



מכלול מימון בע"מ - מצגת משקיעים

דוחות כספיים לרבעון ראשון לשנת 2026

- 20 למאי 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 הראשון 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 ראשון לשנת 2026	רבעון רביעי לשנת 2025	שנת 2025
רווח נקי (באלפי ₪)	16,322	13,831	50,311
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	16,714	14,277	52,471
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	15.87%	15.35%	14.77%
יחס הון עצמי מוחשי למאזן**	19.98%	17.16%	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 31.03.2026

הון עצמי
437

תיק אשראי מאזני
2,037

תיק אשראי מנוהל
3,056

אג"ח מונפק ציבורי בחברה
359

מקורות בנקאיים*
2,095

סך הכנסות לרבעון הראשון
63

ניירות ערך מסחריים בחברת האם
400

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

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



— **מבנה מאזן** – במהלך הרבעון, השלימה החברה מכירה של עשרות הלוואות בסכום כולל של כ- 515 מ' ש' לחברת בת בבעלותה המלאה (SPC). הכלי ממומן ע"י בנק וגוף פיננסי ואפשר את גריעת החלק הנמכר מהמאזן בדוחות הכספיים. 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). הרבעון הראשון הסתכם בכך **שכשליש** מהאשראי של מכלול אינו על מאזנה.

— **מכלול נדל"ן** – במהלך הרבעון, גידול בתיק האשראי ובפעילות, והמשך הוזלת מקורות המימון יחד עם השקת כלי ה- SPC, מביא ליכולת החברה לממש פוטנציאל של גידול בהיקף הפרויקטים המלווים ובגודלם על מנת לעמוד ביעדי הרווח לשנת 2027.



רבעון ראשון לשנת 2026 - טיוב מבנה המאזן וגידול ברווחים במכלול נדל"ן ובמכלול משכנתאות (2)



— **מכלול צמיחה** – קיטון בתיק האשראי בשל פירעון 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 ועמידה ביעדי הרווח לשנת 2027.

— **מכלול משכנתאות** – לאחר פחות משנה מתחילת פעילותו הגיע מגזר המשכנתאות לרווח נקי של כ- 0.8 מ' ש. יתרות האשראי סוף הרבעון עמדו 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.





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 לתום שנת 2025, הנפיקה החברה 4 סדרות של אג"ח מגובה בטחונות של תיקי לווים במכלול נדל"ן בהיקף כולל של כ- **800 מ' ש"ח**, וגרעה החלק היחסי של ההלוואות מהמאזן.
- בסוף הרבעון הראשון לשנת 2026, ביצעה החברה מכירה של **95%** של חלק מתיק הלוואות בתחום ליווי פרויקטים בנדל"ן ל- SPC בבעלותה, אשר מומן ע"י המערכת הבנקאית וגוף פיננסי ללא זכות חזרה לחברה, ומאפשר למכלול לגרוע מהמאזן את החלק הנמכר, בהיקף של מעל ל- 515 מ' ש.
- המהלך השיג שיפור משמעותי ביעילות 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** (בכפוף לאישור המממנים) 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)

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

* בכפוף לאישור המממנים

רווחיות לפי מגזרי פעילות

מכלול משכנתאות רווחית לראשונה

בשנת 2027

תשואה להון

מעל 20%

והמשך מדיניות

חלוקת דיבידנד

רווח נקי Q1/26 בפועל		תחום פעילות
רווח נקי 2027 יעדים		
50-65 מ' ש	11.9 מ' ש *	נדל"ן
20-30 מ' ש	3.7 מ' ש **	צמיחה
15-20 מ' ש	0.74 מ' ש	משכנתאות
85-115 מ' ש	16.3 מ' ש	סה"כ

* כולל הוצאה חד פעמית בעיקר בתחום המשפטי בסך של כ- 0.94 מ' ש בגין הקמת ה- SPC.

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

דוח רווח והפסד לרבעון הראשון לשנת 2026 לפי מגזרי פעילות*

סה"כ	משכנתאות	צמיחה	נדל"ן	
2,344,398	131,576	387,802	**1,825,020	יתרות מממוצעות מאזניות
<u>63,041</u>	<u>3,866</u>	<u>13,411</u>	<u>45,764</u>	סה"כ הכנסות ברוטו
(1,663)	-	(1,912)	(249)	הפרשה ספציפית
(30,004)	(1,640)	(5,399)	(22,965)	הוצאות מימון
<u>(940)</u>	=	=	<u>(940)</u>	עלויות הנפקת אג"ח / הכנסות אחרות
30,434	2,226	6,100	22,108	הכנסות מימון נטו
(5,200)	(833)	(949)	(3,417)	הוצאות תפעול ישירות
(3,931)	(427)	(323)	(3,181)	הוצאות עקיפות
21,304	966	4,828	15,510	רווח לפני מס
<u>(4,982)</u>	<u>(226)</u>	<u>(1,129)</u>	<u>(3,627)</u>	הוצאות מס
16,322	740	3,699	11,883	תרומה לרווח הנקי

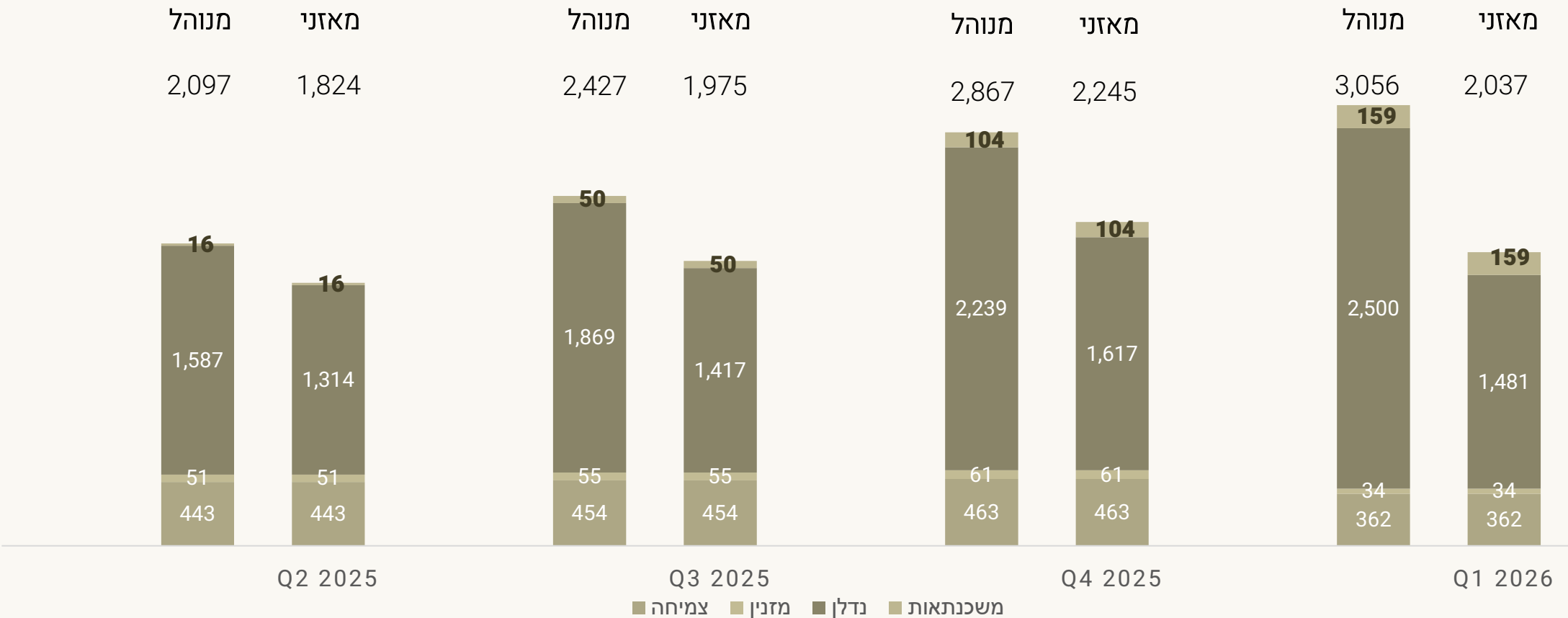
* ללא עמודת ההתאמות מהדוחות הכספיים.

** לא כולל יתרה חוץ מאזנית ממוצעת בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח.

גידול ביתרות מנוהלות במכלול נדל"ן ומשכנתאות

שליש מאשראי החברה לא על מאזנה

התיק המנוהל של מכלול נדל"ן גדל בשיעור של כ- 11.65% לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2025, בעיקר עקב כניסת תיקים חדשים וגדולים עם המשך הירידה במכירת הדירות במקביל להאצת קצב הבנייה בחלק מהפרויקטים. התיק של מכלול משכנתאות גדל בכ- 53% לעומת הרבעון הקודם, לצד ירידה בתיק מכלול צמיחה עקב פירעונות גדולים ושינוי במיקוד.



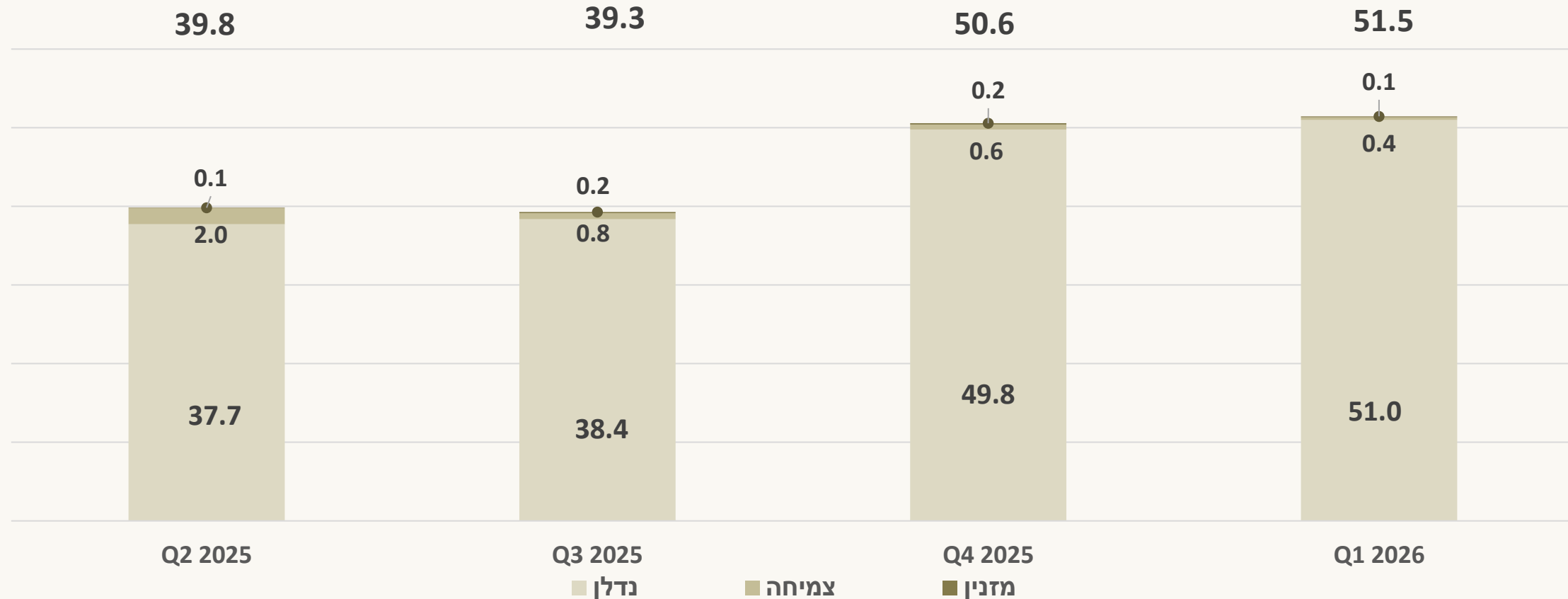
* במסגרת הפיתוח העסקי של החברה, ומתוך מטרה לטייב את השימוש של החברה בהונה העצמי, הנפיקה מכלול נדל"ן במהלך 2024 ו-2025 אגרות חוב צמודות אשראי בהיקף כספי של כ- 820 מ' ש, אשר יתרתן נכון ל 31.03.2026 הינה כ- 450 מ' ש. כן ביצעה החברה ברבעון הראשון לשנת 2026 מכירה ל-SPC וגריעה מהמאזן בסך של כ- 515 מ' ש.



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

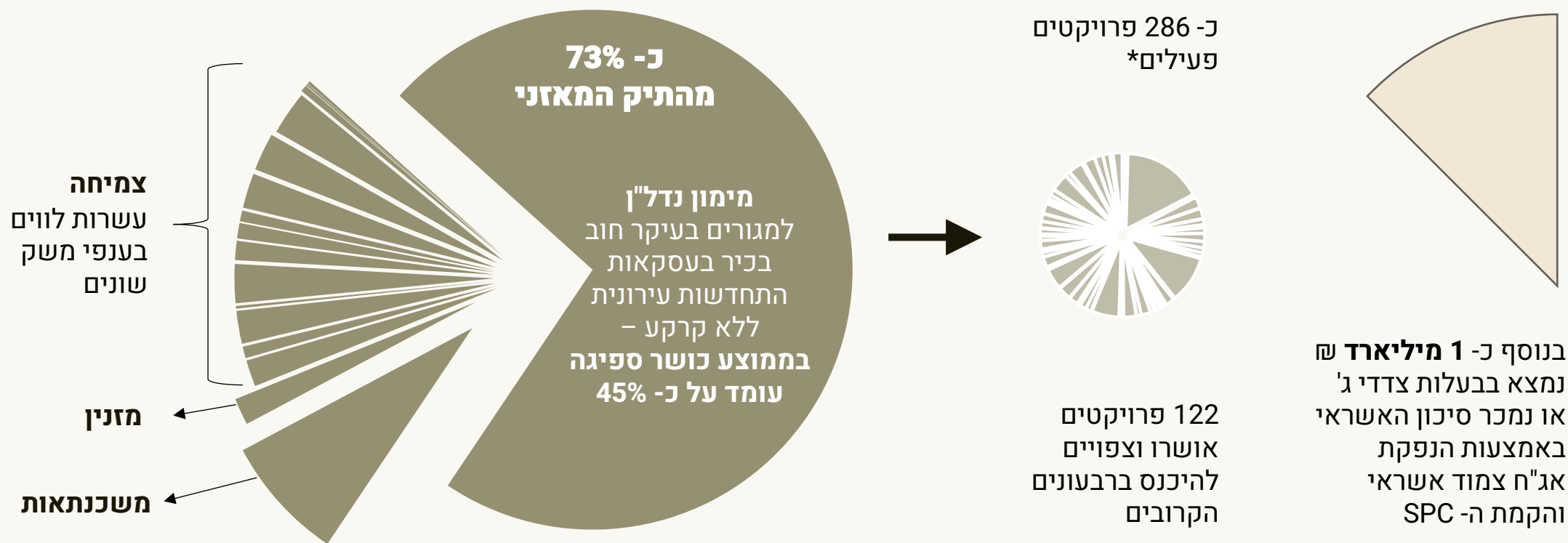
יתרות הכנסה מראש במיליוני ₪



פיזור לקוחות של מכלול

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

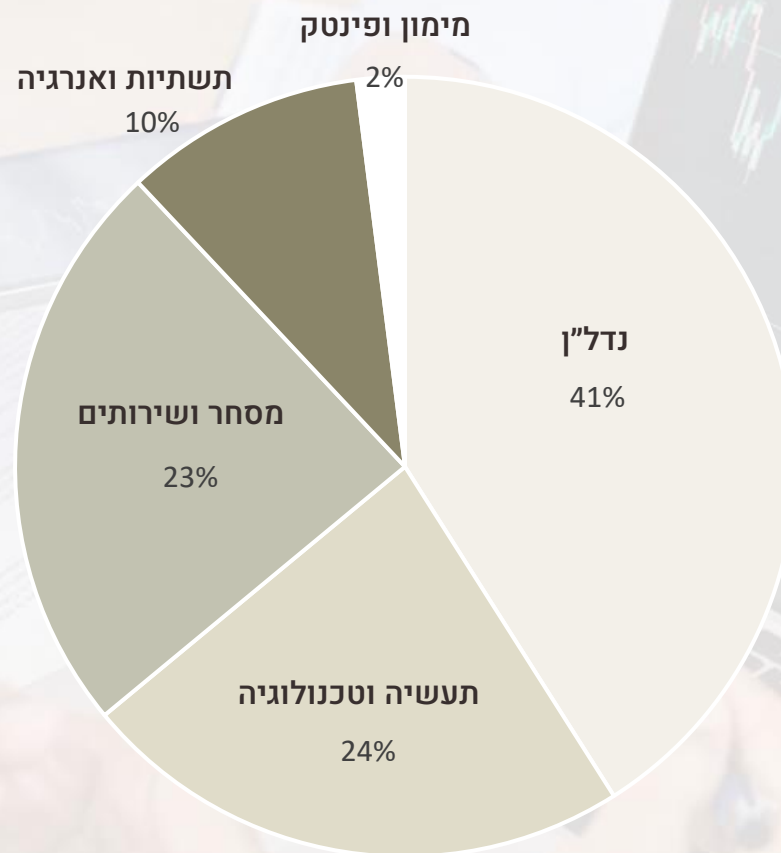
תיק אשראי והשקעות מאזני של כ- 2 מיליארד ש"ח ותיק מנוהל של כ- 3 מיליארד ש"ח (נכון ל-31.03.2026)



* מתוך פרויקטים אלו בכ- 15 פרויקטים הסתיימה העמדת מסגרות האשראי.

מכלול צמיחה – פירעון של הלוואות בהיקף של כ- 110 מ' ש' ובנייה הדרגתית של תיק ממוקד תחום הנדל"ן

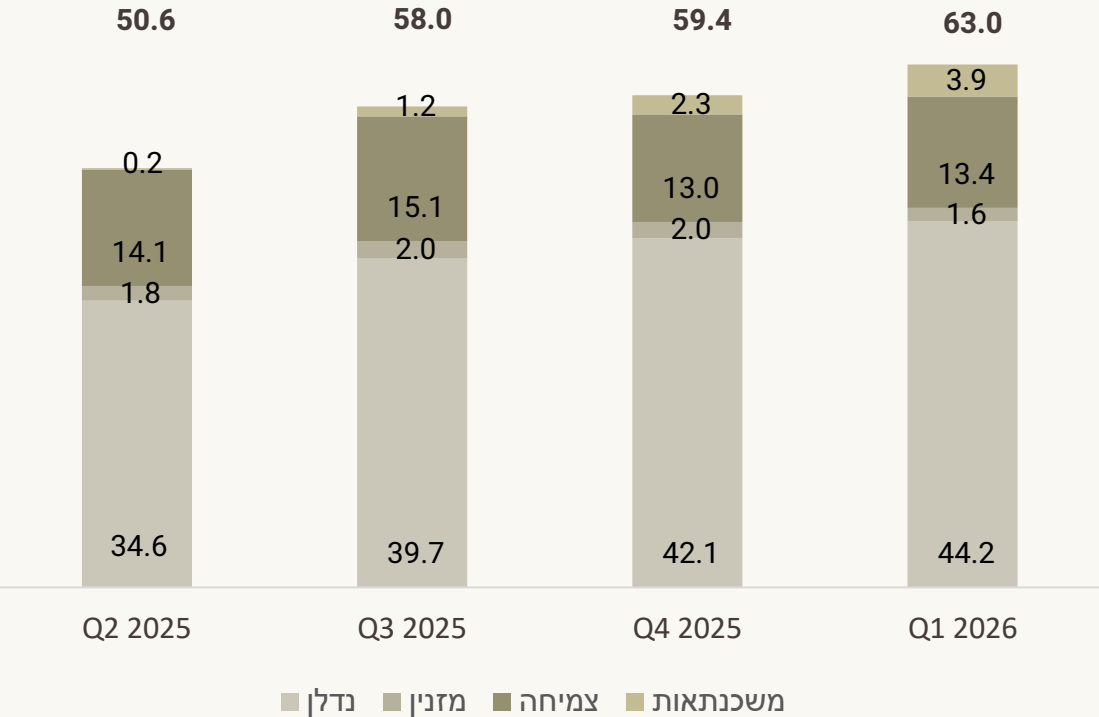
תיק אשראי והשקעות כ- 362 מ' ש' (נכון ל- 31.03.26)



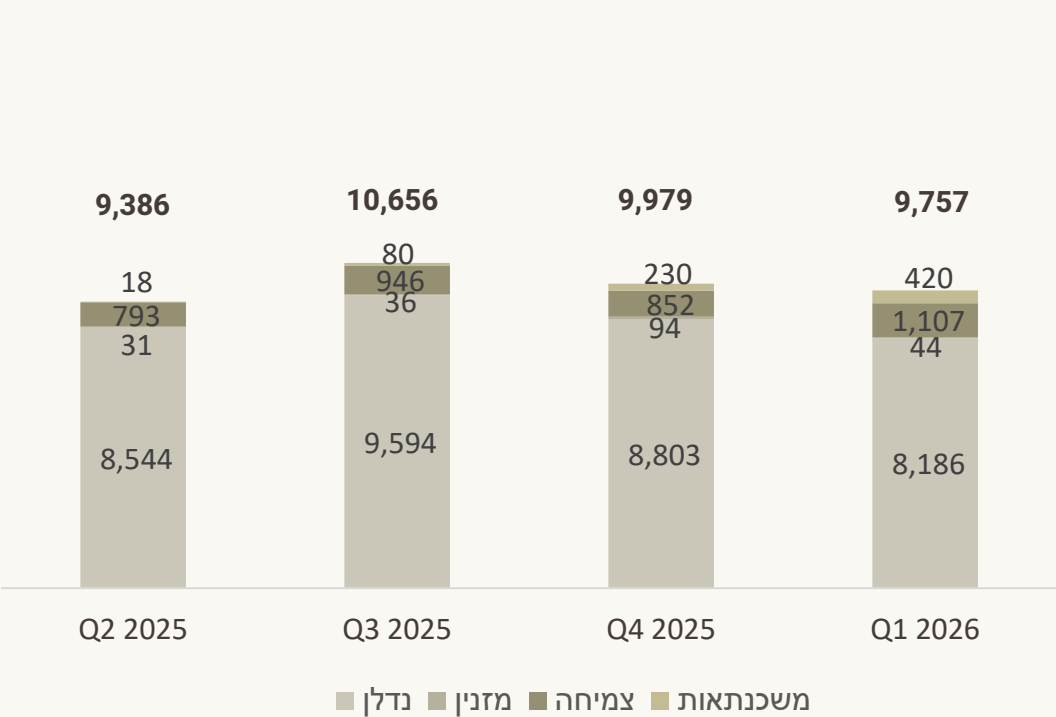
גידול בהכנסות למרות ירידה בריבית בנק ישראל עקב מספר השפעות:

- עלייה בתיק האשראי בעיקר במכלול נדל"ן.
- בשל המעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר מאחר ומשך הליווי שלהם ארוך יותר אשר עדיין אינם משפיעים באופן מהותי על סעיף ההכנסות המתבטאים בסעיף ההכנסות מראש.
- המשך גידול מואץ בפעילות מכלול משכנתאות.

הכנסות מימון (במיליוני ₪)

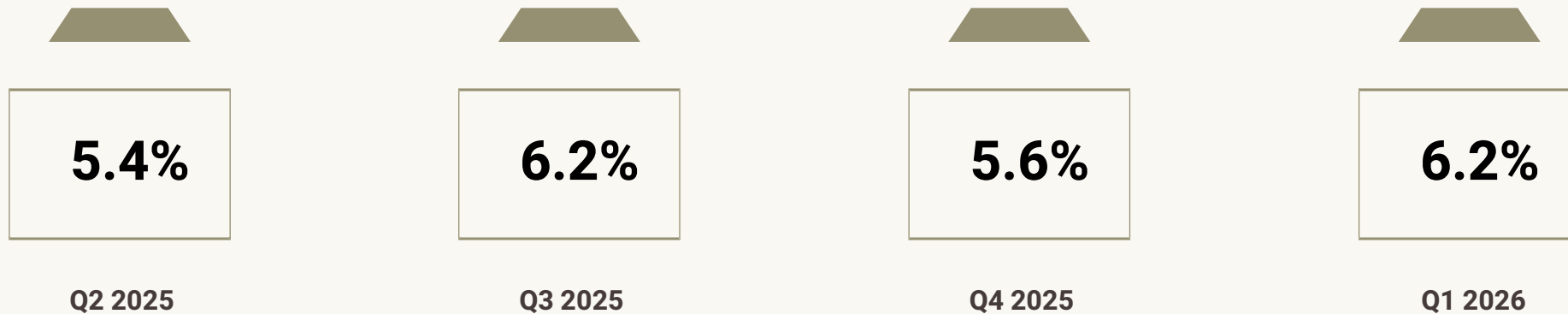


מתוכן הכנסות מעמלות (באלפי ₪)



הכנסות מימון נטו לתיק אשראי - עליה בהכנסות מימון בנדל"ן ובמשכנתאות, לעומת קיטון בתיק האשראי המאזני כתוצאה מגריעה מהמאזן את האשראי שנמכר ל SPC

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



הפרשה ספציפית לחובות מסופקים

מגזר הנדל"ן		מגזר הצמיחה
הלוואות בכשל		כ- 27.2 מ' ש
הוצאה להפרשה ספציפית ברבעון הראשון לשנת 2026		כ- 1.9 מ' ש
סך יתרות הפרשה ספציפית		כ- 3 מ' ש
שיעור ההוצאה להפרשה הספציפית הממוצעת*		כ- 0.1%
		כ- 15.5 מ' ש
		כ- 65.3 מ' ש
		כ- 1%

* חושב על ידי חילוק הוצאות לחובות מסופקים ספציפיות מכל רבעון מיום הנפקת החברה חלקי ממוצע תיק האשראי.

** כולל RECOVERY של הפרשה בסך של כ- 0.3 מ' ש.

** נכון למועד הדוחות לא היו במגזר המשכנתאות הלוואות בכשל ו/או הפרשות ספציפיות.

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
ומסגרת אשראי שהועמדה ל SPC)

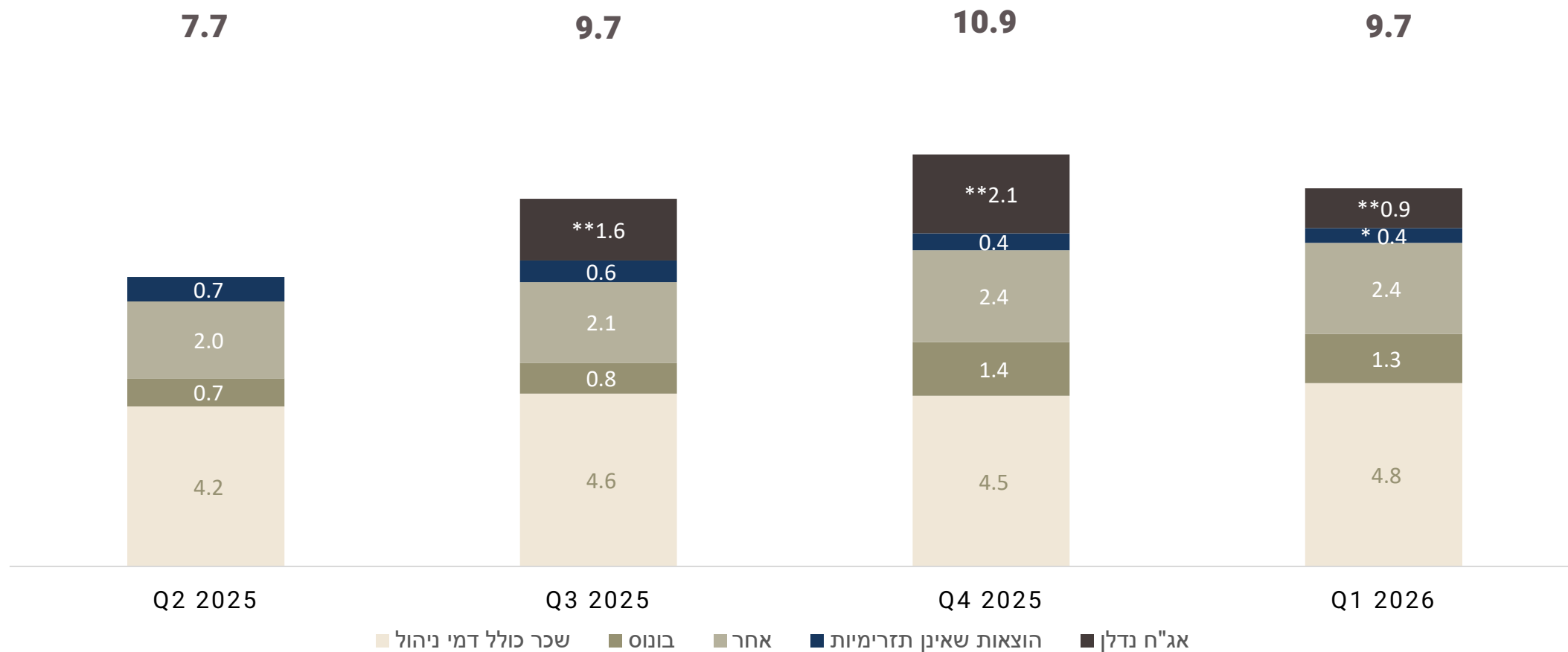


מכלול נדל"ן		מכלול צמיחה		מכלול מזנין		מכלול משכנתאות	
הון עצמי	הלוואת בעלים של מכלול מימון	הון עצמי	הלוואת בעלים של מכלול מימון	הון עצמי	הלוואת בעלים של מכלול מימון	הון עצמי	הלוואת בעלים של מכלול מימון
שיעור המימון עד 85%	4 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 1.35 מיליארד ₪	שיעור המימון עד 75%	3 מסגרות בנקאיות 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' ₪

אשראי מחוץ למאזן כ-1 מיליארד ₪

* הנע"מ הועמד למול מסגרות בנקאיות פנויות בסכום זהה.

הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות - כולל כ- 0.95 מיליון ₪ בעיקר הוצאות משפטיות בגין תשתית הקמת ה- SPC



* הוצאות חשבונאיות / שאינן תזרימיות: בגין הרבעון - הוצאות בגין אופציות ומניות לעובדים בסך 189 אש"ח, והפחתת עודפי עלות בסך 206 אש"ח.
 ** הוצאות בגין הנפקת אג"ח צמוד אשראי / SPC במכלול נדל"ן ברבעון הראשון לשנת 2026 בסך של כ- 0.95 מ' ש, ברבעון הרביעי לשנת 2025 בסך של כ- 2.1 מ' ש וברבעון השלישי לשנת 2025 כ- 1.6 מ' ש.

עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ₪)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ₪)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (אלפי ₪)	
180,903	52,548	54,240	הכנסות ריבית
39,603	9,890	9,757	הכנסות מעמלות
(4,845)	(3,173)	(956)	שינויים בשווי הוגן של הלוואות
215,661	59,355	63,041	סה"כ הכנסות
(108,255)	(29,576)	(29,992)	הוצאות מימון
107,406	29,779	33,049	סה"כ הכנסות מימון, נטו
(5,255)	(704)	(1,794)	הפרשה להפסדי אשראי
(496)	120	12	הכנסות (הוצאות) מימון, אחרות
(29,508)	(8,365)	(8,607)	הוצאות הנהלה וכלליות וביטוח
(3,685)	(2,090)	(940)	הכנסות (הוצאות) אחרות(*)
(2,160)	(446)	(392)	הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות(**)
41,104	11,485	11,745	סה"כ הוצאות
66,302	18,294	21,304	סה"כ רווח (הפסד) לפני מס
50,311	13,831	16,322	רווח (הפסד) נקי לתקופה
52,471	14,277	16,714	רווח נקי מנוטרל(***)
14.77%	15.35%	15.87%	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 רביעי לשנת 2025 כ- 2.1 מ' ₪. בשנת 2026 הוצאות התקשרות מכלול נדל"ן בעסקת SPC כ- 0.94 מ' ₪.

** הוצאות חשבונאיות / שאינן תזרימיות: בגין הרבעון הראשון לשנת 2026 הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך 189 אש"ח, הפחתת עודפי עלות בסך 203 אש"ח.

רווח נקי ותשואה להון

סעיף	רבעון ראשון לשנת 2026	רבעון רביעי לשנת 2025	שנת 2025
רווח נקי (באלפי ₪)	16,322	13,831	50,311
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	16,714	14,277	52,471
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	15.87%	15.35%	14.77%
יחס הון עצמי מוחשי למאזן**	19.98%	17.16%	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!