



תמונה PDF נגישה



דוח רבעוני

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום

31 במרץ 2026

- פרק א' - שינויים וחיזושים מהותיים בתיאור עסקי החברה**
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**
- פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2026 (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 2025 ("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 לסעיפים 1.6.9.1 ו-1.7.9.1 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	
	מעל 365	עד 365	עד 180	עד 90				
1,598,428	-	-	-	-	68,022	820,931	709,475	
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	
	מעל 365	עד 365	עד 180	עד 90				
375,086	44,169	12,897	-	380	7,868	16,867	292,905	
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	
	מעל 365	עד 365	עד 180	עד 90				
159,285	-	-	-	-	-	-	159,285	

* יצוין כי מתוך ההלוואות כאמור החברה הפרישה הפרשה ספציפית בסך של כ- 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- 15.5 מיליון ₪.

תאריך חתימה: 19 במאי 2026

מכלול מימון בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון מכלול מימון בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2026 (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 2025 (שפורסם ביום 19 באפריל 2026; מסי' אסמכתא: 2026-01-036018) הנכלל בדוח זה על דרך הפנייה (להלן: "הדוח התקופתי"), וכך דוחותיה הכספיים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2026 (להלן: "הדוחות הכספיים").

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

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1.1 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 (מסי' 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 - 1.8 לפרק א' לדוח התקופתי.

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- 38.81% 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) לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026:

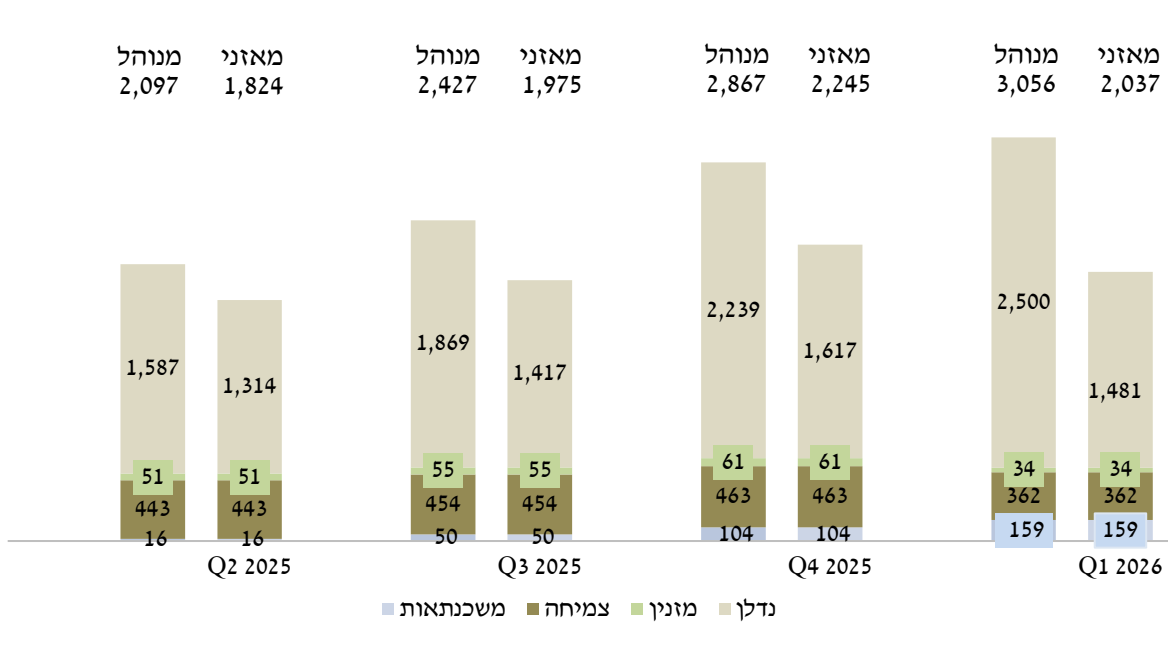
תמצית דוח רווח והפסד לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (באלפי ₪)	
63,041	סה"כ הכנסות
(29,992)	סה"כ הוצאות מימון
33,049	הכנסות מימון נטו מנוטרל
(1,794)	הוצאות חובות מסופקים
(8,619)	סך הוצאות נוספות
(940)	הוצאות אחרות ()
(392)	סה"כ הוצאות לא תזרימיות
(4,982)	הוצאות מס
16,322	רווח (הפסד) נקי לתקופה
16,714	רווח נקי מנוטרל בניכוי הוצאות לא תזרימיות

(*) ההוצאות הנ"ל כוללות, הוצאות בגין העסקה למכירת תיק הליווי (כהגדרתה להלן) וכמפורט בביאור 3 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- 3.1 מיליארד ₪ נכון ליום 31 במרץ 2026, עלייה בשיעור של כ- 6.6% ביחס ליום 31 בדצמבר 2025. הגידול בתיק האשראי של החברה נובע מ: (א) גידול בתיק האשראי המנוהל של מכלול נדל"ן בשיעור של כ- 11.7% מתום הרבעון הרביעי לשנת 2025 (יצוין כי התיק המאזני של מכלול נדל"ן קטן בשיעור של כ- 8.4% לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2025 לאור מהליכים שונים להוצאות נכסים מהמאזן). הגידול בתיק המנוהל הינו בעיקר עקב כניסת תיקים חדשים וגדולים בהיקפם ועליה בהיקף צריכת האשראי של הלקוחות עקב קיטון בקצב מכירות הדירות במקביל להאצת קצב הבנייה בחלק מהפרויקטים; (ב) גידול בתיק האשראי של מכלול משכנתאות בשיעור של כ- 53% מתום הרבעון הרביעי לשנת 2025; בקיזוז (ג) קיטון בתיק האשראי של מכלול צמיחה בשיעור של כ- 21.8% מתום הרבעון הרביעי לשנת 2025 עקב פירעון של 3 הלוואות בסך של כ- 100 מ' ₪; ו- (ד) קיטון בתיק האשראי של מכלול מזנין בשיעור של כ- 43.4% מתום הרבעון הרביעי לשנת 2025.

מתוך התיק המנוהל הכולל של החברה, סך של כ- 1.02 מיליארד ₪ אינו נכלל כ- 'נכס הלוואה ללקוחות' תחת מאזן החברה לאור (א) מכירת תיקי הלוואות מסוימים של מכלול נדל"ן לצדדי ג', (ב) הנפקת אגרות חוב צמודות האשראי סדרה 1, 2, 3 ו-4 במכלול נדל"ן ו- (ג) מכירה של תיק הלוואות של מכלול נדל"ן לחברה ייעודית בבעלותה המלאה (SPC) אשר מומן ע"י המערכת הבנקאית, ללא זכות חזרה לחברה (להלן: **"החברה הייעודית"** ו-**"העסקה למכירת תיק הליווי"**). בהתאם לסיווג החשבונאי של הנפקת אגרות חוב צמודות האשראי והעסקה למכירת תיק הליווי, מכלול נדל"ן מכרה חלק יחסי מסיכון האשראי של הלוואות המגבות נשוא אגרות חוב צמודות האשראי וההלוואות שנכרו לחברה הייעודית (התיק המנוהל הכולל של החברה בנטרול ההלוואות שאינן נכללות תחת 'נכסי הלוואה ללקוחות' יקרא להלן **"תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה"**).

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



1.1.6.1 סך ההכנסות ברבעון הראשון לשנת 2026 עומד על כ- 63 מיליון ₪, המהווה גידול בשיעור של כ- 6.2% בהשוואה לרבעון הרביעי לשנת 2025 בפילוח להלן:

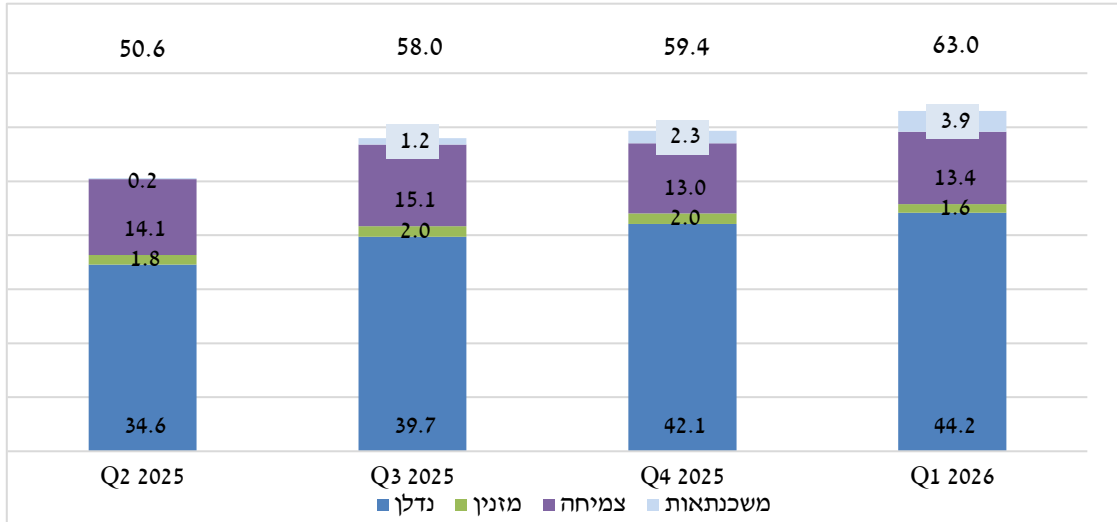
(א) גידול בהכנסות מפעילות מכלול נדל"ן - כ- 44.2 מיליון ₪ בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026 לעומת כ- 42.1 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לשנת 2025. הגידול נבע מגידול בהכנסות מריבית בשל הגידול בתיק האשראי הממוצע ברבעון הראשון לשנת 2026 לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2025 בקיזוז השפעת ירידת ריבית בנק ישראל וקיטון בהכרה מהכנסה מעמלות מסך של 8.8 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לשנת 2025 לסך של 8.2 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026 עקב המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר מאחר ומשך הליווי שלהם ארוך יותר הם אינם משפיעים באופן מהותי על סעיף ההכנסות ומתבטאים בעיקר בסעיף ההכנסות מראש.

(ב) גידול בהכנסות מפעילות מכלול צמיחה - כ- 13.4 מיליון ₪ בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, לעומת כ- 13 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לשנת 2025. הגידול נובע בעיקר מהקיטון בהפסד משינויים בשווי הוגן מכ- 3.2 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לשנת 2025 לכ- 1 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026 בקיזוז קיטון בהכנסות המימון עקב הקיטון בתיק האשראי עקב פירעונות של שלוש הלוואות בסך של כ- 110 מיליון ש"ח ברבעון הראשון לשנת 2026.

(ג) קיטון בהכנסות מפעילות מכלול מזנין - כ- 1.6 מיליון ₪ בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, לעומת כ- 2 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לשנת 2025. הקיטון נבע מקיטון ביתרת תיק האשראי הממוצעת ברבעון הראשון לשנת 2026 לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2025.

(ד) גידול בהכנסות מפעילות מכלול משכנתאות - כ- 3.9 מיליון ₪ בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, לעומת כ- 2.3 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לשנת 2025, הנובע מהגידול בתיק האשראי ברבעון הראשון לשנת 2026.

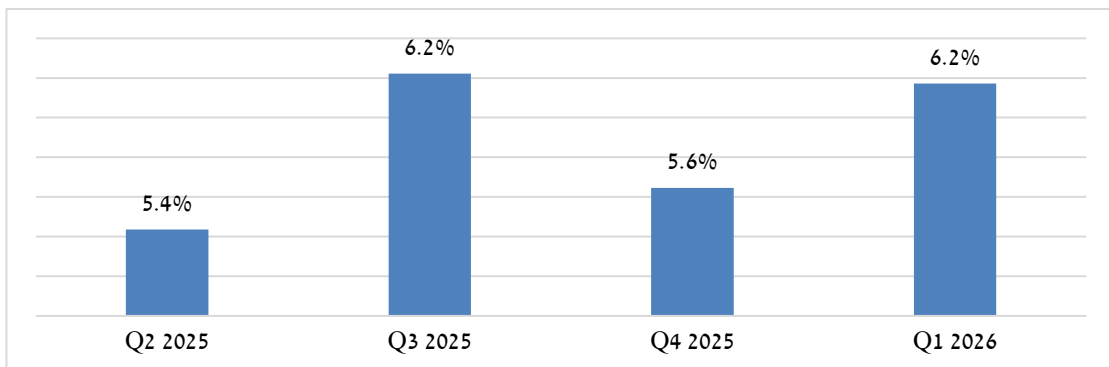
להלן גרף המציג את ההכנסות לפי רבעונים :



1.1.6.2 סך הכנסות מימון נטו (כולל הכנסות שנבעו משינויים בשווי הוגן) עומד על כ- 33 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2025 לעומת כ- 29.8 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לשנת 2025, המהווה שיעור של כ- 6.2% (במונחים שנתיים) ביחס לסך תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה.¹

שיעור הכנסות המימון נטו (כולל הכנסות שנבעו משינויים בשווי הוגן) מסך תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה הושפע לעומת הרבעון הקודם מהגורמים הבאים: מחד - (א) גידול בהכנסות המימון עקב הגידול בתיק האשראי בתחום נדל"ן ובמשכנתאות; (ב) המשך ההוזלה במקורות המימון של החברה אשר הביאו לחיסכון של כ- 0.6 מיליון ₪ ברבעון הראשון של שנת 2026 לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2025; בקיזוז - (ג) 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:²



1.1.6.3 נכון ליום 31 במרץ 2026, לחברה כ- 51.5 מיליון ₪ הכנסות מראש³ בגין עמלות ליווי פרויקטים במכלול נדל"ן וכן בגין הלוואות מכלול מזנין ומכלול צמיחה, המהוות גידול של כ- 0.9 מיליון ₪ ביחס לתום שנת 2025. הגידול נובע מגידול של כ- 1.2 מיליון ₪ בהכנסות מראש במכלול נדל"ן

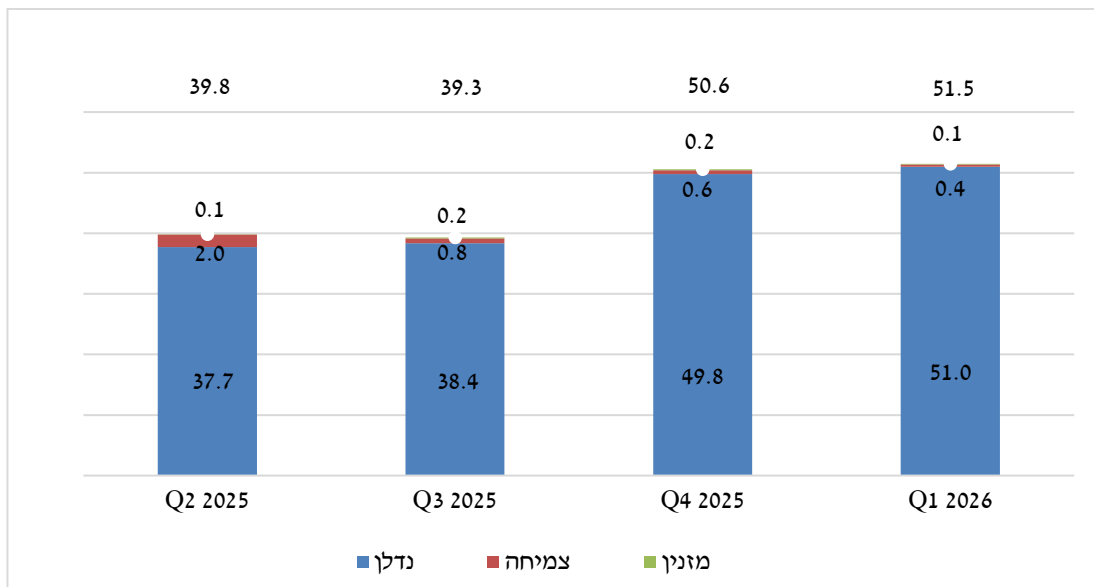
¹ סך תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה, לצורך חישוב זה, הינו ממוצע של סך תיק האשראי וההשקעות המאזני ביום הראשון וביום האחרון של התקופה הרלוונטית.

² הנתונים בגרף להלן כוללים הפחתת שווי הוגן ברבעון הראשון לשנת 2026 בסך של כ- 1 מיליון ₪, ברבעון הרביעי לשנת 2025 בסך של כ- 3.2 מיליון ₪, ברבעון השלישי לשנת 2025 בסך של 0.9 מיליון ש"ח וברבעון השני לשנת 2025 סך של כ- 0.34 מיליון ₪ בהתאמה.

³ 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).

בשל המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר ובהתאמה מופחתת ההכנסות על פני משך זמן ארוך יותר. כ- 27.4 מיליון ₪ מתוך הסכום הכולל כאמור, צפוי להיות מוכר כהכנסה עד תום ארבעת הרבעונים הבאים, בהתאם לצפי התמשכות הפרויקטים.

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



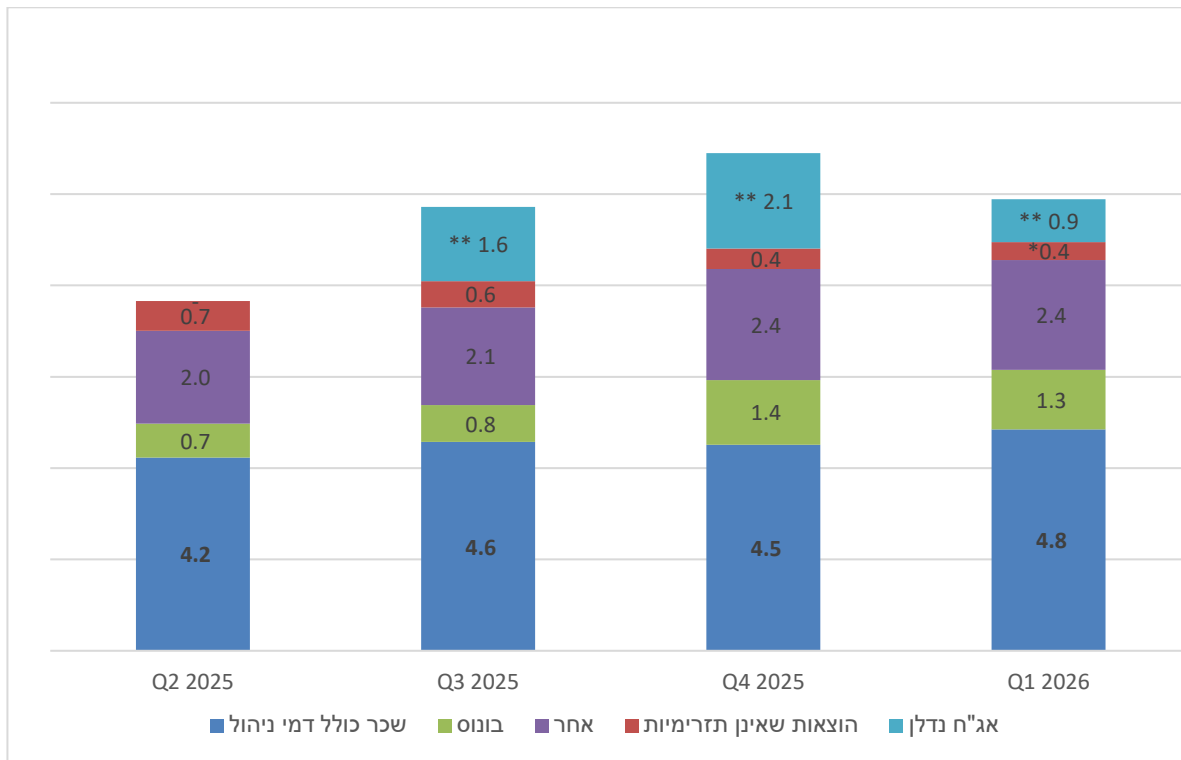
המידע האמור לעיל בקשר עם הערכת החברה בדבר צפי להכרה בהכנסה והתמשכות הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הנתונים המצויים בידי הנהלת החברה נכון למועד דוח זה, ואשר אין וודאות באשר להתממשותם. מידע כאמור עשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים בתנאי שוק ושינוי חקיקה. לפיכך, שינויים בגורמים כאמור עשויים להשפיע על 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 בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026 עומד על כ- 16.3 מ' ₪, לעומת כ- 13.8 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לשנת 2025, כאשר הרווח הנקי המנוטרל לאחר הוצאות שאינן תזרימיות⁴ עומד על כ- 16.7 מיליון ₪ בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, לעומת כ- 14.3 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לשנת 2025. הגידול ברווח הנקי נובע בעיקר מ: (א) גידול בהכנסות המימון של מכלול נדל"ן ומכלול משכנתאות; (ב) הוזלה במקורות המימון של החברה, אשר הביאו לחיסכון של כ- 0.6 מיליון ₪ ברבעון הראשון של שנת 2026 לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2025; (ב) בקיזוז קיטון בהכנסות המימון במכלול צמיחה ובמכלול מזנן.

1.1.6.5 התשואה על ההון הממוצע בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, בנטרול הוצאות שאינן תזרימיות, במונחים שנתיים, עומדת על שיעור של כ- 15.8%, לעומת שיעור של כ- 15.4%, במונחים שנתיים, לרבעון הרביעי לשנת 2025.

⁴ "הוצאות שאינן תזרימיות" – הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך כ- 189 אלפי ₪ לשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, הפחתת עודפי עלות בסך כ- 203 אלפי ₪ לשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026.

1.1.6.6 הוצאות הנהלה וכלליות – עיקר הגידול עקב הנפקת אג"ח מגובה בטחונות. כמו כן עלייה חד פעמית בבונוסים ובהוצאות משפטיות.



* הוצאות חשבונאיות/שאינן תזרימיות: בגין הרבעון- הוצאות בגין אופציות ומניות לעובדים בסך של כ- 189 אלפי ש"ח, והפחתת עודפי עלות בסך של כ- 206 אלפי ש"ח.
 ** הוצאות בגין הנפקת אג"ח צמוד אשראי במכלול נדל"ן והעסקה למכירת תיק הליווי ברבעון הראשון לשנת 2026 כ- 0.94 מיליון ש"ח, ברבעון הרביעי לשנת 2025 בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח וברבעון השלישי לשנת 2025 כ- 1.6 מיליון ש"ח.

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- 286 פרויקטים בליווי פעיל, (כאשר מתוך פרויקטים אלו בכ- 15 פרויקטים הסתיימה העמדת מסגרות האשראי), זאת לעומת כ- 300 פרויקטים שהיו בליווי פעיל בתום הרבעון הרביעי לשנת 2025 (מתוכם בכ- 24 פרויקטים הסתיימה העמדת האשראי). כמו כן, למכלול נדל"ן כ- 122 פרויקטים מאושרים הצפויים להיכנס לליווי ברבעונים הקרובים.⁵ נכון ליום 31 במרץ 2026 היקף מסגרות האשראי המאושרות לכלל הפרויקטים של מכלול נדל"ן עומד על כ- 4.5 מיליארד ש"ח.

1.1.7.2 היקף האשראי שמנהלת מכלול נדל"ן בפועל (מתוך סך מסגרות האשראי כאמור) גדל מכ- 2.2 מיליארד ש"ח לכ- 2.5 מיליארד ש"ח במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 ("התיק המנוהל של מכלול נדל"ן"). הגידול בהיקף האשראי שמנהלת מכלול נדל"ן נובע מכניסתם לליווי של תיקים חדשים הגדולים בהיקפם ועליה בשיעור ניצול מסגרות האשראי שהועמדו לליווי עקב קיטון בקצב מכירות הדירות במקביל להאצת קצב הבנייה בחלק מהפרויקטים כאמור לעיל בסעיף 1.1.6, סך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח מהאשראי שמנהלת מכלול נדל"ן, אינו נכלל כ'נכס הלוואה ללקוחות' תחת מאזן החברה לאור מכירת תיקי הלוואות מסוימים לצדדי ג', הנפקת אגרות החוב צמודות

⁵ פרויקטים אשר אושרו בוועדות האשראי.

האשראי סדרה 1, 2, 3 ו-4 במכלול נדל"ן והעסקה למכירת תיק הליווי (התיק המנוהל של מכלול נדל"ן בנטרול ההלוואות שאינן נכללות תחת 'נכסי הלוואה ללקוחות' יקרא להלן "תיק ההלוואות המאזני של מכלול נדל"ן").

כושר הספיגה הממוצע של התיק המנוהל של מכלול נדל"ן, נכון ליום 31 במרץ 2026, עומד על כ- 45%.

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 בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026 עומדות על כ- 44.2 מיליון ₪, לעומת כ- 42.1 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לשנת 2025, עליה בשיעור של כ- 4.9% לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2025. הכנסות המימון בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026 כוללות הכנסות מעמלות בסך של כ- 8.2 מיליון ₪, ירידה בשיעור של כ- 7% לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2025 עקב המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר מאחר ומשך הליווי שלהם ארוך יותר ולכן עדיין הם אינם משפיעים באופן מהותי על סעיף ההכנסות ומתבטאים בעיקר בסעיף ההכנסות מראש.

1.1.7.4 למכלול נדל"ן יתרת הכנסות מראש בגובה של כ- 51 מיליון ₪ בגין גביית עמלות ליווי פרויקט המהוות גידול של כ- 1.2 מיליון ₪ ביחס לתום הרבעון הרביעי לשנת 2025 הנובע 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 8-24 רבעונים. כ- 27 מיליון ₪ מתוך סכום זה צפוי להיות מוכר כהכנסה עד לתום ארבעת הרבעונים הבאים, בהתאם לצפי התמשכות הפרויקטים.

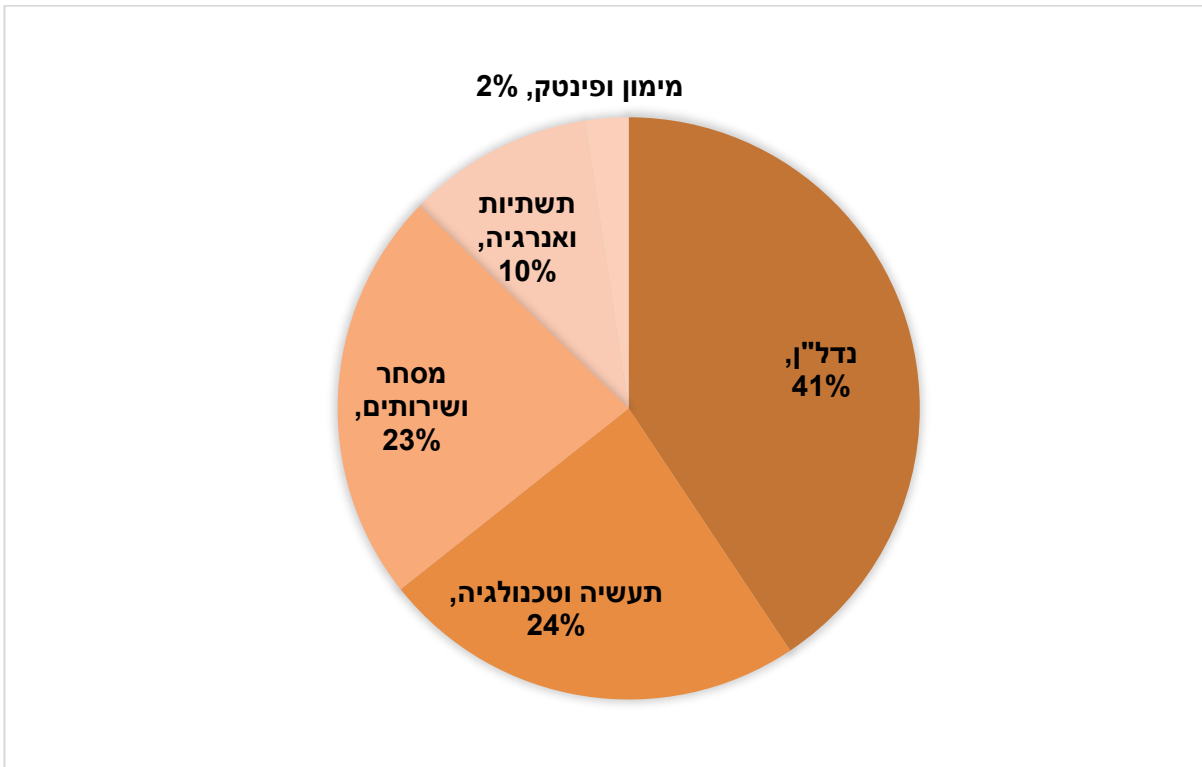
המידע האמור לעיל בקשר עם הערכת החברה בדבר צפי להכרה בהכנסות מראש של מכלול נדל"ן הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הנתונים המצויים בידי הנהלת החברה נכון למועד דוח זה, ואשר אין וודאות באשר להתממשותם. מידע כאמור עשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים 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 31 במרץ 2026, היקף תיק האשראי וההשקעות של מכלול צמיחה עומד על סך של כ- 362 מיליון ₪, היקף המשקף קיטון בסך של כ- 21.8% ביחס לרבעון הרביעי לשנת 2025, עקב פירעון של 3 הלוואות בסך של כ- 110 מ' ₪ במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026.

1.1.8.2 הכנסות מפעילות מכלול צמיחה - כ- 13.4 מיליון ₪ בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, לעומת כ- 13 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לשנת 2025. המהווה גידול בשיעור של כ- 3.5% לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2025. הגידול נובע בעיקר מהקיטון בהפסד משינויים בשווי הוגן מכ- 3.2 מיליון ₪ ברבעון הרביעי לשנת 2025 לכ- 1 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026 בקיזוז קיטון בהכנסות המימון עקב הקיטון בתיק כאמור.

1.1.8.3 להלן גרף המציג את התפלגות תיק האשראי וההשקעות במכלול צמיחה נכון ל 31.3.2026 :



1.1.9 התפתחות הפעילות העסקית של מכלול מזנין במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

1.1.9.1 נכון ליום 31 במרץ 2026, היקף תיק האשראי וההשקעות של מכלול מזנין עומד על כ-34 מיליון ש"ח לעומת כ-61 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2025 הירידה נובעת מפירעון של מספר הלוואות.

1.1.9.2 סך ההכנסות של מכלול מזנין ברבעון הראשון לשנת 2026 הינו כ-1.6 מיליון ש"ח לעומת כ-2 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2025. הירידה נובעת מהקיטון בתיק כאמור.

1.1.10 התפתחות פעילות המשכנתאות

1.1.10.1 נכון ליום 30 במרץ 2026, היקף תיק האשראי של מכלול משכנתאות עומד על כ-160 מיליון ש"ח לכ-94 הלוואות לעומת כ-104 מיליון ש"ח לכ-60 הלוואות ברבעון הרביעי לשנת 2025.

1.1.10.2 סך ההכנסות של מכלול משכנתאות ברבעון הראשון לשנת 2026 הינו כ-3.9 מיליון ש"ח לעומת כ-2.3 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2025. הגידול בהכנסות נובע מהגידול בתיק כאמור.

1.2 מלחמת חרבות ברזל ומבצע עם כלביא

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי המפורט בסעיף 1.5.5 לפרק א' לדוח התקופתי.

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 31 למרץ 2026, ליום 31 למרץ 2025, וליום 31 בדצמבר 2025 וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ₪):

הסברי החברה	יתרה ליום (באלפי ₪)			סעיף
	31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	
הגידול ביתרת המזומנים נובע מקבלת המימון במסגרת העסקה למכירת תיק הליווי ביום האחרון לתקופה (31.3.2026).	50,721	27,584	557,734	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול בהלוואות ללקוחות לזמן קצר ביחס לתקופה המקבילה בשנת 2025 נובע בעיקר מהגידול הכללי בהיקף תיקי האשראי של מכלול נדל"ן ומכלול משכנתאות. הקיטון לעומת תום שנת 2025 נובע ממכירת ההלוואות במסגרת העסקה למכירת תיק הליווי.	1,434,731	1,020,591	1,176,592	הלוואות ללקוחות זמן קצר
היתרה נובעת בעיקר ממקדמות מס הכנסה.	3,238	2,190	3,395	נכסי מסים שוטפים
הגידול ביחס לתקופה המקבילה נובע בעיקר מהוצאות מראש בגין תשלומים לנותני שירותים ולעמלות מסגרת אשראי לתאגידי בנקאיים.	1,958	1,980	2,791	חייבים ויתרות חובה
הנכס הפיננסי נרשם בגין מנגנון כרית הבטחון בשטרות הנאמנות לאגרות החוב צמודות אשראי (סדרה 1, סדרה 2, סדרה 3 וסדרה 4) ובגין הערבות שהעמידה מכלול נדל"ן במסגרת העסקה למכירת תיק הליווי. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב וכרית הבטחון ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-056694), מיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627253), מיום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052982) ומיום 24 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-091110). לפרטים נוספים אודות העסקה למכירת תיק הליווי ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 31 במרץ 2026 ו- 18 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-056694 ו- 2026-01-045882 בהתאמה),	29,859	18,591	42,741	נכסים פיננסיים בגין מעורבות נמשכת
	1,520,507	1,070,936	1,783,253	סך נכסים שוטפים
הגידול בהלוואות ללקוחות זמן ארוך נובע מהגידול הכללי בהיקף תיקי האשראי של מכלול נדל"ן לאור כמות התיקים הפעילים והגידול בצריכת האשראי של הלקוחות בתחום הנדל"ן בשל הירידה במכירות הדירות בשוק לעומת האצת קצב הבניה, וזאת לצד	870,851	693,444	933,226	הלוואות ללקוחות זמן ארוך

הגידול במכלול צמיחה ומהתחלת פעילותה של מכלול משכנתאות.				
הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע משינוי בשווי החזקות הוניות במכלול צמיחה. לפרטים ראה ביאור 5 לדוח הכספי של החברה.	3,208	8,203	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, 3 ו-4) 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 דיווחים מיידיים של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-2024056694), מיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627253), מיום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-2025052982) ומיום 24 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-091110).	635	825	614	חייבים ויתרות חובה
הקיטון ביחס לתקופות המקבילות נובע בעיקר מהשקעה במערכות ובציוד מחשוב במהלך שנת 2022 אשר ממשיכות להיות מופחתות לאורך התקופה.	1,210	1,165	962	רכוש קבוע, נטו
הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מנכס מס הנוצר בשל ההפרשה לחובות מסופקים במכלול נדל"ן.	2,676	1,056	2,619	נכסי מסים נדחים
הקיטון 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.	30,111	30,718	29,880	נכסים בלתי מוחשיים
	908,691	735,411	970,509	סך נכסים שאינם שוטפים
	2,429,198	1,806,347	2,753,762	סך נכסים
הקיטון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מניצול תמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים, אגרות החוב (סדרה ב') והנפקת מניות החברה בתקופת הדוח לטובת הקטנת היקף הניצול של מסגרות האשראי במכלול נדל"ן, מכלול צמיחה ומכלול מזנין בקיזוז הגידול בצריכה עקב הגידול בתיק האשראי.	692,679	1,107,414	972,898	אשראי מתאגידים בנקאיים
ביום 28 באוגוסט 2025, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 400 מיליון ₪ ע.נ. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא סחירים (נע"מ) למשקיעים מסווגים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 28	400,000	-	400,000	ניירות ערך מסחריים

באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 01-064805-2025).				
הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעון עתידי של 20% 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 מיום 5 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 01-622544-2024).	96,296	65,160	96,293	חלויות שוטפות של אגרות חוב
לא חל שינוי מהותי	507	781	312	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
הגידול בהכנסות מראש לזמן קצר ביחס לתקופות המקבילות נובע מהעלייה בפתיחת ליוויים במכלול נדל"ן.	25,607	21,799	27,372	הכנסות מראש מלקוחות זמן קצר
הגידול מהתקופות המקבילות נובע בעיקר מגידול בהפרשה לבונוסים ומגידול בתשלומי המע"מ.	19,207	17,431	27,401	ספקים, זכאים ויתרות זכות
	16,329	13,042	8,314	התחייבויות מסים שוטפים
	-	5,011	-	דיבידנד לשלם
ההתחייבות הפיננסית הינה בגין מנגנון כרית הבטחון בשטרות הנאמנות לאגרות החוב צמודות אשראי (סדרה 1, סדרה 2, סדרה 3 וסדרה 4) ובגין הערבות שהעמידה מכלול נדל"ן במסגרת העסקה למכירת תיק הליווי. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב וכרית הבטחון ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 01-056694-2024), מיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 01-627253-2024), מיום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 01-052982-2025) ומיום 24 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 01-091110-2025). לפרטים נוספים אודות העסקה למכירת תיק הליווי ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 31 במרץ 2026 ו- 18 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 01-056694-2024 ו- 01-45882-2026 בהתאמה).	20,587	9,301	33,482	התחייבויות פיננסיות בגין מעורבות נמשכת
	1,271,212	1,239,939	1,566,072	סך התחייבויות שוטפות
הגידול נובע מתיקון הסכמי מסגרות האשראי של מכלול נדל"ן עם תאגידים בנקאיים א', ב' ו-ג' ביום 18 ביוני 2025 בו בין היתר, הוארכה התקופה לניצול של חלק יחסי בשיעור של 40%	460,000	-	460,000	אשראי מתאגידים בנקאיים

ממסגרות האשראי ובהתאם החלק היחסי הנ"ל מסווג כהתחייבות שאינה שוטפת.				
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).	263,583	236,257	263,472	אגרות חוב
הגידול בהכנסות מראש לזמן ארוך ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מעלייה מחודשת בפתיחת ליוויים במכלול נדל"ן, לאחר הירידה במהלך רבעון הרביעי לשנת 2023 כתוצאה מפתיחת מלחמת חרבות ברזל וכן בשל מעבר הדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר ובהתאמה מופחתות ההכנסות על פני משך זמן ארוך יותר.	24,961	13,774	24,083	הכנסות מראש מלקוחות זמן ארוך
הגידול בהתחייבויות בגין חכירה ביחס לתום שנת 2024 נובע בעיקר מחתימה על הסכמי ליסינג רכבים חדשים בשנת 2025.	278	90	218	התחייבויות בגין חכירה
לא חל שינוי מהותי.	1,871	1,846	1,890	צדדים קשורים
הקישון נובע מהפשרת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין מועד הדוחות למועד ההכרה לצורכי מס.	1,104	1,207	1,088	התחייבויות מיסים נדחים
	751,797	253,174	750,751	סך התחייבויות שאינן שוטפות
	2,023,009	1,493,113	2,316,823	סך התחייבויות
	*	*	*	הון מניות
ביום 1 בדצמבר 2025, הקצתה החברה 43,480,000 מניות, ללא ע.נ., בתמורה ל- 55,002,200 ש"ח (ברוטו). לפרטים נוספים אודות ההנפקה כאמור ראו דוח הצעת מדף מיום 30 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-094579) ודוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 1 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-095292). הגידול לעומת הרבעון הקודם נובע ממימוש אופציות במהלך התקופה.	246,286	191,425	260,714	קרנות הון ופרמיה
לפירוט בגין הגידול ביתרת העודפים ראו סעיף 2.2 להלן.	159,903	121,809	176,225	עודפים
	406,189	313,234	436,939	סך הון
	2,429,198	1,806,347	2,753,762	סך התחייבויות והון

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

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (באלפי ₪)		
	2025	2025	2026	
הגידול בהכנסות המימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: (א) גידול בהכנסות מפעילות מכלול נדל"ן - הגידול נבע מגידול בהכנסות מריבית בשל הגידול בתיק האשראי הממוצע ברבעון הראשון לשנת 2026 לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2025 בקיזוז השפעת ירידת ריבית בנק ישראל וקיטון בהכרה מהכנסה מעמלות עקב המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר מאחר ומשך הליווי שלהם ארוך יותר הם עדיין לא משפיעים באופן מהותי על סעיף ההכנסות ומתבטאים בעיקר בסעיף ההכנסות מראש; (ב) גידול בהכנסות מפעילות מכלול צמיחה. הגידול נובע בעיקר מהקיטון בהפסד משינויים בשווי הוגן ברבעון הראשון לשנת 2026 בקיזוז קיטון בהכנסות המימון עקב הקיטון בתיק האשראי; (ג) גידול בהכנסות מפעילות מכלול משכנתאות- הנובע מהגידול בתיק האשראי ברבעון הראשון לשנת 2026; בקיזוז (ד) קיטון בהכנסות מפעילות מכלול מזנין לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.6.1 לדוח זה.	220,506	48,189	63,997	הכנסות מימון
הגידול בהוצאות המימון ברבעון הראשון לשנת 2026 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בתיק האשראי הכולל של הקבוצה עקב גידול בפעילות מגזר הנדל"ן, ומכלול משכנתאות בקיזוז השפעת ההוזלה במקורות המימון של החברה ושימוש בתמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה באוגוסט 2025, בתמורת הרחבת אג"ח (סדרה ב') ובתמורת הקצאת המניות של החברה לציבור.	(108,255)	(23,420)	(29,992)	הוצאות מימון
	112,251	24,769	34,005	הכנסות מימון, נטו
לפרטים אודות שינויים בשווי הוגן בתקופות הרלוונטיות במסגרת מגזר החוב המורכב, ראו ביאור 4 לדוחותיה הכספיים של החברה.	(4,845)	(428)	(956)	שינויים בשווי הוגן של הלוואות

הפרשה להפסדי אשראי	(1,794)	(800)	(5,255)	הגידול בהפרשה להפסדי אשראי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהגידול בתנועה בהפרשה הספציפית במכלול נדל"ן. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה.
הוצאות לביטוח אשראי	(48)	(30)	(141)	לא חל שינוי מהותי.
הכנסות מימון נטו, בניכוי הוצאות הפסדי אשראי וביטוח	31,207	23,511	102,010	
הוצאות מימון אחרות	(12)	(354)	(496)	השינוי בסעיף זה נובע מהכנסות (הוצאות) בגין הפרשי שער ביחס לשערך יתרות ומהצמדת חיובי מיסים.
הוצאות הנהלה וכלליות	(8,951)	(7,078)	(31,527)	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהוצאות הקשורות להפעלת פעילות המשכנתאות שהחלה לפעול ברבעון השני לשנת 2025.
הכנסות (הוצאות) אחרות	(940)	33	(3,685)	ההוצאות במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 נובעות בעיקרן מהוצאות בגין הקמת והפעלת התאגיד הייעודי במסגרת העסקה למכירת תיק הליווי. עיקר ההוצאות בשנת 2025 נובעות מהנפקות אג"ח צמוד אשראי במהלך חודשים יולי ונובמבר 2025.
רווח לפני מסים על ההכנסה	21,304	16,112	66,302	
הוצאות מיסים על ההכנסה	(4,982)	(3,895)	(15,991)	
רווח כולל לתקופה	16,322	12,217	50,311	

2.3. נזילות ומקורות מימון

2.3.1. יתרות המזומנים של החברה, נכון ליום 31 במרץ 2026, הינן בסך כולל של 557,734 אלפי ₪ וליום 31 בדצמבר 2025 הינן בסך כולל של 50,721 אלפי ₪. הגידול ביתרת המזומנים נובע מקבלת המימון במסגרת העסקה למכירת תיק הליווי ביום האחרון לתקופה (31.3.2026).

2.3.2. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם :

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		סעיף
		2025	2025	
ראה סעיף 2.2 לעיל.	50,311	12,217	16,322	רווח לתקופה
התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:				
הקיטון ביחס לתקופות המקבילות נובע מקיטון בהוצאה בגין אופציות לעובדים.	1,340	295	189	תשלום מבוסס מניות
במהלך דצמבר 2024 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') לציבור. ביום 9 ביולי 2025, הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה 131.906 מיליון ₪ ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ב'). לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו פרק ה' לדוח זה להלן.	(84)	142	(114)	הפחתת נכיון ופרמיה על אגרות החוב
לא חל שינוי מהותי.	43	10	7	הוצאות מימון בגין חוזי חכירה
לא חל שינוי מהותי.	(33)	(33)	-	הוצאות (הכנסות) אחרות
לא חל שינוי מהותי	1,954	476	488	פחת והפחתות
הגידול ביחס לתקופות המקבילות נובע בעיקר מגידול בהלוואות ללקוחות במכלול נדל"ן, במכלול צמיחה ומפעילות מכלול משכנתאות שהחלה באפריל 2025.	(163,302)	(34,562)	(476,153)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות
השינויים נובעים משימוש בתמורת גריעת תיק ה SPC מהמאזן ומשימוש אשראי בנקאי במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026	(109,771)	(21,455)	493,045	מזומנים שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת
המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בשנת 2025 נובעים בעיקר ממכירת נכס פיננסי במסגרת פעילות מכלול צמיחה.	4,625	(85)	(9)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
המזומנים נטו נבעו בשנת 2025 מהתמורה בגין הרחבת סדרת אג"ח ב' במכלול מימון ביום 9 ביולי 2025, בסך של כ- 131.906 מיליון ₪ ע.נ. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו פרק ה' לדוח זה להלן.	106,547	(196)	13,977	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
הגידול ביתרת המזומנים נובע בשל התמורה שהתקבלה ממכירת התיקים במסגרת ה SPC במכלול נדל"ן	1,401	(21,736)	507,013	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

2.3.3. הון חוזר: ⁶ נכון ליום 31 במרץ 2026 לחברה יש עודף של 217 מיליון ש"ח בהון החוזר, לעומת 31 בדצמבר 2025 בו היה לחברה עודף בהון החוזר של 249 מיליון ש. הקיטון בהון החוזר נובע בעיקר מהשימוש בהלוואות לזמן קצר לצורך מימון הגידול במכלול משכנתאות.

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 1.15 לפרק א' לדוח התקופתי וכן סעיף 2.4 להלן.

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

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

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ (באלפי ₪)		
	2025	2025	2026	
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 המשיכות ממסגרות האשראי מהתאגידים הבנקאיים במהלך התקופה.	629,404	218,778	276,221	הון עצמי ומקורות עצמאיים
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.	1,048,708	1,014,283	1,239,466	בנקים
	1,678,112	1,233,061	1,515,687	סה"כ

⁶ הון חוזר : נכסים שוטפים פחות התחייבויות שוטפות.

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

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 במרץ (באלפי ₪)		
		2025	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. הקיטון לעומת היתרה ברבעון הקודם נובעת מהקיטון בתיק	*336,785	*237,364	*252,792	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 ומהקיטון בתיק כאמור.	102,252	295,789	83,664	אשראי מתאגידים בנקאיים
	439,037	533,153	336,456	סה"כ

*שווי תיק האשראי של מכלול צמיחה כולל מרכיב נוסף של שווי הוגן (הנחשב כהון עצמי נוסף), אשר אינו בא לידי ביטוי בטבלה לעיל. סך המרכיב הנוסף הינו כ- 24.6 מיליון ₪ לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2026, כ-20 מיליון ₪ לתקופה שנסתיימה ביום 31.03.25, וכ- 23.6 מיליון ₪ לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025.

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

הסברי החברה	לתקופה של 10 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ (באלפי ₪)	
	2025	2026	
מקורות החברה למימון תיק האשראי נובעים בעיקר מרווחי החברה, מתמורת הנפקת מניות החברה, מתמורת הנפקת אג"ח (סדרה ב') ומתמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים.	104,130	59,010	הון עצמי ומקורות עצמאיים
תאגידים בנקאיים מעמידים מימון לתיק האשראי של מכלול משכנתאות מתוך המסגרות הקבועות כמפורט בסעיף 2.3 להלן. הגידול ביתרה נובע	-	100,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
	104,130	159,010	סה"כ

2.4. עדכון אודות אשראי מהותי שהועמד

2.4.1. בימים 26 בנובמבר 2025 ו-19 בפברואר 2026 התקשרה מכלול משכנתאות עם תאגידים בנקאיים א' ו-ב' בהסכמי מסגרות אשראי בסך כולל של 200 מיליון ₪ (100 מיליון ₪ כ"א). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 26.11.2025 ו-19.2.2026 (מס' אסמכתא: 01-016337-01-2025 ו-01-2026-092511), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.
ביום 31 במרץ 2026 התקשרה החברה הייעודית (כהגדרתה לעיל) בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי א' בסך קרן של כ- 515 מיליון ₪ וזאת במסגרת העסקה למכירת תיק הליווי ובהתאם לתיקון

להסכם מיום 18.5.2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 31.3.2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-03107) וכן דיווח מיידי מיום 18.5.2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-045882), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

2.4.2. להלן נתונים עיקריים אודות האשראי המהותי שהועמד לקבוצה נכון ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד פרסום הדוח:

המלווה	סכום מסגרת האשראי / אג"ח ליום 31.03.2026 (באלפי ₪)	סכום מסגרת האשראי / אג"ח נכון בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)	ניצול האשראי בפועל נכון ליום 31.03.2026 (באלפי ₪)	ניצול האשראי בפועל נכון בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)	התחייבויות פיננסיות
אג"ח של החברה					
אג"ח (סדרה א')	23,250	23,250	23,250	23,250	לפרטים ראו חלק ה' לדוח זה.
אג"ח (סדרה ב')	335,942	335,942	335,942	335,942	לפרטים ראו חלק ה' לדוח זה.
ניירות ערך מסחריים של החברה					
נע"מ סדרה 1	400,000	400,000	400,000	400,000	
אג"ח של מכלול נדל"ן					
אג"ח (סדרה 1)	22,799	21,877	21,887	-	
אג"ח (סדרה 2)	76,176	70,222	70,222	-	
אג"ח (סדרה 3)	197,671	195,814	195,814	-	
אג"ח (סדרה 4)	152,992	141,700	141,700	-	
הסכמי מסגרת אשראי של מכלול נדל"ן					
תאגיד בנקאי א'	400,000	400,000	398,681	182,665	<p>אמות מידה פיננסיות</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 ₪). נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ-16.24% והינו בסך של כ-263.19 מיליון ₪);</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. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ-83.68%).</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 ₪). נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ-21.19% והינו בסך של כ- 343.43 מיליון ₪); (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. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ- 83.68%). עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.</p>	257,116	399,820	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 ₪). נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ-16.24% והינו בסך של כ- 263.19 מיליון ₪); (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. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ- 83.68%). עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.</p>	344,870	349,765	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 ₪). נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ-16.24% והינו בסך של כ- 263.19 מיליון ₪); (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>	161,620	91,200	200,000	200,000	תאגיד בנקאי ד'

<p>סכומי קרן ההלוואות שהועמדו על פי כלל הסכמי תיק ההלוואות וטרם נפרעו באותה עת. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ- 83.68%).</p> <p>עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.</p>					
הסכמי מסגרת אשראי של מכלול צמיחה					
<p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) ההון העצמי של מכלול צמיחה בתוספת סכומי הלוואות בעלים שהועמדו למכלול צמיחה וטרם נפרעו בכל עת, לא יפחת משיעור של 25% מסך המאזן, וזאת כפי שיופיע בדוחות הכספיים של מכלול צמיחה. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי כאמור בשינויים הנדרשים עומד על כ- 77.39%);</p> <p>(2) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה לא יפחת בכל עת מסכום של 90 מיליון ₪. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 289 מיליון ₪);</p> <p>(3) שיעור סך סכומי האשראים שהועמדו למכלול צמיחה וטרם נפרעו (בניכוי מזומנים המופקדים בחשבון מכלול צמיחה) לא יעלה בכל עת על 75% 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 החברות הלוות. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 22.36%).</p> <p>עוד התחייבה מכלול צמיחה לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול הלווים כגון שיעור ההלוואה מתוך התיק, שיעור הלוואות ענפי וכדומה.</p>	-	-	160,000	160,000	תאגיד בנקאי ג'
<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. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי כאמור בשינויים הנדרשים עומד על כ- 77.39%);</p> <p>(2) ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה לא יפחת בכל עת מסכום של 90 מיליון ₪. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 289 מיליון ₪);</p> <p>(3) שיעור סך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו למכלול צמיחה וטרם נפרעו (בניכוי מזומנים המופקדים בחשבון מכלול צמיחה) לא יעלה בכל עת על 75% מסך הסכומים שהועמדו בפועל על ידי מכלול צמיחה ללווים על פי הסכמי ההלוואה עמם (במונחי יתרת קרן ו/או השקעות הוניות בסכום שהושקע בפועל). נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 24.86%).</p>	-		120,000	120,000	תאגיד בנקאי א'

<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. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי כאמור בשינויים הנדרשים עומד על כ- 77.39%);</p> <p>(2) ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה לא יפחת בכל עת מסכום של 90 מיליון ₪. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 289 מיליון ₪)</p> <p>(3) שיעור סך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו למכלול צמיחה וטרם נפרעו (בניכוי מזומנים המופקדים בחשבון מכלול צמיחה) לא יעלה בכל עת על 75% מסך הסכומים שהועמדו בפועל על ידי מכלול צמיחה ללווים על פי הסכמי ההלוואה עמם (במונחי יתרת קרן ו/או השקעות הוניות בסכום שהושקע בפועל). נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 22.36%).</p> <p>עוד התחייבה מכלול צמיחה לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול הלווים כגון שיעור ההלוואה מתוך התיק, שיעור הלוואות ענפי וכדומה.</p>	78,816	83,664	80,000	80,000	תאגיד בנקאי ב'

הסכמי מסגרת אשראי של מכלול מזנין					
<p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) ההון העצמי המוחשי⁷ לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן של מכלול מזנין. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי מהמאזן עומד על כ- 99.37%);</p> <p>(2) ההון העצמי המוחשי של מכלול מזנין לא יפחת מסך של 7,000,000 ₪. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 37.92 מיליון ₪).</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. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 0%).</p> <p>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. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי מהמאזן עומד על כ- 99.37%);</p> <p>(2) ההון העצמי המוחשי של מכלול מזנין לא יפחת מסך של 7,000,000 ₪. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 37.92 מיליון ₪).</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. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 0%).</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. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור הריבית הצבורה מסך המאזן עומד על כ- 7.7%).</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>	-	-	85,000	85,000	תאגיד בנקאי ג'
הסכמי מסגרת אשראי של מכלול משכנתאות					

<p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול משכנתאות, בתוספת סכומי הלוואות בעלים נחותות שהועמדו לה בפועל וטרם נפרעו, לא יפחת מסכום השווה ל-15% מהמאזן המוחשי של מכלול משכנתאות (ובכל מקרה לא יפחת מ-25 מיליון ₪).⁸ נכון ליום 31 במרץ 2026 מכלול משכנתאות עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי מהמאזן המוחשי עומד על כ- 37.1% והינו בסך של כ- 59.1 מיליון ₪);</p> <p>(2) שיעור המימון – שיעור סך סכומי קרן האשראי שהועמדו למכלול משכנתאות על ידי תאגיד בנקאי א' ומממנים נוספים (שהאשראי שיעמידו יובטח בדרגה שווה לתאגיד בנקאי א') וטרם נפרעו, לא יעלה על 85% מסך סכומי קרן הלוואות שהועמדו על ידי מכלול משכנתאות ללווים, על פי כלל הסכמי תיק הלוואות, וטרם נפרעו באותה עת. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על 62.88%).</p> <p>כמו כן, החל מהרבעון השלישי של שנת 2026, מכלול משכנתאות התחייבה שיעור נזק האשראי לא יעלה על 2.5%.⁹</p> <p>עוד התחייבה מכלול משכנתאות לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי הלוואה מול הלווים כגון סכומי הלוואה מקסימליים, שיעורי מימון (LTV), פיזור וכדומה.</p>	35,000	-	100,000	100,000	תאגיד בנקאי א'
<p><u>אמות מידה פיננסיות</u></p> <p>(1) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול משכנתאות, בתוספת סכומי הלוואות בעלים נחותות שהועמדו לה בפועל, לא יפחת מסכום השווה ל-15% מסך המאזן המוחשי נטו של מכלול משכנתאות (ובכל מקרה לא יפחת מסך של 25 מיליון ₪).¹⁰ נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי מהמאזן המוחשי עומד על כ- 37.1% והינו בסך של כ- 59.1 מיליון ש"ח);</p> <p>(2) סך המסגרות המנוצלות והלא מנוצלות של מכלול משכנתאות מול תאגיד בנקאי ב', לא יעלה בכל עת, על 50% מסך המסגרות המנוצלות והלא מנוצלות של מכלול משכנתאות כלפי כלל בעלי השעבוד הצף.¹¹ נכון ליום 31 במרץ 2025 מכלול משכנתאות עומדת בהתחייבות (שיעורי המסגרות המנוצלות והלא מנוצלות של תאגיד בנקאי ב' עומד על 50%)</p>	100,000	100,000	100,000	100,000	תאגיד בנקאי ב'

⁷ 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.

⁸ "הון עצמי מוחשי" הון התאגיד (ללא זכויות מיעוט) כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים, בניכוי נכסים לא מוחשיים וכן בניכוי מספר רכיבים נוספים לרבות הוצאות נדחות וחייבים שהינם צדדים קשורים; "מאזן מוחשי" סך המאזן של התאגיד כמדווח בדוחות הכספיים של התאגיד, בניכוי הרכיבים המנויים בהגדרת הון עצמי מוחשי.

⁹ "שיעור נזק האשראי" היחס בין: (א) סכום ההוצאות בגין חובות מסופקים בקשר עם לוויים אשר מפריים את תנאי הלוואות שהועמדו להם על ידי התאגיד לפי הדוחות הכספיים לתקופה הנבחנת, לבין (ב) ממוצע תיק הלוואות של מכלול משכנתאות בתקופה הנבחנת.

¹⁰ "הון עצמי מוחשי" - הון התאגיד (ללא זכויות מיעוט) כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים, בניכוי נכסים לא מוחשיים וכן בניכוי מספר רכיבים נוספים לרבות הוצאות נדחות וחייבים שהינם צדדים קשורים; "סך המאזן המוחשי" - סך המאזן, כהגדרתו וערכו בדוחות הכספיים, בניכוי הנכסים המנוכים מההון העצמי לצורך חישוב ההון העצמי המוחשי וכן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים.

¹¹ כלל הגופים אשר לטובתם יצרה ו/או תיצור מכלול משכנתאות שעבוד שוטף כללי מדרגה ראשונה על נכסיה ואשר התקשרו ביניהם בהסכם בינבנקאי בקשר עם חלוקת תמורות השעבודים אותם יצרה ו/או תיצור מכלול משכנתאות לטובתם.

עוד התחייבה מכלול משכנתאות לעמוד בתניות נוספות לרבות ביחס לסך ההוצאות המצטברות לטובת הפרשה ספציפית לחובות מסופקים, סכומי הלוואה מקסימליים, שיעורי מימון (LTV), פיזור וכדומה.					
הסכם מסגרת אשראי – החברה הייעודית					
-	516,585	523,670	523,670	523,670	תאגיד בנקאי אי'

3. חשיפה לסיכונים ודרכי ניהולם

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 2025

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; (3) גב' נטע בנארי – דירקטורית בלתי תלויה ו-(4) גב' מלי מרגליות - דירקטורית (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 17 במאי 2026 התקיים דיון עקרוני ומקיף בוועדת המאזן בטיטת הדוחות הכספיים (להלן בסעיף זה: "הישיבה"). במסגרת הישיבה הוצגו הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שישמו 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 19 במאי 2026 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 31 במרץ 2026.

5. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

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

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

9. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

לא חלו שינויים מהותיים נוספים ביחס לגילוי אשר ניתן ביחס למבקר הפנימי בחלק ג' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025.

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(ב)1 (לתקנות הדוחות, ולאור כך שטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה החברה תאגיד מדווח (בכפוף לסייגים), היא פטורה מצירוף דוח רואה החשבון המבקר של החברה שיכלול את חוות דעתו בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי. יצוין כי לדוח תקופתי זה מצורפים בנפרד (כחלק נוסף) דוח רבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי וכן הצהרות מנהלים על אפקטיביות הבקרה הפנימית.

12. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

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

13. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)14 (לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים)

נכון ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה שהסתיימה באותו מועד, לחברה בדוח הסולו תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת הנובע מכך שהחברה השתמשה בתמורת הנפקת אג"ח (סדרה ב'), בדרך של הרחבת סדרה, שהונפק במהלך שנת 2025 לשם הגדלת והוזלת עלויות המימון לפעילות החברה. התמורה בגין הנפקת אג"ח כאמור מסווגת כ"מזומנים שנבעו מפעילות מימון" בעוד שההלוואות שמעמידה הקבוצה ללקוחותיה מסווגות כ"תזרים מפעילות שוטפת" ולכן נוצר גירעון בתזרים מפעילות שוטפת.

יחד עם זאת, במועד אישור הדוחות קבע דירקטוריון החברה, על סמך בחינה שביצע, כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026 כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ולכן לא מתקיים "סימן אזהרה" בחברה (כהגדרתו בסעיף 10(ב)14 לתקנות הדוחות).

במסגרת ישיבת הדירקטוריון מיום 19 במאי 2026, נבחנו, בין היתר, יתרות המזומנים בחברה ונכסיה וזאת בהתחשב בהכנסות, בהוצאות ובהשקעות הצפויות של החברה וכן בהתחייבויות

החברה, לרבות בגין אגרות החוב והסכמי ההלוואה עם תאגידי בנקאיים, לרבות לאור ההשפעות של המצב הביטחוני והכלכלי במדינת ישראל על תוצאות פעילות החברה, בעיקר בתחום פעילות הנדל"ן וההשפעות הצפויות שתהיינה על החברה. לאחר הבחינה כאמור, קבע הדירקטוריון כי נכון למועד פרסום דוח זה, קיום תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות ואין חשש סביר כי החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון.

בהקשר זה יצוין כי ביום 30 ביוני 2026 עתידה החברה לפרוע: (א) למחזיקי אגרות החוב שלה (סדרה א') תשלום קרן וריבית בסך כולל של כ- 25 מיליוני ₪ ו- (ב) למחזיקי אגרות החוב שלה (סדרה ב') תשלום ריבית בסך כולל של כ- 10 מיליוני ₪. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מעריכה כי מקורות הפירעון העיקריים יהיו: (א) הכנסות החברה מדמי ניהול שוטפים שישולמו לחברה מהחברות הבנות שלה; ו- (ב) תקבולים מפירעון הלוואות בעלים שהעמידה החברה לחברות הבנות שלה; כאשר החברות הבנות צפויות לשלם את התשלומים כאמור, בין היתר, באמצעות ביצוע משיכות נוספות ממסגרות האשראי הבנקאיות שלהן (וזאת בכפוף לתנאי מסגרות האשראי כאמור). לפרטים נוספים אודות מסגרות האשראי ותנאיהן ראו סעיף 2.3 לעיל.

פרק ה- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

14. 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.נ, 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: 2022-01-131845 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.נ, 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).

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

סדרה א'	סדרה ב'	
סדרה מהותית	כן	כן
מס' נייר ערך	1187277	1214675
מועד הנפקה	26 ביוני 2022	5 בדצמבר 2024
מועד הגדלת הסדרה	31 באוקטובר 2022	10 ביולי 2025

שווי נקוב בעת ההנפקה	155,000 אלפי ₪	365,154 אלפי ₪
שווי נקוב ליום 30 במרץ 2026	23,250 אלפי ₪	335,942 אלפי ₪
שווי נקוב בסמוך למועד פרסום הדוח	23,250 אלפי ₪	335,942 אלפי ₪
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח	-	5,442 אלפי ₪
שווי בורסאי בסמוך למועד פרסום הדוח (14/05/26)	23,506 אלפי ₪	350,354 אלפי ₪
שווי הוגן בדוחות הכספיים למועד הדוח	23,262 אלפי ₪	341,945 אלפי ₪
סוג ריבית	ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת שיעור מרווח קבוע של 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 ששי שולם 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 שולמו וישולמו בין השנים 2025 עד 2028 כדלהלן: תשלום ראשון שולם 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 לשרט 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 לשרט 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 לשרט 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 לשרט הנאמנות (סדרה ב').
ערבות שניתנה בגין האג"ח	לא ניתנה ערבות.	לא ניתנה ערבות.

14.2 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

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

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

14.4. 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').

14.5. 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.

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

נכון ליום 31 במרץ 2026 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 31 מרץ 2026 (באחוזים או אלפי ₪)	התחייבות פיננסית
<p>הון עצמי¹² - 438,829 אלפי ₪ ; מאזן נטו¹³ - 2,196,028 אלפי ₪ ; יחס - 19.98% ; החברה עומדת באמת המידה הפיננסית (**).</p>	<p>יחס הון עצמי למאזן נטו לא יפחת משיעור של: (א) לטובת העמדה לפירעון מיידית(*) - 15% ; ו- (ב) לטובת העלאת שיעור מרווח הריבית - 17%.</p>
<p>הון עצמי - 438,829 אלפי ₪ ; החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</p>	<p>ההון העצמי לא יפחת מסך של: (א) לטובת העמדה לפירעון מיידית(*) - 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- 4.7% ; החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</p>	<p>לטובת העמדה לפירעון מיידית(*) - (א) סך סכומי ההלוואות שהועמדו ללווה כלשהו על ידי החברה (לרבות צדדים קשורים לאותו לווה) לא יעלה בכל עת, על שיעור של 10% מסך תיק ההלוואות הכולל של החברה במאוחד אלא כמפורט בס"ק (ב) להלן ; או (ב) סך סכומי ההלוואות שהועמדו ללווה כלשהו על ידי החברה (לרבות לצדדים קשורים לו) לא יעלה, בכל עת על שיעור של 17.5% מסך שווי תיק ההלוואות וההשקעות הכולל של החברה במאוחד, ובלבד שהתקיימו התנאים ובלבד שהתקיימו כל אלה על פי דוחותיה הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים שפורסמו: (i) כל ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לאותו הלווה מובטחות בנכסי נדל"ן ; (ii) לפחות 70% מההלוואות לאותו הלווה מובטחות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על נכסי נדל"ן ; (iii) יחס החוב לבטוחה ביחס לכל ההלוואות שהחברה העמידה לאותו הלווה (LTV) לא עולה על 75% (בהתאם לאופן המדידה המקובל בחברה). לעניין סעיף קטן זה "נכס נדל"ן" - זכויות הבעלות של היזם או בעלי המקרקעין במקרקעין.</p>

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

¹² 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').

¹³ סך המאזן של החברה בניכוי מזומנים ושוי מזומנים שאינם מוגבלים ופיקדונות שאינם מוגבלים, והכל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים שפורסמו.

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

התחייבות פיננסית	חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרץ 2026 (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 ¹⁴ - 438,829 אלפי ₪ ; מאזן נטו ¹⁵ - 2,196,028 אלפי ₪ ; יחס - 19.98% ¹⁹ החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
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 ¹⁶ - 438,829 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: 19 במאי 2026

¹⁴ 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').

¹⁵ 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.

¹⁶ 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)
31 במרס 2026

מכלול מימון בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
31 במרס 2026

תוכן העניינים

עמוד

2
3-4
5
6
7-8
9-24

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - באלפי שקלים חדשים:
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
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 31 במרס 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראיים לעריכת מידע כספי נפרד לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן 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,
19 במאי 2026

מכלול מימון בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר	31 במרס	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח		
50,721	27,584	557,734
1,434,731	1,020,591	1,176,592
3,238	2,190	3,395
1,958	1,980	2,791
29,859	18,591	42,741
<u>1,520,507</u>	<u>1,070,936</u>	<u>1,783,253</u>
870,851	693,444	933,226
3,208	8,203	3,208
635	825	614
2,676	1,056	2,619
1,210	1,165	962
30,111	30,718	29,880
<u>908,691</u>	<u>735,411</u>	<u>970,509</u>
<u>2,429,198</u>	<u>1,806,347</u>	<u>2,753,762</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	31 במרס	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
692,679	1,107,414	972,898
400,000	-	400,000
96,296	65,160	96,293
507	781	312
144	204	283
25,607	21,799	27,372
16,329	13,042	8,314
19,063	17,227	27,118
-	5,011	-
20,587	9,301	33,482
<u>1,271,212</u>	<u>1,239,939</u>	<u>1,566,072</u>
460,000	-	460,000
263,583	236,257	263,472
24,961	13,774	24,083
278	90	218
1,871	1,846	1,890
1,104	1,207	1,088
<u>751,797</u>	<u>253,174</u>	<u>750,751</u>
<u>2,023,009</u>	<u>1,493,113</u>	<u>2,316,823</u>
*	*	*
246,286	191,425	260,714
159,903	121,809	176,225
<u>406,189</u>	<u>313,234</u>	<u>436,939</u>
<u>2,429,198</u>	<u>1,806,347</u>	<u>2,753,762</u>

התחייבויות והון

התחייבויות:

אשראי מתאגידים בנקאיים
 ניירות ערך מסחריים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
 ספקים ונותני שירותים
 הכנסות מראש מלקוחות
 מס הכנסה לשלם
 זכאים ויתרות זכות
 דיבידנד לשלם
 התחייבות פיננסית בגין מעורבות נמשכת

סך התחייבויות 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: 19 במאי 2026

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 31 במרס		
	2025	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
220,506	48,189	63,997	הכנסות מימון
(108,255)	(23,420)	(29,992)	הוצאות מימון
112,251	24,769	34,005	הכנסות מימון, נטו
(4,845)	(428)	(956)	הפסד משינויים בשווי הוגן של הלואות
(5,255)	(800)	(1,794)	הפרשה להפסדי אשראי
(141)	(30)	(48)	הוצאות לביטוח אשראי
102,010	23,511	31,207	הכנסות מימון נטו, בניכוי הוצאות הפסדי אשראי וביטוח
(496)	(354)	(12)	הוצאות מימון אחרות, נטו
(31,527)	(7,078)	(8,951)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,685)	33	(940)	הכנסות (הוצאות) אחרות
66,302	16,112	21,304	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(15,991)	(3,895)	(4,982)	מיסים על הכנסה
50,311	12,217	16,322	רווח ורווח כולל לתקופה
1.149	0.281	0.333	רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:
1.129	0.279	0.327	רווח בסיסי (בש"ח)
			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				
(בלתי מבוקר) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026				
406,189	159,903	246,286	*	יתרה ליום 1 בינואר 2026
14,239	-	14,239	*	הנפקת מניות
189	-	189	-	תשלום מבוסס מניות
16,322	16,322	-	-	רווח נקי ורווח כולל לתקופה
<u>436,939</u>	<u>176,225</u>	<u>260,714</u>	<u>*</u>	יתרה ליום 31 במרס 2026

(בלתי מבוקר) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025				
305,733	114,603	191,130	*	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(5,011)	(5,011)	-	-	דיבידנד
295	-	295	-	תשלום מבוסס מניות
12,217	12,217	-	-	רווח נקי ורווח כולל לתקופה
<u>313,234</u>	<u>121,809</u>	<u>191,425</u>	<u>*</u>	יתרה ליום 31 במרס 2025

(מבוקר) לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
305,733	114,603	191,130	*	יתרה ליום 1 בינואר 2025
53,816	-	53,816	*	הנפקת מניות
(5,011)	(5,011)	-	-	דיבידנד
1,340	-	1,340	-	תשלום מבוסס מניות
50,311	50,311	-	-	רווח נקי ורווח כולל לתקופה
<u>406,189</u>	<u>159,903</u>	<u>246,286</u>	<u>*</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

* מניות ללא ערך נקוב.

** בניכוי עלויות הנפקה בסך 1,186 אלפי ש"ח בשנת 2025.

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 31 במרס	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
50,311	12,217	16,322
43	10	7
1,954	476	488
(84)	142	(114)
(33)	(33)	-
1,340	295	189
3,220	890	570
22,963	6,167	9,100
2,033	(206)	(8,172)
208,215	162,950	280,219
400,000	-	-
123	(89)	(812)
18	-	13
(794,807)	(203,260)	195,764
(1,847)	(124)	41
(163,302)	(34,562)	476,153
(109,771)	(21,455)	493,045
4,995	-	-
(370)	(85)	(9)
4,625	(85)	(9)
134,400	-	-
(75,712)	-	-
(946)	(196)	(262)
53,816	-	14,239
(5,011)	-	-
106,547	(196)	13,977
1,401	(21,736)	507,013
49,320	49,320	50,721
50,721	27,584	557,734
-	71	-

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
הכנסות אחרות
תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

עליה בספקים, זכאים ויתרות זכות
שינוי במיסים שוטפים
עליה באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
עליה בניירות ערך מסחריים
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 שימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

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

קיטון (גידול) 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	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

תשלומי ותקבולי ריבית ומיסים:

147,884	32,840	32,084
(101,391)	(19,027)	(23,620)
6,851	6,851	290
(23,448)	(11,421)	(13,418)

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 חברות בנות במתן הלוואות לחברות בצמיחה ממגוון תחומי פעילות ובתחום 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, מכלול משכנתאות בע"מ מחזיקה ברישיון מורחב עד 31.12.2028.

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

הקבוצה	-	החברה וחברות בנות.
החברה	-	מכלול מימון בע"מ.
מכלול נדל"ן	-	מכלול מימון נדל"ן בע"מ (חברה בת).
מכלול נדל"ן אס.	-	מכלול מימון נדל"ן אס. פי. סי. 1 בע"מ (חברה בת של מכלול מימון נדל"ן בע"מ).
פי. סי. 1	-	מכלול צמיחה בע"מ (חברה בת).
מכלול צמיחה	-	מכלול מזנין בע"מ (חברה בת).
מכלול מזנין	-	מכלול מימון משכנתאות יא בע"מ (חברה בת).
מכלול משכנתאות	-	מכלול משכנתאות בע"מ.
מכלול משכנתאות	-	מכלול משכנתאות ב בע"מ (חברה בת של מכלול משכנתאות בע"מ).
ב	-	כלל חברה לביטוח בע"מ.
כלל	-	כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי 24 – "גילויים בקשר לצד קשור" (להלן IAS 24).
צדדים קשורים	-	כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
בעל עניין	-	

ג. השפעת מלחמת חרבות ברזל, מלחמת עם כלביא ומלחמת שאגת הארי

בהמשך לאמור בביאור 1 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 להלן השפעת מלחמת חרבות ברזל, מלחמת עם כלביא ומלחמת שאגת הארי על הקבוצה:

לנוכח האיום הגובר מצד איראן ובמטרה לעכב את תכנית הגרעין האירנית, תקף צבא ההגנה לישראל את איראן במסגרת מבצע "עם כלביא", שהחל ביום 13 ביוני 2025 ונמשך כשבועיים. בהמשך, ביום 28 בפברואר 2026, תקף צבא ההגנה לישראל ביחד עם צבא ארצות הברית, את איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי" אשר הוביל להסלמה במצב הביטחוני בישראל ובעקבותיו החל עימות בין ישראל לארגון הטרור חיזבאללה בלבנון. ביום 8 באפריל 2026 הסכימה ארצות הברית יחד עם איראן על הפסקת אש הדדית וביום 17 באפריל 2026 הודיעה ישראל על הפסקת אש זמנית עם ארגון הארור חיזבאללה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ההסכמות האמורות בנוגע להפסקת האש, עדיין בתוקף.

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 אישור הדוחות הכספיים:

מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 – כללי (המשך):

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

סקירת ענף הנדל"ן

לקוחות הקבוצה בתחום הנדל"ן, הושפעו בחודשים הראשונים של מלחמת חרבות ברזל 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 הפגיעה בכוח האדם בענף הנדל"ן התמתנה מאוד, במהלך שנת 2025 נרשמה ירידה בהיקף העסקאות בתחום בהשוואה לשנים האחרונות ורמה גבוהה של מלאי דירות לא מכורות שבידי היזמים זאת לצד ירידה במחירי הדירות בכל חודשי מחצית השנה השניה לשנת 2025.

לצד זאת, רמת הפעילות בענף הבניה גבוהה. בארבעת הרבעונים שהסתיימו ברבעון השלישי נרשמה עליה של כ-31% בהתחלות הבניה ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים, בעוד שסיימי הבניה רשמו עליה של כ-4.3% ביחס לאותה התקופה. כמו כן, רכישות הקרקעות של הקבלנים במרכזי רמ"י שמרו על רמה גבוהה בשנת 2025.

חלה עלייה משמעותית בשנת 2025 בתחום ההתחדשות העירונית בהיקפי היתרי הבניה, התכנון (עלייה של כ-26% לעומת שנת 2024) כמו גם בהתחלות בנייה בפועל (עלייה של כ-31.5%).

להערכת החברה, ככל שהמלחמה לא תתעצם ו/או תתרחב לגזרות נוספות, מגמת התאוששות זו צפויה להימשך.

מצב האשראי שהחברה העמידה ללקוחותיה בתחום הנדל"ן

נכון ליום 31 במרס 2026: (1) לא חלו שינויים מהותיים בפירעון ההלוואות שהעמידה הקבוצה ללקוחותיה בתחום הנדל"ן; (2) לקוחותיה בתחום הנדל"ן לא פנו אליה בבקשה לדחיית מועדי פירעון עתידיים של ההלוואות שהועמדו להם; (3) הקבוצה לא נדרשה לבצע התאמה לביטחונות שהועמדו לה מלקוחותיה; ו-(4) מנגד, היקף משיכות האשראי של לקוחות הקבוצה בתחום הנדל"ן משקף עליה מהותית בצריכת האשראי לעומת ערב המלחמה בשל הירידה במכירות לעומת האצת קצב הבניה.

כמו כן, נכון ליום 31 במרס 2026, כושר הספיגה הממוצע בכל הפרויקטים הפעילים במכלול נדל"ן עומד על כ-45% כאשר, להערכת הקבוצה, כלל הפרויקטים הפעילים שמרו על כושר ספיגה נאות ואינם צפויים להימצא במצב של כשל אשראי.

במסגרת הבחינה של גובה הפרשה להפסדי אשראי בגין לקוחות בהן לא אירע אירוע כשל בחנה הנהלת הקבוצה את שיעור הפרשה הכללי בכל הקבוצה בהתאם לכושר הספיגה של הפרויקט ועדכנה, במהלך הרבעון הראשון, את שיעור הפרשה להפסדי אשראי. להערכת הקבוצה, על אף מצב המלחמה ולאור העובדה שההלוואות שהעמידה הקבוצה ללקוחותיה בתחום הנדל"ן עדיין נהנות מכושר ספיגה בעל שיעור גבוה, לא חל שינוי מהותי בסיכון האשראי של הקבוצה בתחום הנדל"ן.

הקבוצה ממשיכה לבחון בקפדנות את איכות הפרויקטים הקיימים והחדשים, הביטחונות והלקוחות עמם היא מתקשרת.

מקורות מימון לתחום הנדל"ן

הקבוצה סבורה כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים יש ברשותה מקורות מימון מספיקים על מנת לתמוך בפעילותה. ככל שתידרש הקבוצה להגדיל את היקף מסגרות האשראי שלה לצורך עמידה בביקושים לאשראי נוסף (ככל שיהיו כאלה), להערכת הקבוצה 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 הממנים את פעילותה, וללא פגיעה בעמידתה באמות המידה הפיננסיות להן כפופה מכלול נדל"ן והחברה. יחד עם זאת יוער כי ככל שהערכתה של החברה כאמור לא תתממש, החברה תידרש לאתר מקורות מימון חלופיים כדי לתמוך בפעילותה.

מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 – כללי (המשך):

תחום המימון לצמיחה (מכלול צמיחה)

סקירת ענף המימון לצמיחה

מכלול צמיחה מעמידה אשראי לתאגידים עסקיים בינוניים וקטנים מתחומים שונים, בארץ ובעולם, לרבות בתחומי התעשייה, הטכנולוגיה, המסחר, הנדל"ן, הקמעונאות והשירותים.

נכון ליום 31 במרס 2026 לא היו בקשות חדשות לדחיית פירעונות (קרן או ריבית). חלק מלקוחות מכלול צמיחה עדיין מושפעים ממצב המלחמה בדרגת השפעה שהינה נמוכה. לפיכך, להערכת הקבוצה לא חל שינוי מהותי בסיכון האשראי של פעילות מכלול צמיחה ו/או צפי לאירועי כשל מהותיים של לקוחותיה בתחום זה וכן אין צפי לעליה משמעותית בהיקף הביקוש לאשראי של לקוחות הקבוצה בתחום מימון לצמיחה כתוצאה ממצב המלחמה.

מקורות מימון בתחום המימון לצמיחה

להערכת הקבוצה, 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 הקבוצה כאמור לא תתמש, הקבוצה תידרש לאתר מקורות מימון חלופיים כדי לתמוך בפעילותה.

תחום המשכנתאות (מכלול משכנתאות יא)

סקירת ענף המשכנתאות

מכלול משכנתאות יא מעמידה משכנתאות מגובות בנכסי נדל"ן למגורים בעיקר ללקוחות פרטיים. נכון ליום 31 במרס 2026 לא הוגשו בקשות לדחיית פירעונות (קרן או ריבית) ולא קיימים חובות בפיגור. להערכת הקבוצה, לא חל שינוי מהותי בסיכון האשראי של פעילות מכלול משכנתאות ו/או צפי לאירועי כשל מהותיים של לקוחותיה בתחום זה כתוצאה ממצב המלחמה.

מקורות מימון בתחום המשכנתאות

להערכת הקבוצה, מסגרות האשראי הקיימות של מכלול משכנתאות יא צפויות להספיק לפעילותה והחברה מניחה כי מסגרות האשראי תמשכנה להתחדש מעת לעת. יחד עם זאת יוער כי ככל שהערכתה של הקבוצה כאמור לא תתמש, הקבוצה תידרש לאתר מקורות מימון חלופיים כדי לתמוך בפעילותה.

ד. השפעות ריבית ואינפלציה

במהלך התקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026, בוצעה הורדה של הריבית המוניטרית, זאת במסגרת החלקה שקיבלה הועדה המוניטרית במהלך הרבעון, כך שנכון ליום 31 במרס 2026 עמדה הריבית על שיעור של 4%.

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-95% מכספי ההלוואות שהעמידה ללקוחותיה. במכלול צמיחה כ-75% ממקורותיה הינן בריבית הפריים להלוואות בש"ח וריבית היוריבור להלוואות ביורו ולמעלה מ-75% מההלוואות שהועמדו על ידה הינן בריבית הפריים להלוואות בש"ח וריבית היוריבור להלוואות ביורו; (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 2025.

מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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 31 במרס 2026 ולתקופת הביניים של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34 וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 והביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: " הדוחות השנתיים"), אשר מצייתים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) שהם תקני חשבונאות שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות הקבוצה ותוצאות פעילותה לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2026.

ב. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יישמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2025, 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 2025.

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

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2025 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 2025.

ביאור 3 – אירועים במהלך התקופה:

א. ביום 15 בינואר 2026, מומשו 1,431,000 כתיבי אופציות ל- 1,431,000 מניות תמורת סך כולל של 14,239 אלפי ש"ח.

ב. ביום 15 בפברואר 2026, מומשו 53,412 כתיבי אופציות שהוענקו לעובדים כנגד הנפקת 22,502 מניות.

ג. ביום 19 בפברואר 2026, התקשרה חברת הבת מכלול משכנתאות יא בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי נוסף אשר על פיו, העמיד התאגיד הבנקאי מסגרת אשראי לזמן קצר בסך של 100 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי תהיה בתוקף החל מיום 19 בפברואר 2026 ועד ליום 30 בספטמבר 2026 ותתחדש בכפוף לאישור הבנק.

הסכומים שימשכו כחלק ממסלולי המשיכות בש"ח ממסגרות האשראי יישאו ריבית שנתי משתנה משוקללת השווה לריבית "הפריים", בתוספת שיעור ריבית שנתי ממוצעת בטווח של (0.4%) - 0.4% לשנה והכל בתוספת עמלות ותשלום הוצאות כמקובל בבנק. כמו כן, במקרה בו מכלול משכנתאות יא לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן, וכל עוד הבנק לא העמיד את סכומי האשראי לפירעון מיידי, שיעור הריבית השנתית יעלה ב- 1% עד לתיקון ההפרה.

מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 – אירועים במהלך התקופה (המשך):

במסגרת ההסכם נקבעו אמות מידה פיננסיות על פיהן, (א) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול משכנתאות יא בתוספת הלוואות בעלים שניתנו בפועל לא יפחת בכל עת מהגובה בין (1) סכום השווה לסך 15% מהמאזן; (2) סך של 25 מיליון ש"ח. (ב) בסך המסגרות המנוצלות והלא מנוצלות של מכלול משכנתאות יא מול הבנק, לא יעלה בכל עת, על 50% מסך המסגרות המנוצלות והלא מנוצלות של מכלול משכנתאות יא כלפי כלל בעלי השעבוד הצף.

בנוסף, מכלול משכנתאות יא התחייבה שהוצאות המצטברות לטובת הפרשה ספציפית לחובות מסופקים בארבעת הרבעונים האחרונים שקדמו לכל מועד בדיקה כהגדרתו בהסכם, לא יעלה על שיעור: (א) 2.5% עד לתיק אשראי של מכלול משכנתאות יא בהיקף של 100 מיליון ש"ח; (ב) 3.75% לתיק אשראי גדול מ-100 מיליון ש"ח אך נמוך מ-200 מיליון ש"ח (ג) 5% לתיק אשראי גדול מ-200 מיליון ש"ח. כמו כן, מכלול משכנתאות יא התחייבה בהתחייבויות שונות כלפי הבנק כמקובל בהסכמי אשראי מסוג זה.

הבטחונות אשר ניתנו להבטחת מסגרת האשראי הינם: (א) שעבוד צף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, על כלל נכסי מכלול משכנתאות יא, פרי פאסו עם תאגיד בנקאי א'; (ב) שעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של מכלול משכנתאות, פרי פאסו עם תאגיד בנקאי א'; (ג) שעבוד ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות מכלול משכנתאות יא לקבלת כספים מלקוחות וחייבים המשלמים ו/או שישלמו באמצעות הוראות לחיוב חשבון על פי קוד מוסד המשיך לחשבון מכלול משכנתאות יא המתנהל בבנק, פרי פאסו עם תאגיד בנקאי א'; וכן (ד) ערבות של החברה להבטחת כל התחייבויות מכלול משכנתאות יא כלפי הבנק.

ד. ביום 31 במרס 2026, התקשרה מכלול נדל"ן עם מכלול נדל"ן אס. פי. סי. 1 (להלן: "החברה הייעודית") בהסכם מכר והמחאה לפיו מכלול נדל"ן תמכור לחברה הייעודית בעסקת המחאת מכר בלתי חוזרת, גמורה ומוחלטת, 95% מזכויותיה והתחייבויותיה של מכלול נדל"ן בקשר לאשראי בכיר ללווים מסוימים וזאת בתמורה לסכום הפארי של ההלוואות כאמור, בסך 515 מיליון ש"ח.

מכלול נדל"ן תמשיך להחזיק במלוא הזכויות בחלק היחסי שלה בהלוואות כאמור, כפי שיהיה מעת לעת, וכל תקבול שיתקבל בגין הלוואה מסימית יחולק בין מכלול נדל"ן לבין החברה הייעודית לפי החלק היחסי של כל אחת מהן בהלוואה הרלוונטית (פארי פאסו, בדרגה שווה) כפי שיהיה במועד הרלוונטי.

במועד החתימה על הסכם המכר, התקשרה מכלול נדל"ן עם החברה הייעודית גם בהסכם ניהול ותפעול, לפיו החל ממועד החתימה, מכלול נדל"ן תעמיד לחברה הייעודית שירותים שונים בקשר עם ניהול החברה הייעודית ותפעול החלק היחסי של החברה הייעודית בכל אחת מההלוואות שנמכרו. החברה הייעודית תהיה רשאית לבצע בדיקות פיקוח ובקרה ביחס לשירותי הניהול והתפעול מעת לעת, באמצעותה או באמצעות מי מטעמה, לרבות באמצעות חברה צד ג'. בנוסף, במסגרת שירותי הניהול והתפעול ולצורך ביצועם, החברה הייעודית תמנה את מכלול נדל"ן לשמש כ- "נאמן הבטחות", כך שכל הביטחונות, על פירותיהם, יהיו רשומים לנאמן הבטחות, בנאמנות עבור החברה הייעודית.

לצורך מימון רכישת החלק היחסי של החברה הייעודית בכל אחת מההלוואות בתיק הליווי, החברה הייעודית התקשרה עם תאגיד בנקאי א' (להלן: "הבנק") בהסכם להעמדת אשראי (להלן: "הסכם המימון"). במסגרת הסכם המימון מכלול נדל"ן התחייבה שתועמד לבנק ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת התחייבויות החברה הייעודית, בסכום השווה ל - 2.5% מ שווי החלק היחסי של החברה הייעודית בכל אחת מההלוואות בתיק הליווי (להלן: "הערבות הבסיסית"). כמו כן, גוף פיננסי (שאינו גוף קשור לחברה; (להלן: "מעמיד הערבות") התחייב שתועמד ערבות בנקאית אוטונומית נוספת בגובה 10% משווי החלק היחסי בעת הרכישה של החברה הייעודית בכל אחת מההלוואות בתיק הליווי, לטובת הבטחת התחייבויות החברה הייעודית לבנק, ולצורך כך החברה הייעודית ומעמיד הערבות התקשרו בהסכם ערבויות (להלן: "הסכם הערבויות" ו - "הערבות הנוספת", לפי העניין).

בהתאם להוראות הסכם המימון במקרה של העמדה לפירעון מידי של האשראי שהועמד על ידי הבנק, תמומש תחילה הערבות הבסיסית, ורק לאחר מכן ניתן יהיה לממש את הערבות הנוספת.

להלן יפורטו התנאים העיקריים של הסכם המימון:

1. מסגרת האשראי: במועד החתימה על הסכם המימון תועמד לחברה הייעודית מסגרת אשראי קרן בסך של כ - 515 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). כמו כן, בכל חודש תותאם המסגרת לסך היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות שהועמדו מכוחה.
2. מטרת האשראי: האשראי יועמד לצורך מימון הרכישה נשוא הסכם המכר, והבנק יהיה רשאי להיפרע בגין סכומי האשראי רק מהחברה הייעודית ומהבטחות (לרבות הערבות הבסיסית).

מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 – אירועים במהלך התקופה (המשך):

3. תקופת הזמינות : תקופת הזמינות של מסגרת האשראי תחל במועד החתימה על הסכם המימון ותסתיים ביום 31.12.2029.
4. תקופת ההלוואות ופירעון : ככלל , כל הלוואה מתוך מסגרת האשראי תועמד לתקופה של 3 חודשים והיא תתחדש מעת לעת בהתאם לתנאי הסכם המימון, ובכפוף לכך שכל ההלוואות וכן יתר סכומי האשראי יפרעו עד לא יאוחר מיום 31.12.2029 (להלן: "מועד הפירעון הסופי").
5. שיעור הריבית : קרן כל הלוואה תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית פריים בתוספת מרווח בטווח שבין 0% לבין 0.8%. כמו כן , במקרה בו עלות המקורות של הבנק בקשר עם העמדת ההלוואות תעלה, או ככל שההלוואה תסוג בבנק בסיווג אחר מהסיווג הנוכחי, תתווסף לשיעור הריבית תוספת ריבית בטווח שבין 0.1% לבין 0.3% לשנה.
6. אמות מידה פיננסיות : הסכם המימון אינו כולל התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות.
7. בטוחות : לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה הייעודית כלפי הבנק, החברה הייעודית ומכלול נדל"ן, לפי העניין, ובנוסף לערבויות המפורטות לעיל, יצרו בטוחות מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, כמפורט להלן (להלן: "הבטוחות לבנק"): (א) שעבוד צף על כלל נכסי החברה הייעודית, רכושה וזכויותיה, וכן שעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נפרע של החברה הייעודית, ועל המוניטין שלה ועל זכויות נלוות; (ב) שעבוד קבוע על כל זכויות החברה הייעודית בקשר עם החלק היחסי של החברה הייעודית בכל אחת מההלוואות בתיק הליווי, וכן על כל זכויות החברה הייעודית לפי הסכם הניהול והתפעול; (ג) שעבוד קבוע על חשבון החברה הייעודית; (ד) מכלול נדל"ן תשעבד בשעבוד קבוע את כל מניות החברה הייעודית והזכויות הנלוות להן.
8. עילות להעמדה לפירעון מיידי : הסכם המימון כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ובכלל זה בשל מצבים של הפרה של הסכם המימון או אי - נכונות הצהרות (בכפוף לתקופות ריפוי); הרעה מהותית במצב החברה הייעודית או ביכולת פירעונה (לרבות חדלות פירעון, הליכי גבייה/עיקולים/כינוס); שינוי שליטה או שינוי מבנה בחברה הייעודית; פיגור בתשלומים (תוך התייחסות נפרדת לפיגור שאינו נובע מפיגור בתשלומי לוויה הקצה); הפסקת העבודה בחברה הייעודית למשך 21 ימי עסקים או יותר, וכן אירועים משפטיים/רגולטוריים מהותיים ואי - עמידה בדרישות דיווח. כמו כן , בקורות אירוע הפרה וכל עוד הוא לא תוקן לשביעות רצון הבנק, יהיה הבנק רשאי לחייב את החברה הייעודית להפעיל את זכויותיה מכוח הסכם הניהול והתפעול למינוי מתפעל חלופי (חלף מכלול נדל"ן), והחברה הייעודית תפעל בהתאם להוראות הבנק.
9. הסכם המימון כולל מצגים והתחייבויות שונות כלפי הבנק, ובכלל זה מצגים והתחייבויות ביחס למבנה החברה הייעודית, תיק הליווי, עסקת המכר, עמידה בהוראות הדין, הסדרת מפל התשלומים, חתימה על כתבי נחיתות של מכלול נדל"ן והחברה ושעבוד שלילי.

להלן יפורטו התנאים העיקריים של הסכם הערבויות:

1. במסגרת הסכם הערבויות נקבע כי מעמיד הערבות זכאי לעמלת ערבות בסכום השווה ליתרת סכום הערבות העדכני, בתוספת כל סכום שמומש מתוך הערבות הבנקאית ולא הושב, כפול שיעור שנתי ש בין 4% לבין 6% ("עמלת הערבות"). במקרה בו הבנק יממש את הערבות הנוספת, שלא כתוצאה מאירוע אי-תשלום של סכום כלשהו שצריך להיות משולם לחברה הייעודית על ידי לוויה הקצה, אזי היתרה הבלתי מסולקת (סכומים שלא הושבו למעמיד הערבות) של הסכומים שמומשו מהערבות הבנקאית בנסיבות אלו, תישא, חלף עמלת הערבות כאמור לעיל, עמלת ערבות מוגדלת בשיעור חודשי בגובה 1/12 מריבית הפריים (כפי שתהיה מעת לעת) בתוספת מרווח חודשי שבין 0.2% לבין 0.4% (להלן: "עמלת הערבות המוגדלת"). מובהר כי הזכאות לעמלת הערבות או לעמלת הערבות המוגדלת הינה בכפוף לכך שלחברה הייעודית יהיו מקורות מספקים לתשלום עמלת הערבות או עמלת הערבות המוגדלת, לפי העניין, באותו מועד, ובמקרה בו לא יהיו מקורות לתשלום (לאחר פירעון התשלומים לבנק) הדבר לא ייחשב כהפרה של הסכם הערבויות.
2. לצורך קיום חביותיה של החברה הייעודית כלפי מעמיד הערבות, החברה הייעודית ומכלול נדל"ן שעבדו למעמיד הערבות בטוחות מדרגה שנייה (כפופות ונחותות לבנק), ללא הגבלה בסכום, בהתאם לבטוחות שהועמדו לטובת הבנק כאמור לעיל (למעט מספר נכסים שהוחרגו מהשעבודים הנ"ל). כמו כן מעמיד הערבות יהיה רשאי להיפרע מהערבות הבסיסית (לאחר הפירעון הסופי של הבנק).

מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 – אירועים במהלך התקופה (המשך):

3. הסכם הערבויות כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי (של הסכומים שמומשו מתוך הערבות) לאחר מועד הפירעון הסופי של הבנק, התחייבויות ומצגים דומים לאלו שנקבעו בהסכם המימון.

הקבוצה בחנה האם בגין ההלוואות המגבות התקיימו התנאים המנויים בתקן 9 IFRS לגריעת הנכס הפיננסי. לאור קיומה של ערבות כלפי הבנק המממן לא ניתן לומר כי הועברו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות אך יחד עם זאת לא נותרו בידי הקבוצה באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות ולפיכך בחנה הקבוצה האם בידי הקבוצה נותרה שליטה על הנכס, לאור זאת הכירה החברה בנכס כנגד התחייבות בגובה החשיפה המקסימלית למעורבותה הנמשכת, וכן בהתחייבות בשווי הוגן של החשיפה להפסד בגין המעורבות.

ביאור 4 – הלוואות ללקוחות:

א. ההרכב:

ליום 31 במרס 2026			
מגזר מימון	מגזר מימון לצמיחה	מגזר משכנתאות	סה"כ
נדל"ן	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,515,687	232,850	159,010	1,907,547
82,741	4,698	275	87,714
(6,271)	(16,580)	(130)	(22,981)
-	137,538	-	137,538
1,592,157	358,506	159,155	2,109,818

(בלתי מבוקר)

הלוואות הכוללות מרכיב של ריבית בלבד ריבית לקבל (ריבית מראש) בניכוי – הפסדי אשראי חזויים הלוואות הכוללות קיקר המוצגות בשווי הוגן סה"כ

ליום 31 במרס 2025			
מגזר מימון	מגזר מימון לצמיחה	מגזר משכנתאות	סה"כ
נדל"ן	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,233,061	334,950	1,568,011	1,568,011
56,379	2,153	58,532	58,532
(3,384)	(15,465)	(18,849)	(18,849)
-	106,341	106,341	106,341
1,286,056	427,979	1,714,035	1,714,035

(בלתי מבוקר)

הלוואות הכוללות מרכיב של ריבית בלבד ריבית לקבל בניכוי – הפסדי אשראי חזויים הלוואות הכוללות קיקר המוצגות בשווי הוגן סה"כ

ליום 31 בדצמבר 2025			
מגזר מימון	מגזר מימון לצמיחה	מגזר משכנתאות	סה"כ
נדל"ן	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,678,112	340,814	104,130	2,123,056
70,439	4,052	(225)	74,266
(6,189)	(17,032)	(83)	(23,304)
-	131,564	-	131,564
1,742,362	459,398	103,822	2,305,582

(מבוקר)

הלוואות הכוללות מרכיב של ריבית בלבד ריבית לקבל (ריבית מראש) בניכוי – הפסדי אשראי חזויים הלוואות הכוללות קיקר המוצגות בשווי הוגן סה"כ

מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 – הלוואות ללקוחות (המשך):

ב. פילוח תיק האשראי על פי מועדי תשלום :

ליום 31 במרס 2026					(בלתי מבוקר)
סה"כ	הלוואות בהן ארע אירוע כשל	הלוואות שחלה בהן עלייה בסיכון האשראי	הלוואות בהן לא ארעה עלייה בסיכון האשראי		
			הלוואות שחל בהן שינוי במועדי תשלום	הלוואות שבהן לא חל שינוי במועדי התשלום	
אלפי ש"ח					
1,598,428	28,322	39,700	820,931	709,475	מגזר מימון נדל"ן
375,086	65,314	-	16,867	292,905	מגזר מימון לצמיחה
159,285	-	-	-	159,285	מגזר משכנתאות
<u>2,132,799</u>	<u>93,636</u>	<u>39,700</u>	<u>837,798</u>	<u>1,161,665</u>	סה"כ

ליום 31 במרס 2025				(בלתי מבוקר)
סה"כ	הלוואות בהן ארע אירוע כשל או שחלה בהם עלייה בסיכון האשראי	הלוואות בהן לא ארעה עלייה בסיכון האשראי		
		הלוואות שחל בהן שינוי במועדי תשלום	הלוואות שבהן לא חל שינוי במועדי התשלום	
אלפי ש"ח				
1,289,440	42,545	441,064	805,831	מגזר מימון נדל"ן
443,444	64,940	24,421	354,083	מגזר מימון לצמיחה
<u>1,732,884</u>	<u>107,485</u>	<u>465,485</u>	<u>1,159,914</u>	סה"כ

ליום 31 בדצמבר 2025					(מבוקר)
סה"כ	הלוואות בהן ארע אירוע כשל	הלוואות שחלה בהן עלייה בסיכון האשראי	הלוואות בהן לא ארעה עלייה בסיכון האשראי		
			הלוואות שחל בהן שינוי במועדי תשלום	הלוואות שבהן לא חל שינוי במועדי התשלום	
אלפי ש"ח					
1,748,551	27,719	37,191	945,215 (*)	738,426	מגזר מימון נדל"ן
476,430	69,492	-	16,837	390,101	מגזר מימון לצמיחה
103,905	-	-	-	103,905	מגזר משכנתאות
<u>2,328,886</u>	<u>97,211</u>	<u>37,191</u>	<u>962,052</u>	<u>1,232,432</u>	סה"כ

* הלוואות הנמצאות בתקופת הארכה שנקבעה בהסכם לצורך סיום הפרייקט והקבוצה לא זיהתה בגינם עליה בסיכון האשראי.

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*	31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)
**1,515,687	27,240	36,454	1,451,993	-	ערך בספרים ברוטו
(6,271)	(3,052)	(227)	(2,715)	(277)	סך הפרשה להפסד
		0.25%-0.65%	0.05%-0.65%	0.01%	שיעור הפסד צפוי

* סך מסגרות האשראי שטרם נוצלו נכון ליום 31 במרס 2026 הינו כ- 2,766 מיליון ש"ח.
** לא כולל ריבית לקבל בסך של כ- 82.74 מיליון ש"ח.

הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי

סה"כ	כושר ספיגה מעל 35%	כושר ספיגה בין 25%-ל-35%	כושר ספיגה של עד 25%	31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)
1,451,993	824,049	444,693	183,251	ערך בספרים ברוטו
(2,715)	(412)	(1,112)	(1,191)	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*	31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)
**1,233,061	29,192	10,817	1,193,052	-	ערך בספרים ברוטו
(3,384)	(1,092)	(66)	(2,001)	(225)	סך הפרשה להפסד
		0.25%-0.65%	0.05%-0.65%	0.01%	שיעור הפסד צפוי

* סך מסגרות האשראי שטרם נוצלו נכון ליום 31 במרס 2025 הינו כ- 2,253 מיליון ש"ח.
** לא כולל ריבית לקבל בסך של כ- 56.38 מיליון ש"ח.

הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי

סה"כ	כושר ספיגה מעל 35%	כושר ספיגה בין 25%-ל-35%	כושר ספיגה של עד 25%	31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)
1,193,052	645,614	470,033	77,405	ערך בספרים ברוטו
(2,001)	(323)	(1,175)	(503)	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 2025 (מבוקר)
אלפי ש"ח					
**1,678,112	26,690	34,299	1,617,123	-	ערך בספרים ברוטו
(6,189)	(3,301)	(144)	(2,453)	(291)	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 2025 הינו כ- 2,909 מיליון ש"ח.

** לא כולל ריבית לקבל בסך של כ- 70.4 מיליון ש"ח.

*** במהלך שנת 2025 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%	31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
אלפי ש"ח				
1,617,123	1,004,105	508,304	104,714	ערך בספרים ברוטו
(2,453)	(502)	(1,271)	(680)	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 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		יתרה לתחילת התקופה סכומים שהופרשו במהלך התקופה כנגד רווח או הפסד:
	2025	2026	
(2,872)	(2,872)	(6,189)	הפרשה ספציפית בגין פרויקטים עם כשל אשראי
(2,236)	(27)	249	הפרשה בגין פרויקטים עם עליה בסיכון האשראי
(94)	(16)	(83)	סכומים שנמדדו בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 חודשים בגין התחייבויות לא מנוצלות למתן מסגרות אשראי
(87)	(21)	(262)	סכומים שנמדדו בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בתקופה של 12 חודשים בגין יתר הפרויקטים
(900)	(448)	14	יתרה לסוף התקופה
(6,189)	(3,384)	(6,271)	

מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 – הלוואות ללקוחות (המשך):

(ב) מגזר מימון לצמיחה:

א. הלוואות הכוללות מרכיב של ריבית בלבד:

סה"כ	הלוואות עם אירוע כשל	הלוואות עם עליה בסיכון האשראי	הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי	31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח				
237,548	65,314	-	172,234	ערך בספרים ברוטו
(16,580)	(15,496)	-	(1,084)	סך ההפרשה להפסד
	23.73	0.25	0.85 – 0.25	שיעור הפסד צפוי (באחוזים)

הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי			31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)
סה"כ	מגובות בבוטחות רכים	מגובות בבטחות מטריאלים	
אלפי ש"ח			
172,234	108,867	63,367	ערך בספרים ברוטו
(1,084)	(926)	(158)	סך ההפרשה להפסד
	0.85	0.25	שיעור הפסד צפוי (באחוזים)

סה"כ	הלוואות עם אירוע כשל	הלוואות עם עליה בסיכון האשראי	הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי	31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח				
337,103	29,973	34,967	272,163	ערך בספרים ברוטו
(15,465)	(13,709)	(88)	(1,668)	סך ההפרשה להפסד
	45.74	0.25	0.85 – 0.25	שיעור הפסד צפוי (באחוזים)

במהלך התקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 לא זוהו הלוואות נוספות שחלה בהן עלייה משמעותית של סיכון האשראי.

הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי			31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)
סה"כ	מגובות בבוטחות רכים	מגובות בבטחות מטריאלים	
אלפי ש"ח			
272,163	164,629	107,534	ערך בספרים ברוטו
(1,668)	(1,399)	(269)	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 2025 (מבוקר)
344,866	69,492	-	275,374	ערך בספרים ברוטו
(17,032)	(15,701)	-	(1,331)	סך ההפרשה להפסד
	22.59	-	0.85 – 0.25	שיעור הפסד צפוי (באחוזים)

במהלך שנת 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, הקבוצה סיווגה את ההלוואות להלוואות עם אירוע כשל.

סה"כ	הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי		31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
	מגובות בבטחונות רכימ אלפי ש"ח	מגובות בבטחונות מטריאליים	
275,374	107,051	168,323	ערך בספרים ברוטו
(1,331)	(910)	(421)	סך ההפרשה להפסד
	0.85	0.25	שיעור הפסד צפוי (באחוזים)

התנועה בהפרשה להפסד שביצעה הקבוצה בגין הלוואות מגזר מימון לצמיחה, הינה כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
(15,177)	(15,177)	(17,032)
(2,442)	(450)	(1,912)
83	(5)	-
504	167	247
-	-	2,117
(17,032)	(15,465)	(16,580)

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 מחיקת חובות בתקופה יתרה לסוף התקופה

מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 – הלוואות ללקוחות (המשך):

ב. הלוואות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
103,292	103,292	131,564
24,422	3,595	5,000
8,203	-	-
(15,867)	(3,847)	(2,487)
(4,845)	(428)	(956)
16,359	3,729	4,417
131,564	106,341	137,538

יתרה לתחילת התקופה:
העמדות במהלך התקופה
מעבר מהלוואות בריבית בלבד להלוואות בשווי הוגן
עקב שינוי בתנאים
פירעונות במהלך התקופה
שינויים בשווי הוגן של הלוואות
הכנסות ריבית
יתרה לסוף התקופה
(א) מגזר משכנתאות (אחר):

סה"כ	הלוואות שאינן בפיגור	31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	
159,285	159,285	ערך בספרים ברוטו
(130)	(130)	סך ההפרשה להפסד
	0.08	שיעור הפסד צפוי (באחוזים)

סה"כ	הלוואות שאינן בפיגור	31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
	אלפי ש"ח	
104,130	104,130	ערך בספרים ברוטו
(83)	(83)	סך ההפרשה להפסד
	0.08	שיעור הפסד צפוי (באחוזים)

מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 – נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלשונה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
8,203	8,203	3,208
(4,995)	-	-
3,208	8,203	3,208

יתרה לתחילת התקופה
מימוש במהלך התקופה
יתרה לסוף התקופה

ביאור 6 – מידע מגזרי:

א. כללי

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

כאמור בביאור 20 בדוח הכספי השנתי עדכנה החברה את שיטת ההקצאה של ההוצאות המשותפות לשם הערכת ביצועי כל אחד מהמגזרים בהתאם למתודולוגיית תכנית העבודה שלה וקביעת היעדים שלה לשנים הבאות. ובין היתר, הקצאה של הוצאות המימון משקפות את עלות הצריכה המלאה האפשרית של המסגרות הבנקאיות + הלוואות בעלים על מנת להעמיד את שיעור המימון על שיעור זהה בין המגזרים השונים.

מספרי ההשוואה בגין התקופה של שלוש החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 המופיעים בביאור זה הינם בהתאם לדרך הדיווח העדכנית כאמור.

ב. תוצאות המגזרים:

שלשונה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026 (בלתי מבוקר):

סך הכל	התאמות למאוחד	משכנתאות אלפי ש"ח	מימון לצמיחה	מימון נדל"ן	
63,997	-	3,866	14,367	45,764	הכנסות מימון
(956)	-	-	(956)	-	שינויים בשווי הוגן
(29,992)	12	(1,640)	(5,399)	(22,965)	הוצאות מימון
(1,663)	-	-	(1,912)	249	הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
(6,139)	-	(833)	(949)	(4,357)	הוצאות ישירות של המגזר
(3,943)	(12)	(427)	(323)	(3,181)	הוצאות עקיפות של המגזר
21,304	-	966	4,828	15,510	רווח לפני מס
(4,982)	-	(226)	(1,129)	(3,627)	מיסים על ההכנסה
16,322	-	740	3,699	11,883	רווח כולל לתקופה

מכלול מימון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 – מידע מגזרי (המשך):

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר):

סך הכל	התאמות למאוחד	משכנתאות אלפי ש"ח	מימון לצמיחה	מימון נדל"ן	
48,188	-	-	14,460	33,728	הכנסות מימון
(428)	-	-	(428)	-	שינויים בשווי הוגן
(23,420)	1,477	-	(8,232)	(16,665)	הוצאות מימון
(477)	-	-	(450)	(27)	הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
(4,104)	-	(22)	(996)	(3,086)	הוצאות ישירות של המגזר
(3,647)	(1,477)	(-)	(72)	(2,098)	הוצאות עקיפות של המגזר
16,112	-	(22)	4,282	11,852	רווח לפני מס
(3,895)	-	5	(1,035)	(2,865)	מיסים על ההכנסה
12,217	-	(17)	3,247	8,987	רווח כולל (הפסד) לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר):

סך הכל	התאמות למאוחד	משכנתאות אלפי ש"ח	מימון לצמיחה	מימון נדל"ן	
220,506	-	3,664	61,005	155,837	הכנסות מימון
(4,845)	-	-	(4,845)	-	שינויים בשווי הוגן
(108,255)	2,141	(1,982)	(29,585)	(78,829)	הוצאות מימון
(4,689)	-	-	(2,359)	(2,330)	הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
(23,809)	-	(1,359)	(5,307)	(17,143)	הוצאות ישירות של המגזר
(12,606)	(2,141)	(1,141)	(952)	(8,372)	הוצאות עקיפות של המגזר
66,302	-	(818)	17,957	49,163	רווח לפני מס
(15,991)	-	197	(4,331)	(11,857)	מיסים על ההכנסה
50,311	-	(621)	13,626	37,306	רווח כולל (הפסד) לתקופה

ביאור 7 – מכשירים פיננסיים:

א. גילויי שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 31 במרס 2026 (בלתי מבוקר):

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
	אלפי ש"ח			
137,538	137,538	-	-	נכסים
3,208	3,208	-	-	הלוואות הכוללות קיקר
140,746	140,746	-	-	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 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) :

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
106,341	106,341	-	-	נכסים
8,203	8,203	-	-	הלוואות הכוללות קיקר
114,544	114,544	-	-	מניות שאינן סחירות
				סה"כ נכסים

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) :

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
131,564	131,564	-	-	נכסים
3,208	3,208	-	-	הלוואות הכוללות קיקר
134,772	134,772	-	-	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 המימון לצמיחה וכן החזקה של מניות שאינן סחירות נקבעת באופן הבא:

בעת העמדת הלוואה בוחנת וועדת האשראי של הקבוצה את תנאי הלוואה וזרם התקבולים הצפוי תוך שימוש בשיעורי ההיוון המתאימים לסיכון האשראי של הלוואה בטווחים של 6%-30%.

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

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

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

31 בדצמבר 2025		31 במרס 2025		31 במרס 2026		
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
359,879	365,614	301,417	312,592	359,765	366,301	התחייבויות פיננסיות
						איגרות חוב

מכלול מימון בע"מ

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
ליום 31 במרס 2026**

מכלול מימון בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
ליום 31 במרס 2026

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 ד' לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מידיים), התש"ל-1970 של חברת מכלול מימון בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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 מבידורים 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
19 במאי 2026

מכלול מימון בע"מ

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

31 בדצמבר	31 במרס	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

			רכוש	נכסים:
2,163	188	5,895		מזומנים ושוי מזומנים
1,136	904	1,382		חייבים ויתרות חובה
3,299	1,092	7,277		סך נכסים שוטפים
1,137,180	593,680	1,163,654		הלוואות לחברות בנות (ראה ביאור 2)
195	185	168		נכסים בלתי מוחשיים, נטו
1,210	1,165	962		רכוש קבוע, נטו
146	138	168		נכסי מסים נדחים
1,138,731	595,168	1,164,952		סך נכסים שאינם שוטפים
				סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מאוחדות
57,826	54,740	58,979		
1,199,856	651,000	1,231,208		סך נכסים
			התחייבויות והון	התחייבויות:
400,000	-	400,000		ניירות ערך מסחריים
96,296	65,160	96,293		חלויות שוטפות של אגרות חוב
507	781	312		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
-	5,011	-		דיבידנד לשלם
144	204	283		ספקים ונותני שירותים
13,831	12,142	6,951		מס הכנסה לשלם
17,157	16,275	24,850		זכאים ויתרות זכות
527,935	99,573	528,689		סך התחייבויות שוטפות
263,583	236,257	263,472		אגרות חוב
278	90	218		התחייבויות בגין חכירה
1,871	1,846	1,890		הלוואות מבעלי שליטה
265,732	238,193	265,580		סך התחייבויות שאינן שוטפות
793,667	337,766	794,269		סך התחייבויות
*	*	*		הון:
246,286	191,425	260,714		הון מניות
159,903	121,809	176,225		קרנות הון ופרמיה
406,189	313,234	436,939		עודפים
1,199,856	651,000	1,231,208		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: 19 במאי 2026.
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

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
53,654	13,260	16,124
(30,436)	(6,667)	(8,442)
23,218	6,593	7,682
70,625	14,156	22,461
(32,728)	(5,904)	(10,374)
37,897	8,252	12,087
61,115	14,845	19,769
(14,461)	(3,529)	(4,600)
46,654	11,316	15,169
3,657	901	1,153
50,311	12,217	16,322

הכנסות מדמי ניהול
 הוצאות הנהלה וכלליות
רווח לפני מימון

הכנסות מימון
 הוצאות מימון
הכנסות מימון, נטו

רווח לפני מס
 מיסים על ההכנסה

רווח המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
 סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך
 ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות
 הכספיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות
 מאוחדות

רווח ורווח כולל אחר
המיוחס לבעלי החברה האם

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

מכלול מימון בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

50,311	12,217	16,322
--------	--------	--------

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת -
רווח לתקופה

התאמות בגין הוצאות והכנסות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים:

805	90	189
(3,657)	(901)	(1,153)
(84)	142	(114)
43	10	7
1,136	275	284
(1,757)	(384)	(787)

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:

1,200	(1,311)	952
(554,203)	(10,728)	(26,455)
(97)	135	(246)
400,000	-	-
(40)	(32)	(22)
(153,140)	(11,936)	(25,771)
(104,586)	(103)	(10,236)

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, ספקים ומס
הכנסה לשלם
עליה בצדדים קשורים
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה בניירות ערך מסחריים
שינוי במיסים נדחים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה -

(370)	(85)	(9)
(370)	(85)	(9)

רכישת רכוש קבוע ורכוש אחר
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון:

(5,011)	-	-
(75,712)	-	-
(946)	(196)	(262)
-	-	14,239
53,816	-	-
134,400	-	-
106,547	(196)	13,977

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

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

1,591	(384)	3,732
572	572	2,163
2,163	188	5,895

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
פעולות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:

702	71	-
-----	----	---

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 במימון ומתן אשראי חוץ בנקאי בשלושה מגזרי פעילות:

(1) אשראי למימון פרויקטי נדל"ן – הקבוצה פועלת באמצעות חברות הבת, המוחזקות 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. ובאמצעות חברת מכלול מזנין בע"מ - העוסקת במתן הלוואות חוב מזנין בתחום הנדל"ן.

(2) מימון חוב מורכב – הקבוצה פועלת באמצעות חברת הבת מכלול צמיחה בע"מ, המוחזקת בבעלות מלאה, במתן הלוואות לחברות בצמיחה ממגוון תחומי פעילות.

(3) משכנתאות - במהלך חודש אפריל 2025, הקבוצה החלה את פעילותה בתחום המשכנתאות באמצעות חברת מכלול משכנתאות יא בע"מ

משרדי החברה נמצאים ברחוב מצדה 7 בני ברק.
לחברות הקבוצה יש רישיונות למתן אשראי מורחב אשר ניתן להן על ידי רשות שוק ההון.

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, מכלול מזנין בע"מ, מכלול משכנתאות בע"מ ומכלול משכנתאות יא 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 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושת החודשים 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 דוח 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 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה 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 2025 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2025), 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

מכלול מימון בע"מ

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

עקביים עם אלה ששימשו בעריכת המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2025 ואשר פורטו במסגרתו. המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

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

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

בהתאם, המידע הכספי הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה 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% ו- פריים + 4% 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 ו- מכלול משכנתאות יא בע"מ בגובה של 90%, 80%, 90% ו- 80% בהתאמה מהרווח לפני מס.



19 במאי 2026

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 19 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

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.

משל המעבדת המעמדת של, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר מועדת לספק בטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025, אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי 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 הראשון לשנת 2026 (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), התשי"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 התקופתי ליום 31 בדצמבר 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הח"מ, טל פלדמן, מצהיר בזה כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מכלול מימון בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 התקופתי ליום 31 בדצמבר 2025 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.