



דוח רבעוני

לתקופה של שישה ושלושה חודשים

שנסתיימו ביום 30 ביוני 2026

- פרק א' - שינויים וחידושים מהותיים בתיאור עסקי החברה**
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**
- פרק ג' - דוחות כספיים ליום 30 ביוני 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 לא ארעה לפי עמדת החברה עליה בסיכון אשראי				הלוואות בהן ארע אירוע כשל או שחלה בהן לפי עמדת החברה עליה בסיכון האשראי*			
	הלוואות שבהן חל שינוי במועדי התשלום **		הלוואות שבהן לא חל שינוי במועדי התשלום		שלא כתוצאה מפיגור בתשלום		כתוצאה מפיגור בתשלום (בפילוח לפי מספר ימים)	
	עד 90	עד 180	עד 365	מעל 365	עד 90	עד 180	עד 365	מעל 365
מגזר הנדל"ן	905,530	1,058,236	111,285	-	-	-	-	2,075,051
סה"כ	הלוואות בהן לא ארעה לפי עמדת החברה עליה בסיכון אשראי				הלוואות בהן ארע אירוע כשל או שחלה בהן לפי עמדת החברה עליה בסיכון האשראי***			
	הלוואות שבהן חל שינוי במועדי התשלום **		הלוואות שבהן לא חל שינוי במועדי התשלום		שלא כתוצאה מפיגור בתשלום		כתוצאה מפיגור בתשלום (בפילוח לפי מספר ימים)	
	עד 90	עד 180	עד 365	מעל 365	עד 90	עד 180	עד 365	מעל 365
מגזר חוב מורכב	314,501	1,949	7,732	64	283	12,305	42,270	379,104
סה"כ	הלוואות בהן לא ארעה לפי עמדת החברה עליה בסיכון אשראי				הלוואות בהן ארע אירוע כשל או שחלה בהן לפי עמדת החברה עליה בסיכון האשראי			
	הלוואות שבהן חל שינוי במועדי התשלום		הלוואות שבהן לא חל שינוי במועדי התשלום		שלא כתוצאה מפיגור בתשלום		כתוצאה מפיגור בתשלום (בפילוח לפי מספר ימים)	
	עד 90	עד 180	עד 365	מעל 365	עד 90	עד 180	עד 365	מעל 365
מגזר המשכנתאות	208,477	782	-	-	2,747	-	-	212,006

* יצוין כי מתוך ההלוואות כאמור החברה הפרישה הפרשה ספציפית בסך של כ- 3.1 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- 16.2 מיליון ₪.

2. עדכון לסעיף 1.1.2.4 לפרק א' בדוח התקופתי

ביום 30 ביוני 2026 התקשרה מכלול נדל"ן עם מכלול מימון נדל"ן אס. פי. סי 1 בע"מ ("החברה הייעודית", חברה בת בבעלותה המלאה של מכלול נדל"ן) בהסכם מכר והמחאה נוסף ("הסכם המכר החדש"), לפיו מכרה מכלול נדל"ן לחברה הייעודית, בדרך של המחאת מכר בלתי חוזרת, גמורה ומוחלטת, חלקים נוספים בהלוואות נוספות שהועמדו ללווי הקצה, על ידי מכלול נדל"ן, מכוח מסגרות האשראי של לווי הקצה ("הממכר הנוסף"), וזאת בתמורה לסכום הפארי של הממכר הנוסף, בסך של כ – 104 מיליון ₪, והכל בהתאם להוראות הסכם המכר החדש. כאשר לצורך מימון רכישת הממכר הנוסף, בד בבד עם החתימה על הסכם המכר החדש, החברה הייעודית התקשרה עם תאגיד בנקאי א' בכתב תיקון להסכם להעמדת האשראי לפיו גדלה מסגרת האשראי כך שמסגרת האשראי הכוללת עמדה על סך כולל של 580,000,000 ₪ (המובטח בין היתר באמצעות ערבות בנקאית חיצונית שהוציא גוף פיננסי שאינו גוף קשור לחברה) לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 31.3.2026, 18.05.2026 ו- 30.6.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-031079, 2026-01-045882 ו- 2026-01-061714 בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה וכן ביאור 3 ד' לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח רבעוני זה.

3. עדכונים לסעיף 1.2 לפרק א' בדוח התקופתי

ביום 20 ביולי 2026 מימשה כלל פיננסים בע"מ אופציות (לא סחירות) ל-1,115,584 מניות החברה בתמורה לתשלום של 11,100,060 ₪ (לפי מחיר מימוש של 9.95 ₪ למניה). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7.1 לתשקיף המדף.

4. עדכון לסעיף 1.15 לפרק א' בדוח התקופתי

ביום 30 ביוני 2026 עודכנו מסגרות האשראי של מכלול מימון נדל"ן בע"מ עם תאגידי בנקאיים ג' ו - ד' כמפורט להלן:

א. ביחס לתאגיד בנקאי ג', סך מסגרת האשראי יעמוד על 450 מיליון ₪ (חלף 350 מיליון ₪) כאשר סך של 100 מיליון ₪ מתוך מסגרת האשראי יהיה ניתן לניצול עד ליום 30.9.2026, סך של 210 מיליון ₪ יהיה ניתן לניצול עד ליום 30.11.2026 וסך של 140 מיליון ₪ יהיה ניתן לניצול עד ליום 30.11.2027

ב. ביחס לתאגיד בנקאי ד', סך מסגרת האשראי יעמוד על 300 מיליון ₪ (חלף 200 מיליון ₪) כאשר כל מסגרת האשראי תהיה ניתנת לניצול עד ליום 30.6.2027 (חלף 18.6.26). כמו כן תאגיד בנקאי ד' העמיד למכלול נדל"ן מסגרת אשראי נוספת, לא מחייבת, בסך של 150 מיליון ₪ ואשר תהיה ניתנת לניצול עד למוקדם מבין 30.9.2026 או מועד השלמת עסקת מכירת תיק ליווי לחברה ייעודית נוספת של מכלול נדל"ן (בדומה לעסקת מכירת תיק הליווי המפורטת בסעיף 1.1.2.4 לפרק א' לדוח התקופתי). יתר תנאי המסגרת הנוספת הינם בהתאם להסכם מסגרת האשראי הקיים מול תאגיד בנקאי ד'.

5. עדכון לסעיף 1.15.1.4 לפרק א' בדוח התקופתי

לאחר תאריך המאזן, בוצעה הקצאה פרטית של 100,000,000 ₪ ע.נ ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא סחירים (נע"מ) למשקיעים מסווגים, כך שהיקף ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) גדל מ- 400,000,000 ₪ ע.נ ל-500,000,000 ₪ ע.נ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 22.7.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-069659) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

6. חידוש מדיניות התגמול של החברה

בימים 15.7.2026 פרסמה החברה זימון אסיפה כללית מיוחדת (אשר עודכן באמצעות דוח משלים ביום 3.8.2026) לצורך אישור מדיניות תגמול עדכנית של החברה וכן עדכונים לתנאי הסכמי הניהול שבין החברה לבין ה"ה מר אוריאל פז, איילת רוסק וירון בלנק, בעלי השליטה בחברה, בקשר עם החזר

הוצאות רכב. לפרטים נוספים ראו דיווחים של החברה מימים 15.7.2026 ו-3.8.2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-067331 ו-2026-01-073082) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

אוריאל פז, מנכ"ל

צבי זיו, יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 17 באוגוסט 2026

מכלול מימון בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה ושלשה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון מכלול מימון בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשישה ושלשה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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; מס' אסמכתא: 2026-01-036018) הנכלל בדוח זה על דרך הפנייה (להלן: "הדוח התקופתי"), וכן דוחותיה הכספיים של החברה לתקופה של שישה ושלשה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 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 כללי

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

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

החברה יחד עם החברות הבנות יקראו להלן "הקבוצה". לפרטים נוספים בדבר תחומי הפעילות של הקבוצה, ראו סעיפים 1.6 - 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- 37.95% מהון המניות המונפק של החברה, ללא דילול) (ובניכוי מניות רדומות).

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

1.1.5.1 להלן תמצית דוחות הרווח וההפסד של החברה (במאוחד) לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026:

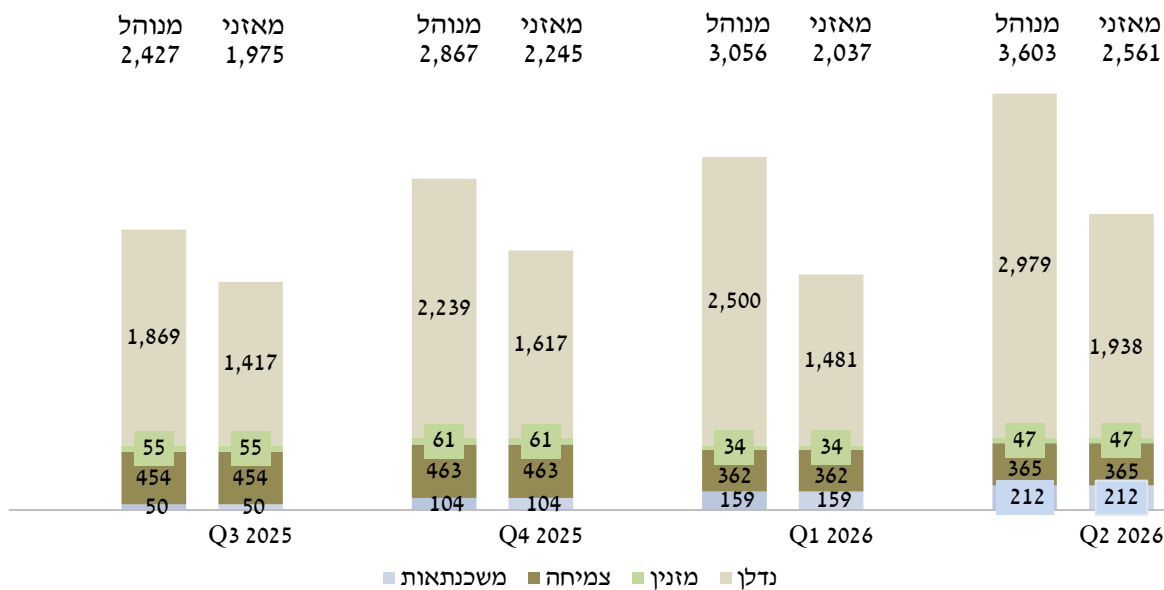
תמצית דוח רווח והפסד לתקופה של 6 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (באלפי ₪)	
סה"כ הכנסות	126,480
סה"כ הוצאות מימון	(58,563)
הכנסות מימון נטו מנוטרל	67,917
הוצאות חובות מסופקים	(1,893)
סך הוצאות נוספות	(20,233)
הוצאות אחרות (*)	(897)*
סה"כ הוצאות לא תזרימיות	(694)
הוצאות מס	(10,359)
רווח (הפסד) נקי לתקופה	33,841
רווח נקי מנוטרל בניכוי הוצאות לא תזרימיות	34,535

(*) 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- 3.6 מיליארד ₪ נכון ליום 30 ביוני 2026, עלייה בשיעור של כ- 17.9% ביחס ליום 31 במרץ 2026. הגידול בתיק האשראי של החברה נובע מ: (א) גידול בתיק האשראי המנוהל של מכלול נדל"ן בשיעור של כ- 19.2% מתום הרבעון הראשון לשנת 2026 (יצוין כי התיק המאזני של מכלול נדל"ן גדל בשיעור של כ- 30.8% לעומת הרבעון הראשון לשנת 2026) הגידול בתיק 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- 33.1% מתום הרבעון הראשון לשנת 2026; (ג) גידול בתיק האשראי של מכלול צמיחה בשיעור של כ- 0.9% מתום הרבעון הראשון לשנת 2026; ו- (ד) גידול בתיק האשראי של מכלול מזנין בשיעור של כ- 35.3% מתום הרבעון הראשון לשנת 2026.

מתוך התיק המנוהל הכולל של החברה, סך של כ- 1.04 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 השני לשנת 2026 עומד על כ- 60.9 מיליון ₪, המהווה קיטון בשיעור של כ- 3.5% בהשוואה לרבעון הראשון לשנת 2026 בפילוח להלן:

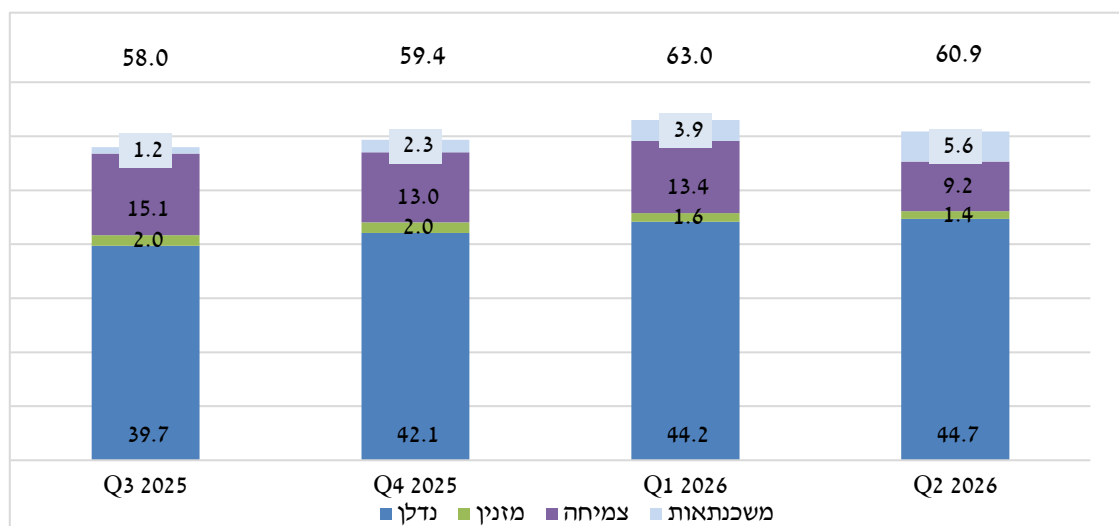
(א) גידול בהכנסות מפעילות מכלול נדל"ן - כ- 88.9 מיליון ₪ בששת החודשים הראשונים לשנת 2026, מתוכם כ- 44.7 מיליון ש"ח ברבעון השני לשנת 2026 לעומת כ- 44.2 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026. הגידול נבע מ: (1) גידול בהכרה מהכנסה מעמלות מסך של 8.2 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026 לסך של כ- 9.6 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2026 עקב המשך גידול בכניסת פרויקטים לליווי ב 12 החודשים האחרונים והשפעת המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם. יצוין כי מאחר ומשך הליווי של פרויקטים גדולים ארוך יותר הם משפיעים בהדרגה על סעיף ההכנסות ומתבטאים בעיקר בסעיף ההכנסות מראש; (2) הכנסות מהפעילות החוץ מאזנית של מכלול מימון אס פי סי 1 בסך של כ- 492 אלפי ₪ ו- (3) מקיטון בהכנסות מריבית בשל קיטון בממוצע התיק מ- 1.825 מיליארד ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026 ל- 1.765 מיליארד ₪ ברבעון השני לשנת 2026 וזאת עקב השפעת גריעת התיקים מהמאזן בתום הרבעון הראשון בסך של כ- 500 מיליון ₪ בקיטון הגידול בתיק המאזני בסך של כ- 456 מיליון ₪ במהלך הרבעון השני לשנת 2026 ובשל השפעת ירידת ריבית בנק ישראל.

(ב) קיטון בהכנסות מפעילות מכלול צמיחה - כ- 22.6 מיליון ₪ בששת החודשים הראשונים לשנת 2026, מתוכם כ- 9.4 מיליון ש"ח ברבעון השני לשנת 2026 לעומת כ- 13.4 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026. הקיטון נובע בעיקר מהגידול בהפסד משינויים בשווי הוגן מכ- 1 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026 לכ- 1.5 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2026 ומקיטון 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- 1.4 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2026, לעומת כ- 1.6 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026. הקיטון נבע מקיטון ביתרת תיק האשראי הממוצעת ברבעון השני לשנת 2026 לעומת הרבעון הראשון לשנת 2026.

(ד) גידול בהכנסות מפעילות מכלול משכנתאות - כ- 9.4 מיליון ₪ בששת החודשים הראשונים לשנת 2026, מתוכם כ- 5.5 מיליון ש"ח ברבעון השני לשנת 2026 לעומת כ- 3.9 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026, הנובע מהגידול בתיק האשראי ברבעון השני לשנת 2026.

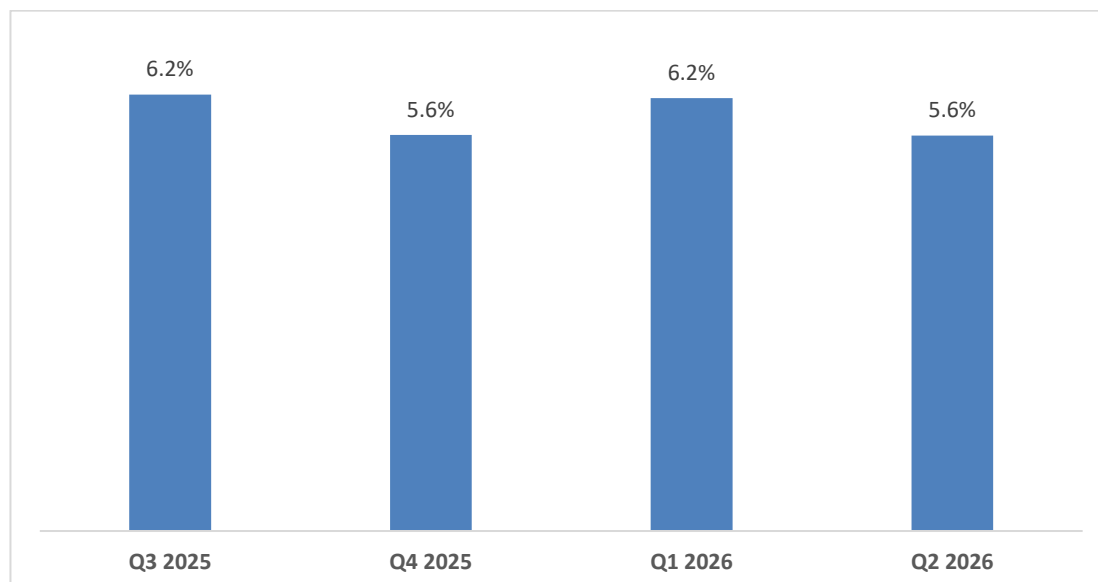
להלן גרף המציג את ההכנסות לפי רבעונים :



1.1.6.2 סך הכנסות מימון נטו (כולל הכנסות שנבעו משינויים בשווי הוגן) עומד על כ- 32.4 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2026 לעומת כ- 33 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026, המהווה שיעור של כ- 5.6% (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 בהכנסות מעמלות בתחום נדל"ן ובהכנסות המימון ממשכנתאות ; בקיזוז - (ב) 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

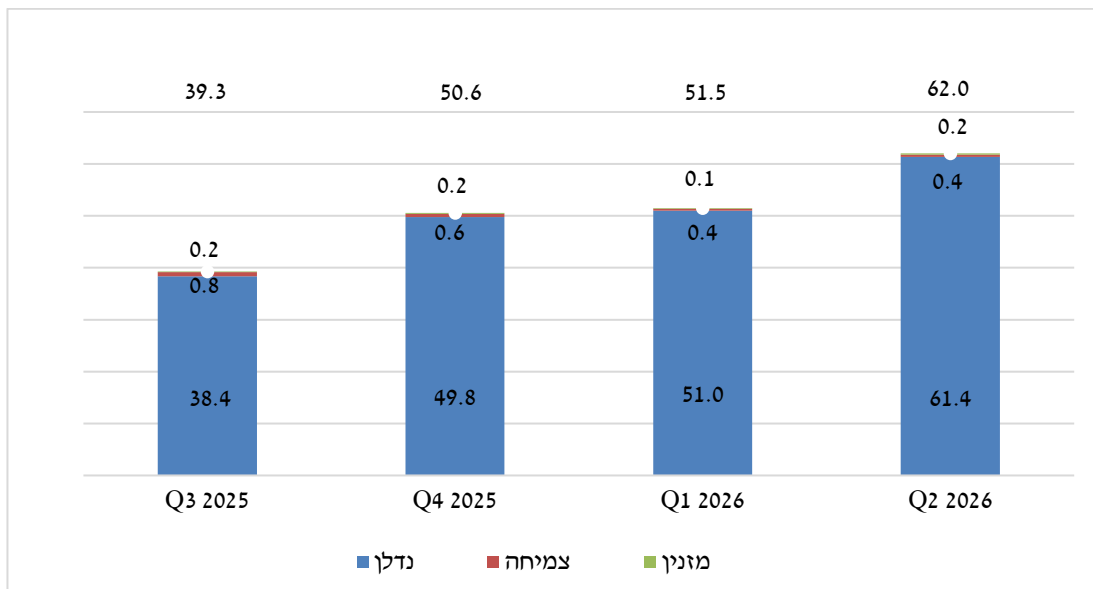


¹ סך תיק האשראי וההשקעות המאזני של החברה, לצורך חישוב זה, הינו ממוצע של סך תיק האשראי וההשקעות המאזני ביום הראשון וביום האחרון של התקופה הרלוונטית.

² הנתונים בגרף להלן כוללים הפחתת שווי הוגן ברבעון השני לשנת 2026 בסך של כ- 1.5 מיליון ₪, ברבעון הראשון לשנת 2026 בסך של כ- 1 מיליון ₪, ברבעון הרביעי לשנת 2025 בסך של כ- 3.2 מיליון ₪ וברבעון השלישי לשנת 2025 בסך של 0.9 מיליון ₪ בהתאמה.

1.1.6.3 נכון ליום 30 ביוני 2026, לחברה כ- 62 מיליון ₪ הכנסות מראש³ בגין עמלות ליווי פרויקטים במכלול נדל"ן וכן בגין הלוואות מכלול מזנין ומכלול צמיחה, המהוות גידול של כ- 10.55 מיליון ₪ ביחס לתום הרבעון הראשון לשנת 2026. הגידול נובע מגידול של כ- 10.4 מיליון ₪ בהכנסות מראש במכלול נדל"ן בשל המשך הגידול בכניסת פרויקטים לליווי ב 12 החודשים האחרונים והמשך השפעת המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר ולכן הם משפיעים בהדרגה על סעיף ההכנסות ומתבטאים בעיקר בסעיף ההכנסות מראש.

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 להתמשכותם. מידע כאמור עשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינויים בתנאי שוק ושינוי חקיקה. לפיכך, שינויים בגורמים כאמור עשויים להשפיע על הערכות החברה ואף להביא לכך שהן לא יתממשו, כולן או חלקן, או יתממשו באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי.

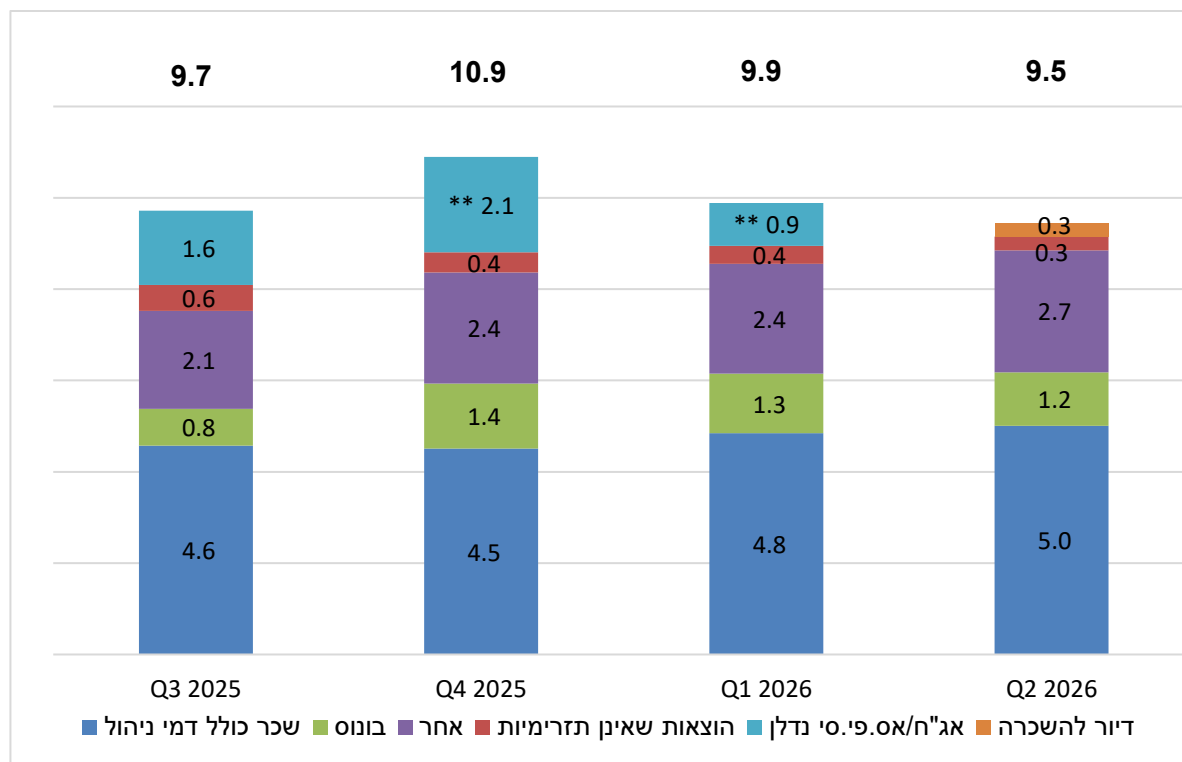
1.1.6.4 הרווח הנקי של החברה בששת החודשים הראשונים לשנת 2026 עומד על כ- 33.6 מ' ₪, כאשר הרווח הנקי המנוטרל לאחר הוצאות שאינן תזרימיות⁴ עומד על כ- 34.3 מיליון ₪ בששת החודשים הראשונים לשנת 2026, מתוכם כ- 17.6 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2026 לעומת כ- 16.7 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026. הגידול ברווח הנקי נובע בעיקר מ: (א) גידול בהכנסות המימון של מכלול משכנתאות עקב הגידול בתיק האשראי; (ב) גידול בהכנסות המימון המכלול נדל"ן הנובע בעיקר מגידול בהכרה מהכנסה מעמלות מסך של 8.2 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026 לסך של כ- 9.6 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2026; (ב) בקיזוז קיטון בהכנסות המימון במכלול צמיחה.

1.1.6.5 התשובה על ההון הממוצע בששת החודשים הראשונים לשנת 2026, בנטרול הוצאות שאינן תזרימיות, במונחים שנתיים, עומדת על שיעור של כ- 15.4%, לעומת שיעור של כ- 15.8%, במונחים שנתיים, לרבעון הראשון לשנת 2026.

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).

⁴ "הוצאות שאינן תזרימיות" – הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך כ- 287 אלפי ₪ לששת החודשים הראשונים לשנת 2026, הפחתת עודפי עלות בסך כ- 407 אלפי ₪ לששת החודשים הראשונים לשנת 2026.

1.1.6.6 הוצאות הנהלה וכלליות – עיקר הקיטון הינו בשל הוצאות בגין העסקה למכירת תיק הליווי ברבעון הראשון לשנת 2026 כ- 0.94 מיליון ₪ בקיטון גידול בהוצאות בגין שכר ועמלות יועצי משכנתאות



* הוצאות חשבונאיות/שאינן תזרימיות: בגין הרבעון השני לשנת 2026 - הוצאות בגין אופציות ומניות לעובדים בסך של כ- 98 אלפי ש"ח, והפחתת עודפי עלות בסך של כ- 204 אלפי ש"ח.
 ** הוצאות בגין הנפקת העסקה למכירת תיק הליווי ברבעון הראשון לשנת 2026 כ- 0.94 מיליון ₪, ברבעון הרביעי לשנת 2025, בגין הנפקת אג"ח צמוד אשראי במכלול נדל"ן בסך של כ- 2.1 מיליון ₪ וברבעון השלישי לשנת בגין הנפקת אג"ח צמוד אשראי במכלול נדל"ן 2025 כ- 1.6 מיליון ₪.

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- 302 פרויקטים בליווי פעיל, (כאשר מתוך פרויקטים אלו בכ- 15 פרויקטים הסתיימה העמדת מסגרות האשראי), זאת לעומת כ- 286 פרויקטים שהיו בליווי פעיל בתום הרבעון הראשון לשנת 2026 (מתוכם בכ- 24 פרויקטים הסתיימה העמדת האשראי). כמו כן, למכלול נדל"ן כ- 114 פרויקטים מאושרים הצפויים להיכנס לליווי ברבעונים הקרובים. נכון ליום 30 ביוני 2026 היקף מסגרות האשראי המאושרות לכלל הפרויקטים של מכלול נדל"ן עומד על כ- 5.7 מיליארד ₪.

1.1.7.2 היקף האשראי שמנהלת מכלול נדל"ן בפועל (מתוך סך מסגרות האשראי כאמור) גדל מכ- 2.5 מיליארד ₪ לכ- 2.98 מיליארד ₪ במהלך הרבעון השני 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- 1.04 מיליארד ₪ 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 האשראי סדרה 1, 2, 3 ו- 4 במכלול נדל"ן והעסקאות למכירת תיק הליווי (התיק המנוהל של

⁵ פרויקטים אשר אושרו בוועדות האשראי.

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 30 ביוני 2026, עומד על כ- 40%.

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

1.1.7.3 הכנסות מכלול נדל"ן בששת החודשים הראשונים לשנת 2026 עומדות על כ- 88.9 מיליון ₪, כאשר מתוך סך ההכנסות כאמור כ- 44.7 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2026 לעומת כ- 44.2 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026, עליה בשיעור של כ- 1.2% לעומת הרבעון הראשון לשנת 2026. הכנסות המימון בששת החודשים הראשונים לשנת 2026 כוללות הכנסות מעמלות בסך של כ- 17.8 מיליון ₪, כאשר מתוך סך ההכנסות מעמלות כאמור כ- 9.6 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2026 לעומת כ- 8.2 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026, עליה בשיעור של כ- 17.9% לעומת הרבעון הראשון לשנת 2026 עקב המשך גידול בכניסת פרויקטים לליווי ב 12 החודשים האחרונים והשפעת המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר.

1.1.7.4 למכלול נדל"ן יתרת הכנסות מראש בגובה של כ- 61.4 מיליון ₪ בגין גביית עמלות ליווי פרויקט המהוות גידול של כ- 10.4 מיליון ₪ ביחס לתום הרבעון הראשון לשנת 2026 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 24-8 רבעונים. כ- 32.8 מיליון ₪ מתוך סכום זה צפוי להיות מוכר כהכנסה עד לתום ארבעת הרבעונים הבאים, בהתאם לצפי התמשכות הפרויקטים.

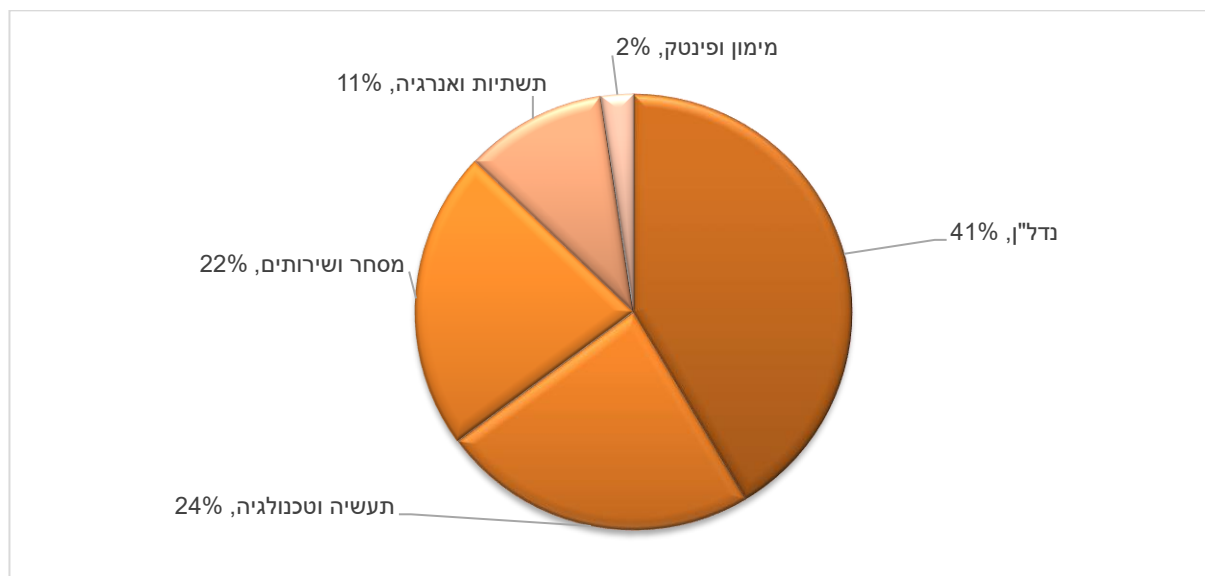
המידע האמור לעיל בקשר עם הערכת החברה בדבר צפי להכרה בהכנסות מראש של מכלול נדל"ן הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הנתונים המצויים בידי הנהלת החברה נכון למועד דוח זה, ואשר אין וודאות באשר להתממשותם. מידע כאמור עשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה, שינויים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

1.1.8 התפתחות הפעילות העסקית של מכלול צמיחה במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

1.1.8.1 נכון ליום 30 ביוני 2026, היקף תיק האשראי וההשקעות של מכלול צמיחה עומד על סך של כ- 365.1 מיליון ₪, היקף המשקף גידול בסך של כ- 0.9% ביחס לתום הרבעון הראשון לשנת 2026, חרף הגידול בתיק לתום הרבעון, עקב פירעון של 3 הלוואות בסך של כ- 110 מ' ₪ במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026, קטן התיק הממוצע לכ- 360.2 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2026 לעומת כ- 427.9 מיליון ₪ ברבעון הראשון של 2026, המשקף קיטון של כ- 15.8%.

1.1.8.2 הכנסות מפעילות מכלול צמיחה הינן כ- 22.6 מיליון ₪ בששת החודשים הראשונים לשנת 2026, מתוך סך ההכנסות כאמור כ- 9.2 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2026 לעומת כ- 13.4 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026. המהווה קיטון בשיעור של כ- 31.5% לעומת הרבעון הראשון לשנת 2026. הקיטון נובע בעיקר מהגידול בהפסד משינויים בשווי הוגן מכ- 1 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026 לכ- 1.5 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2026 ומקיטון בהכנסות המימון עקב הקיטון בתיק הממוצע כאמור.

1.1.8.3 להלן גרף המציג את התפלגות תיק האשראי וההשקעות במכלול צמיחה נכון ל 30.6.2026 :



1.1.9 התפתחות הפעילות העסקית של מכלול מזנין במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

1.1.9.1 נכון ליום 30 ביוני 2026, היקף תיק האשראי וההשקעות של מכלול מזנין עומד על כ-47 מיליון ₪ לעומת כ-34 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026.

1.1.9.2 סך ההכנסות של מכלול מזנין ברבעון השני לשנת 2026 הינו כ-1.4 מיליון ₪ לעומת כ-1.6 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026.

1.1.10 התפתחות פעילות המשכנתאות

1.1.10.1 נכון ליום 31 ביוני 2026, היקף תיק האשראי של מכלול משכנתאות עומד על כ-212 מיליון ₪ לכ-125 הלוואות לעומת כ-160 מיליון ₪ לכ-94 הלוואות ברבעון הראשון לשנת 2026.

1.1.10.2 הכנסות מפעילות מכלול משכנתאות הינן כ-9.4 מיליון ₪ בששת החודשים הראשונים לשנת 2026, מתוך סך ההכנסות כאמור כ-5.5 מיליון ₪ ברבעון השני לשנת 2026 לעומת כ-3.9 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2026, המהווה גידול בשיעור של כ-43.9% לעומת הרבעון הראשון לשנת 2026. 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.

1.3 אירועים לאחר תאריך המאזן

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

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

2.1 המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 ליוני 2026, ליום 30 ליוני 2025, וליום 31 בדצמבר 2025 וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ₪):

סעיף	יתרה ליום (באלפי ₪)			הסברי החברה
	31.12.2025	30.6.2025	30.6.2026	
מזומנים ושווי מזומנים	38,752	29,889	50,721	הגידול ביתרת המזומנים נובע מקבלת המימון במסגרת העסקה להרחבת תיק הליווי המכור ביום האחרון לתקופה (30.6.2026).
פקדונות מיועדים	429	-	-	
הלוואות ללקוחות זמן קצר	1,557,728	1,129,451	1,434,731	הגידול בהלוואות ללקוחות לזמן קצר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ולתום שנת 2025 נובע בעיקר מהגידול הכללי בהיקף תיקי האשראי של מכלול נדל"ן ומכלול משכנתאות. בקיזוז מכירת ההלוואות במסגרת העסקאות למכירת תיק הליווי.
נכסי מסים שוטפים	3,981	2,623	3,238	היתרה נובעת בעיקר ממקדמות מס הכנסה.
חייבים ויתרות חובה	2,258	1,573	1,958	הגידול ביחס לתקופה המקבילה נובע בעיקר מהוצאות מראש בגין תשלומים לנותני שירותים ולעמלות מסגרת אשראי לתאגידים בנקאיים.
נכסים פיננסיים בגין מעורבות נמשכת	44,359	18,591	29,859	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: 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, 18 במאי 2026 ו- 30 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 01-056694, 01-045882-2026 ו- 01-061714 בהתאמה),
סך נכסים שוטפים	1,647,507	1,182,127	1,520,507	
הלוואות ללקוחות זמן ארוך	1,085,353	737,131	870,851	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, ומהגידול בפעילותה של מכלול משכנתאות.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	3,208	8,203	3,208	הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע משינוי בשווי החזקות הוניות במכלול צמיחה. לפרטים ראה ביאור 5 לדוח הכספי של החברה.
חייבים ויתרות חובה	595	456	635	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- 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).
השקעה בחברות כלולות	702	-	-	הגידול נובע מהשקעת החברה בקרן דיור להשכרה - מכלול רנטיקס שותפות מוגבלת. לפרטים נוספים אודות ההשקעה ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 30.10.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082106) ומיום 6.4.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01- 032118).
רכוש קבוע, נטו	831	1,715	1,210	הקיטון ביחס לתקופות המקבילות נובע בעיקר מהשקעה במערכות ובציוד מחשוב במהלך שנת 2022 אשר ממשיכות להיות מופחתות לאורך התקופה.
נכסי מסים נדחים	2,543	1,511	2,676	הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מנכס מס הנוצר בשל ההפרשה לחובות מסופקים במכלול נדל"ן.
נכסים בלתי מוחשיים	29,780	30,485	30,111	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.
סך נכסים שאינם שוטפים	1,123,012	779,501	908,691	
סך נכסים	2,770,519	1,961,628	2,429,198	
אשראי מתאגידים בנקאיים	997,673	816,241	692,679	הגידול לעומת התקופות המקבילות נובע מהגידול בצריכת האשראי עקב הגידול בתיק האשראי
ניירות ערך מסחריים	400,000	-	400,000	ביום 28 באוגוסט 2025, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 400 מיליון ₪ ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא סחירים (נע"מ) למשקיעים מסווגים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 28

באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-064805).				
הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מפירעונות עתידיים בשיעור של 20% ו- 22% מקרן אג"ח (סדרה ב') של החברה אשר הונפקה במהלך דצמבר 2024 והורחבה ביום 9 ביולי 2025, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2026 וביום 30 ביוני 2027. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו סעיף 14 להלן ודיווח מידי של החברה מיום 5 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-622544).	96,296	65,160	153,365	חלויות שוטפות של אגרות חוב
לא חל שינוי מהותי	507	897	237	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
הגידול בהכנסות מראש לזמן קצר ביחס לתקופות המקבילות נובע מהעלייה בכניסת פרויקטים לליווי במכלול נדל"ן.	25,607	24,297	33,432	הכנסות מראש מלקוחות לזמן קצר
הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר בגין ריבית לשלם עבור 400 מיליון ₪ ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא סחירים (נע"מ) אשר הנפיקה החברה בהנפקה פרטית ביום 28 באוגוסט 2025, למשקיעים מסווגים. הקיטון לעומת תום שנת 2025 נובע בעיקר מהפרש בסך של 1.4 מיליון ₪ בין ההפרשה לבונוסים לחציון הראשון לשנת 2026 לעומת הפרשה לשנה מלאה בתום שנת 2025 ומקיטון בתשלומי המע"מ.	19,207	15,797	17,060	ספקים, זכאים ודירות זכות
	16,329	13,086	4,425	התחייבויות מסים שוטפים
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 מיידים 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 מיידים של החברה מיום 31 במרץ 2026, 18 במאי 2026 ו- 30 ביוני 2026 (מס' אסמכתא : 2024-01-011110).	20,587	9,301	35,102	התחייבויות פיננסיות בגין מעורבות נמשכת

2026-01-01 - 2026-01-45882, 056694 061714 בהתאמה).				
סך התחייבויות שוטפות	1,271,212	944,779	1,641,294	
אשראי מתאגידים בנקאיים	460,000	460,000	460,000	לא חל שינוי מהותי
אגרות חוב	263,583	213,169	183,062	הקיטון בסעיף זה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות פירעונות האג"ח של החברה (סדרה ב') שהונפקה 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).
הכנסות מראש מלקוחות זמן ארוך	24,961	16,029	28,570	הגידול בהכנסות מראש לזמן ארוך ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מעלייה מחודשת בכניסת פרויקטים לליווי 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.
התחייבויות בגין חכירה	278	394	158	הקיטון בהתחייבויות בגין חכירה ביחס לתקופות השוואה נובע בעיקר מחתימה על הסכמי ליסינג רכבים חדשים בשנת 2025 המופחתים במהלך השנים.
צדדים קשורים	1,871	1,876	1,908	לא חל שינוי מהותי.
התחייבויות מסיס נדחים	1,104	1,160	971	הקיטון נובע מהפשרת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין מועד הדוחות למועד ההכרה לצורכי מס.
סך התחייבויות שאינן שוטפות	751,797	692,628	674,669	
סך התחייבויות	2,023,009	1,637,407	2,315,963	
הון מניות	*	*	*	
קרנות הון ופרמיה	246,286	191,869	260,812	הגידול בהון נובע מ הקצאת החברה 43,480,000 ביום 1 בדצמבר 2025, 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). וממימוש אופציות במהלך שנת 2026.

עודפים	193,744	132,352	159,903	לפירוט בגין הגידול ביתרת העודפים ראו סעיף 2.2 להלן.
סך הון	454,556	324,221	406,189	
סך התחייבויות והון	2,770,519	1,961,628	2,429,198	

תוצאות הפעילות

2.2.

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

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (באלפי ש"ח)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (באלפי ש"ח)		
		2025	2026	2025	2026	
הגידול בהכנסות המימון נובע מ (א) גידול בהכנסות מפעילות מכלול נדל"ן הנובע מ: גידול בהכרה מהכנסה מעמלות עקב המשך גידול בכניסת פרויקטים לליווי ב 12 החודשים האחרונים ומהכנסות מהפעילות החוץ מאזנית של מכלול מימון אס פי סי 1 בסך של כ- 492 אלפי ₪, בקיזוז קיטון בהכנסות מריבית בשל קיטון בממוצע התיק ברבעון השני לשנת 2026 וזאת עקב השפעת גריעת התיקים מהמאזן בתום הרבעון הראשון לשנת 2026 ובשל השפעת ירידת ריבית בנק ישראל. (ב) גידול בהכנסות מפעילות מכלול משכנתאות הנובע מהגידול בתיק האשראי ברבעון השני לשנת 2026 בקיזוז (ג) קיטון בהכנסות מפעילות מכלול צמיחה הקיטון הנובע בעיקר מהגידול בהפסד משינויים בשווי הוגן ברבעון השני לשנת 2026 ומקיטון בהכנסות המימון עקב הקיטון בתיק האשראי עקב פירעונות של שלוש הלוואות בסך של כ- 110	220,506	50,894	62,483	99,083	126,480	הכנסות מימון

מיליון ש"ח ברבעון הראשון לשנת 2026 ובשל השפעת ירידת ריבית בנק ישראל. (ד) קיטון בהכנסות מפעילות מכלול מזנין הקיטון נבע מקיטון ביתרת תיק האשראי הממוצעת ברבעון השני לשנת 2026 לעומת הרבעון הראשון לשנת 2026.						
הגידול בהוצאות המימון בחציון וברבעון השני לשנת 2026 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בתיק האשראי הכולל של הקבוצה עקב גידול בפעילות מגזר הנדל"ן ומגזר המשכנתאות. בקיזוז הוזלת עלויות והשפעת הירידה בריבית בנק ישראל	(108,255)	(26,812)	(28,571)	(50,232)	(58,563)	הוצאות מימון
	112,251	24,082	33,912	48,851	67,917	הכנסות מימון, נטו
לפרטים אודות שינויים בשווי הוגן בתקופות הרלוונטיות במסגרת מגזר החוב המורכב, ראו ביאור 7 לדוחותיה הכספיים של החברה.	(4,845)	(345)	(1,518)	(773)	(2,474)	שינויים בשווי הוגן של הלוואות
לגבי שינוי מתודולוגית ההפרשה להפסדי אשראי במכלול נדל"ן ראה פירוט מטה בדוח זה וביאור 4 ג' א' לדוחות הכספיים.	(5,255)	(2,083)	(99)	(2,883)	(1,893)	הפרשה להפסד, אשראי
לא חל שינוי מהותי.	(141)	(24)	(37)	(54)	(85)	הוצאות לביטוח אשראי
	102,010	21,630	32,258	45,141	63,465	הכנסות מימון, נטו, בניכוי הוצאות הפסדי

אשראי וביטוח						
הכנסות (הוצאות) (תמימון אחרות , נטו	47	(444)	59	(90)	(496)	השינוי בסעיף זה נובע מהכנסות (הוצאות) בגין הפרשי שער ביחס לשערות יתרות ומהצמדת חיובי מיסים.
הוצאות הנהלה וכלליות	(18,114)	(14,712)	(9,163)	(7,634)	(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) (תמימון אחרות	(897)	33	43	-	(3,685)	ההוצאות במהלך החציון 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.
חלק בהפסד י חברות כלולות	(301)	-	(301)	-	-	הגידול נובע מהשקעת החברה בקרן דיור להשכרה - מכלול רנטיקס שותפות מוגבלת. לפרטים נוספים אודות ההשקעה ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 30.10.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082106) ומיום 6.4.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-032118).
רווח לפני מיסים על ההכנסה	44,200	30,018	22,896	13,906	66,302	
הוצאות מיסים על ההכנסה	(10,359)	(7,258)	(5,377)	(3,363)	(15,991)	
רווח כולל לתקופה	33,841	22,760	17,519	10,543	50,311	

* הפרשה להפסדי אשראי - הנהלת החברה, ועדת הביקורת (בכובעה כועדה לבחינת הדוחות הכספיים) ודירקטוריון החברה סוקרים מעת לעת את מצב העסקים של החברה, המצב הגיאופוליטי והשפעתם על התחומים בהם פועלות החברה לרבות על שוק הנדל"ן והמשכנתאות, יכולת ההחזר של הלווים ומודל ההפרשות להפסדי אשראי של החברה. בין היתר מבוצעים מבחני תרחישי קיצון ורגישות ביחס לפרמטרים שונים לרבות עיכוב במשך ביצוע הפרויקטים, עליית מחירים, עליה בצריכת האשראי של הלווים ועיכוב בפירעון.

המתודולוגיה לקביעת מודל ההפרשה של החברה מבוססת, בין היתר, על בחינת נתונים היסטוריים והשוואתיים לפי סוג הנכסים הפיננסיים של החברה, בתחומי פעילותה, בחינת שיעור הסיכון של ההלוואות בהתאם למדדים פיננסיים כדוגמת כושר ספיגה וכן דרגת וסוגי הבטחות אשר מבטיחות את האשראי שהועמד ללקוחות החברה.

במסגרת ישיבות ועדת הביקורת (בכובעה כועדה לבחינת הדוחות הכספיים) ודירקטוריון החברה מימים 13 באוגוסט 2026 ו- 17 באוגוסט 2026, בהתאמה, ובהתבסס על ממצאי הסקירה כאמור הוחלט:

א. בתחום מימון הנדל"ן - לעדכן את מתודולוגיית ההפרשה של החברה להפסדי אשראי חזויים בתחום מימון הנדל"ן. במסגרת העדכון סוגי הלווים שאינם בכשל ולא זוהו בגינם עלייה בסיכון האשראי יפולחו לשלוש קבוצות לטובת קביעת שיעורי ההפרשה: (א) הלוואות חוב בכיר; (ב) הלוואות מזנין; ו- (ג) הלוואות כנגד עודפי הפרויקט. ביחס להלוואות מסוג חוב בכיר ומסוג מזנין, כל אחת מהקבוצות שיעור ההפרשה מחושב בהתאם לשיעור "כושר הספיגה" של הפרויקט הרלוונטי (היינו, פרויקט כאמור בעל כושר ספיגה מסוים מסוג הלוואות חוב בכיר ופרויקט כאמור בעל כושר ספיגה זהה מסוג הלוואות מזנין יהיו בעלי שיעורי הפרשה שונים). וביחס להלוואות כנגד עודפי הפרויקט שיעור ההפרשה מחושב בהתאם לשיעור המימון מעודפים יצוין כי עדכון מתודולוגיית ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בוצע לאחר בחינה של פרמטרים שונים, לרבות היסטוריה רב שנתית של הוצאות ההפרשה של החברה בתחום מימון הנדל"ן, שיעור הסיכון שנמדד באמצעות כושר ספיגה ומקרי בוחן השוואתיים. לפרטים נוספים אודות מודל ושיעור ההפרשה להפסדי אשראי בתחום מימון הנדל"ן ראו ביאור 4 ג' א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2026 וכן ביאור 4 ד' 1 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

ב. בתחום המשכנתאות - להקטין את שיעור ההפרשה בגין הלוואות שבהן יש פיגור בתשלומים שוטפים של עד 90 יום לשיעור של 0.25% (חלף שיעור של 0.65%). עדכון שיעור ההפרשה בוצע, בין היתר, בהתאם לממצאי הסקירה של החברה על פיהם ברוב ההלוואות בהן היו פיגורים בתשלומים השוטפים, לא עלה הסיכון לפירעון ההלוואה בסוף תקופת ההלוואה. לפרטים נוספים אודות מודל ושיעור ההפרשה להפסדי אשראי בתחום המשכנתאות ראו ביאור 4 ג' א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2026 וכן ביאור 4 ד' 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025. יצוין כי לעדכון שיעור ההפרשה בתחום המשכנתאות כאמור לעיל אין השפעה מהותית על סכום ההפרשה בתחום המשכנתאות בדוחות הכספיים ליום 30.6.2026.

2.3. נזילות ומקורות מימון

2.3.1. יתרות המזומנים של החברה, נכון ליום 30 ביוני 2026, הינן בסך כולל של 38,752 אלפי ₪ וליום 31 במרץ 2026 הינן בסך כולל של 557,734 אלפי ₪. הקיטון ביתרת המזומנים נובע מקבלת המימון במסגרת העסקה למכירת תיק הליווי ביום האחרון לרבעון הראשון לשנת 2026 (31.3.2026) והשימוש בהם לשם פירעון הלוואות בבנקים והעמדת הלוואות חדשות ללקוחות במהלך הרבעון השני לשנת 2026.

2.3.2. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם :

סעיף	לתקופה של 6 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		הסברי הדירקטוריון
	2026	2025	2026	2025	
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת:					
רווח לתקופה	33,841	22,760	17,519	10,543	ראה סעיף 2.2 לעיל.
תשלום מבוסס מניות	287	739	98	444	הקיטון ביחס לתקופות המקבילות נובע מקיטון בהוצאה בגין אופציות לעובדים.
הפחתת נכיון ופרמיה על אגרות החוב	(202)	304	(88)	162	במהלך דצמבר 2024 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') לציבור. ביום 9 ביולי 2025, הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה 131.906 מיליון ₪ ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ב'). לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו פרק ה' לדוח זה להלן.
הוצאות (הכנסות) אחרות	-	(33)	-	-	לא חל שינוי מהותי
הוצאות מימון בגין חוזי חכירה	11	21	4	11	לא חל שינוי מהותי
פחת והפחותות	871	955	383	479	לא חל שינוי מהותי
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות	(36,502)	(15,248)	(512,655)	19,314	הגידול ביחס לתקופות המקבילות נובע בעיקר מגידול בהלוואות ללקוחות במכלול נדל"ן, ומגידול בפעילות מכלול משכנתאות שהחלה באפריל 2025.
מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	(1,393)	9,498	494,438	30,953	השינויים נובעים משימוש בתמורת גריעת התיקים שנמכרו לחברה הייעודית מהמאזן שהתקבלה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 בקיזוז גידול בשימוש באשראי בנקאי במהלך הרבעון השני לשנת 2026 עקב הגידול בתיק האשראי
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(1,164)	(250)	(1,155)	(165)	הגידול נובע מהשקעת החברה בסך 1 מיליון ₪ בקרן דיור להשכרה - מכלול רנטקס שותפות מוגבלת. לפרטים נוספים אודות ההשקעה ראו דיווחים מיוחדים של החברה מיום 30.10.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082106) ומיום 6.4.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-032118).

מזומנים נטו שנבעו (ששימוש) לפעילות מימון	(9,412)	(28,679)	(23,389)	(28,483)	לא חל שינוי מהותי
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	(11,969)	(19,431)	(518,982)	2,305	הקיטון ביתרת המזומנים ביחס לתקופות המקבילות נובע מהשימוש בתמורה שהתקבלה ממכירת התיקים במסגרת ה-SPC במכלול נדל"ן לשם פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים.

2.3.3. הון חוזר:⁶ נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה יש עודף בהון החוזר של 6 מיליון ש"ח לעומת 30 ביוני 2025 בו היה לחברה עודף בהון החוזר של 217 מיליון ₪. הקיטון בהון החוזר נובע בעיקר מהשימוש בהלוואות לזמן קצר לצורך מימון הגידול במכלול משכנתאות ובמכלול נדל"ן ומפירעונות עתידיים בשיעור של 20% ו- 22% מקרן אג"ח (סדרה ב') של החברה אשר הונפקה במהלך דצמבר 2024 והורחבה ביום 9 ביולי 2025. אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2026 וביום 30 ביוני 2027. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראו סעיף 14 להלן ודיווח מיידי של החברה מיום 5 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-622544)..

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 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

⁶ הון חוזר : נכסים שוטפים פחות התחייבויות שוטפות.

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪) (	לתקופה של 6 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני (באלפי ₪)		
		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 א' וסדרה ב') ובתמורה מהנפקת ניירות הערך המסחריים למימון תיק האשראי ולהקטנת המשיכות ממסגרות האשראי מהתאגידים הבנקאיים במהלך התקופה.	629,404	263,971	740,539	הון עצמי ומקורות עצמאיים
תאגידים בנקאיים מעמידים מסגרות אשראי לטובת תיקי האשראי של מכלול נדל"ן ומכלול מזנין כמפורט בסעיף 2.3 להלן. הגידול נובע מהגידול הכולל בתיק האשראי של החברה, לעומת התקופה המקבילה, בקיזוז השימוש בתמורת הנפקת אג"ח (סדרה א' וסדרה ב') ובתמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים במהלך התקופה.	1,048,708	1,100,774	1,243,760	בנקים
	1,678,112	1,364,745	1,984,299	סה"כ

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

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪) (	לתקופה של 6 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני (באלפי ₪)		
		2025	2026	
מקורות החברה למימון תיק האשראי נובעים בעיקר מרווחי החברה מתמורת הנפקת מניות החברה, מתמורת הנפקות אג"ח (סדרה ב') ומתמורת הנפקת ניירות ערך מסחריים. הקיטון לעומת היתרה בתום שנת 2025 נובעת מהקיטון בתיק.	*336,785	*247,433	*259,635	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	174,164	78,107	אשראי מתאגידים בנקאיים
	439,037	421,597	337,742	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- 25.1 מיליון ₪ לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2026,

כ-21.2 מיליון ₪ לתקופה שנתיימה ביום 30.6.25, וכ- 23.6 מיליון ₪ לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2025.

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

הסברי החברה	לתקופה של 10 חודשים שנתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)	לתקופה של 6 חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני (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. הקיטון לעומת תום שנת 2025 נובע מהגדלת השימוש במסגרות האשראי מתאגידים בנקאיים למימון תיק האשראי של מגזר המשכנתאות.	104,130	74,872	הון עצמי ומקורות עצמאיים
תאגידים בנקאיים מעמידים מימון לתיק האשראי של מכלול משכנתאות מתוך המסגרות הקבועות כמפורט בסעיף 2.3 להלן. הגידול ביתרה נובע מהשימוש החל משנת 2026 במסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים למימון תיק האשראי של מגזר המשכנתאות.	-	135,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
	104,130	209,872	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 : 01-092511-2025 ו- 01-016337, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

2.4.2. 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 : 01-03107) וכן דיווח מיידי מיום 18.5.2026 (מס' אסמכתא : 01-045882-2026), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

2.4.3. ביום 30 ביוני 2026 התקשרה מכלול נדל"ן עם מכלול מימון נדל"ן אס. פי. סי 1 בע"מ ("החברה הייעודית", חברה בת בבעלותה המלאה של מכלול נדל"ן) בהסכם מכר והמחאה נוסף ("הסכם המכר החדש"), לפיו מכרה מכלול נדל"ן לחברה הייעודית, בדרך של המחאת מכר בלתי חוזרת, גמורה ומוחלטת, חלקים נוספים בהלוואות נוספות שהועמדו ללווי הקצה, על ידי מכלול נדל"ן,

מכוח מסגרות האשראי של לזוי הקצה ("הממכר הנוסף"), וזאת בתמורה לסכום הפארי של הממכר הנוסף, בסך של כ – 104 מיליון ש, והכל בהתאם להוראות הסכם המכר החדש. לצורך מימון רכישת הממכר הנוסף, בד בבד עם החתימה על הסכם המכר החדש, החברה הייעודית התקשרה עם תאגיד בנקאי א' בכתב תיקון להסכם להעמדת האשראי לפיו גדלה מסגרת האשראי כך שמסגרת האשראי הכוללת עמדה על סך כולל של 580,000,000 ש. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 2026.3.31, 2026.5.18 ו- 2026.6.30 (מס' אסמכתא: 2026-01-031079, 2026-01-045882 ו- 2026-01-061714 בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

2.4.4. ביום 30 ביוני, 2026 עודכנו מסגרות האשראי של מכלול מימון נדל"ן בע"מ עם תאגידים בנקאיים ג' ו - ד' כמפורט להלן:

- ביחס לתאגיד בנקאי ג', סך מסגרת האשראי יעמוד על 450 מיליון ש (חלף 350 מיליון ש) כאשר סך של 100 מיליון ש מתוך מסגרת האשראי יהיה ניתן לניצול עד ליום 2026.9.30, סך של 210 מיליון ש יהיה ניתן לניצול עד ליום 2026.11.30 וסך של 140 מיליון ש יהיה ניתן לניצול עד ליום 2027.11.30.

- ביחס לתאגיד בנקאי ד', סך מסגרת האשראי יעמוד על 300 מיליון ש (חלף 200 מיליון ש) כאשר כל מסגרת האשראי תהיה ניתנת לניצול עד ליום 2027.6.30 (חלף 2026.6.18). כמו כן תאגיד בנקאי ד' העמיד למכלול נדל"ן מסגרת אשראי נוספת, לא מחייבת, בסך של 150 מיליון ש ואשר תהיה ניתנת לניצול עד למוקדם מבין 2026.9.30 או מועד השלמת עסקת מכירת תיק ליווי לחברה הייעודית נוספת של מכלול נדל"ן (בדומה לעסקת מכירת תיק הליווי המפורטת בסעיף 1.1.2.4 לפרק א' לדוח התקופתי). יתר תנאי המסגרת הנוספת הינם בהתאם להסכם מסגרת האשראי הקיים מול תאגיד בנקאי ד'.

2.4.5. ביום 2026.7.22, בוצעה הקצאה פרטית של 100,000,000 ש.נ ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לא סחירים (נע"מ) למשקיעים מסווגים, כך שהיקף ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) גדל מ- 400,000,000 ש.נ ל-500,000,000 ש.נ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 2026.7.22 (מס' אסמכתא: 2026-01-069659) הנכלל בזאת על דרך ההפניה.

2.4.7. להלן נתונים עיקריים אודות האשראי המהותי שהועמד לקבוצה נכון ליום 30 ביוני 2026 ונכון למועד פרסום הדוח:

המלווה	סכום מסגרת האשראי / אג"ח ליום 30.6.2026 (אלפי ₪)	סכום מסגרת האשראי / אג"ח נכון בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)	ניצול האשראי בפועל נכון ליום 30.6.2026 (באלפי ₪)	ניצול האשראי בפועל נכון בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ₪)	התחייבויות פיננסיות
אג"ח של החברה					
אג"ח (סדרה א')	-	-	-	-	לפרטים אודות הפירעון המלא של אג"ח (סדרה א') ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 ביולי 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-061996)
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	500,000	400,000	500,000	
אג"ח של מכלול נדל"ן					
אג"ח (סדרה 1)	20,112	17,271	20,112	17,271	-
אג"ח (סדרה 2)	54,693	46,326	54,693	46,326	-
אג"ח (סדרה 3)	192,623	189,074	192,623	189,074	-
אג"ח (סדרה 4)	140,061	138,297	140,061	138,297	-
הסכמי מסגרת אשראי של מכלול נדל"ן					
תאגיד בנקאי א'	400,000	400,000	273,051	298,617	<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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ-38.87% והינו בסך של כ-805 מיליון ₪); (2) שיעור המימון – שיעור סך סכומי קרן ההלוואות שהועמדו למכלול נדל"ן (למעט הלוואות שהועמדו ע"י החברה) 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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ-64.2%).

עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.					
<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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ-38.45% והינו בסך של כ-805 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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ-64.2%); עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.	231,109	346,989	400,000	400,000	תאגיד בנקאי ב'
<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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ-34.25% והינו בסך של כ-716.9 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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ-64.2%); עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.	449,100	449,100	450,000	450,000	תאגיד בנקאי ג'
<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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי כאמור מתוך המאזן עומד על כ-34.25% והינו בסך של כ-716.9 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	299,250	174,620	450,000	450,000	תאגיד בנקאי ד'

סכומי קרן ההלוואות שהועמדו על פי כלל הסכמי תיק ההלוואות וטרם נפרעו באותה עת. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על כ- 64.2%). עוד התחייבה מכלול נדל"ן לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול היזמים כגון שיעור רווחיות, שיעור השלמת הון עצמי וכדומה.					
הסכמי מסגרת אשראי של מכלול צמיחה					
<u>אמות מידה פיננסיות</u> (1) ההון העצמי של מכלול צמיחה בתוספת סכומי הלוואות בעלים שהועמדו למכלול צמיחה וטרם נפרעו בכל עת, לא יפחת משיעור של 25% מסך המאזן, וזאת כפי שיופיע בדוחות הכספיים של מכלול צמיחה. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי כאמור בשינויים הנדרשים עומד על כ- 79.1%); (2) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה לא יפחת בכל עת מסכום של 90 מיליון ₪. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 297.7 מיליון ₪); (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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 20.9%). עוד התחייבה מכלול צמיחה לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול הלווים כגון שיעור ההלוואה מתוך התיק, שיעור הלוואות ענפי וכדומה.	-	-	160,000	160,000	תאגיד בנקאי ג'
<u>אמות מידה פיננסיות</u> (1) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה, לא יפחת בכל עת מ- 25% מסך כל המאזן של מכלול צמיחה, וזאת כפי שיופיע בדוחותיה הכספיים. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי כאמור בשינויים הנדרשים עומד על כ- 79.1%); (2) ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה לא יפחת בכל עת מסכום של 90 מיליון ₪. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 297.7 מיליון ₪); (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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 23.1%).	-	-	120,000	120,000	תאגיד בנקאי א'

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.					
<u>אמות מידה פיננסיות</u> (1) שיעור ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה, לא יפחת בכל עת מ-25% מסך כל המאזן של מכלול צמיחה, וזאת כפי שיופיע בדוחותיה הכספיים. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי כאמור בשינויים הנדרשים עומד על כ- 79.1%); (2) ההון העצמי המוחשי של מכלול צמיחה לא יפחת בכל עת מסכום של 90 מיליון ₪. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 297.7 מיליון ₪) (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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 20.9%). עוד התחייבה מכלול צמיחה לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול הלווים כגון שיעור ההלוואה מתוך התיק, שיעור הלוואות ענפי וכדומה.	89,346	78,107	100,000	100,000	תאגיד בנקאי ב'

הסכמי מסגרת אשראי של מכלול מזנין					
תאגיד בנקאי ב'	100,000	100,000	-	-	<u>אמות מידה פיננסיות</u> (1) ההון העצמי המוחשי⁷ לא יפחת משיעור של 20% מסך המאזן של מכלול מזנין. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי מהמאזן עומד על כ- 99.5%); (2) ההון העצמי המוחשי של מכלול מזנין לא יפחת מסך של 7,000,000 ₪. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 51.8 מיליון ₪). (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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 0%). עוד התחייבה מכלול מזנין לעמוד בתניות נוספות מול הלווים, לרבות מיקום הפרויקט ושיעור מימון מקסימלי.
תאגיד בנקאי ג'	85,000	85,000	-	-	<u>אמות מידה פיננסיות</u> (1) ההון העצמי המוחשי לא יפחת משיעור של 25% מסך המאזן של מכלול מזנין. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי מהמאזן עומד על כ- 99.5%); (2) ההון העצמי המוחשי של מכלול מזנין לא יפחת מסך של 7,000,000 ₪. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (ההון העצמי המוחשי עומד על כ- 51.8 מיליון ₪). (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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור סכומי האשראי מסך ההלוואות עומד על כ- 0%). (4) יתרת הריבית הצבורה של מכלול מזנין מהלווים (קרי 'ריבית לקבל' שטרם שולמה), לא תעלה בכל עת על 35% מסך המאזן של מכלול מזנין. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור הריבית הצבורה מסך המאזן עומד על כ- 7.2%). 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.
הסכמי מסגרת אשראי של מכלול משכנתאות					

<u>אמות מידה פיננסיות</u> (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 30 ביוני 2026 מכלול משכנתאות עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי מהמאזן המוחשי עומד על כ- 35.4% והינו בסך של כ- 75 מיליון ₪); (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 ההלוואות שהועמדו על ידי מכלול משכנתאות ללווים, על פי כלל הסכמי תיק ההלוואות, וטרם נפרעו באותה עת. נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור המימון עומד על 64.3%). כמו כן, החל מהרבעון השלישי של שנת 2026, מכלול משכנתאות התחייבה ששיעור נזק האשראי לא יעלה על 2.5%.⁹ עוד התחייבה מכלול משכנתאות לעמוד בתניות נוספות ביחס להסכמי ההלוואה מול הלווים כגון סכומי הלוואה מקסימליים, שיעורי מימון (LTV), פיזור וכדומה.	35,000	35,000	100,000	100,000	תאגיד בנקאי א'
<u>אמות מידה פיננסיות</u> (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 30 ביוני 2026 החברה עומדת בהתחייבות (שיעור ההון העצמי המוחשי מהמאזן המוחשי עומד על כ- 35.4% והינו בסך של כ- 75 מיליון ש"ח); (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 30 ביוני 2026 מכלול משכנתאות עומדת בהתחייבות (שיעורי המסגרות המנוצלות והלא מנוצלות של תאגיד בנקאי ב' עומד על 50%)	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 מפרים את תנאי הלוואות שהועמדו להם על ידי התאגיד לפי הדוחות הכספיים לתקופה הנבחנת, לבין (ב) ממוצע תיק ההלוואות 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					
-	536,068	580,000	580,000	580,000	תאגיד בנקאי א'

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 13 באוגוסט 2026 התקיים דיון עקרוני ומקיף בוועדת המאזן בטיטות הדוחות הכספיים (להלן בסעיף זה: "הישיבה"). במסגרת הישיבה הוצגו הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, סבירות הנתונים, המדיניות החשבונאית שיושמה, השינויים שחלו בה ויישום עקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה.

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

ועדת המאזן המליצה לדירקטוריון החברה לאשר את הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון שנתקיימה ביום 17 באוגוסט 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 30 ביוני 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 גב' נטע בנארי כדירקטורית בלתי תלויה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

8. דירקטורים חיצוניים

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

9. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

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 9ב(14) 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 30 ביוני 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 30 ביוני 2026 כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ולכן לא מתקיים "סימן אזהרה" בחברה (כהגדרתו בסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות).

במסגרת ישיבת הדירקטוריון מיום 17 באוגוסט 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 תאגידים 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 בדצמבר 2026 עתידה החברה לפרוע למחזיקי אגרות החוב שלה (סדרה ב') תשלום ריבית בסך כולל של כ- 11.2 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.ג., אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראו דוח הצעת המדף ודוח בדבר תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 1 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-131845 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.ג., אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראו דוח הצעת המדף ודוח בדבר תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050606 ו-2025-01-050951, בהתאמה).

ביום 30 ביוני 2026 פרעה החברה את יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א) בסך של 23,250 אלפי ₪ ע.ג. כפירעון סופי של אג"ח (סדרה א') של החברה.

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

סדרה ב'	סדרה א'	
כן	כן	סדרה מהותית
1214675	1187277	מס' נייר ערך
5 בדצמבר 2024	26 ביוני 2022	מועד הנפקה
10 ביולי 2025	31 באוקטובר 2022	מועד הגדלת הסדרה
365,154 אלפי ₪	155,000 אלפי ₪	שווי נקוב בעת ההנפקה
335,942 אלפי ₪	-	שווי נקוב ליום 30 ביוני 2026
335,942 אלפי ₪	-	שווי נקוב בסמוך למועד פרסום הדוח
- אלפי ₪	-	סכום הריבית שנצברה למועד הדוח
342,123 אלפי ₪	-	שווי בורסאי בסמוך למועד פרסום הדוח (08/26/____)
336,426 אלפי ₪	-	שווי הוגן בדוחות הכספיים למועד הדוח
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.6%.	ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת שיעור מרווח קבוע של 4.7%.	סוג ריבית
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.	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') שולמה בשישה עשר (16) תשלומים רבעוניים, במועדים כדלקמן: (1) תשלום ראשון שולם ביום 30 בספטמבר 2022; (2) ארבע עשר (14) תשלומים נוספים שולמו ב- 31 בדצמבר, ב- 31 במרץ, ב- 30 ביוני וב- 30 בספטמבר בשנים 2022 עד 2026; ו- (3) תשלום אחרון שולם ביום 30 ביוני 2026.	מועד תשלומי ריבית
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.	הקרן נפרעה ב- 7 תשלומים חצי שנתיים רציפים, אשר שולמו בין השנים 2023 עד 2026 כדלהלן: תשלום ראשון שולם ביום 30 ביוני 2023 בשיעור של 10% מהקרן, תשלומים שני עד שביעי בשיעור של 155 מהקרן כל אחד שולמו ביום 31 בדצמבר 2023, ביום 30 ביוני 2024, ביום 31 בדצמבר 2024, ביום 30 ביוני 2025, ביום 31 בדצמבר 2025 וביום 30 ביוני 2026.	מועד תשלומי קרן
אגרות החוב (סדרה ב') (קרן ורביבית) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.	אגרות החוב (סדרה א') (קרן ורביבית) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.	תנאי הצמדה לקרן ולריבית
לא.	לא.	האם המירות לנייר ערך אחר

האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה ותנאיהן	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א') והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות ולהחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי הבורסה ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות (סדרה א').	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב') והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות ולהחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי הבורסה ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות (סדרה ב').
ערבות שניתנה בגין האג"ח	לא ניתנה ערבות.	לא ניתנה ערבות.

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 ביוני 2026	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
סדרה א'	מדורג	A2.il	לא
סדרה ב'	מדורג	A2.il	לא

(*) לפרטים נוספים בדבר דירוג אגרות החוב של החברה ראו דיווח מיידי של חברת הדירוג מיום 9 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-065409), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.4 אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב

ביום 21 ביולי 2026 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה את חידוש כהונת הנאמן של אגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 7 ביולי 2026 ו- 21 ביולי 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-10-064178 ו- 2026-10-069218 בהתאמה).

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 30 ביוני 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 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').

14.7. אמות מידה פיננסיות

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

התחייבות פיננסית	חישוב עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30 ביוני 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 - 17%.	הון עצמי ¹² - 456,464 אלפי ₪; מאזן נטו ¹³ - 2,731,767 אלפי ₪; יחס - 16.71%; החברה עומדת באמת המידה הפיננסית (**).
ההון העצמי לא יפחת מסך של: (א) לטובת העמדה לפירעון מיידי(*) - 110 מיליון ₪; ו- (ב) לטובת העלאת שיעור מרווח הריבית - 120 מיליון ₪.	הון עצמי - 456,464 אלפי ₪; החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.
לטובת העמדה לפירעון מיידי(*) - (א) סך סכומי ההלוואות שהועמדו ללווה כלשהו על ידי החברה (לרבות צדדים קשורים לאותו לווה) לא יעלה בכל עת, על שיעור של 10% מסך תיק ההלוואות הכולל של החברה במאוחד אלא כמפורט בס"ק (ב) להלן; או (ב) סך סכומי ההלוואות שהועמדו ללווה כלשהו על ידי החברה (לרבות לצדדים קשורים לו) לא יעלה, בכל עת על שיעור של 17.5% מסך שווי תיק ההלוואות וההשקעות הכולל של החברה במאוחד, ובלבד שהתקיימו התנאים ובלבד שהתקיימו כל אלה על פי דוחותיה הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים שפורסמו: (i) כל ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לאותו הלווה מובטחות בנכסי נדל"ן; (ii) לפחות 70% מההלוואות לאותו הלווה מובטחות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על נכסי נדל"ן; (iii) יחס החוב לבטוחה ביחס לכל ההלוואות שהחברה העמידה לאותו הלווה (LTV) לא עולה על 75% (בהתאם לאופן המדידה המקובל בחברה). לעניין סעיף קטן זה "נכס נדל"ן" - זכויות הבעלות של היזם או בעלי המקרקעין במקרקעין.	שיעור סך סכומי ההלוואות המקסימאלי שהועמדו ללווה כלשהו מתוך סך תיק ההלוואות הכולל של החברה עומד על שיעור של כ- 7.1%; החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.

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

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 30 ביוני 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 - 456,464 אלפי ₪; מאזן נטו ¹⁵ - 2,731,767 אלפי ₪; יחס - 16.71% 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 - 456,464 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: 17 באוגוסט 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 ל חברה 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 ידן, 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').