



מכלול מימון בע"מ - מצגת משקיעים

דוחות כספיים לרבעון רביעי ולשנת 2025

- 19 לאפריל 2026 -

הבהרה משפטית

המידע הכלול במצגת זו ("המידע" ו-"המצגת") מיועד אך ורק עבור משקיעים אשר עומדים בתנאים המפורטים בסעיפים קטנים (1) עד (4) לתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), ומטרתה לתאר עקרונות של מתווה פוטנציאלי לביצוע הנפקה פרטית למשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך ("משקיעים מתוחכמים") של אגרות חוב, אשר ככל שתונפקנה, תרשמנה למסחר במערכת רצף מוסדי בלבד ("ניירות הערך").

מודגש כי המידע המובא במצגת הינו בעל אופי כללי בלבד ומצגת זו אינה מהווה הצעה לציבור (כהגדרתה בחוק לניירות ערך) או הצעה לרכישה או מכירה או הזמנה לקבלת הצעות לרכישת ניירות ערך. המידע אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, ואינו מהווה המלצה או חוות דעת, וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. יצוין כי ככל שהחברה תבחר להנפיק ניירות ערך בעלי מאפיינים דומים למאפיינים המפורטים במצגת זו, ההנפקה תבוצע רק ביחס למשקיעים מתוחכמים, וניירות ערך כאמור לא יונפקו לציבור.

יש לשמור את המידע המתואר במצגת זו בסודיות. אין להפיץ או לשכפל את המידע, ואין לחשוף את המצגת והאמור בה לכל גורם. בקבלת המצגת, המקבל מסכים לתנאי החיסיון האמורים ולשמירה על חשאיות המידע המצוי בו. בהקשר זה יוער כי מכלול מימון נדל"ן בע"מ ("החברה"), הינה חברה בת, בבעלות מלאה, של מכלול מימון בע"מ שהינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה בתל אביב.

מצגת זו איננה כוללת כל מצג ביחס לחברה ו/או תוצאותיה הכספיות, ו/או התוכניות העסקיות של החברה או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה והיא אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלוונטי בקשר עם הנושאים הנדונים בה. כמו כן, מצגת זו לא כוללת פירוט בדבר כלל המאפיינים של ניירות הערך הרלוונטיים, וככל שיונפקו ניירות הערך הנ"ל (במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מתוחכמים) על המשקיעים שיבקשו להשקיע בהנפקה פרטית כאמור לעין בתנאים המלאים של ניירות הערך כפי שיפורטו במסגרת ההנפקה הפרטית כאמור.

החברה אינה אחראית לשלמות או דיוק המידע, והיא לא תישא באחריות לנזקים ו/או להפסדים כלשהם העלולים להיגרם כתוצאה מהשימוש במידע. מצגת זו עשויה לכלול 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 והתממשותו של המידע או אי התממשותו של המידע 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.

בקבלת החלטת השקעה בניירות הערך (ככל שיונפקו), אין להסתמך על האמור במצגת זו, המצגים ו/או ההתחייבויות המחייבים את החברה הם אלו המופיעים ו/או שעשויים להופיע במסמכי ההנפקה של ניירות הערך (ככל שיונפקו). על כל משקיע פוטנציאלי לבצע ולהסתמך על בדיקות עצמאיות ולהתייעץ עם גורמים מטעמו בסוגיות המשפטיות, (לרבות הסיכונים והסיכויים הגלומים בהשקעה) הפיסקאליות, המיסויות והכלכליות ובכל עניין אחר בקשר עם ההשקעה בניירות הערך (ככל שיונפקו) וההתאמה של ניירות הערך (ככל שיונפקו) למשקיע הפוטנציאלי.



רווח נקי ותשואה להון

סעיף	רבעון רביעי לשנת 2025	רבעון שלישי לשנת 2025	שנת 2025	שנת 2024
רווח נקי (באלפי ₪)	13,831	13,720	50,311	50,932
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	14,277	14,288	52,471	53,172
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	15.35%	17.26%	14.77%	18.9%
יחס הון עצמי מוחשי למאזן**	17.16%	16.24%***	17.16%	19.4%

* 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.

*** לאחר תאריך המאזן (30.9.2025) מכלול נדל"ן הנפיקה אג"ח מגובה בטחונות בהיקף של כ 214 מ' ש"ח שהקטין את התיק המאזני. בהנחה שההנפקה הייתה לפני תאריך המאזן יחס הון עצמי מוחשי למאזן היה עומד על כ- 18% (נכון ליום 30.9.2025).



פרמטרים עיקריים (במיליוני ₪) ליום 31.12.2025

הון עצמי 406	תיק אשראי מאזני** 2,245	תיק אשראי מנוהל 2,867
אג"ח מונפק ציבורי בחברת האם 359.2	מקורות בנקאיים* 1,995	סך הכנסות לרבעון 59.4
	ניירות ערך מסחריים בחברת האם 400	

* לאחר תאריך המאזן נחתמה מסגרת נוספת במכלול משכנתאות בסך של 100 מ' ₪. היתרות לא כוללות יתרות אג"ח מונפק ציבורי בחברת האם.
** מכלול השלימה ערב פרסום הדוחות גריעת כ- 500 מ' ₪ מתיק האשראי המאזני בדך של מבנה ה- SPC.

שנת 2025 - שנת הערכות והתארגנות למימוש צמיחה מואצת והגעה ליעדי רווח בשנת 2027 (1)



— **מבנה מאזן** – סמוך למועד פרסום הדוחות, השלימה החברה מכירה של עשרות הלוואות בסכום כולל של מעל 500 מ' ש, לחברת בת בבעלותה המלאה (SPC). הכלי ממומן על ידי בנק וגוף מוסדי ומאפשר גריעתו הכוללת מהמאזן. המהלך מהווה שיפור משמעותי הן בכלכלה של מכלול נדל"ן, הן בניצול ההון, והן בהורדת הסיכון לחברה ויכולתה להאיץ הגידול בפעילות מכלול נדל"ן (יפורט בהמשך).

— **מכלול נדל"ן** – בהמשך לגידול המשמעותי בגביית העמלות ברבעון רביעי, המשך הוזלת מקורות המימון במהלך השנה, ובשילוב האמור אודות השקת כלי ה-SPC, יכולה החברה לממש פוטנציאל של גידול מואץ בהיקף הפרויקטים המלווים ובגודלם על מנת לעמוד ביעדי הרווח לשנת 2027.



שנת 2025 - שנת הערכות והתארגנות למימוש צמיחה מואצת והגעה ליעדי רווח בשנת 2027 (2)



— **מכלול צמיחה** – לאחר שנת התארגנות, שינוי המיקוד האסטרטגי לכיוון מימון בתחום הנדל"ן, לצד הוזלת מקורות המימון והקטנת דרישת ההון הנדרשת לפעילות מהבנקים המממנים, ערוכה החברה למימוש הפוטנציאל ועמידה ביעדי הרווח לשנת 2027.

— **מכלול משכנתאות** – במהלך השנה הוקמה הפעילות והגיעה קרוב לאיזון תפעולי. יתרות סוף השנה עמדו על כ- 104 מ' ש, ונכון לסוף רבעון הראשון על כ- 160 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 (מצורף נספח מפת התחרות).





שיפור משמעותי ביעילות המימונית ותשואה על ההון

מעבר מאג"ח מגובה שהחברה הנפיקה עד כה ברצף מוסדיים לשימוש בטכניקה של מכירת הלוואות ל- SPC בבעלותה והתממנות ללא זכות חזרה ע"י בנקים, מאפשרת שיפור ביעילות המימונית וגידול בתשואה להון מהפעילות באופן משמעותי (1)

- עד כה החברה הנפיקה 4 סדרות של אג"ח מגובה בטחונות של תיקי לווים במכלול נדל"ן ברצף מוסדיים בהיקף כולל של כ- **800 מ' ש**, וגרעה החלק המועבר של ההלוואות מהמאזן.
- בסוף רבעון ראשון של שנת 2026, ביצעה החברה מכירה של **95%** מחלק מתיק הלוואות בתחום ליווי פרויקטים בנדל"ן ל- SPC בבעלותה, אשר מומן ע"י המערכת הבנקאית וגוף מוסדי ללא זכות חזרה לחברה, ומאפשר למכלול לגרוע מהמאזן את החלק הנמכר, בהיקף של מעל **500 מ' ש**.
- המהלך משיג שיפור משמעותי ב**יעילות המימונית** של החברה, הגדלת רווחיה והתשואה להון מפעילות זו, הנובע מכך שהן שיעור מכירת הלוואות עומד על 95% והן מאלמנטים תפעוליים שונים שמאפשרים לאורך חיי המכשיר הפיננסי, לבצע **הרחבות רבעוניות** ולשאוף לשימור יחס זה בקירוב.



שיפור משמעותי ביעילות המימונית ותשואה על ההון

מעבר מאג"ח מגובה שהחברה הנפיקה עד כה ברצף מוסדיים לשימוש בטכניקה של מכירת הלוואות ל- SPC בבעלותה והתממנות ללא זכות חזרה ע"י בנקים, מאפשרת שיפור ביעילות המימונית וגידול בתשואה להון מהפעילות באופן משמעותי (2)

אגח מגובה בטחונות (CLN)		SPC בבעלות החברה
זירת פעילות	רצף מוסדיים	פרטי
מממנים	מוסדיים וכשירים	בנק וגוף מוסדי
שיעור המכירה	80% ובהרחבה 75%	95%
הרחבות	אחת לחצי שנה עד שנה	בתום כל רבעון עגול
עלויות (כרית פיצוי, כרית תפעול, חתמים)	קיימת	לא קיימת
מחיר אשראי	גבוה ממחיר האשראי ללווה	נמוך ממחיר האשראי ללווה

תוכנית תלת שנתית

יעדים לשנת 2027 עם שינוי קל

בשנת 2027

תשואה להון

מעל 20%

והמשך מדיניות

חלוקת דיבידנד

רווח נקי 2027 יעדים		רווח נקי 2025 בפועל	תחום פעילות
50-65 מ'ש		37.3 מ'ש	נדל"ן
20-30 מ'ש		13.6 מ'ש	צמיחה
15-20 מ'ש		(0.6) * מ'ש	משכנתאות
85-115 מ'ש		50.3 מ'ש	סה"כ

* בניכוי העמסות של הוצאות כלליות, הפעילות עברה לאיזון תפעולי כבר בשנת הפעילות הראשונה.

דוח רווח והפסד לשנת 2025 לפי מגזרי פעילות*

סה"כ	משכנתאות	צמיחה	נדלן	
1,846,067	33,989	453,325	**1,358,753	יתרות מממוצעות מאזניות
<u>215,661</u>	<u>3,664</u>	<u>56,160</u>	<u>155,837</u>	סה"כ הכנסות ברוטו
(4,689)	0	(2,359)	(2,330)	הפרשה ספציפית
(110,396)	(1,982)	(29,585)	(78,829)	הוצאות מימון
<u>(3,301)</u>	<u>0</u>	<u>143</u>	<u>(3,444)</u>	עלויות הנפקת אג"ח / הכנסות אחרות
96,709	1,599	24,863	70,247	הכנסות מימון נטו
(20,508)	(1,359)	(5,450)	(13,699)	הוצאות תפעול ישירות
(9,899)	(1,058)	(1,456)	(7,385)	הוצאות עקיפות
66,302	(819)	17,957	49,163	רווח לפני מס
<u>(15,991)</u>	<u>197</u>	<u>(4,331)</u>	<u>(11,857)</u>	הוצאות מס
50,311	(621)	13,626	37,306	תרומה לרווח הנקי

* ללא עמודת ההתאמות מהדוחות הכספיים.
** לא כולל יתרה חוץ מאזנית ממוצעת בסך של כ - 350 מ' ש.



עיקרי הפעילות ברבעון הרביעי לשנת 2025

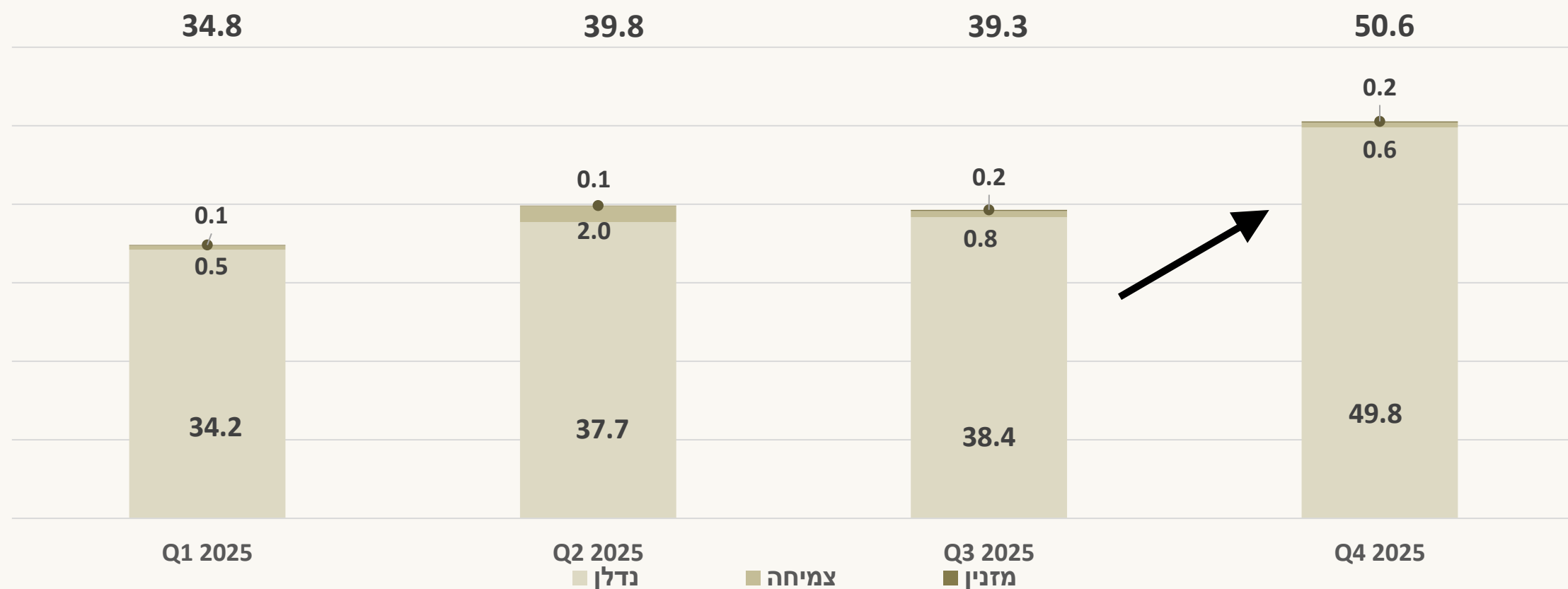
- **הכנסות** - גידול **משמעותי** בגביית **עמלות ליווי**, והמשך כניסת תיקים בהיקפים גדולים יותר מבעבר.
- גידול בצריכת האשראי הבכיר עקב המשך הירידה בקצב מכירות הדירות לעומת האצה בקצב הבניה.
- **עלויות מימון** - המשך **הוזלת** מקורות המימון בכל תחומי הפעילות ולאחר תאריך המאזן.
- **מבנה מאזן** - החברה הנפיקה אג"ח צמוד אשראי (סדרה 4) במכלול נדל"ן בנובמבר 2025 בסך של 214 מ' ש' ורישום **הפסד חד פעמי של כ- 2 מ' ש'** (הוצאות אחרות).
- החברה הנפיקה בדצמבר 2025 כ- 4.4 מ' ע.נ. מניות בתמורה לכ- 55 מ' ש', ולאחר תאריך המאזן מימוש אופציה של כלל שהזרימה עוד כ- 15 מ' ש'. ההון הנוסף **טרם השפיע** משמעותית על הוזלת המקורות בשנת 2025.
- **מכלול משכנתאות** - הקמת הפעילות בסוף הרבעון הראשון והאצה החל מהרבעון השני ואילך. יתרות סוף הרבעון עמדו על כ- **104 מ' ש'**, ונכון לסוף רבעון ראשון על כ- **160 מ' ש'**.



גידול בסעיף הכנסות מראש, עקב גביית עמלות והמשך גידול בפתיחת פרויקטים לליווי

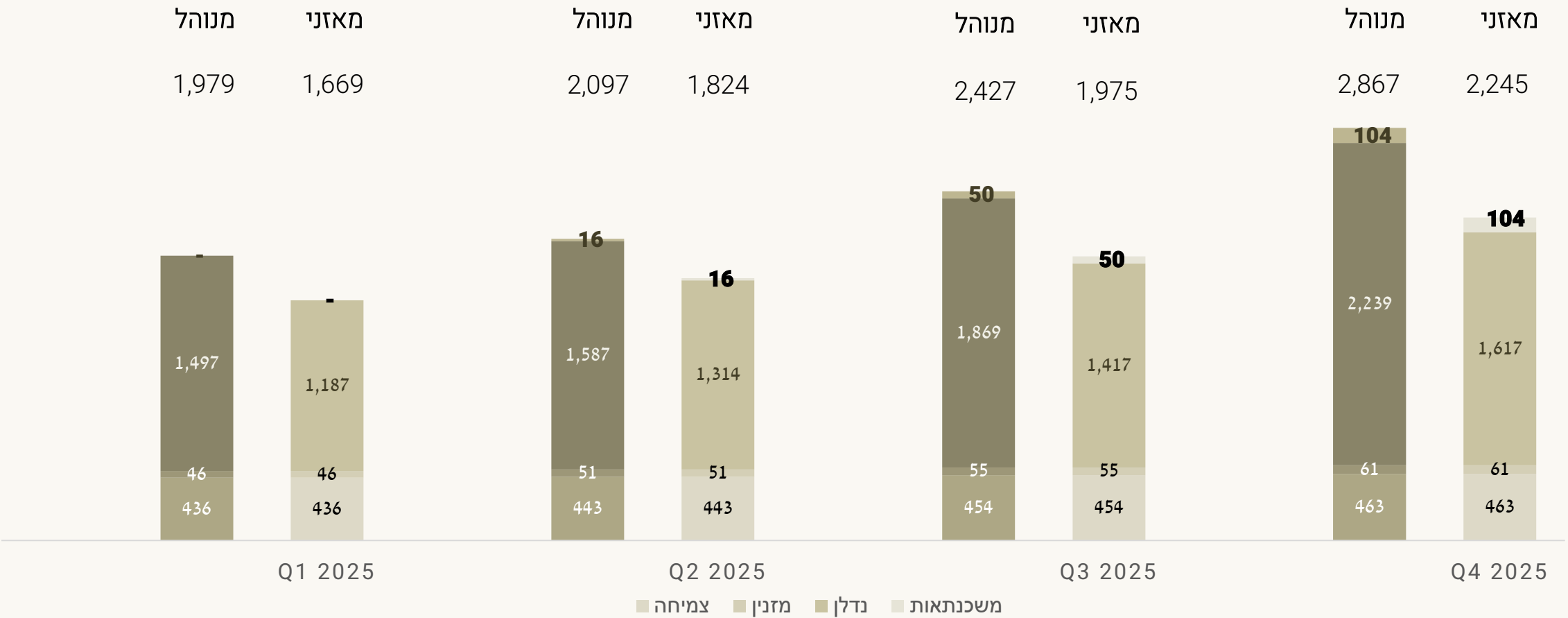
הגידול ברישום ההכנסות ברווח והפסד צפוי להיות הדרגתי, עקב מעבר לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם

יתרות הכנסה מראש במיליוני ₪



גידול ביתרות מאזניות ומנוהלות במכלול נדל"ן

התיק המאזני של מכלול נדל"ן גדל בשיעור של כ- 14% לעומת הרבעון השלישי לשנת 2025, עקב עלייה בכמות התיקים יחד עם המשך הירידה במכירות הדירות במקביל להאצת קצב הבנייה בחלק מהפרויקטים. התיק של מכלול משכנתאות גדל בכ- 110% לעומת הרבעון השלישי לשנת 2025.



פיזור לקוחות של מכלול

עיקר התיק בנדל"ן למגורים חוב בכיר בעסקאות ללא מימון רכיב קרקע לזמן ארוך

108

פרויקטים אושרו וצפויים
להיכנס ברבעונים
הקרובים

*** 300**

פרויקטים פעילים בליווי

2.9 מיליארד ₪

תיק מנוהל
(נכון ל- 31.12.2025)

2.3 מיליארד ₪

תיק אשראי
והשקעות מאזני
(נכון ל- 31.12.2025)

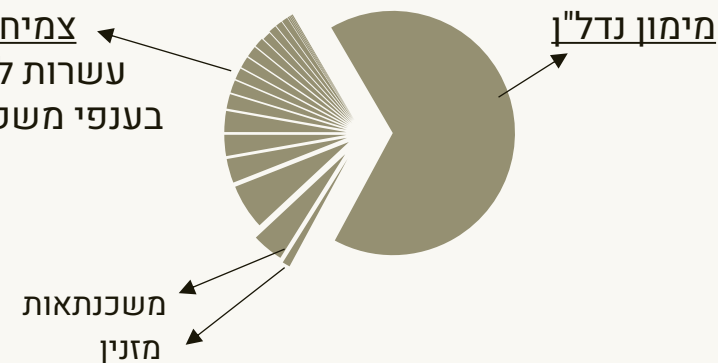


מימון נדל"ן
למגורים בעיקר חוב בכיר
בעסקאות התחדשות
עירונית
ללא קרקע -
בממוצע כושר ספיגה עומד
על כ- 47%



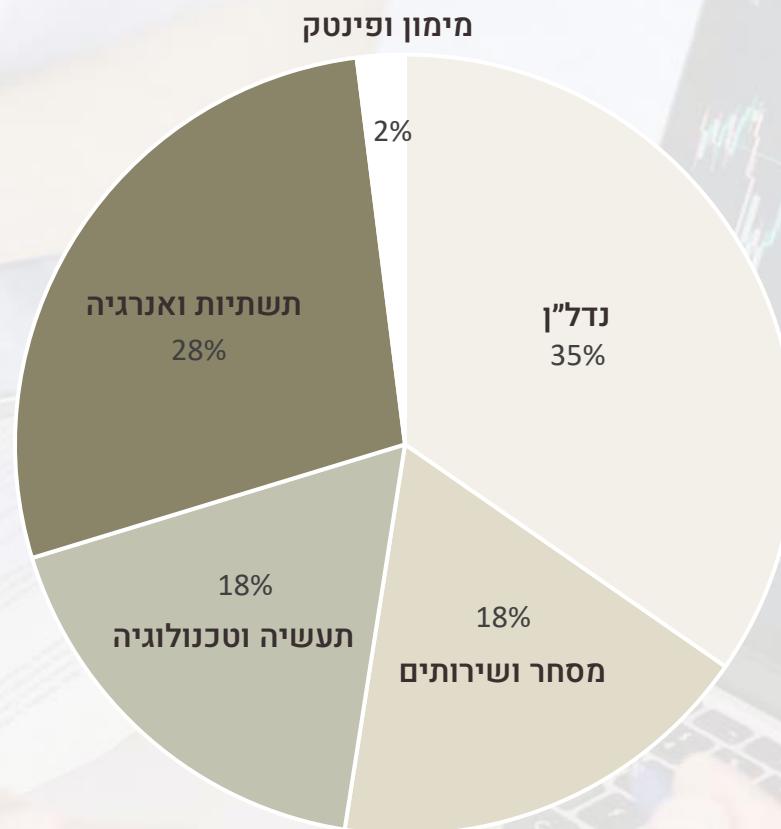
*בנוסף כ- 622 מ' ₪
נרכש על ידי צדדים ג' או
נמכר סיכון האשראי
באמצעות הנפקת אג"ח
צמוד אשראי

צמיחה
עשרות ליוויים
בענפי משק שונים



מכלול צמיחה – הגדלת מרכיב הלוואות עם בטחונות נדל"ן

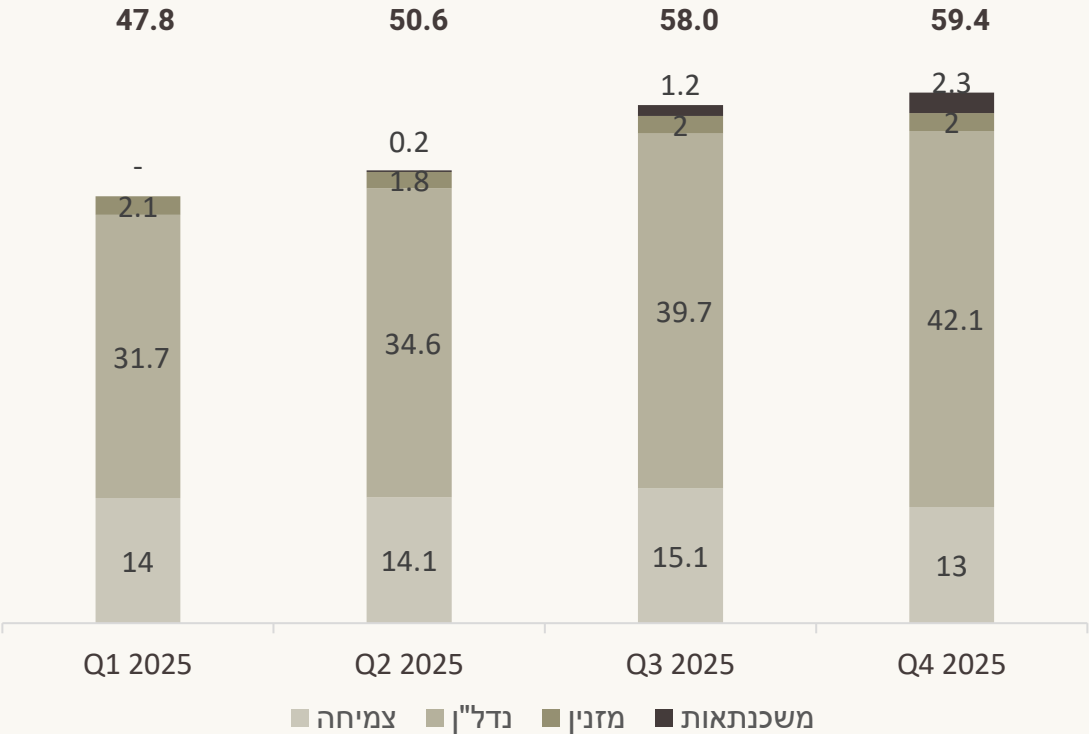
תיק אשראי והשקעות כ- 463 מ' ש"ח (נכון ל- 31.12.25)



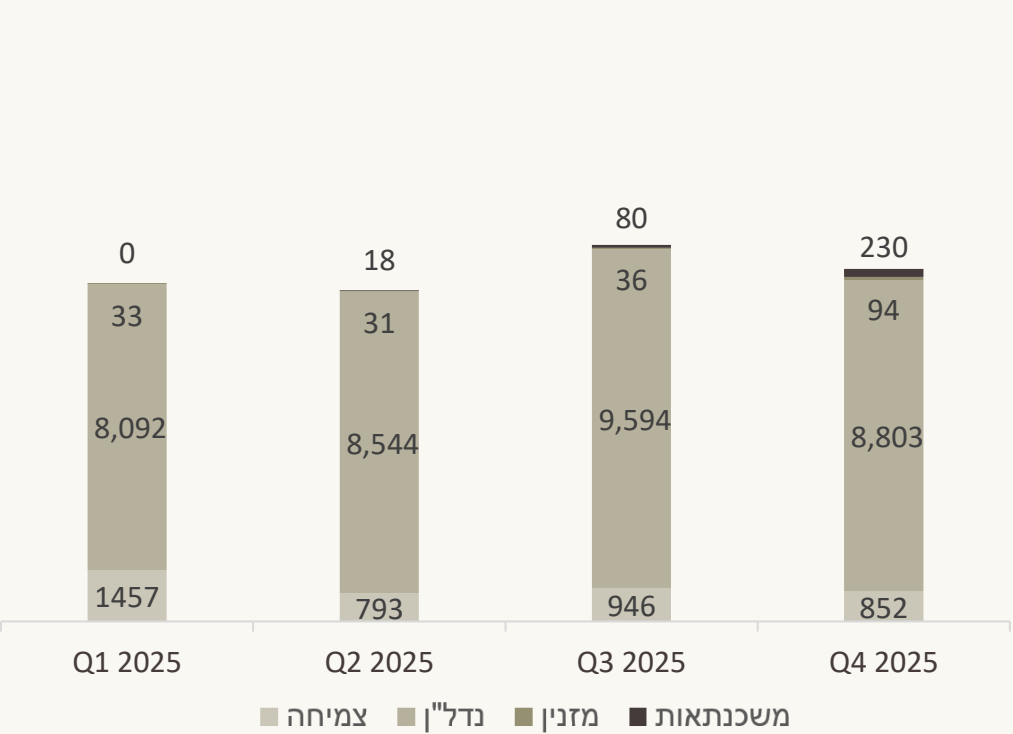
גידול בהכנסות למרות ירידה בריבית ב"י עקב מספר השפעות:

- עלייה בתיק האשראי בעיקר במכלול נדל"ן.
- עליה בגביית עמלות אשר בשל המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר מאחר ומשך הליווי שלהם ארוך יותר וכן בשל כניסת פרויקטים לליווי בעיקר בתום הרבעון שעדיין אינם משפיעים באופן מהותי על סעיף ההכנסות ומתבטאים בסעיף ההכנסות מראש.
- ירידה בהכנסות במכלול צמיחה בשל ירידה בהוגן.
- המשך גידול מואץ בפעילות מכלול משכנתאות.

הכנסות מימון (במיליוני ₪)



מתוכן הכנסות מעמלות (באלפי ₪)

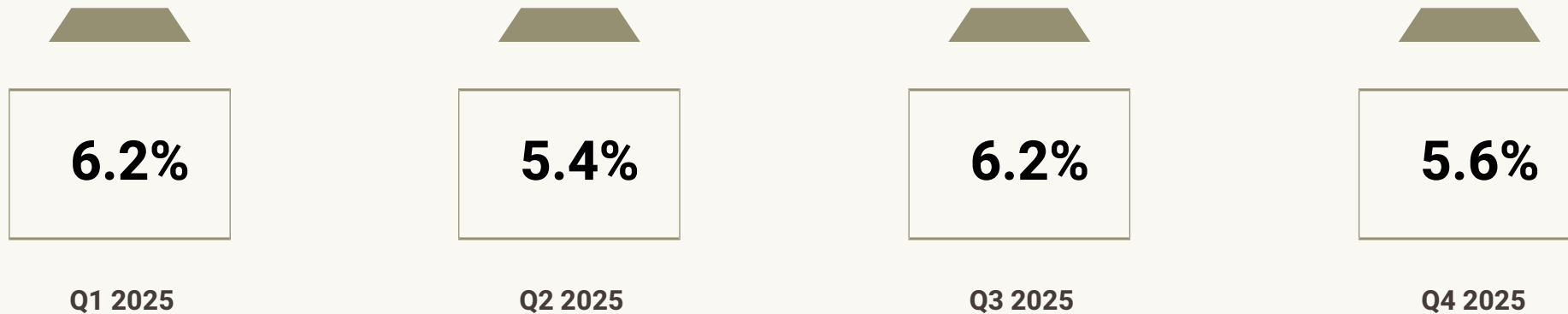


הכנסות מימון נטו לתיק אשראי - קיטון על רקע :

— גידול בתיק האשראי בעיקר בחוב בכיר לעומת גידול בשיעור קטן יותר בהכנסות מריבית.

— עליה בגביית עמלות כאמור עדיין אינה משפיעה באופן מהותי על סעיף ההכנסות.

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



גידול, גיוון והוזלת מקורות המימון של החברה

היקף מקורות מימון נכון להיום:
כ- 2.45 מיליארד ₪
(לא כולל אג"ח מגובה בטחונות במכלול נדל"ן)



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 1.35 מיליארד ₪	שיעור המימון עד 75%	3 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 360 מ' ₪	שיעור המימון עד 80%	2 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 185 מ' ₪	שיעור המימון עד 85%	מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 200 מ' ₪ (נכון ל 31.12.25 ל 100 מ' ₪)

אג"ח מגובה בטחונות* כ- 568 מ' ₪

* בנוסף כ- 54 מ' ₪ מנוהל על ידי מכלול נדל"ן ומוחזק על ידי צדדים שלישיים שלא במסגרת האג"ח.
** הנע"מ הועמד למול מסגרות בנקאיות פנויות בסכום זהה.

הפרשה ספציפית לחובות מסופקים

מגזר צמיחה

מגזר הנדל"ן

כ- 69.5 מ' ש

כ- 26.7 מ' ש

הלוואות בכשל

כ- 0.4 מ' ש

אפסית

הוצאה להפרשה ספציפית ברבעון הרביעי לשנת 2025

כ- 15.7 מ' ש

כ- 3.3 מ' ש

סך יתרות הפרשה ספציפית

כ- 1%

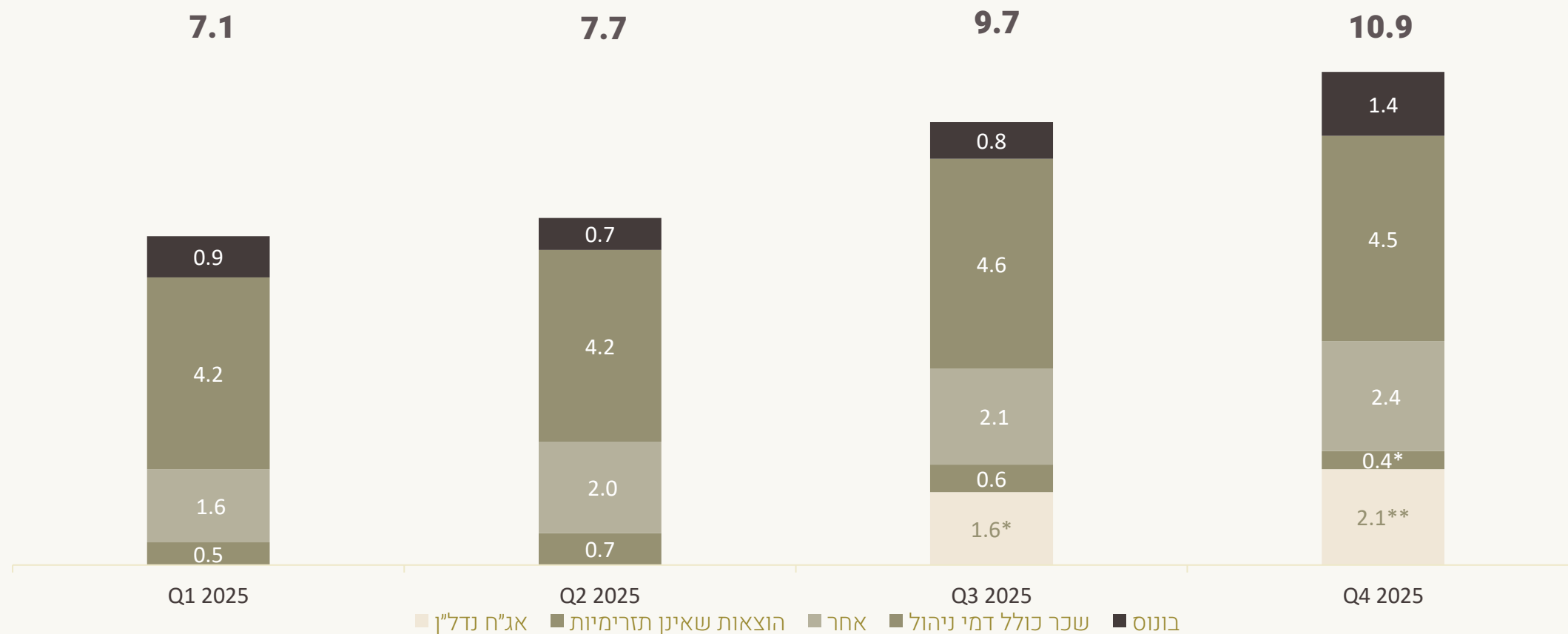
כ- 0.1%

שיעור ההוצאה להפרשה הספציפית הממוצעת*

* 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.

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



עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ₪)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ₪)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ₪)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ₪)	
163,761	180,903	48,240	52,548	הכנסות ריבית
40,982	39,603	10,655	9,890	הכנסות מעמלות
(592)	(4,845)	(899)	(3,173)	שינויים בשווי הוגן של הלוואות
204,151	215,661	57,996	59,355	סה"כ הכנסות
(96,840)	(108,255)	(28,447)	(29,576)	הוצאות מימון
107,311	107,406	29,549	29,779	סה"כ הכנסות מימון, נטו
(7,254)	(5,255)	(1,668)	(704)	הפרשה להפסדי אשראי
(720)	(496)	(172)	120	הכנסות (הוצאות) מימון, אחרות
(25,319)	(29,508)	(7,523)	(8,365)	הוצאות הנהלה וכלליות וביטוח
(4,587)	(3,685)	(1,628)	(2,090)	הכנסות (הוצאות) אחרות(*)
(2,240)	(2,160)	(568)	(446)	הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות(**)
40,120	41,104	11,559	11,485	סה"כ הוצאות
67,191	66,302	17,990	18,294	סה"כ רווח (הפסד) לפני מס
50,932	50,311	13,720	13,831	רווח (הפסד) נקי לתקופה
53,172	52,471	14,288	14,277	רווח נקי מנוטרל(***)
18.9%	14.77%	17.26%	15.35%	תשואה להון מרווח מנוטרל במונחים שנתיים

* בשנת 2024 - שינוי בשווי החזקות הוניות במכלול צמיחה בסך של כ- 1 מ' ₪ + הוצאות התקשרות מכלול נדל"ן בשטר נאמנות לטובת הנפקה פרטית של אגרות חוב מגובות בנכסים בשנת 2024 בסך של כ- 1.6 מ' ₪. בשנת 2025 הוצאות התקשרות מכלול נדל"ן בשטר נאמנות לטובת הנפקה פרטית של אגרות חוב מגובות בנכסים בסך של כ- 3.7 מ' ₪. ברבעון רביעי לשנת 2025 כ- 2.1 מ' ₪.

** הוצאות חשבונאיות / שאינן תזרימיות: בגין הרבעון הרביעי לשנת 2025 הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך 239 אש"ח, הפחתת עודפי עלות בסך 206 אש"ח.

רווח נקי ותשואה להון

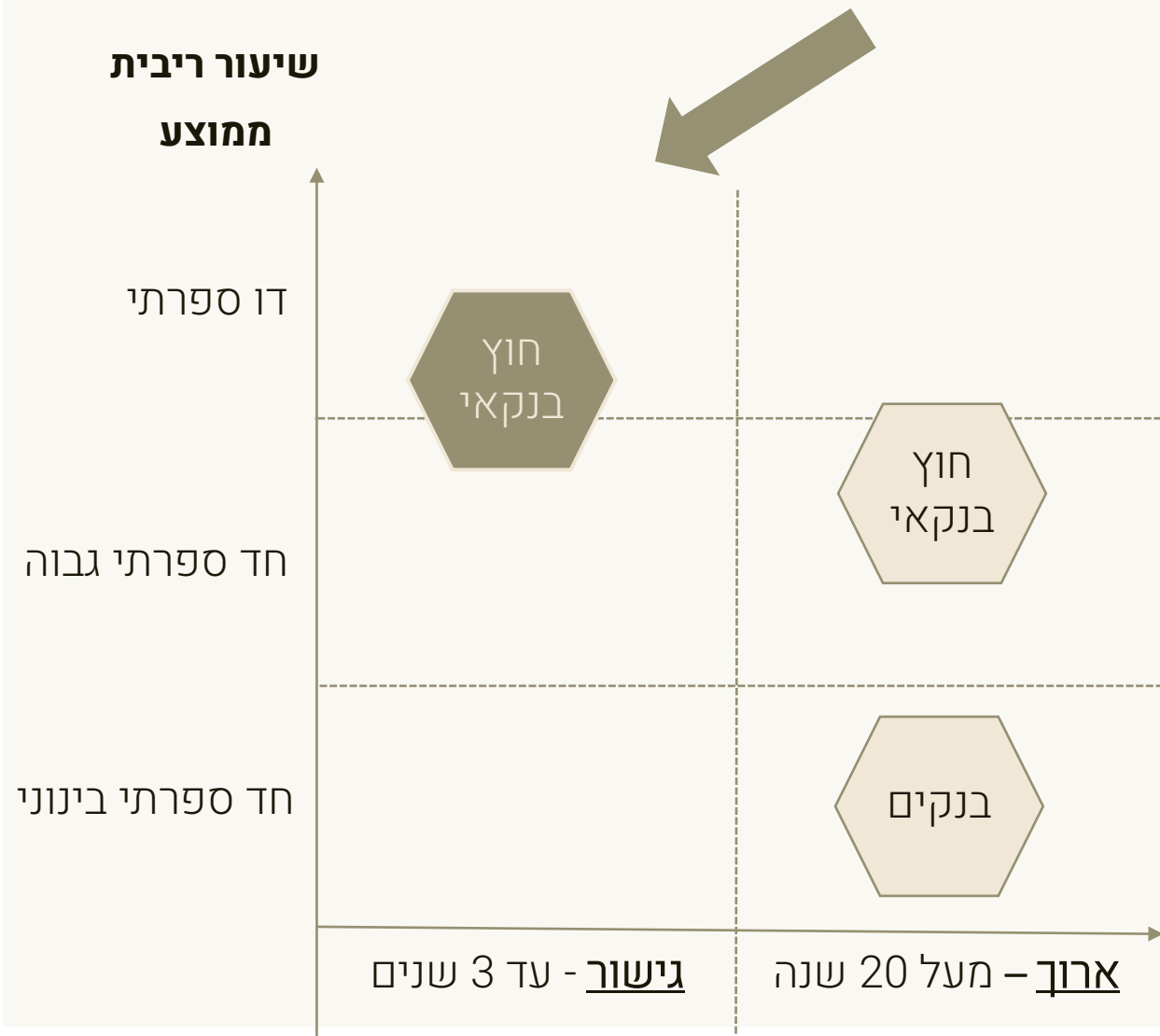
סעיף	רבעון רביעי לשנת 2025	רבעון שלישי לשנת 2025	שנת 2025	שנת 2024
רווח נקי (באלפי ₪)	13,831	13,720	50,311	50,932
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	14,277	14,288	52,471	53,172
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	15.35%	17.26%	14.77%	18.9%
יחס הון עצמי מוחשי למאזן**	17.16%	16.24%***	17.16%	19.4%

* 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.

*** לאחר תאריך המאזן (30.9.2025) מכלול נדל"ן הנפיקה אג"ח מגובה בטחונות בהיקף של כ 214 מ' ש"ח שהקטין את התיק המאזני. בהנחה שההנפקה הייתה לפני תאריך המאזן יחס הון עצמי מוחשי למאזן היה עומד על כ- 18% (נכון ליום 30.9.2025).

נספח - מפת התחרות בשוק משכנתאות בשעבוד דרגה ראשונה מיקוד מכלול משכנתאות - הלוואות גישור



- סה"כ כ- 100 מיליארד ₪ ביצועי משכנתאות בשנה במערכת הבנקאית
- להערכת החברה כ- 10% מבוצעים מחוץ למערכת הבנקאית.
- שוק הלוואת הגישור החוץ בנקאי מוערך על ידי החברה באחוזים בודדים בשנה מסך העמדות חדשות במערכת הבנקאית.

- מטרת הגישור העיקריות הן:
 - שיפור התנהלות לווה וחזרה למימון בנקאי זול לטווח ארוך
 - קבלת זמן למכירת נכס
 - מגבלות רגולטוריות אחרות בבנקים

תודה רבה!