ מהאשראי שמנהלת מכלול נדל"ן, אינו נכלל כיכנס הלוואה ללקוחות' תחת מאזן החברה לאור מכירת תיקי הלוואות מסוימים לצדדי ג' והנפקת אגרות החוב צמודות האשראי סדרה 1, 2 ו- 3 במכלול נדל"ן (התיק המנוהל של מכלול נדל"ן בנטרול ההלוואות שאינן נכללות תחת 'כנסי הלוואה ללקוחות' יקרא להלן "תיק ההלוואות המאזני של מכלול נדל"ן").

יצוין כי, סך עמלות הליווי שגבתה מכלול נדל"ן בגין תיקי ההלוואות המגבות את אג"ח צמודות אשראי 1, 2 ו-3 הינם בסך של כ- 10-15 מיליון ₪ ביחס לכל אחת מאגרות החוב.

כושר הספיגה הממוצע של התיק המנוהל של מכלול נדל"ן, נכון ליום 30.9.2025, עומד על כ- 48%.

עוד יצוין כי לאחר תאריך המאזן הנפיקה מכלול נדל"ן סדרה נוספת של אגרות חוב צמודות אשראי (סדרה 4) ("אג"ח צמודות אשראי (סדרה 4)"). לפרטים ראו סעיף 6.3 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 בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 עומדות על כ- 105.9 מיליון ₪, כאשר מתוך סך ההכנסות כאמור כ- 39.7 מיליון ₪ ברבעון השלישי לשנת 2025, עליה בשיעור של כ- 15% לעומת הרבעון השני לשנת 2025. הכנסות המימון בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 כוללות הכנסות מעמלות בסך של כ- 26.2 מיליון ₪ כאשר מתוך סך ההכנסות כאמור כ- 9.6 מיליון ₪ ברבעון השלישי לשנת 2025, עליה בשיעור של כ- 15% לעומת הרבעון השני לשנת 2025.

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

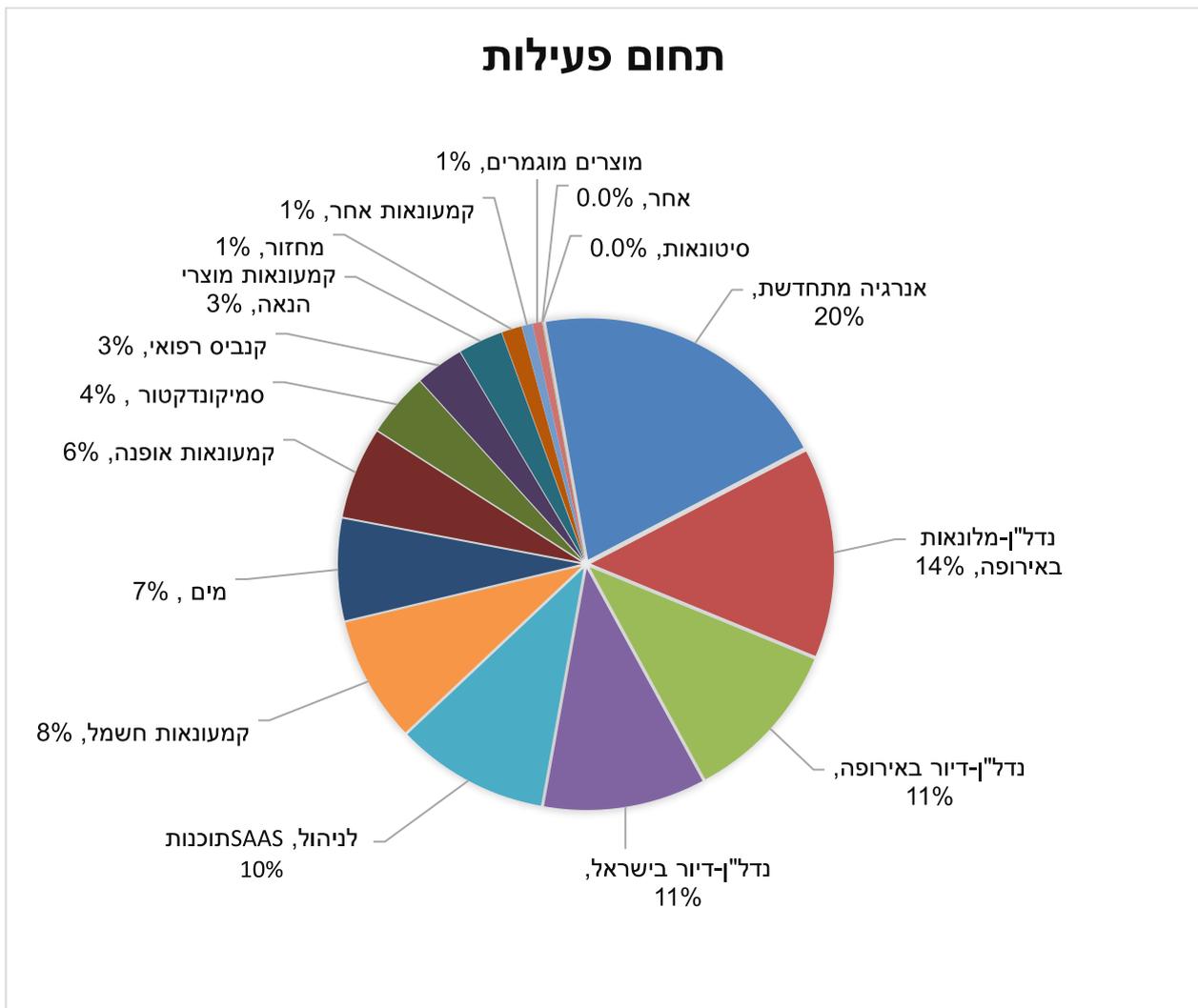
1.1.7.4 למכלול נדל"ן יתרת הכנסות מראש בגובה של כ- 38.4 מיליון ₪ בגין גביית עמלות ליווי פרויקט המהוות גידול של כ- 0.6 מיליון ₪ ביחס לתום הרבעון השני לשנת 2025 הנובע מהמשך מגמת הגידול בפתיחת ליוויים חדשים החל מהרבעון הראשון לשנת 2024 לעומת הירידה שחלה במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 עקב פתיחת מלחמת חרבות ברזל אשר הובילה לקיטון בגביית עמלות, וכן בשל המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר ובהתאמה מופחתות ההכנסות על פני משך זמן ארוך יותר. עמלות אלו מוכרות לאורך חיי הפרויקט הנע בטווח של 8-12 רבעונים. כ- 22.2 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 בספטמבר 2025, היקף תיק האשראי וההשקעות של מכלול צמיחה עומד על סך של כ- 454 מיליון ₪, היקף המשקף גידול בסך של כ- 2.4% ביחס לרבעון השני 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 הכנסות מפעילות מכלול צמיחה - כ- 43.2 מיליון ₪ בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025, מתוכן כ- 15.1 מיליון ₪ ברבעון השלישי לשנת 2025 המהווה גידול בשיעור של כ- 7.5% לעומת הרבעון השני לשנת 2025. הגידול נובע משיפור התשואה בתיק האשראי וההשקעות של מכלול צמיחה וגידול בהיקף התיק וזאת בהלימה לאסטרטגיית החברה למיקוד והתאמת תיק האשראי של מכלול צמיחה כמפורט בסעיף 1.20.1 לפרק א' לדוח התקופתי.



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 מזנין במהלך תקופת הדיווח ולאחריה**

1.1.9.1 נכון ליום 30 בספטמבר 2025, היקף תיק האשראי וההשקעות של מכלול מזנין עומד על כ- 55 מיליון ₪.

1.1.9.2 סך ההכנסות של מכלול מזנין ברבעון השלישי לשנת 2025 הינו כ- 2 מיליון ₪ לעומת כ- 1.8 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2025.

**1.1.10 התפתחות פעילות המשכנתאות**

1.1.10.1 לפרטים בדבר פעילות המשכנתאות ראו סעיף 9 לפרק עדכון עסקי התאגיד לעיל.

1.1.10.2 נכון ליום 30 בספטמבר 2025, היקף תיק האשראי של מכלול משכנתאות עומד על כ- 50 מיליון ₪ לכ- 33 לווים לעומת כ- 16 מיליון לכ- 9 לווים ברבעון השני לשנת 2025.

1.1.10.3 נכון למועד פרסום הדוח - היקף תיק האשראי של מכלול משכנתאות עומד על כ- 74 מיליון ₪ לכ- 45 לווים.

1.1.10.4 סך ההכנסות של מכלול משכנתאות ברבעון השלישי לשנת 2025 הינו כ- 1.2 מיליון ₪ לעומת כ- 0.2 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2025.

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.

לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר 2025 חתמו מדינת ישראל וארגון הטרור חמאס על הסכם הפסקת אש והשבת החטופים.

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>

**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 למימון 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,**

<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.

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.

**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 30.9.2025, ליום 30.9.2024, וליום 31 בדצמבר 2024 וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ₪):

הסברי החברה	יתרה ליום (באלפי ₪)			סעיף
	31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	
הקיטון ביתרת המזומנים ביחס לתקופות המקבילות נובע משימוש בעודפי המזומנים לשם פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים.	49,320	32,998	30,325	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול בהלוואות ללקוחות לזמן קצר ביחס לתקופות המקבילות נובע בעיקר מהגידול הכללי בהיקף תיקי האשראי של מכלול נדל"ן מכלול צמיחה, מהקמתה של מכלול משכנתאות וכן מהתבגרות התיק של מכלול נדל"ן והגעת יותר פרויקטים לשלבים מתקדמים.	877,572	780,633	1,234,867	הלוואות ללקוחות זמן קצר
היתרה נובעת בעיקר ממקדמות מס הכנסה ששולמו ביתר בתקופות המקבילות	8,624	7,597	3,048	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	1,050	1,659	חייבים ויתרות חובה
הנכס הפיננסי נרשם בגין מנגנון כרית הבטחון בשטרות הנאמנות לאגרות החוב צמודות אשראי (סדרה 1, סדרה 2 וסדרה 3) 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), מיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627253) ומיום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052982).	18,591	9,550	24,507	נכסים פיננסיים בגין מעורבות נמשכת
	<b>955,964</b>	<b>831,828</b>	<b>1,294,406</b>	<b>סך נכסים שוטפים</b>
הגידול בהלוואות ללקוחות זמן ארוך נובע מהגידול הכללי בהיקף תיקי האשראי של מכלול נדל"ן ומכלול צמיחה ומהתחלת פעילותה של מכלול משכנתאות. כמו כן, יתרות ההלוואות 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 לעומת	633,203	708,652	793,842	הלוואות ללקוחות זמן ארוך

הנפקה אחת בתקופת הדוח ביולי 2025 במסגרת הנפקות אלו, בהתאם לסיווג החשבונאי של העסקה, מכלול נדל"ן מכרה חלק יחסי מסיכון האשראי של ההלוואות המגבות נשוא אגרות החוב צמודות האשראי כמפורט בסעיף 1.1.5.2 לעיל. לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה אגרת חוב (סדרה 4) לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-091110).				
הקיסטון ביחס לרבעון השלישי לשנת 2024 נובע משינוי בשווי החזקות הוניות במכלול צמיחה. לפרטים ראה ביאור 5 לדוח הכספי של החברה.	8,203	16,097	3,208	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
התמורה המותנית נרשמה בגין מנגנון כרית פיצוי בשטרות הנאמנות לאגרות החוב צמודות אשראי (סדרות 1,2 ו-3) של מכלול נדל"ן, כאשר התמורה המותנית הנ"ל פוחתת בהתאם לקצב פירעונות סדרות אג"ח צמודות האשראי. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב וכרית הפיצוי ראו סעיף 1.14.5 לפרק עדכון עסקי התאגיד בדוח התקופתי ודיווח מיידי של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-056694), מיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627253), ומיום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052982).	826	705	359	חייבים ויתרות חובה
הגידול ביחס לתקופות המקבילות נובע בעיקר משכירת משרדים נוספים לטובת פעילות המשכנתאות	1,283	1,152	1,463	רכוש קבוע, נטו
הגידול לעומת תום שנת 2024 נובע מנכס מס הנוצר בשל ההפרשה לחובות מסופקים במכלול נדל"ן.	979	1,619	1,533	נכסי מסים נדחים
הקיסטון נובע בעיקר מהפחתת נכסים בלתי מוחשיים שהוכרו לאורך התקופה במסגרת רכישת תיק החוב המורכב (כהגדרתו בדוח התקופתי) של מכלול צמיחה הכוללים, מלבד מוניטין, קשרי לקוחות וידע.	30,920	31,155	30,252	נכסים בלתי מוחשיים
	675,414	759,380	830,657	סך נכסים שאינם שוטפים
	1,631,378	1,591,208	2,125,063	סך נכסים
הקיסטון נובע בעיקר 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.	944,464	1,049,899	420,418	אשראי מתאגידים בנקאיים
ביום 28 באוגוסט 2025, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 400 מיליון ש"ח ע.נ. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא סחירים למשקיעים מסווגים.	-	-	400,000	ניירות ערך מסחריים
הגידול ביחס לרבעון השלישי לשנת 2024 נובע מפירעון עתידי של 8% מקרן אג"ח (סדרה ב') של החברה אשר הונפקה במהלך דצמבר 2024 והורחבה ביום 9 ביולי 2025. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו סעיף 14 להלן ודיווח מיידי של החברה	65,160	46,500	75,735	חלויות שוטפות של אגרות חוב

מיום 5 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622544)				
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	725	686	703	
השינוי הינו בשל חתימת הסכם נוסף על שכירות משרדים בחברה לטובת פעילות המשכנתאות.				
תקופת מסגרת האשראי של כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל") שהועמדה למכלול נדל"ן הסתיימה במועדה ביום 31.12.2024 והאשראי נפרע במלואו.	-	75,000	-	חלות שוטפת צד קשור
הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד והגידול לעומת תום שנת 2024, נובע מקיטון בפתיחת ליוויים חדשים במכלול נדל"ן במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 כתוצאה מפתיחת מלחמת חרבות ברזל ובהמשך עליה בהיקף פתיחת הליוויים במכלול נדל"ן החל מתחילת שנת 2024 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	22,982	23,620	23,166	הכנסות מראש מלקוחות זמן קצר
הגידול מהתקופות המקבילות נובע בעיקר מגידול בהפרשה לבונוסים ומגידול בתשלומי המע"מ.	12,216	11,696	21,241	ספקים, זכאים ויתרות זכות
	19,682	25,372	13,619	התחייבויות מסים שוטפים
ההתחייבות הפיננסית הינה בגין מנגנון כרית הבטחון בשטרות הנאמנות לאגרות החוב צמודות אשראי (סדרה 1, סדרה 2 ו-3 סדרה) של מכלול נדל"ן. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב וכרית הבטחון ראו סעיף 1.14.5 לפרק עדכון עסקי התאגיד בדוח התקופתי ודיווח מיידי של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-056694), מיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627253) ומיום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052982)	9,301	4,779	15,231	התחייבויות פיננסיות בגין מעורבות נמשכת
	<b>1,074,530</b>	<b>1,237,552</b>	<b>970,113</b>	<b>סך התחייבויות שוטפות</b>
הגידול נובע מתיקון הסכמי מסגרות האשראי של מכלול נדל"ן עם תאגידי 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 שהורחבה ביום 9 ביולי 2025. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו סעיף 13 להלן ודיווח מיידי של החברה מיום 5 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622544).	236,115	46,549	336,898	אגרות חוב

הכנסות מראש מלקוחות זמן ארוך	16,379	10,519	11,669	הגידול בהכנסות מראש לזמן ארוך ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מעלייה מחודשת בפתחת ליוויים במכלול נדל"ן, לאחר הירידה במהלך רבעון הרביעי לשנת 2023 כתוצאה מפתחת 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
התחייבויות בגין חכירה	337	259	261	הגידול בהתחייבויות בגין חכירה ביחס לתום שנת 2024 נובע בעיקר מחתימה על הסכמי ליסינג רכבים והסכם שכירות נוסף במהלך הרבעון השני לשנת 2025.
צדדים קשורים	1,907	1,786	1,816	לא חל שינוי מהותי.
התחייבויות מסים נדחים	1,126	1,301	1,254	הקיטון נובע מהפשרת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין מועד הדוחות למועד ההכרה לצורכי מס.
<b>סך התחייבויות שאינן שוטפות</b>	<b>816,647</b>	<b>60,414</b>	<b>251,115</b>	
<b>סך התחייבויות</b>	<b>1,786,760</b>	<b>1,297,966</b>	<b>1,325,645</b>	
הון מניות	*	*	*	
קרנות הון ופרמיה	192,231	190,810	191,130	עיקר הגידול בהון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מתשלום מבוסס מניות בעקבות הענקת אופציות לעובדים בשנים 2022 ו-2025.
עודפים	146,072	102,432	114,603	לפירוט בגין הגידול ביתרת העודפים ראו סעיף 2.2 להלן.
<b>סך הון</b>	<b>338,303</b>	<b>293,242</b>	<b>305,733</b>	
<b>סך התחייבויות והון</b>	<b>2,125,063</b>	<b>1,591,208</b>	<b>1,631,378</b>	

## 2.2 תוצאות הפעילות

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

הסברי החברה	לשנה שנתיים ה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (באלפי ש"ח)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (באלפי ש"ח)		
		2024	2024	2025	2024	2025
הכנסות מימון	204,743	48,151	58,895	151,759	157,978	הגידול בהכנסות המימון נובע מ (א) גידול בהכנסות מפעילות מכלול נדל"ן בעיקר עקב הגידול בתיק, גידול ברישום הכנסות מעמלות ליווי בעקבות המשך הגידול בכניסת תיקים חדשים לליווי לעומת העיכוב בכניסת פרויקטים חדשים לליווי בחודשים הראשונים שלאחר פרוץ המלחמה; (ב) גידול בהכנסות מפעילות

מכלול צמיחה הנובע מגידול בתיק האשראי ובתשואה הנובעת ממנו; (ג) גידול בהכנסות מפעילות מכלול משכנתאות בשל גדילת תיק האשראי מאז תחילת פעילות באפריל 2025.						
הגידול בהוצאות המימון בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי לשנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בתיק האשראי הכולל של הקבוצה עקב גידול בפעילות מגזר הנדל"ן, מכלול צמיחה ומכלול משכנתאות בקיזוז השפעת ההזלה במקורות המימון של החברה ושימוש בתמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה באוגוסט 2025, אשר הביאו לחיסכון של כ- 0.8 מיליון ₪ ברבעון השלישי של שנת 2025 לעומת הרבעון השני.	(96,840)	(21,559)	(28,447)	(70,036)	(78,679)	הוצאות מימון
	<b>107,903</b>	<b>26,592</b>	<b>30,448</b>	<b>81,723</b>	<b>79,299</b>	<b>הכנסות מימון, נטו</b>
לפרטים אודות שינויים בשווי הוגן בתקופות הרלוונטיות במסגרת מגזר החוב המורכב, ראו ביאור 7 לדוחותיה הכספיים של החברה.	(592)	351	(899)	(1,610)	(1,672)	שינויים בשווי הוגן של הלוואות
הקיטון בהפרשה להפסדי אשראי בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה 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.	(7,254)	(1,330)	(1,668)	(6,332)	(4,551)	הפרשה להפסדי אשראי
לא חל שינוי מהותי.	(314)	(84)	(20)	(206)	(74)	הוצאות לביטוח אשראי
	<b>99,743</b>	<b>25,529</b>	<b>27,861</b>	<b>73,575</b>	<b>73,002</b>	<b>הכנסות מימון, נטו, בניכוי הוצאות הפסדי אשראי וביטוח</b>
השינוי בסעיף זה נובע מהכנסות (הוצאות) בגין הפרשי שער ביחס לשערוך יתרות ומהצמדת חיובי מיסים.	(720)	(262)	(172)	(727)	(616)	הוצאות מימון אחרות, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות	(22,783)	(20,175)	(8,071)	(6,521)	(27,245)
הוצאות אחרות	(1,595)	(1,799)	(1,628)	(321)	(4,587)
רווח לפני מסים על ההכנסה	48,008	50,874	17,990	18,425	67,191
הוצאות מיסים על ההכנסה	(11,528)	(12,113)	(4,270)	(4,400)	(16,259)
רווח כולל לתקופה	36,480	38,761	13,720	14,025	50,932

2.3. נזילות ומקורות מימון

2.3.1. יתרות המזומנים של החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2025, הינן בסך כולל של 30,325 אלפי ₪ וליום 30 ביוני 2025 הינן בסך כולל של 29,889 אלפי ₪.

2.3.2. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם:

הדיוקטוריון הסברי	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
	2024	2025	2024	2025	
<b>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:</b>					
רווח לתקופה	14,025	13,720	38,761	36,480	2.2 ראה סעיף לעיל.
תשלום מבוסס מניות	321	362	1,101	1,101	הגידול לתקופות המקבילות נובע מגידול בהוצאה בגין אופציות לעובדים שהוענקו בשנת 2025 בקיזוז קיטון בהוצאה בגין אופציות לעובדים שהוענקו בשנת 2022
הפחתת נכיון	(14)	(96)	(48)	208	במהלך דצמבר 2024 הנפיקה

החברה אגרות חוב (סדרה ב') לציבור. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו פרק ה' לדוח זה להלן.					ופרמיה על אגרות החוב
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 30.09.2024.	309	-	(261)	(33)	הוצאות (הכנסות) אחרות
לא חל שינוי מהותי	14	12	47	33	הוצאות מימון בגין חוזה חכירה
לא חל שינוי מהותי	492	501	1,481	1,457	פחת והפחתות
הגידול לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהלוואות ללקוחות במכלול נדל"ן, במכלול צמיחה ומפעילות מכלול משכנתאות שהחלה באפריל 2025, בקיזוז השימוש בתמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') במהלך דצמבר 2024 ובקיזוז אשראי בנקאי שהתקבל בתקופת הדו"ח.	(22,004)	(153,179)	(30,589)	(168,427)	שינויים בסעיפים נכסים והתחייבויות
השינויים נובעים מהגידול בתיק האשראי במכלול נדל"ן, מכלול צמיחה ומכלול משכנתאות בניכוי השימוש בתמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') במהלך דצמבר 2024.	(6,857)	(138,680)	10,492	(129,182)	מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
אין שינוי מהותי	(19)	4,979	(60)	4,729	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
אין שינוי מהותי	(5,202)	134,137	(28,864)	105,458	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו)

לפעילות מימון					
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	(18,995)	436	(18,432)	(12,078)	הקיטון ביתרת המזומנים ביחס לתקופות המקבילות נובע משימוש בעודפי המזומנים לשם פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים.

2.3.3. הון חוזר:<sup>13</sup> נכון ליום 30.09.2025 לחברה יש עודף של 324 מיליון ש"ח בהון החוזר, לעומת 30.6.2025 בו היה לחברה עודף בהון החוזר של 237 מיליון ש"ח. הגידול בהון החוזר נובע בעיקר מהשימוש בתמורת הנפקת אגרות חוב צמודות אשראי (סדרה 3) במכלול נדל"ן. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052982), הנכלל בדוח זה 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') ונע"מ (סדרה 1) של החברה.

לפרטים נוספים בדבר הסכמי מסגרות האשראי של הקבוצה ראו סעיף 1.14 לפרק א' לדוח התקופתי, סעיף 4 לפרק עדכון עסקי התאגיד לעיל וכן סעיף 2.4 להלן.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א' ו- ב') של החברה, ראו פרק ה' לדוח זה להלן.

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

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

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)	לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר (באלפי ₪)		
		2024	2024	
מקורות החברה למימון תיק האשראי נובעים בעיקר מרווחי החברה, מתמורת הנפקת מניות החברה מתמורת הנפקות אג"ח (סדרה א' וסדרה ב') ומתמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים. הגידול בהון העצמי ומקורות עצמאיים נובע מהשימוש בחלק מתמורת הנפקת האג"ח (סדרה ב') ובתמורה מהנפקת ניירות הערך המסחריים להקטנת המשכיות ממסגרות האשראי מהתאגידים הבנקאיים במהלך התקופה.	178,630	105,149	636,375	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. הקיטון נובע עקב השימוש בתמורת הנפקת אג"ח (סדרה ב') ובתמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים במהלך התקופה, בקיזוז הגידול הכולל בתיק האשראי של החברה, לעומת התקופה המקבילה.	804,390	837,816	780,980	בנקים
	<b>983,020</b>	<b>1,017,965</b>	<b>1,417,355</b>	<b>סה"כ</b>

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

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)	לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר (באלפי ₪)		
		2024	2024	
מקורות החברה למימון תיק האשראי נובעים בעיקר מרווחי החברה מתמורת הנפקת מניות החברה, מתמורת הנפקת אג"ח (סדרה ב') ומתמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים. הגידול נובע משימוש בכספים אלו למתן מימון לפרויקטים חדשים.	*264,911	*211,480	*329,727	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') ובתמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים חלף ניצול מסגרות הבנקאיות.	139,005	211,231	98,576	אשראי מתאגידים בנקאיים
	<b>403,916</b>	<b>422,711</b>	<b>428,303</b>	<b>סה"כ</b>

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

\*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- 24.29 מיליון ₪ לתקופה שנסתיימה ביום 30.9.25, כ- 15.8 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 :

הסברי החברה	לתקופה של 7 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר (באלפי ₪)	
	2025	
מקורות החברה למימון תיק האשראי נובעים בעיקר מרווחי החברה מתמורת הנפקת מניות החברה, מתמורת הנפקת אג"ח (סדרה ב') ומתמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים.	49,657	הון עצמי ומקורות עצמאיים
	-	אשראי מתאגידים בנקאיים
	49,657	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, 3 ו-4) של מכלול נדל"ן ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-056694), מיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627253), מיום 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2025-01-052982) מיום 24 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-091110).
- 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 מידי 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 הלוואות 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 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. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי 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 מידי 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 מידי 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. ביום 28 באוגוסט 2025, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 400 מיליון ש"ח ע.נ. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא סחירים ("נע"מ") למשקיעים מסווגים. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065433), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.4.9. ביום 5 באוקטובר 2025 הופחתו שיעורי הריבית של מכלול נדל"ן בתאגיד בנקאי ד'. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-074086), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.4.10. ביום 13 בנובמבר 2025 הופחתו שיעורי הריבית בהם יישאו סכומים שיימשכו ממסגרות האשראי שהעמידו תאגידי בנקאיים א', ב' ו- ג' למכלול נדל"ן ושהעמיד תאגיד בנקאי ג' למכלול מזנין ולמכלול צמיחה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 13 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-087067), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.4.11. ביום 13 בנובמבר 2025 תוקנו הסכמי מסגרות האשראי של מכלול צמיחה עם תאגידי בנקאיים א' ו-ב' במסגרתם עודכנה תניה פיננסית בקשר עם שיעור המימון מסך התיק (השיעור עודכן ל-75% חלף 65%). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-087067), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.4.12. ביום 17 בנובמבר 2025 הופחתו שיעורי הריבית בהם יישאו סכומים שיימשכו ממסגרות האשראי שהעמיד תאגיד בנקאי א' למכלול צמיחה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 18 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-088378), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 2.4.13. ביום 25 בנובמבר 2025 תוקן הסכם מסגרת האשראי של מכלול צמיחה עם תאגיד בנקאי ג' במסגרתו עודכנה תניה פיננסית בקשר עם שיעור המימון מסך התיק (השיעור עודכן ל-75% חלף 65%). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-091975), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.4.15. להלן נתונים עיקריים אודות האשראי המהותי שהועמד לקבוצה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 ונכון למועד פרסום הדוח:

המלווה	סכום מסגרת האשראי / אג"ח ליום 30.09.2025 (באלפי ₪)	סכום מסגרת האשראי / אג"ח נכון בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)	ניצול האשראי בפועל נכון ליום 30.09.2025 (באלפי ₪)	ניצול האשראי בפועל נכון בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)	התחייבויות פיננסיות
<b>אג"ח של החברה</b>					
אג"ח (סדרה א')	46,500	46,500	46,500	46,500	לפרטים ראו חלק ה' לדוח זה.
אג"ח (סדרה ב')	365,154	365,154	365,154	365,154	לפרטים ראו חלק ה' לדוח זה.
<b>ניירות ערך מסחריים של החברה</b>					
נע"מ סדרה 1	400,000	400,000	400,000	400,000	
<b>אג"ח של מכלול נדל"ן</b>					
אג"ח (סדרה 1)	35,237	34,634	-	34,634	
אג"ח (סדרה 2)	139,751	139,376	-	139,376	
אג"ח (סדרה 3)	222,825	221,473	-	221,473	
אג"ח (סדרה 4)					
<b>הסכמי מסגרת אשראי של מכלול נדל"ן</b>					
תאגיד בנקאי א'	400,000	400,000	199,297	397,467	<p><b>אמות מידה פיננסיות</b></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 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ- 43.22% והינו בסך של כ- 655.45 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 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ- 55.10%).</b></p>

<p>עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.</p>					
<p><u>אמות מידה פיננסיות</u>  (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 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ- 47.25% והינו בסך של כ- 716.58 מיליון ₪);</b>  (2) שיעור המימון – שיעור סך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו למכלול נדל"ן (למעט הלוואות שהועמדו ע"י כלל ביטוח והחברה) וטרם נפרעו, לא יעלה על 85% 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. <b>נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ- 55.10%).</b>  עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.</p>	285,705	203,888	400,000	400,000	תאגיד בנקאי ב'
<p><u>אמות מידה פיננסיות</u>  (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 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ- 43.22% והינו בסך של כ- 655.45 מיליון ₪);</b>  (2) שיעור המימון – שיעור סך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו למכלול נדל"ן (למעט הלוואות שהועמדו ע"י כלל ביטוח והחברה) וטרם נפרעו, לא יעלה על 85% 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. <b>נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ- 55.10%).</b>  עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.</p>	244,722	237,576	350,000	350,000	תאגידי בנקאי ג'
<p><u>אמות מידה פיננסיות</u>  (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 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ- 43.22% והינו בסך של כ- 655.45 מיליון ₪);</b>  (2) שיעור המימון – שיעור סך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו למכלול נדל"ן (למעט הלוואות שהועמדו ע"י כלל ביטוח והחברה) וטרם נפרעו, לא יעלה על 85% מסך</p>	199,940	140,220	200,000	200,000	תאגיד בנקאי ד'

<p>סכומי קרן ההלוואות שהועמדו על פי כלל הסכמי תיק ההלוואות וטרם נפרעו באותה עת. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ- 55.10%). עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.</p>					
<b>הסכמי מסגרת אשראי של מכלול צמיחה</b>					
<p><u>אמות מידה פיננסיות</u>  (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. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי כאמור בשינויים הנדרשים עומד על כ- 78.52%);  (2) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה לא יפחת בכל עת מסכום של 90 מיליון ₪. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 365.40 מיליון ₪);  (3) שיעור סך סכומי האשראים שהועמדו למכלול צמיחה וטרם נפרעו (בניכוי מזומנים המופקדים בחשבון מכלול צמיחה) לא יעלה בכל עת על 65% מסך ההלוואות 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 חברות הלוות. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 20.89%).<sup>15</sup>  עוד התחייבה מכלול צמיחה לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול הלווים כגון שיעור ההלוואה מתוך התיק, שיעור הלוואות ענפי וכדומה.</p>	-	98,576	160,000	160,000	תאגיד בנקאי ג'
<p><u>אמות מידה פיננסיות</u>  (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. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי כאמור בשינויים הנדרשים עומד על כ- 78.52%);  (2) ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה לא יפחת בכל עת מסכום של 90 מיליון ₪. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 365.40 מיליון ₪)</p>	3,390	-	100,000	120,000	תאגיד בנקאי א'

<sup>15</sup> יצוין כי לאחר תאריך המאזן נחתמו תיקונים עם תאגידים בנקאיים א', ב' ו-ג' במסגרתם עודכנה אמת המידה של שיעור המימון לשיעור של 75% (חלף 65%).

<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 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 23%)<sup>15</sup>.</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 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי כאמור בשינויים הנדרשים עומד על כ- 78.52%);</b></p> <p>(2) ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה לא יפחת בכל עת מסכום של 90 מיליון ₪. <b>נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 365.40 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 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 20.89%)<sup>15</sup>.</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>	99,325	-	100,000	80,000	תאגיד בנקאי ב'

הסכמי מסגרת אשראי של מכלול מזנין					
<p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) ההון העצמי המוחשי<sup>16</sup> לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן של מכלול מזנין. <b>נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי מהמאזן עומד על כ- 99.56%);</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- 59.47 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 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 0%).</b> עוד התחייבה מכלול מזנין לעמוד בתניות נוספות מול הלווים, לרבות מיקום הפרויקט ושיעור מימון מקסימלי.</p>	-	-	100,000	100,000	תאגיד בנקאי ב'
<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 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי מהמאזן עומד על כ- 99.56%);</b></p> <p>(2) ההון העצמי המוחשי של מכלול מזנין לא יפחת מסך של 7,000,000 ₪. <b>נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 59.47 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 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 0%).</b></p> <p>(4) יתרת הריבית הצבורה של מכלול מזנין מהלווים (קרי 'ריבית לקבלי' שטרם שולמה), לא תעלה בכל עת על 35% מסך המאזן של מכלול מזנין. <b>נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור הריבית הצבורה מסך המאזן עומד על כ- 6.6%).</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>	-	15	85,000	85,000	תאגיד בנקאי ג'

<sup>16</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 9 לפרק עדכון עסקי התאגיד לעיל בקשר עם פעילות המשכנתאות, החברה חשופה גם בפעילות זו למספר סיכוני 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 סיכוני שוק, סיכונים תפעוליים וסיכוני רגולציה, אי ציות ושינויי חקיקה, ביחס לפעילות זו. בכלל זה החברה אמצה, ביחס לפעילות זו, נוהל למניעת מעילות והונאות ונוהל המשכיות עסקית, נהלים לניהול סיכוני 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 9.3 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 20 בנובמבר 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 בדיוני 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 25 בנובמבר 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 בספטמבר 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, גבי אביטל בר דיין, גבי איילת רוסק, גבי נטע בנארי וגבי 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: 01-2025-024777), 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 גבי נטע בנארי כדירקטורית בלתי תלויה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

## **8. דירקטורים חיצוניים**

נכון למועד הדוח, בחברה מכהנים 2 דירקטורים חיצוניים – הגבי 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 9(ב1) 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.

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) וביום 10 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050951).

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	10 ביולי 2025	מועד הגדלת הסדרה
155,000 אלפי ₪	233,248 אלפי ₪	שווי נקוב בעת ההנפקה
46,500 אלפי ₪	365,154 אלפי ₪	שווי נקוב ליום 30 בספטמבר 2025
46,500 אלפי ₪	365,154 אלפי ₪	שווי נקוב בסמוך למועד פרסום הדוח
-	-	סכום הריבית שנצברה למועד הדוח
47,007 אלפי ₪	380,501 אלפי ₪	שווי בורסאי בסמוך למועד פרסום הדוח (17/11/25)

שווי הוגן בדוחות הכספיים למועד הדוח	46,522 אלפי ₪	371,919 אלפי ₪
סוג ריבית	ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת שיעור מרווח קבוע של 17.4.7%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.6%
מועד תשלומי ריבית	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 ישולם ביום 30 ביוני 2026.	כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה (6) חודשים, למעט תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה ששולם 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.
מועד תשלומי קרן	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 ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בשיעור של 15% מהקרן ותשלום שביעי ואחרון ישולם 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 ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בשיעור של 8% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 בשיעור של 20% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 30 ביוני 2027 בשיעור של 22% מהקרן, תשלום רביעי ישולם ביום 31 בדצמבר 2027 בשיעור של 25% מהקרן ותשלום חמישי ואחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028 בשיעור של 25% מהקרן.
תנאי הצמדה לקרן ולריבית	אגרות החוב (סדרה א') (קרן וריבית) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.	אגרות החוב (סדרה ב') (קרן וריבית) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.
האם המירות לנייר ערך אחר	לא.	לא.
האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה ותנאיהן	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').
ערבות שניתנה בגין האג"ח	לא ניתנה ערבות.	לא ניתנה ערבות.

<sup>17</sup> לפרטים בדבר עדכון שיעור מרווח הריבית ראו סעיף 14.7 להלן.

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

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

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

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון ליום 30 בספטמבר 2025	החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, יינתן פרטים בעניין זה	נודע לתאגיד על כוונת
סדרה א'	A3.il	A2.il	לא	לא
סדרה ב'	A3.il	A2.il	לא	לא

(\* לפרטים נוספים בדבר דירוג אגרות החוב של החברה ראו דיווח מיידי של חברת הדירוג מיום 19 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-043856) ומיום 9 ליולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-050568), אשר האמור בהם 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 בספטמבר 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.

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

חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2025 (באחוזים או אלפי ₪)	התחייבות פיננסית
<p>הון עצמי<sup>18</sup> - 340,210 אלפי ₪ ; מאזן נטו<sup>19</sup> - 2,094,738 אלפי ₪ ; יחס - 16.24%<sup>20</sup> ;</p> <p><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית (**).</b></p>	<p>יחס הון עצמי למאזן נטו לא יפחת משיעור של: (א) לטובת העמדה לפירעון מיידי(*) - 15% ; ו- (ב) לטובת העלאת שיעור מרווח הריבית - 17%.</p>
<p>הון עצמי - 340,210 אלפי ₪ ;</p> <p><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b></p>	<p>ההון העצמי לא יפחת מסך של: (א) לטובת העמדה לפירעון מיידי(*) - 110 מיליון ₪ ; ו- (ב) לטובת העלאת שיעור מרווח הריבית - 120 מיליון ₪.</p>
<p>שיעור סך סכומי ההלוואות המקסימאלי שהועמדו ללווה כלשהו מתוך סך תיק ההלוואות הכולל של החברה עומד על שיעור של כ- 3.6% ;</p> <p><b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b></p>	<p>לטובת העמדה לפירעון מיידי(*) - (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.</p>

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

(\*\*) החל ממועד פרסום הדוח הרבעוני של החברה ליום 30.6.2025 ונכון למועד הדוח יחס הון עצמי למאזן נטו פחת משיעור של 17% ולפיכך החברה עדכנה והעלתה את שיעור מרווח הריבית ב-0.25% לשנה (כך שמרווח הריבית עומד על 4.95% לשנה) וזאת עד 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').

<sup>18</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>19</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>20</sup> לאחר תאריך המאזן הנפיקה מכלול נדל"ן אג"ח צמודות האשראי (סדרה 4) בהיקף של כ- 214 מיליון ₪. בהנחה תיאורטית שההנפקה הנ"ל הייתה מתרחשת לפני תאריך המאזן היחס כאמור היה עומד על כ- 18% (נכון ליום 30.9.2025).

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

התחייבות פיננסית	חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 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 - 15.5%.	הון עצמי <sup>21</sup> - 340,210 אלפי ₪; מאזן נטו <sup>22</sup> - 2,094,738 אלפי ₪; יחס - 16.24% <sup>19</sup> . <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>
ההון העצמי לא יפחת מסך של: (א) לטובת העמדה לפירעון מיידי(*) - 140 מיליון ₪; ו- (ב) לטובת העלאת שיעור מרווח הריבית - 150 מיליון ₪.	הון עצמי מוחשי <sup>23</sup> - 340,210 אלפי ₪; החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.

(\*) יודגש כי אירוע הפרה אשר יקנה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') זכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי 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

תאריך חתימה: 25 בנובמבר 2025

<sup>21</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>22</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>23</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 בספטמבר 2025

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

9-26

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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן 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,  
25 בנובמבר 2025

## מכלול מימון בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
49,320	32,998	30,325
877,572	780,633	1,234,867
8,624	7,597	3,048
1,857	1,050	1,659
18,591	9,550	24,507
<u>955,964</u>	<u>831,828</u>	<u>1,294,406</u>
633,203	708,652	793,842
8,203	16,097	3,208
826	705	359
979	1,619	1,533
1,283	1,152	1,463
30,920	31,155	30,252
<u>675,414</u>	<u>759,380</u>	<u>830,657</u>
<u>1,631,378</u>	<u>1,591,208</u>	<u>2,125,063</u>

### 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 בספטמבר	
	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
944,464	1,049,899	420,418
-	-	400,000
65,160	46,500	75,735
-	75,000	-
725	686	703
218	370	262
22,982	23,620	23,166
19,682	25,372	13,619
11,998	11,326	20,979
9,301	4,779	15,231
<u>1,074,530</u>	<u>1,237,552</u>	<u>970,113</u>
-	-	460,000
236,115	46,549	336,898
11,669	10,519	16,379
261	259	337
1,816	1,786	1,907
1,254	1,301	1,126
<u>251,115</u>	<u>60,414</u>	<u>816,647</u>
<u>1,325,645</u>	<u>1,297,966</u>	<u>1,786,760</u>
*	*	*
191,130	190,810	192,231
114,603	102,432	146,072
<u>305,733</u>	<u>293,242</u>	<u>338,303</u>
<u>1,631,378</u>	<u>1,591,208</u>	<u>2,125,063</u>

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות:**

אשראי מתאגידים בנקאיים  
 ניירות ערך מסחריים  
 חלויות שוטפות של אגרות חוב  
 חלות שוטפת 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: 25 בנובמבר 2025

טל פלדמן סמנכ"ל כספים	אוריאל פז סמנכ"ל ודירקטור	צבי זיו יו"ר הדירקטוריון
--------------------------	------------------------------	-----------------------------

הביאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

מכלול מימון בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
204,743	48,151	58,895	151,759	157,978	הכנסות מימון
(96,840)	(21,559)	(28,447)	(70,036)	(78,679)	הוצאות מימון
107,903	26,592	30,448	81,723	79,299	<b>הכנסות מימון, נטו</b>
(592)	351	(899)	(1,610)	(1,672)	(הפסד) רווח משינויים בשווי הוגן של הלוואות
(7,254)	(1,330)	(1,668)	(6,332)	(4,551)	הפרשה להפסדי אשראי
(314)	(84)	(20)	(206)	(74)	הוצאות לביטוח אשראי
99,743	25,529	27,861	73,575	73,002	<b>הכנסות מימון נטו, בניכוי הוצאות הפסדי אשראי וביטוח</b>
(720)	(262)	(172)	(727)	(616)	הוצאות מימון אחרות, נטו
(27,245)	(6,521)	(8,071)	(20,175)	(22,783)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,587)	(321)	(1,628)	(1,799)	(1,595)	הוצאות אחרות, נטו
67,191	18,425	17,990	50,874	48,008	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(16,259)	(4,400)	(4,270)	(12,113)	(11,528)	מיסים על הכנסה
50,932	14,025	13,720	38,761	36,480	<b>רווח ורווח כולל לתקופה</b>
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:					
1.172	0.324	0.316	0.895	0.840	רווח בסיסי (בש"ח)
1.172	0.324	0.309	0.895	0.827	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 ופרמיה	הון המניות	
אלפי ש"ח				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)				
305,733	114,603	191,130	*	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(5,011)	(5,011)	-	-	דיבידנד
1,101	-	1,101	-	תשלום מבוסס מניות
36,480	36,480	-	-	רווח נקי ורווח כולל לתקופה
<u>338,303</u>	<u>146,072</u>	<u>192,231</u>	<u>*</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)				
258,380	68,671	189,709	*	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(5,000)	(5,000)	-	-	דיבידנד
1,101	-	1,101	-	תשלום מבוסס מניות
38,761	38,761	-	-	רווח נקי ורווח כולל לתקופה
<u>293,242</u>	<u>102,432</u>	<u>190,810</u>	<u>*</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)				
324,221	132,352	191,869	*	יתרה ליום 1 ביולי 2025
362	-	362	-	תשלום מבוסס מניות
13,720	13,720	-	-	רווח נקי ורווח כולל לתקופה
<u>338,303</u>	<u>146,072</u>	<u>192,231</u>	<u>*</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)				
283,896	93,407	190,489	*	יתרה ליום 1 ביולי 2024
(5,000)	(5,000)	-	-	דיבידנד
321	-	321	-	תשלום מבוסס מניות
14,025	14,025	-	-	רווח נקי ורווח כולל לתקופה
<u>293,242</u>	<u>102,432</u>	<u>190,810</u>	<u>*</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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
<u>305,733</u>	<u>114,603</u>	<u>191,130</u>	<u>*</u>	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 ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
50,932	14,025	13,720	38,761	36,480
62	14	12	47	33
1,993	492	501	1,481	1,456
(1)	(14)	(96)	(48)	208
957	309	-	(261)	(33)
1,421	321	362	1,101	1,101
4,432	1,122	779	2,320	2,765
(366)	(493)	4,694	(1,428)	14,010
650	1,592	108	7,367	(487)
(104,203)	98,262	(395,823)	1,232	(64,046)
-	-	400,000	-	400,000
(119,960)	-	-	(44,960)	-
(1,689)	(256)	11	(761)	698
(9,290)	-	14	(4,771)	14
(6,356)	(121,016)	(162,127)	15,134	(517,934)
(1,809)	(93)	(56)	(2,402)	(682)
(243,023)	(22,004)	(153,179)	(30,589)	(168,427)
(187,659)	(6,857)	(138,680)	10,492	(129,182)
6,676	-	4,995	-	4,995
(216)	(19)	(16)	(60)	(266)
6,460	(19)	4,979	(60)	4,729
(5,000)	(5,000)	-	(5,000)	(5,011)
(46,500)	-	-	(23,250)	(23,250)
(840)	(202)	(263)	(614)	(681)
231,429	-	134,400	-	134,400
179,089	(5,202)	134,137	(28,864)	105,458
(2,110)	(12,078)	436	(18,432)	(18,995)
51,430	45,076	29,889	51,430	49,320
49,320	32,998	30,325	32,998	30,325
252	-	-	-	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  
עליה בניירות ערך מסחריים  
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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

### תשלומי ותקבולי ריבית ומיסים:

107,224	24,329	32,589	81,306	111,706
(92,457)	(21,198)	(19,558)	(68,123)	(68,197)
3	-	-	3	6,851
(18,070)	(3,146)	(4,386)	(7,788)	(20,248)

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 ו/או מכלול משכנתאות 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.

בחודש אוקטובר 2025, חתמו מדינת ישראל וארגון הטרור חמאס על הסכם הפסקת אש והשבת החטופים.

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- 48% 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, וזלא פגיעה בעמידתה באמות המידה הפיננסיות להן כפופה מכלול נדל"ן והחברה. יחד עם זאת יוער כי ככל שהערכתה של החברה כאמור לא תתממש, 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 פרסום 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.

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.

#### 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.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 – כללי (המשך):

### ד. השפעות ריבית ואינפלציה

במהלך התקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, לא היה שינוי בריבית המוניטרית, כך שנוון ליום 30 בספטמבר 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 75% ממקורותיה נקובות בריבית הפריים ולמעלה מ-75% מההלוואות שהועמדו על ידה הינן בריבית הפריים. במכלול משכנתאות כלל המקורות הינם בריבית הפריים וכלל ההלוואות 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 בספטמבר 2025 ולתקופות הביניים של תשעת 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 תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 מדיניות 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 בנקאים, 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 הלוואות 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 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.

ג. ביום 19 במרס 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 5 מיליוני 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.

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 התנדוטיות 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 100% על ידי מכלול משכנתאות (להלן – מכלול משכנתאות SPE) במהלך התקופה החלה הקבוצה לפעול בתחום המשכנתאות באמצעות מכלול משכנתאות יא.

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.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

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. ביום 9 ביולי 2025 הונפקו 131,906 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1,000 ש"ח ע.ג. כ"א (להלן - אגרות החוב סדרה ב).

אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתי קבועה בשיעור של 6.6%. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך 135,072 אלפי ש"ח ועלויות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 671 אלפי ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) ב- 5 תשלומים לא שווים, אשר ישולמו בין השנים 2025 עד 2028 כדלהלן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בשיעור של 8% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 בשיעור של 20% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 30 ביוני 2027 בשיעור של 22% מהקרן, תשלום רביעי ישולם ביום 31 בדצמבר 2027 בשיעור של 25% מהקרן ותשלום חמישי ואחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028 בשיעור של 25% מהקרן. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בשישה תשלומים, אשר ישולמו בעד התקופה של שישה חודשים; (1) התשלום הראשון ישולם ב- 31 בדצמבר 2025, (2) 4 תשלומים נוספים ישולמו ב- 30 ביוני ו- 31 בדצמבר בשנים 2026 עד 2027, (3) תשלום אחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028.

אגרות החוב (סדרה 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, בהחלטה מיוחדת או בכפוף לתנאים המנויים בסעיף 6 לשטר הנאמנות.

ט. ביום 16 ביולי 2025 התקשרה חברת הבת מכלול נדל"ן בשטר נאמנות לטובת הנפקה פרטית של אגרות חוב מגובות בנכסים בהיקף כספי של כ- 236,976 אלפי ש"ח אשר נרשמו ברצף מסחר למוסדיים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב (להלן: "אגרות חוב סדרה 3").

בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב סדרה 3 הועבר 80% מסיכון האשראי אליו חשופה החברה בקשר עם מספר הלוואות אשר זוהו ספציפית (להלן - הלוואות מגובות). אגרות חוב סדרה 3 אינן כוללות זכות חזרה לחברה (או לכל צד קשור שלה) ולא ניתן יהיה להיפרע מכל נכס ו/או זכות אחרת של מכלול נדל"ן, למעט מתשלומי קרן וריבית שהתקבלו ע"י מכלול נדל"ן בגין הלוואות המגובות, הנכסים המשועבדים וכריות הבטחון אשר יפורטו להלן.

קרן אגרות חוב סדרה 3 תיפרע בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי שהינו ביום 1 באפריל 2030, עם זאת, ככל שיתקבלו בידי מכלול נדל"ן, לפני מועד הפירעון הסופי, תקבולים אשר מיוחסים לקרן הלוואות המגובות, מכלול נדל"ן תפרע את החלק היחסי של קרן אגרות חוב סדרה 3 בפדיון מוקדם. תשלומי הפדיון המוקדם למחזיקים ישולמו, ככלל, גב אל גב מתקבולים שיתקבלו בידי מכלול נדל"ן מהלווים (בכפוף למגבלות הבורסה ביחס למועדי הודעה על תשלום ומועדי התשלום בפועל). להבטחת הסילוק המלא של אגרות חוב סדרה 3, מעמידה החברה שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב סדרה 3 אשר הינם החלק היחסי בביטחונות שקיבלה החברה מהלווים.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

הריבית הנקובה של אגרות חוב סדרה 3 תהיה ריבית שנתית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.85% (בכפוף לעדכון המרווח בהתאם לתנאי שטר הנאמנות) אשר תשולם בתשלומים רבעוניים. עם זאת, מכלול נדל"ן תשלם למחזיקים רק את סכומי הריבית שיתקבלו אצלה בפועל מהלווים של ההלוואות המגבות, אשר עשויים להיות גם גבוהים יותר משיעור הריבית כאמור (סכומי ריבית עודפת ותקבולים עודפים), וזאת בשים לב למנגנון כרית הפיצוי וכרית הבטחון.

כל תקבול בגין ההלוואות המגבות (קרן וריבית) יחולק בין מכלול נדל"ן לבין המחזיקים בהתאם ליחס החלוקה שבין מכלול נדל"ן למחזיקים בקשר עם ההלוואות המגבות (יחס האלוקציה). כאמור לעיל יחס האלוקציה במועד ההנפקה של אגרות החוב סדרה 3 יעמוד, ביחס לכל הלוואה מגבה, 20% למכלול נדל"ן ו-80% למחזיקים, והוא יכול להשתנות ככל ומכלול נדל"ן תעמיד אשראי נוסף לאותו הלווה באופן שבו חלקם של המחזיקים יקטן וחלקה של מכלול נדל"ן יגדל.

במקרים בהם הוגדר אירוע אשראי אשר הינו אחד מהמקרים הבאים: (א) מכלול נדל"ן העמידה לפירעון מידי הלוואה מגבה; (ב) לווה פיגר בתשלום ריבית ו/או קרן, בפיגור של מעל 90 ימים ולא נותרה יתרה בכרית הבטחון. תופחת קרן אגרות החוב סדרה 3 במלוא הסכום המשוך לאותה הלוואה מגבה לגביה אירוע אשראי ויירשם לזכות מחזיקי אגרות החוב אשר החזיקו באגרות החוב סדרה 3 במועד הקובע להפחתה נייר ערך מיועד לפדיון המייצג את סכום ההפחתה הקרן בגין אותה הלוואה בתוספת ריבית שלא שולמה למחזיקים, ככל שקיימת. נייר הערך המיועד לפדיון הינו נייר נפרד שירשם לטובת אותם מחזיקים שהחזיקו באגרות החוב סדרה 3 במועד הקובע להפחתה. המחזיקים בנייר הערך המיועד לפדיון יהיו זכאים לתשלומי ריבית ו/או קרן אך ורק מתוך סכומי הגביה שיגבו בפועל מהלווה שבהפרה ו/או מיתרת כרית הבטחון. התשלומים למחזיקים בנייר הערך המיועד לפדיון יבוצעו על בסיס רבעוני באמצעות מסלקת הבורסה.

בהתאם לתנאי שטר הנאמנות נקבע כי:

א. בחשבון נפרד ויעודי שיפתח הנאמן על שמו, בנאמנות עבור החברה והמחזיקים, יופקד סכום השווה ל-0.18% מתמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב סדרה 3 לטובת השלמת סכומי ריבית למחזיקים בגין פערי עיתוי (להלן - כרית התפעול).

תשלום בגין פערי עיתוי מכרית התפעול - במקרה בו: (א) החברה תבצע פדיון מוקדם מנדטורי של קרן אגרות החוב סדרה 3 ו- (ב) לאור פערי העיתוי בין מועד פירעון ההלוואה המגבה (נשוא הפדיון המוקדם המנדטורי) על ידי הלווה למועד הפדיון המוקדם המנדטורי.

סכום פערי העיתוי ישולם אך ורק מתוך כרית התפעול (כך שהחלק הנפרע בפדיון מוקדם בגין ההלוואה המגבה ישא בתקופת הפער את הריבית הנקובה של אגרות החוב סדרה 3), כרית התפעול תהווה את מקור הפירעון היחידי והבלעדי לביצוע תשלומים כאמור. מובהר כי ככל שלא יוותרו כספים בכרית התפעול, מכל סיבה שהיא, לא ישולמו למחזיקים תשלומים כלשהם בגין פערי עיתוי כאמור.

ב. בחשבון נפרד ויעודי שיפתח הנאמן על שמו, בנאמנות עבור החברה והמחזיקים, יופקד סכום השווה ל-0.3% מתמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב סדרה 3 (להלן - כרית הפיצוי) אשר תשמש לטובת תשלום נוסף למחזיקים ו/או למחזיקי ניירות הערך המיועדים לפדיון בשיעור של (במונחים שנתיים): 0.15% החל ממועד ההנפקה של אגרות החוב סדרה 3 ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב סדרה 3 (קרן ריבית בשיעור רבעוני של 0.0375%) ("ריבית הפיצוי"). מובהר כי כרית הפיצוי תהווה את מקור הפירעון היחידי והבלעדי לביצוע תשלומי ריבית הפיצוי. עוד מובהר כי ככל שלא יוותרו כספים בכרית הפיצוי, מכל סיבה שהיא, לא ישולמו למחזיקים (בין בגין אגרות החוב סדרה 3 או בגין ניירות הערך המיועדים לפדיון) תשלומים כאמור.

ג. לטובת השלמת תשלומי ריבית למחזיקי אגרות החוב סדרה 3 וכן תשלומי ריבית ו/או תשלומי קרן למחזיקי ניירות ערך בני פדיון (להלן - כרית הבטחון):

- i. יופקד סכום השווה ל-2.5% מתמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב סדרה 3 בחשבון נפרד ויעודי שיפתח הנאמן על שמו, בנאמנות עבור החברה והמחזיקים; או
- ii. החברה תמציא לנאמן, בנאמנות עבור החברה והמחזיקים, ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנת, לתשלום סכום השווה ל-2.5% מתמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב סדרה 3.

מובהר כי כרית הבטחון תהווה את מקור הפירעון היחידי והבלעדי לביצוע תשלומים כאמור. עוד מובהר כי ככל שלא יוותרו כספים בכרית הבטחון, מכל סיבה שהיא, לא ישולמו למחזיקים (בין בגין אגרות החוב סדרה 3 או בגין ניירות הערך המיועדים לפדיון) תשלומים כאמור.

החברה בחנה האם בגין ההלוואות המגבות התקיימו התנאים המנויים בתקן IFRS 9 לגרעית הנכס הפיננסי.

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

לאור קיומה של כרית הבטחון לא ניתן לומר כי החברה העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות אך יחד עם זאת לא נותרו בידי החברה באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות. בנוסף בידי החברה נותרה השליטה על הנכס. בהתאם לכך, גרעה החברה את ההלוואות המגבות בסכום של כ- 236,976 אלפי ש"ח. בנוסף הכירה החברה בנכס והתחייבות בגובה כרית הבטחון (קרי נכס והתחייבות בגובה החשיפה המקסימלית למעורבותה הנמשכת), וכן בהתחייבות בשווי הוגן של החשיפה להפסד בגין מעורבותה כדלקמן: נכסים פיננסיים בגין מעורבות נמשכת כ- 5,924 אלפי ש"ח והתחייבות פיננסית בגין מעורבות נמשכת כ- 5,930 אלפי ש"ח.

י. 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).

יא. בחודש אוגוסט 2025, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית סדרה חדשה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (להלן "הנע"מ") בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח ע.ג. למשקיעים מסווגים, לאחר שחברת דירוג האשראי מידרוג בע"מ דירגה ניירות ערך אלו בדירוג של il.P-1. קרן ניירות הערך המסחריים נושאת ריבית משתנה השווה לריבית בנק ישראל שהייתה בתחולה בתקופת הריבית בתוספת מרווח של 0.45%.

ניירות הערך המסחריים הונפקו לתקופה של 90 ימים, כאשר תקופת הנע"מ תהא ניתנת להארכה בהסכמת הצדדים (כל אחד מהמשקיעים ביחס לעצמו ובהסכמת החברה), ל- 19 תקופות נוספות בנות 90 יום כל אחת, ועד לתקופה כוללת של 1,800 ימים.

כל אחד מהצדדים יהא רשאי לקצר תקופת הנע"מ, באמצעות מסירת הודעה בת 7 ימי עסקים לצד השני. כמו כן, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פידייון מוקדם מלא או חלקי של הנע"מ, ללא קנס בהודעה מראש של 21 יום.

יב. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה, יחס הון עצמי למאזן נטו פחת משיעור של 17% החל מיום 30 ביוני 2025, ונכון למועד הדוח הכספי, החברה אינה עומדת בתנאי זה ולפיכך החברה נדרשה לעדכן ולהעלות את שיעור מרווח הריבית ב- 0.25% לשנה (כך שמרווח הריבית יעמוד על 4.95% לשנה) בגין אגרות חוב (סדרה א'), לתקופה שהחלה במועד פרסום הדוחות הרבעוניים לרבעון השני לשנת 2025, 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').

### ביאור 4 – הלוואות ללקוחות:

א. ההרכב:

ליום 30 בספטמבר 2025				(בלתי מבוקר)
מגזר				
מגזר מימון נדל"ן	מגזר חוב מורכב	משכנתאות (אחר)	סה"כ	הלוואות הכוללות מרכיב של ריבית בלבד ריבית לקבל (ריבית מראש) בניכוי – הפסדי אשראי חזויים הלוואות הכוללות קיקר המוצגות בשווי הוגן סה"כ
אלפי ש"ח				
1,471,902	347,539	49,657	1,869,098	
62,850	4,683	(101)	67,432	
(5,905)	(16,655)	(40)	(22,600)	
-	114,779	-	114,779	
<u>1,528,847</u>	<u>450,346</u>	<u>49,516</u>	<u>2,028,709</u>	

מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 – הלוואות ללקוחות (המשך):

ליום 30 בספטמבר 2024			(בלתי מבוקר)
סה"כ	מגזר חוב מורכב אלפי ש"ח	מגזר מימון נדל"ן	
1,345,374	327,409	1,017,965	הלוואות הכוללות מרכיב של ריבית בלבד
54,571	3,615	50,956	ריבית לקבל
(17,126)	(14,438)	(2,688)	בניכוי – הפסדי אשראי חזויים
106,466	106,466	-	הלוואות הכוללות קיקר המוצגות בשווי הוגן
1,489,285	423,052	1,066,233	סה"כ

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

ב. פילוח תיק האשראי על פי מועדי תשלום :

ליום 30 בספטמבר 2025				(בלתי מבוקר)
סה"כ	הלוואות בהן אירוע כשל או שחלה בהם עלייה בסיכון האשראי	הלוואות בהן לא ארעה עלייה בסיכון האשראי		
		הלוואות שבהן לא חל שינוי במועדי התשלום	הלוואות שחל בהן שינוי במועדי תשלום	
אלפי ש"ח				
1,534,752	63,790	589,365	881,597	מגזר מימון נדל"ן
467,001	70,340	17,815	378,846	מגזר חוב מורכב
49,556	-	-	49,556	מגזר משכנתאות (אחר)
2,051,309	134,130	607,180	1,309,999	סה"כ

## 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 אלפי ש"ח	הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי	התחייבויות לא מנוצלות למתן מסגרות אשראי*	30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
**1,471,902	27,587	32,638	1,411,677	-	ערך בספרים ברוטו
(5,905)	(3,298)	(140)	(2,233)	(234)	סך הפרשה להפסד
		0.25%-0.65%	0.05%-0.65%	0.01%	שיעור הפסד צפוי

\* סך מסגרות האשראי שטרם נוצלו נכון ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ- 2,341 מיליון ש"ח.

\*\* לא כולל ריבית לקבל בסך של כ- 62.85 מיליוני ש"ח.

\*\*\* במהלך התקופה של תשעת 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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח			
1,411,677	884,182	409,086	118,409	ערך בספרים ברוטו
(2,233)	(442)	(1,021)	(770)	סך הפרשה להפסד
	0.05%	0.25%	0.65%	שיעור הפסד צפוי

סה"כ	הלוואות בכשל אשראי	הלוואות עם עליה בסיכון האשראי אלפי ש"ח	הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי	התחייבויות לא מנוצלות למתן מסגרות אשראי*	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
**1,017,965	17,992	5,918	994,055	-	ערך בספרים ברוטו
(2,688)	(1,058)	(14)	(1,419)	(197)	סך הפרשה להפסד
		0.25%-0.65%	0.05%-0.65%	0.01%	שיעור הפסד צפוי

\* סך מסגרות האשראי שטרם נוצלו נכון ליום 30 בספטמבר 2024 הינו כ- 1,966 מיליון ש"ח.

\*\* לא כולל ריבית לקבל בסך של כ- 50.96 מיליוני 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 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח			
994,055	608,560	347,681	37,814	ערך בספרים ברוטו
(1,419)	(304)	(869)	(246)	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):

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

\* 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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
(1,378)	(2,569)	(5,615)	(1,378)	(2,872)	יתרה לתחילת התקופה סכומים שהופרשו במהלך התקופה כנגד רווח או הפסד:
(1,026)	15	12	(1,019)	(2,233)	הפרשה ספציפית בגין פרויקטים עם כשל אשראי
(36)	(1)	(2)	-	(90)	הפרשה בגין פרויקטים עם עליה בסיכון האשראי
(44)	(20)	23	(37)	(30)	סכומים שנמדדו בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 חודשים בגין התחייבויות לא מנוצלות למתן מסגרות אשראי
(388)	(113)	(323)	(254)	(680)	סכומים שנמדדו בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 חודשים בגין יתר הפרויקטים
(2,872)	(2,688)	(5,905)	(2,688)	(5,905)	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:

סה"כ	הלוואות עם אירוע כשל	הלוואות עם עליה בסיכון האשראי אלפי ש"ח	הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי	30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
352,222	70,340	-	281,882	ערך בספרים ברוטו
(16,655)	(15,324)	-	(1,331)	סך ההפרשה להפסד
	21.79	-	0.85 – 0.25	שיעור הפסד צפוי (באחוזים)

במהלך התקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 חלה הרעה במצבם של שני לווים כאשר עד לאותו מועד אחד סווג כהלוואה ללא עליה בסיכון האשראי והשני סווג כהלוואה עם עליה בסיכון האשראי ועל כן, הקובצה סיווגה את ההלוואות להלוואות עם אירוע כשל.

סה"כ	הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי		30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
	מגובות בבתחונות רכים אלפי ש"ח	מגובות בבטחונות מטריאלים	
281,882	104,386	177,496	ערך בספרים ברוטו
(1,331)	(887)	(444)	סך ההפרשה להפסד
	0.85	0.25	שיעור הפסד צפוי (באחוזים)

סה"כ	הלוואות עם אירוע כשל	הלוואות עם עליה בסיכון האשראי אלפי ש"ח	הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
331,024	30,809	34,782	265,433	ערך בספרים ברוטו
(14,438)	(12,506)	(87)	(1,845)	סך ההפרשה להפסד
	40.59	0.25	0.85 – 0.25	שיעור הפסד צפוי (באחוזים)

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

סה"כ	הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי		30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
	מגובות בבתחונות רכים אלפי ש"ח	מגובות בבטחונות מטריאלים	
265,433	196,990	68,443	ערך בספרים ברוטו
(1,845)	(1,674)	(171)	סך ההפרשה להפסד
	0.85	0.25	שיעור הפסד צפוי (באחוזים)

## 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 אלפי ש"ח	הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי	31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
326,394	30,813	33,004	262,577	ערך בספרים ברוטו
(15,177)	(13,259)	(83)	(1,835)	סך הפרשה 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 הלוואה (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 בבתחונות רכים אלפי ש"ח	מגובות בבתחונות מטריאליים	
262,577	196,475	66,102	ערך בספרים ברוטו
(1,835)	(1,670)	(165)	סך הפרשה 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 בספטמבר 2025		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024		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
	2024	2025	2024	2025	
(9,417)	(13,225)	(15,304)	(9,417)	(15,177)	
(5,877)	(1,117)	(1,327)	(5,124)	(2,065)	
(83)	(6)	-	(87)	83	
200	(90)	(24)	190	504	
(15,177)	(14,438)	(16,655)	(14,438)	(16,655)	

## 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<b>אלפי ש"ח</b>					
181,247	133,405	107,766	181,247	103,292	יתרה לתחילת התקופה:
4,000	4,000	9,249	4,000	13,158	העמדות במהלך התקופה
(27,274)	(27,274)	-	(27,274)	-	מעבר מהלוואות בשווי הוגן להלוואות
(75,863)	(8,833)	(5,423)	(67,812)	(11,557)	בריבית בלבד עקב שינוי בתנאים
(592)	351	(899)	(1,610)	(1,672)	פירעונות במהלך התקופה
21,774	4,817	4,086	17,915	11,558	שינויים בשווי הוגן של הלוואות
103,292	106,466	114,779	106,466	114,779	הכנסות ריבית
					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 הלוואות 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 הלוואות 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, פיגור בתשלום העולה על 90 ימים, ירידה משמעותית בשווי הנכס, כניסה להליך פשיטת רגל של הלווה.

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 לעלייה בסיכון האשראי: פיגור בתשלום העולה על 30 ימים שלא כתוצאה מכשל טכני בביצוע התשלום, הגשת בקשה להקפאת הליכים על ידי הלווה. יצוין כי הלוואות שבוצע בהן פריסה נקודתית של תשלום אחד או יותר, ומשולמות כסדרן ושלדעת החברה אין בפריסה זו משום עלייה מהותית בסיכון האשראי לא יסווג כהלוואות עם עלייה בסיכון האשראי.

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 הלוואות 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 לשתי קטגוריות; (1) הלוואות שאינן בפיגור; (2) הלוואות שבפיגור עד 30 ימים. במהלך התקופה לא זוהו הלוואות עם עליה בסיכון האשראי או הלוואות הן אירוע 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.

הלוואות שאינן בפיגור		30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
סה"כ	אלפי ש"ח	
49,556	49,556	ערך בספרים ברוטו
(40)	(40)	סך ההפרשה להפסד
	0.08	שיעור הפסד צפוי (באחוזים)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		יתרה לתחילת התקופה מימוש במהלך התקופה שינויים בשווי הוגן יתרה לסוף התקופה
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
15,836	16,406	8,203	15,836	8,203	
(6,676)	-	(4,995)	-	(4,995)	
(957)	(309)	-	261	-	
8,203	16,097	3,208	16,097	3,208	

### 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 לכל 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:

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):

סה"כ	אחר	מימון חוב מורכב	מימון נדל"ן	
אלפי ש"ח				
157,978	1,333	44,878	111,767	הכנסות מימון
(78,679)	(417)	(19,310)	(58,952)	הוצאות מימון
(1,672)	-	(1,672)	-	שינויים בשווי הוגן
(4,551)	(40)	(1,478)	(3,033)	הפרשה להפסדי אשראי
(23,139)	(814)	(8,996)	(13,329)	הוצאות אחרות של המגזר
49,937	62	13,422	36,453	רווח תפעולי של המגזר
(1,929)				הוצאות אחרות שלא יוחסו
(11,528)				מיסים על ההכנסה
36,480				רווח כולל לתקופה

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):

סה"כ	מימון חוב מורכב	מימון נדל"ן	
אלפי ש"ח			
151,759	56,688	95,071	הכנסות מימון
(70,036)	(18,478)	(51,558)	הוצאות מימון
(1,610)	(1,610)	-	שינויים בשווי הוגן
(6,332)	(5,022)	(1,310)	הפרשה להפסדי אשראי
(21,018)	(7,783)	(13,235)	הוצאות אחרות של המגזר
52,763	23,795	28,968	רווח תפעולי של המגזר
(1,889)			הוצאות אחרות שלא יוחסו
(12,113)			מיסים על ההכנסה
38,761			רווח כולל לתקופה

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

סה"כ	אחר	מימון חוב מורכב	מימון נדל"ן	
אלפי ש"ח				
58,895	1,167	16,020	41,708	הכנסות מימון
(28,447)	(371)	(7,081)	(20,995)	הוצאות מימון
(899)	-	(899)	-	שינויים בשווי הוגן
(1,668)	(27)	(1,351)	(290)	הפרשה להפסדי אשראי
(9,311)	(340)	(3,245)	(5,726)	הוצאות אחרות של המגזר
18,570	429	3,444	14,697	רווח תפעולי של המגזר
(580)				הוצאות אחרות שלא יוחסו
(4,270)				מיסים על ההכנסה
13,720				רווח כולל לתקופה

## מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

### ביאור 6 – מידע מגזרי (המשך):

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

סה"כ	מימון חוב מורכב אלפי ש"ח	מימון נדל"ן	
48,151	16,253	31,898	הכנסות מימון
(21,559)	(4,747)	(16,812)	הוצאות מימון
351	351	-	שינויים בשווי הוגן
(1,330)	(1,213)	(117)	הפרשה להפסדי אשראי
(6,546)	(2,990)	(3,556)	הוצאות אחרות של המגזר
19,067	7,654	11,413	רווח תפעולי של המגזר
(642)			הוצאות אחרות שלא יוחסו
(4,400)			מיסים על ההכנסה
14,025			רווח כולל לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר):

סה"כ	מימון חוב מורכב אלפי ש"ח	מימון 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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
114,779	114,779	-	-	נכסים
3,208	3,208	-	-	הלוואות הכוללות קיקר
117,987	117,987	-	-	מניות שאינן 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 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח				
-	-	106,466	106,466	נכסים
-	-	16,097	16,097	הלוואות הכוללות קיקר
-	-	122,563	122,563	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	נכסים
-	-	8,203	8,203	הלוואות הכוללות קיקר
-	-	111,495	111,495	מניות שאינן סחירות
-	-			סה"כ נכסים

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

קביעת השווי הוגן של הלוואות המוצגות בשווי הוגן 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 הלווה בטווחים של 8%-30%.

אחת לרבעון בוחנת הנהלת הקבוצה את מצב הלווה 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 הלווה.

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 לשוויים ההוגן :

31 בדצמבר 2024		30 בספטמבר 2024		30 בספטמבר 2025		התחייבויות פיננסיות איגרות חוב
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
301,275	306,844	93,049	95,325	418,441	424,298	

ביאור 8 – אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. במהלך חודש אוקטובר 2025 חתמה מכלול נדלן על תיקון להסכם מסגרת האשראי עם אחד מהבנקים הממנים שלה, במסגרת התיקון עודכן שיעור הריבית בהם יישאו סכומים שיימשכו ממסגרת האשראי (כלפי מטה).

ב. במהלך חודש נובמבר 2025 חתמה מכלול צמיחה על תיקון להסכם מסגרת האשראי עם אחד הממנים שלה, במסגרת התיקון עודכן שיעור הריבית בהם יישאו סכומים שיימשכו ממסגרת 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 בספטמבר 2025**

## מכלול מימון בע"מ

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

## תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי ביניים הנפרד נתונים כספיים באלפי ש"ח:
3	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4	דוח על ההפסד הכולל בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחס לחברה עצמה כחברת אם
5	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים 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 38ד' לתקנות  
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970**

## מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מידיים), התש"ל-1970 של חברת מכלול מימון בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להוות מזהמים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
25 בנובמבר 2025

מכלול מימון בע"מ

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

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
572	662	1,004
1,039	250	1,023
1,611	912	2,027
582,922	368,085	1,124,675
186	214	130
1,283	1,152	1,463
106	123	153
584,497	369,574	1,126,421
53,634	52,394	56,968
639,742	422,880	1,185,416
-	-	400,000
65,160	46,500	75,735
725	686	703
218	370	262
18,404	24,131	12,227
11,310	9,357	19,044
95,817	81,044	507,971
236,115	46,549	336,898
261	259	337
1,816	1,786	1,907
238,192	48,594	339,142
334,009	129,638	847,113
*	*	*
191,130	190,810	192,231
114,603	102,432	146,072
305,733	293,242	338,303
639,742	422,880	1,185,416

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

דוחות הכספיים המאוחדים מידע כספי בגין

חברות מאוחדות

סך נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות:

ניירות ערך מסחריים

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  
מנכ"ל ודירקטור

צבי זיו  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 25 בנובמבר 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
60,563	16,074	14,562	45,867	39,599	הכנסות מדמי ניהול
(25,980)	(6,164)	(7,742)	(19,297)	(21,612)	הוצאות הנהלה וכלליות
34,583	9,910	6,820	26,570	17,987	<b>רווח לפני מימון</b>
38,098	9,291	18,646	27,921	46,855	הכנסות מימון
(11,985)	(2,578)	(8,916)	(8,716)	(20,658)	הוצאות מימון
26,113	6,713	9,730	19,205	26,197	<b>הכנסות מימון, נטו</b>
60,696	16,623	16,550	45,775	44,184	<b>רווח לפני מס</b>
(14,637)	(3,973)	(3,911)	(10,857)	(10,503)	מיסים על ההכנסה
46,059	12,650	12,639	34,918	33,681	<b>רווח המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>
					סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מאוחדות
4,873	1,375	1,081	3,843	2,799	<b>רווח ורווח כולל אחר</b>
50,932	14,025	13,720	38,761	36,480	<b>המיוחס לבעלי החברה האם</b>

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

מכלול מימון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
50,932	14,025	13,720	38,761	36,480
495	112	239	385	566
(4,873)	(1,375)	(1,081)	(3,843)	(2,799)
(1)	(14)	(96)	(48)	208
62	14	12	47	33
1,172	285	295	867	844
(3,145)	(978)	(631)	(2,592)	(1,148)
6,451	3,755	5,542	10,377	1,601
(235,316)	(11,578)	(552,135)	(20,509)	(541,662)
(234)	(31)	(281)	555	16
-	-	400,000	-	400,000
(9)	9	15	(26)	(47)
(229,108)	(7,845)	(146,859)	(9,603)	(140,092)
(181,321)	5,202	(133,770)	26,566	(104,760)
2,099	-	-	2,099	-
(216)	(19)	(16)	(60)	(266)
1,883	(19)	(16)	2,039	(266)
(5,000)	(5,000)	-	(5,000)	(5,011)
(46,500)	-	-	(23,250)	(23,250)
(840)	(202)	(263)	(614)	(681)
231,429	-	134,400	-	134,400
179,089	(5,202)	134,137	(28,864)	105,458
(349)	(19)	351	(259)	432
921	681	653	921	572
572	662	1,004	662	1,004
252	-	-	-	702

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת -  
רווח לתקופה

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן  
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 בזכאים ויתרות זכות, ספקים ומס  
הכנסה לשלם  
עליה בצדדים קשורים  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
עליה בניירות ערך מסחריים  
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 (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 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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים 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 תקופת 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 ומיידיים), התש"ל – 1970

---

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

בהתאם, המידע הכספי הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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%, 80% ו- 80% בתוספת מע"מ בהתאמה מהרווח לפני מס.

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



25 בנובמבר 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 25 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38' 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)

## מכלול מימון בע"מ

### 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 בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשורה 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשורה 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 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 השלישי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
    - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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 30 ביוני 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.

הח"מ, טל פלדמן, מצהיר בזה כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים מכלול מימון בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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 30 ביוני 2025 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי 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.