

---

## מכלול מימון בע"מ - מצגת משקיעים

---

דוחות כספיים לרבעון שני לשנת 2026

- 18 לאוגוסט 2026 -

# הבהרה משפטית

מידע הכלול במצגת זו ("המידע") וכל מידע אחר שיימסר במסגרת המצגת מוצע למטרת נוחות בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות מכלול מימון בע"מ ("החברה") ופעילותיה, ואינו מחליף עיון בדוחותיה התקופתיים והמיידיים של החברה, כפי שדווחו לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"); ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים אליהם חשופה החברה, יש לעיין בדיווחיה השוטפים של החברה לרבות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 וברבעון השני לשנת 2026. מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה או הזמנה לקבלת הצעות לרכישת ניירות ערך והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. הצעה כאמור תעשה אך ורק בכפוף להוראות הדין, לאחר קבלת ההיתרים הנדרשים לכך מרשות ניירות ערך והבורסה. המידע הנכלל במצגת הינו מידע דומה למידע שנכלל בדיווחי החברה, לרבות דוחותיה הכספיים, כפי שפורסמו, אולם ישנם במצגת נתונים מתוך דיווחי החברה שפורסמו במגנ"א, המוצגים באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונים. כמו כן ישנם נתונים עדכניים הנכללים לראשונה ביחס למגמות, התפתחויות ואתגרים הצפויים לחברה בשנת 2026 ואילך. המידע אינו מהווה המלצה או חוות דעת, וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. עוד יודגש כי מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ו/או התוכניות העסקיות של החברה או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. על כן, היא אינה באה במקום בדיקה עצמאית ויעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים לכל משקיע והיא גם אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטת השקעה. ככל שקיימת סתירה בין האמור במצגת זו לבין האמור בדיווחיה של החברה, יגבר האמור בדיווחי החברה. מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר כולל תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, אשר על אף שהחברה סבורה שהנן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה הנם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ושל עסקיה ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים (לרבות באמצעות הסתמכות על נתונים שפורסמו על ידי גופים שונים, שתוכנם לא אומת על ידי החברה באופן עצמאי, ועל כן היא אינה אחראית לנכונותם), והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. המידע הצופה פני עתיד הכלול במצגת זו מבוסס, בנוסף על האינפורמציה הקיימת בחברה, על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי התפתחויות עתידיות בחברה, ועל השתלבותן של ההתפתחויות כאמור אלה באלה. התממשותו או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלה שהוצגו במידע הצופה פני עתיד המוצג במצגת זו. מובהר, כי התחזיות וההערכות הצופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.

## רווח נקי ותשואה להון

| סעיף                       | רבעון שני<br>לשנת 2026 | רבעון ראשון<br>לשנת 2026 | שנת 2025 |
|----------------------------|------------------------|--------------------------|----------|
| רווח נקי (באלפי ₪)         | 17,519                 | 16,322                   | 50,311   |
| רווח מנוטרל (באלפי ₪)*     | 17,821                 | 16,714                   | 52,471   |
| תשואה להון ממוצע (מנוטרל)  | 16.57%                 | 15.87%                   | 14.77%   |
| יחס הון עצמי מוחשי למאזן** | 16.71%                 | 19.98%                   | 17.16%   |

\* רווח נקי בתוספת הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות.

\*\* מחושב כפי שמחושב לצורך האג"ח - הון חשבונאי בתוספת הלוואות בעלים נחותות חלקי מאזן חשבונאי בניכוי יתרות מזומנים.

## פרמטרים עיקריים (במיליוני ₪) ליום 30.06.2026



הון עצמי  
**\*\*454**

תיק אשראי מאזני  
**2,561**

תיק אשראי מנוהל  
**3,603**

אג"ח מונפק ציבורי בחברה  
**336**

מקורות בנקאיים\*  
**2,465**

סך הכנסות לרבעון השני  
**61**

ניירות ערך מסחריים בחברת האם  
**400 (500 נכון לתאריך פרסום המאזן)**

\* היתרות לא כוללות יתרות אג"ח מונפק ציבורי בחברת האם.

\*\* עוד כ 10 מיליון ₪ נוספו לאחר תאריך המאזן בשל מימוש אופציה של חברת כלל

# רבעון שני לשנת 2026 - המשך טיוב מבנה המאזן וגידול ברווחים במכלול נדל"ן ובמכלול משכנתאות (1)



— **מבנה מאזן** – במהלך הרבעון, השלימה החברה לראשונה, הרחבה של תיק הליווי בחברת הבת (SPC1) בסכום של כ- 104 מ' ש, לסך כולל של 580 מ' ש ואפשר גריעתו הכוללת מהמאזן בדוחות הכספיים. החברה מתעתדת להשלים מכירה נוספת לחברת בת נוספת (SPC2) במהלך הרבעון השלישי בהיקף של כ- 500 מ' ש, ובכך ממשיכה את המהלך המהווה שיפור משמעותי הן בכלכלה של מכלול נדל"ן, הן בניצול ההון, והן בהורדת הסיכון לחברה ויכולתה להאיץ הגידול בפעילות מכלול נדל"ן.

— **מכלול נדל"ן** – במהלך הרבעון, גידול בתיק האשראי ובפעילות מחד, יחד עם המשך הפעלת כלי ה SPC, וגידול בהכרה בהכנסה מעמלות, מביא ליכולת החברה לממש פוטנציאל של גידול בהיקף הפרויקטים המלווים ובגודלם על מנת לעמוד ביעדי הרווח לשנת 2027.



# רבעון שני לשנת 2026 - המשך טיוב מבנה המאזן וגידול ברווחים במכלול נדל"ן ובמכלול משכנתאות (1)



— **מכלול צמיחה** – מלוא השפעת הירידה בהכנסות כתוצאה מקיטון בתיק האשראי בשל פירעון ברבעון ראשון של 3 הלוואות בסך של כ- 110 מ' ש. החברה ממשיכה במיקוד האסטרטגי לכיוון מימון בתחום הנדל"ן ולצד הוזלת מקורות המימון והקטנת דרישת ההון הנדרשת לפעילות מהבנקים המממנים, ערוכה החברה למימוש הפוטנציאל, ומצפה לגידול בהיקף התיק ועמידה ביעדי הרווח לשנת 2027.

— **מכלול משכנתאות** – לאחר כשנה מתחילת פעילותה הגיע מגזר המשכנתאות לרווח נקי רבעוני של כ- 1.3 מ' ש. יתרות סוף הרבעון עמדו על כ- 210 מ' ש. המשך גידול של התיק ברבעונים הבאים, **התמקדות בהלוואות גישור עד 5 שנים, בריביות דו ספרתיות נמוכות**, יאפשר לחברה לממש את יעדי הרווח לשנת 2027.



# רווחיות לפי מגזרי פעילות

פעילות משכנתאות בתהליך צמיחה מואץ ופעילות מכלול צמיחה צפויה לגדול ברבעונים הקרובים

**בשנת 2027**

**תשואה להון**

**מעל 20%**

**והמשך מדיניות**

**חלוקת דיבידנד**

| תחום פעילות | רווח נקי Q2/26 בפועל | רווח נקי 2027 יעדים |
|-------------|----------------------|---------------------|
| נדל"ן       | 14.8 מ' ש            | 50-65 מ' ש          |
| צמיחה       | 1.3 מ' ש *           | 20-30 מ' ש          |
| משכנתאות    | 1.4 מ' ש             | 15-20 מ' ש          |
| סה"כ        | 17.5 מ' ש            | 85-115 מ' ש         |

\* ירידה ברווח בשל פירעון 3 הלוואות בסך של כ- 110 מ' ש במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026.

## דוח רווח והפסד לרבעון השני לשנת 2026 לפי מגזרי פעילות\*

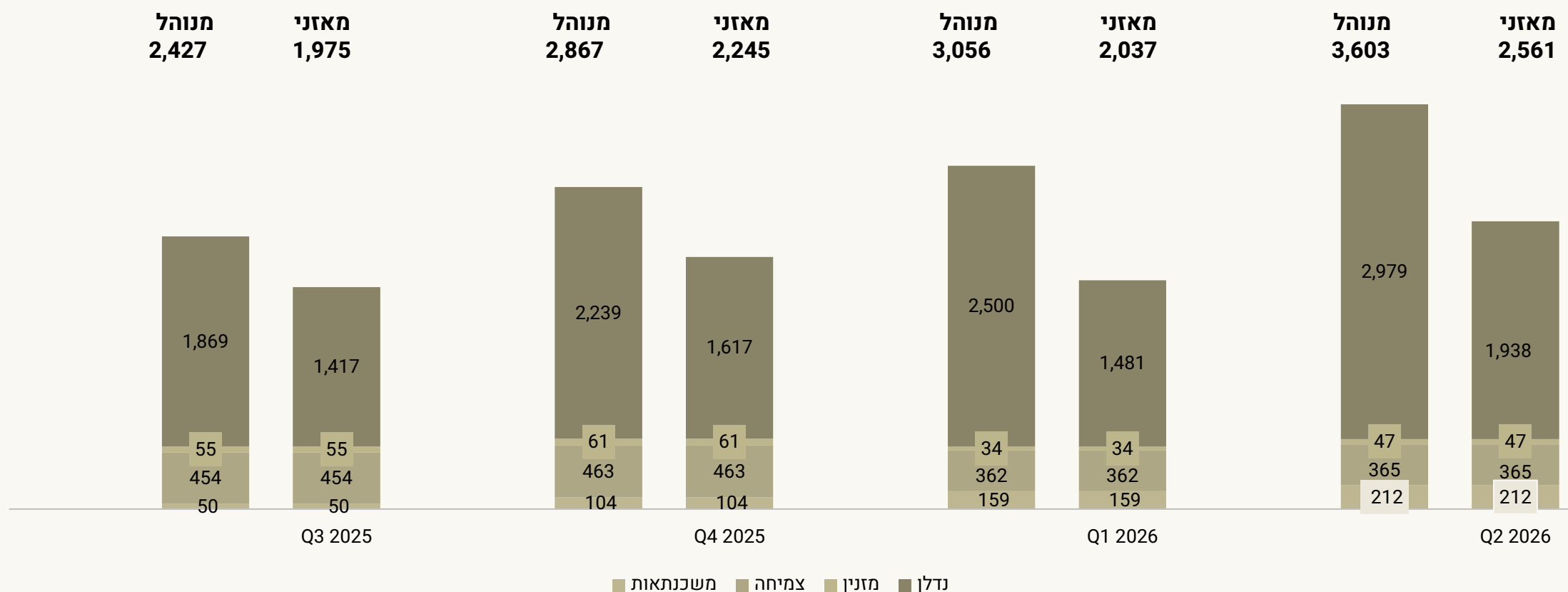
| סה"כ            | משכנתאות       | צמיחה          | נדל"ן           |                                 |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------------------|
| 2,561,376       | 212,006        | 365,071        | 1,984,299       | יתרות אשראי מאזניות לסוף התקופה |
| 2,356,449       | 178,181        | 370,483        | **1,807,785     | יתרות מממוצעות מאזניות          |
| <u>60,965</u>   | <u>5,654</u>   | <u>9,187</u>   | <u>46,124</u>   | סה"כ הכנסות ברוטו               |
| (741)           | -              | (669)          | (72)            | הפרשה ספציפית                   |
| <u>(30,195)</u> | <u>(2,337)</u> | <u>(5,851)</u> | <u>(22,007)</u> | הוצאות מימון                    |
| 30,434          | 2,226          | 6,100          | 22,108          | הכנסות מימון נטו                |
| (6,052)         | (1,193)        | (1,144)        | (3,715)         | הוצאות תפעול ישירות             |
| <u>(1,081)</u>  | <u>(226)</u>   | <u>143</u>     | <u>(998)</u>    | הוצאות עקיפות                   |
| 22,896          | 1,898          | 1,666          | 19,332          | רווח לפני מס                    |
| <u>(5,377)</u>  | <u>(445)</u>   | <u>(393)</u>   | <u>(4,539)</u>  | הוצאות מס                       |
| 17,519          | 1,453          | 1,273          | 14,793          | תרומה לרווח הנקי                |

\* ללא עמודת ההתאמות מהדוחות הכספיים.

\*\* לא כולל יתרה חוץ מאזנית ממוצעת בסך של כ- 0.94 מיליארד ₪.

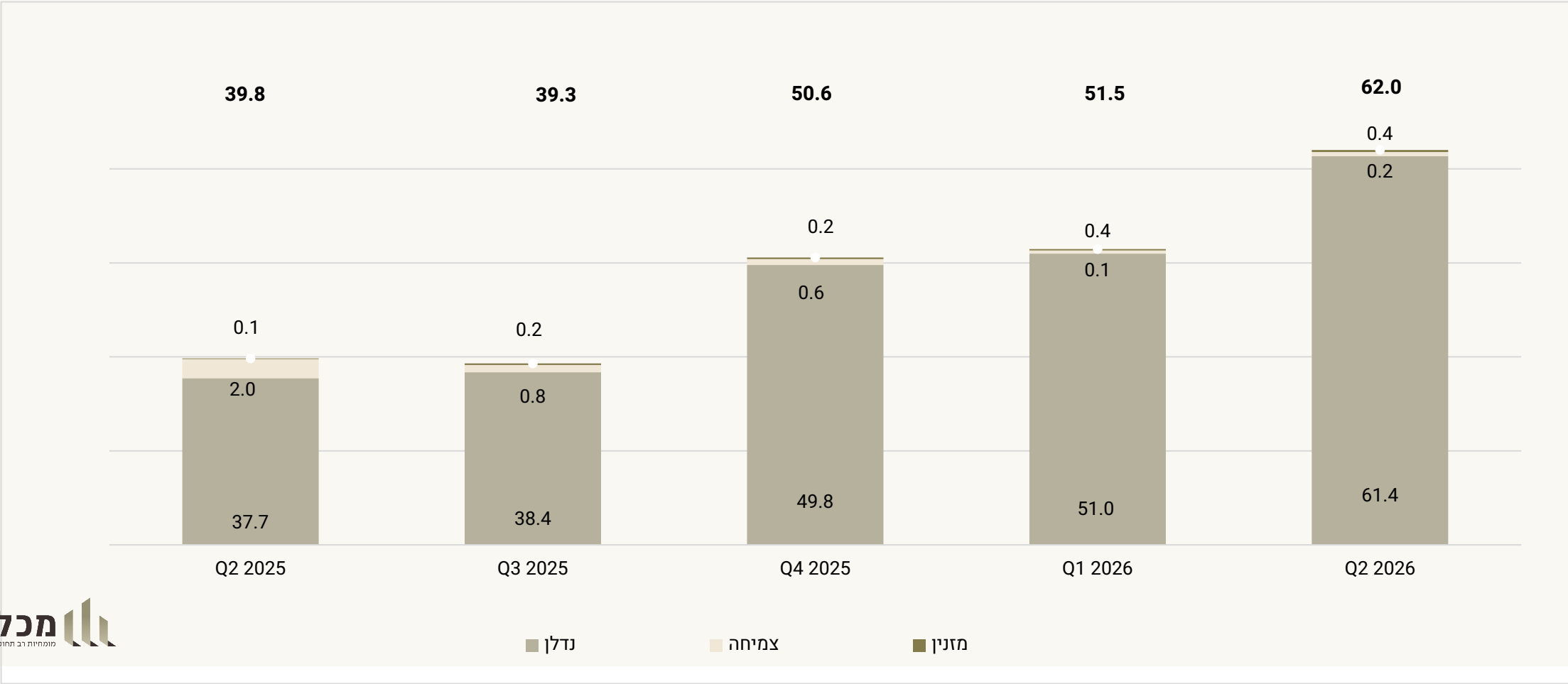
# גידול ביתרות מנוהלות במכלול נדל"ן ומשכנתאות שליש מאשראי החברה לא על מאזנה

התיק המנוהל של מכלול נדל"ן גדל בשיעור של כ- 19.2% לעומת הרבעון הראשון של שנת 2026, בעיקר עקב כניסת תיקים חדשים וגדולים עם המשך הירידה במכירת הדירות במקביל להאצת קצב הבנייה בחלק מהפרויקטים. תיק מכלול משכנתאות גדל בכ- 33.1% לעומת הרבעון הקודם, ויציבות בתיק מכלול צמיחה לאחר הפירעונות הגדולים ברבעון הראשון



יישום אסטרטגיית גריעת נכסי סיכון מהמאזן, אפשרה למכלול נדלן לממש צמיחה ולהביא לגידול בפעילות המתבטאת בטווח הקצר בגידול בהכנסות מראש ובהדרגה, ברישום ההכנסות ברווח והפסד

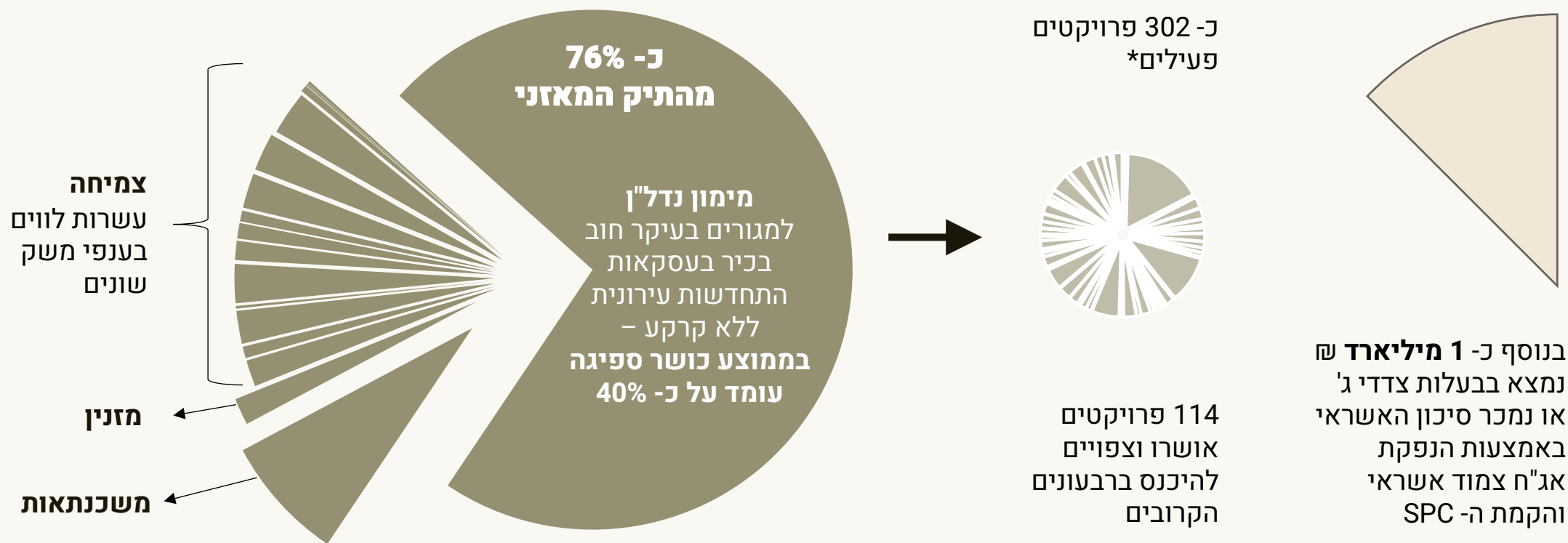
יתרות הכנסה מראש במיליוני ₪



# פיזור לקוחות של מכלול

## עיקר התיק בנדל"ן למגורים חוב בכיר בעסקאות התחדשות עירונית וקומבינציה

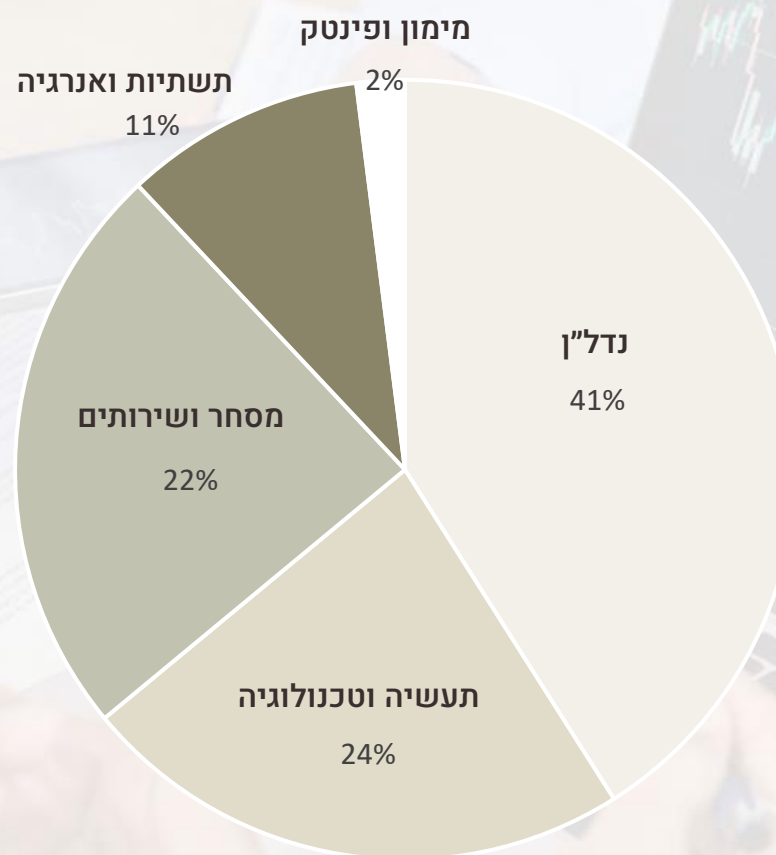
תיק אשראי והשקעות מאזני של כ- 2.6 מיליארד ש"ח ותיק מנוהל של כ- 3.6 מיליארד ש"ח (נכון ל-30.06.2026)



\* מתוך פרויקטים אלו בכ- 24 פרויקטים הסתיימה העמדת מסגרות האשראי.

# מכלול צמיחה – יציבות בתיק ובנייה הדרגתית של תיק ממוקד תחום הנדל"ן

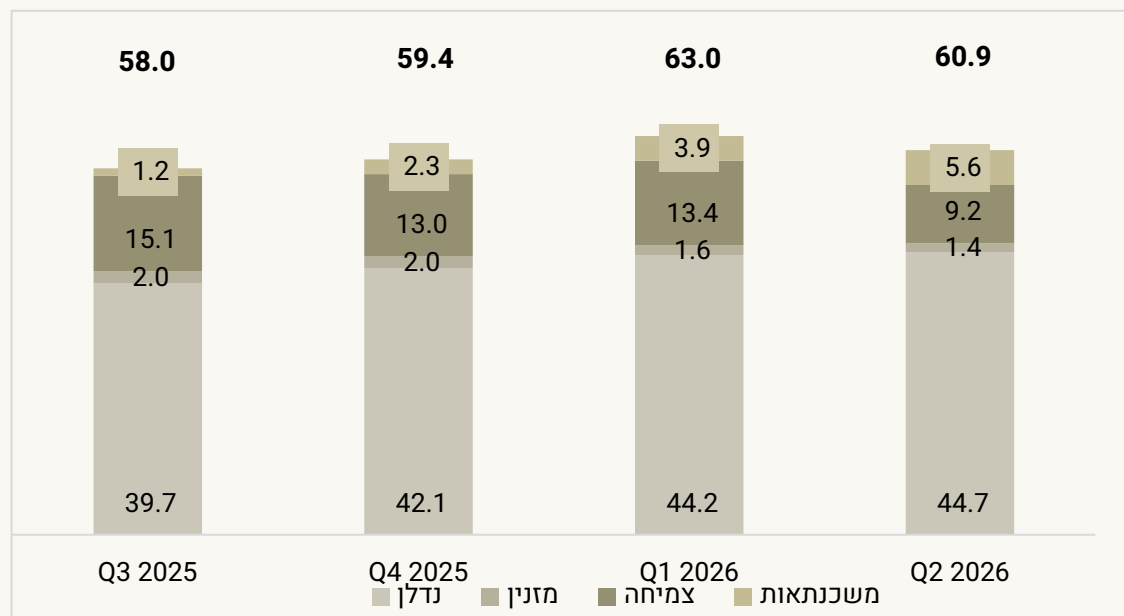
תיק אשראי והשקעות כ- 365 מ' ש"ח (נכון ל- 30.06.26)



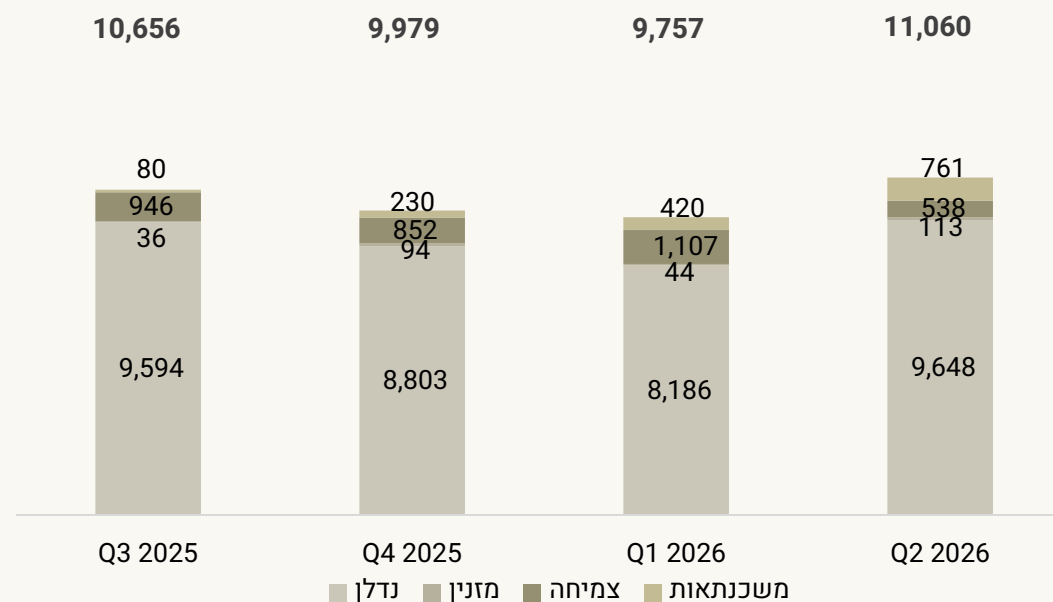
# קיטון בהכנסות המימון כתוצאה:

- מקיטון בתיק הממוצע במכלול נדל"ן ובמכלול צמיחה בין רבעון ראשון לשני בשנת 2026
- השפעת הירידה בריבית בנק ישראל.
- מנגד, עליה בהכרה בהכנסות מעמלות בנדל"ן, גידול בתיק משכנתאות, והכנסות מניהול תיק שנגרע מהמאזן

הכנסות מימון (במיליוני ₪)

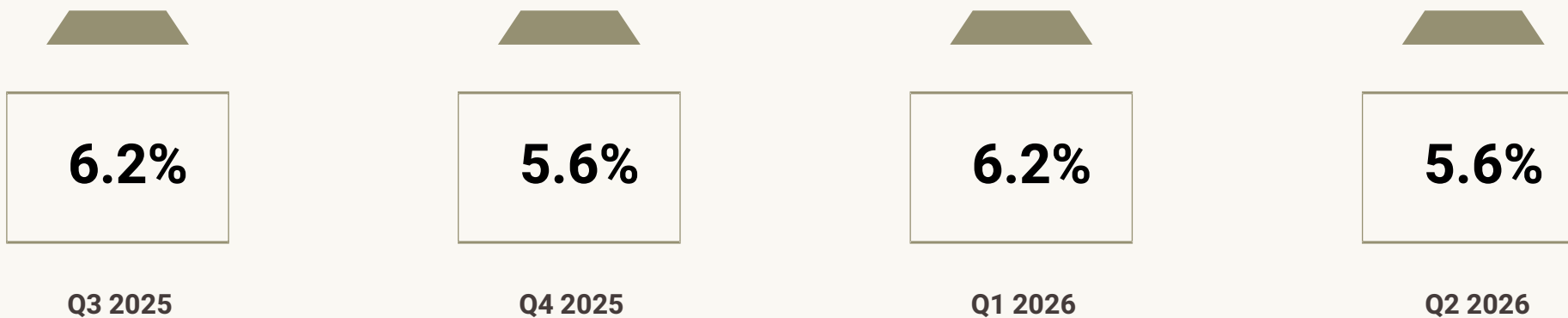


מתוכן הכנסות מעמלות (באלפי ₪)



# הכנסות מימון נטו לתיק אשראי - ירידה בהכנסות מימון נטו בשל גידול ביתרות סוף תקופה בתיק האשראי

הכנסות נטו = סך הכנסות מימון ושווי הוגן פחות סך הוצאות מימון.



# הפרשה ספציפית לחובות מסופקים

| מגזר הנדל"ן                                  |  | מגזר הצמיחה  |
|----------------------------------------------|--|--------------|
| הלוואות בכשל                                 |  | כ- 28.8 מ' ש |
| הוצאה להפרשה ספציפית ברבעון הראשון לשנת 2026 |  | כ- 0.7 מ' ש  |
| סך יתרות הפרשה ספציפית                       |  | כ- 3.1 מ' ש  |
| שיעור ההוצאה להפרשה הספציפית הממוצעת*        |  | כ- 1%        |

\* חושב על ידי חילוק הוצאות לחובות מסופקים ספציפיות מכל רבעון מיום הנפקת החברה חלקי ממוצע תיק האשראי.  
\*\* נכון למועד הדוחות לא היו במגזר המשכנתאות הלוואות בכשל ו/או הפרשות ספציפיות.

# גידול, גיוון והוזלת מקורות מימון של החברה

היקף מקורות מימון נכון להיום:

**כ- 2.8 מיליארד ₪**

(לא כולל אג"ח מגובה בטחונות במכלול נדל"ן ומסגרת אשראי שהועמדה ל SPC)

**מכלול מימון בע"מ**  
החברה הציבורית

**אג"ח סחיר**  
336 מ' ₪

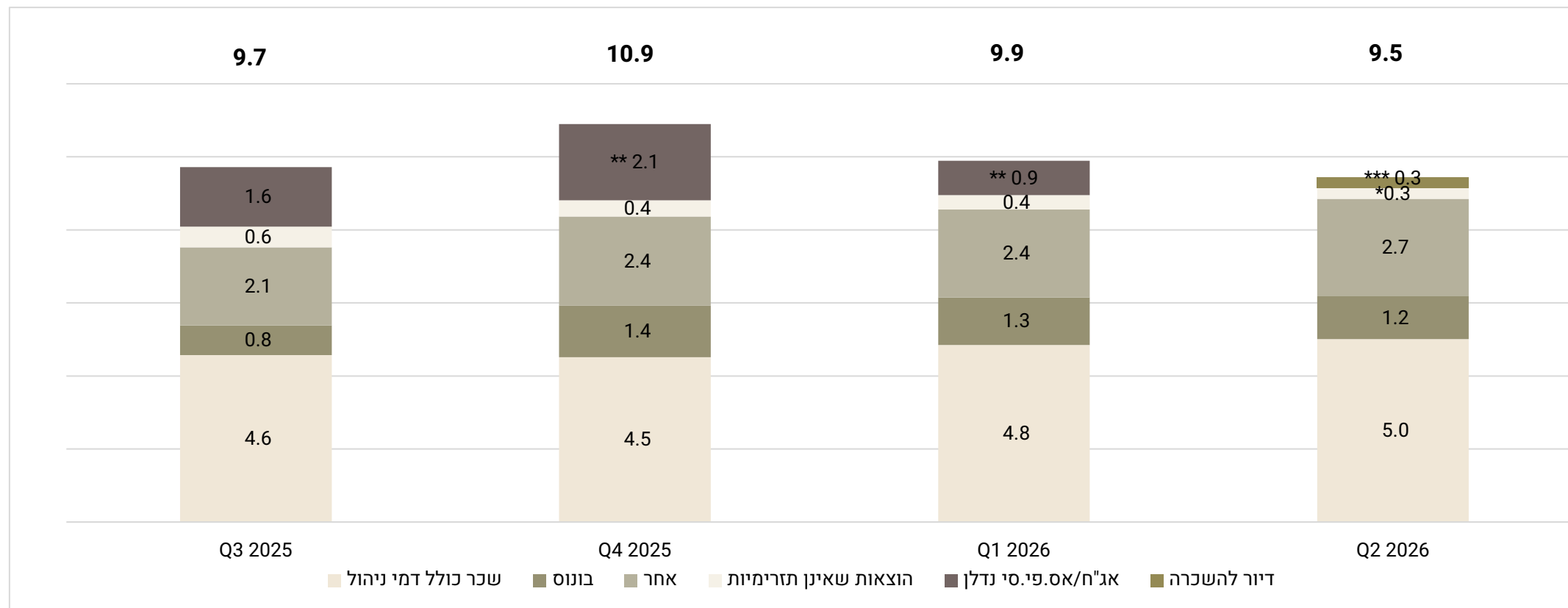
**נע"מ\***  
400 מ' ₪\*\*

| מכלול נדל"ן         |                                              | מכלול צמיחה         |                                         | מכלול מזנין         |                                         | מכלול משכנתאות      |                                       |
|---------------------|----------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| הון עצמי            | הלוואת בעלים של מכלול מימון                  | הון עצמי            | הלוואת בעלים של מכלול מימון             | הון עצמי            | הלוואת בעלים של מכלול מימון             | הון עצמי            | הלוואת בעלים של מכלול מימון           |
| שיעור המימון עד 85% | 4 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 1.7 מיליארד ₪ | שיעור המימון עד 75% | 3 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 380 מ' ₪ | שיעור המימון עד 80% | 2 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 185 מ' ₪ | שיעור המימון עד 85% | מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 200 מ' ₪ |

**אשראי מחוץ למאזן**  
כ-1 מיליארד ₪

\* הנע"מ הועמד למול מסגרות בנקאיות פנויות בסכום זהה.  
\*\* נכון ליום פרסום המאזן סך הנע"מ הינו 500 מיליון ש"ח

## הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות - גידול בהוצאות שכר ועמלות ליועצי משכנתאות



\* הוצאות חשבונאיות / שאינן תזרימיות: בגין הרבעון - הוצאות בגין אופציות ומניות לעובדים בסך 98 אש"ח, והפחתת עודפי עלות בסך 204 אש"ח.

\*\* הוצאות בגין הנפקת אג"ח צמוד אשראי / SPC במכלול נדל"ן ברבעון הראשון לשנת 2026 בסך של כ- 0.94 מ' ש, ברבעון הרביעי לשנת 2025 בסך של כ- 2.1 מ' ש וברבעון השלישי לשנת 2025 כ- 1.6 מ' ש.

\*\*\* הוצאות בגין דיור להשכרה בסך של כ- 0.3 מ'

## עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים

| לשנה שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר 2025<br>(אלפי ₪) | לתקופה של 3<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 31 במרץ 2026<br>(אלפי ₪) | לתקופה של 3<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 30 ביוני 2026<br>(אלפי ₪) |                                        |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 180,903                                          | 54,240                                                          | 51,423                                                           | הכנסות ריבית                           |
| 39,603                                           | 9,757                                                           | 11,060                                                           | הכנסות מעמלות                          |
| (4,845)                                          | (956)                                                           | (1,518)                                                          | שינויים בשווי הוגן של הלוואות          |
| <b>215,661</b>                                   | <b>63,041</b>                                                   | <b>60,965</b>                                                    | <b>סה"כ הכנסות</b>                     |
| (108,255)                                        | (29,992)                                                        | (28,571)                                                         | הוצאות מימון                           |
| <b>107,406</b>                                   | <b>33,049</b>                                                   | <b>32,394</b>                                                    | <b>סה"כ הכנסות מימון, נטו</b>          |
| (5,255)                                          | (1,794)                                                         | (99)                                                             | הפרשה להפסדי אשראי                     |
| (496)                                            | 12                                                              | 59                                                               | הכנסות (הוצאות) מימון, אחרות           |
| (29,508)                                         | (8,607)                                                         | (8,898)                                                          | הוצאות הנהלה וכלליות וביטוח            |
| (3,685)                                          | (940)                                                           | 43                                                               | הכנסות (הוצאות) אחרות(*)               |
| (3,685)                                          | (940)                                                           | (301)                                                            | חלק בהפסדי חברות כלולות                |
| (2,160)                                          | (392)                                                           | (302)                                                            | הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות(**)    |
| <b>41,104</b>                                    | <b>11,745</b>                                                   | <b>9,498</b>                                                     | <b>סה"כ הוצאות</b>                     |
| 66,302                                           | 21,304                                                          | 22,896                                                           | סה"כ רווח (הפסד) לפני מס               |
| <b>50,311</b>                                    | <b>16,322</b>                                                   | <b>17,519</b>                                                    | <b>רווח (הפסד) נקי לתקופה</b>          |
| <b>52,471</b>                                    | <b>16,714</b>                                                   | <b>17,821</b>                                                    | <b>רווח נקי מנוטרל(***)</b>            |
| 14.77%                                           | 15.87%                                                          | 16.57%                                                           | תשואה להון מרווח מנוטרל במונחים שנתיים |

\* בשנת 2025 הוצאות התקשרות מכלול נדל"ן בשטר נאמנות לטובת הנפקה פרטית של אגרות חוב מגובות בנכסים בסך של כ- 3.7 מ' ₪. ברבעון הראשון לשנת 2026 הוצאות התקשרות מכלול נדל"ן בעסקת SPC כ- 0.94 מ' ₪, ברבעון השני לשנת 2026 הוצאות בגין קרן רנטיקס 0.3 מיליון ₪.

\*\* הוצאות חשבונאיות / שאינן תזרימיות: בגין הרבעון השני לשנת 2026 הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך 98 אש"ח, הפחתת עודפי עלות בסך 204 אש"ח.

## רווח נקי ותשואה להון

| סעיף                       | רבעון שני<br>לשנת 2026 | רבעון ראשון<br>לשנת 2026 | שנת 2025 |
|----------------------------|------------------------|--------------------------|----------|
| רווח נקי (באלפי ₪)         | 17,519                 | 16,322                   | 50,311   |
| רווח מנוטרל (באלפי ₪)*     | 17,821                 | 16,714                   | 52,471   |
| תשואה להון ממוצע (מנוטרל)  | 16.57%                 | 15.87%                   | 14.77%   |
| יחס הון עצמי מוחשי למאזן** | 16.71%                 | 19.98%                   | 17.16%   |

\* רווח נקי בתוספת הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות.

\*\* מחושב כפי שמחושב לצורך האג"ח - הון חשבונאי בתוספת הלוואות בעלים נחותות חלקי מאזן חשבונאי בניכוי יתרות מזומנים.

# תודה רבה!