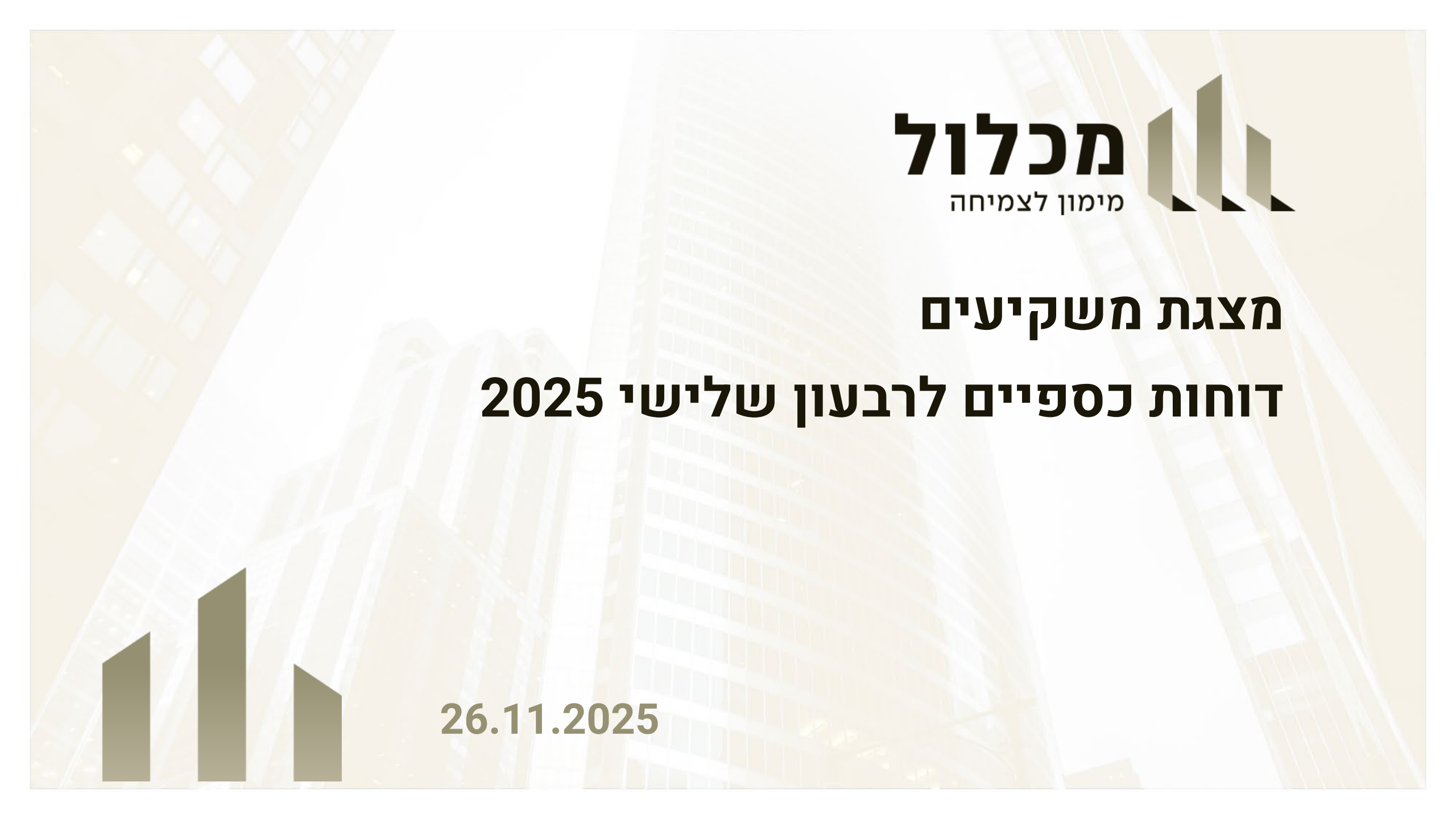




מכלול

מימון לצמיחה



מצגת משקיעים
דוחות כספיים לרבעון שלישי 2025

26.11.2025



הבהרה משפטית

המידע 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 2024 ובדוח הרבעוני ליום 31.3.2025. 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 2024 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. התממשות או אי התממשות 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 שלישי לשנת 2025	רבעון שני לשנת 2025	שנת 2024
רווח נקי (באלפי ₪)	13,720	10,543	50,932
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	14,288	11,192	53,172
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	17.26%	14.1%	18.9%
יחס הון עצמי מוחשי למאזן**	***16.24%	16.9%	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 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 ש"ח) ליום 30.09.2025

תיק אשראי מאזני**
1,975

תיק אשראי מנוהל
2,427

סך הכנסות לרבעון
58

הון עצמי
338

אג"ח מונפק ציבורי בחברת
האם - 412

מקורות בנקאיים*
1,895

ניירות ערך מסחריים בחברת
האם - 400

עיקרי הפעילות ברבעון השלישי לשנת 2025

- המשך הוזלת מקורות המימון:
- החברה הנפיקה נע"מ פרטי בסך של 400 מ' ש"ח כנגד מסגרות בנקאיות במחיר של ריבית ב"י + 0.45%
- המשך הוזלת מקורות המימון של החברה בתאגידים הבנקאיים ברבעון שני, שלישי ואחרי תאריך המאזן. ההשפעה תגדל ברבעונים הבאים
- החברה הנפיקה אג"ח צמוד אשראי במכלול נדל"ן ביולי 2025 ולאחר תאריך המאזן בסך של 236 מיליון ₪ וכ- 214 מיליון ₪ בהתאמה.
- גידול ברישום ההכנסה החשבונאית מעמלות ליווי.
- גידול בצריכת האשראי הבכיר עקב ירידה בקצב מכירות הדירות לעומת האצה בקצב הבניה.
- למרות האטה במכירות, כושר הספיגה של תיק מכלול נדלן עומד על כ 48%
- מכלול משכנתאות -הקמת הפעילות בסוף הרבעון הראשון והאצה החל מהרבעון השני ואילך, יתרות סוף הרבעון עמדו על כ 50 מ' ש"ח, ונכון לתאריך המאזן על כ- 86 מ' ש"ח

מכלול משכנתאות – המשך גידול בתיק

בסמוך לפרסום הדוח

כ- 86 מ' ש

48

54.5%

30.9.25

כ- 49 מ' ש

33

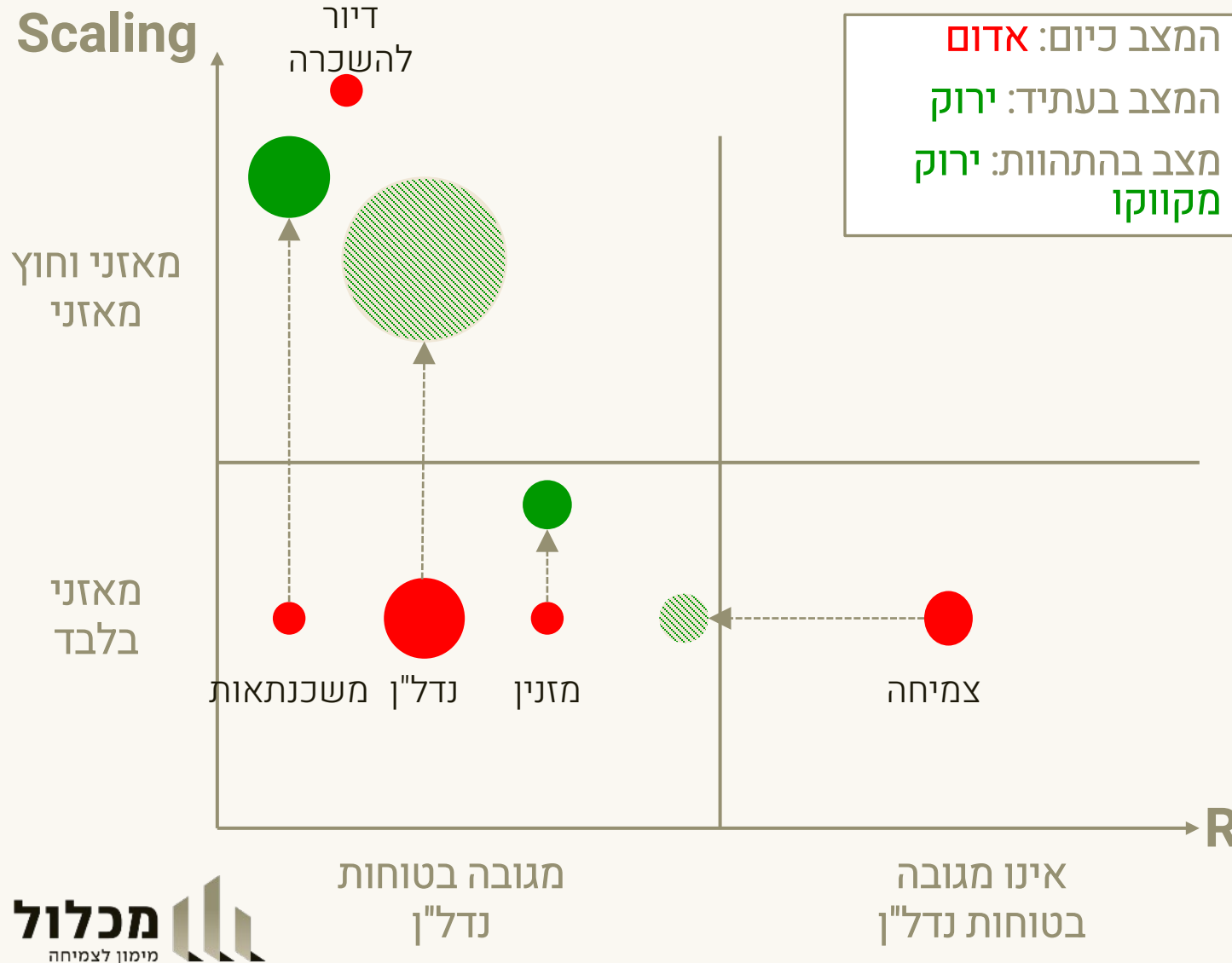
54.9%

• יתרת תיק האשראי:

• כמות לווים

• LTV ממוצע

מפת דרכים אסטרטגית להתפתחות מכלול מימון



■ **נדל"ן** – המשך הגידול בתיק בעיקר החוץ מאזני באמצעות שיתוף מוסדיים בהעמדת האשראי והמשך הנפקת אג"ח צמוד אשראי.

■ **מזנין** – היקף הפעילות כתלות ברמת שחיקת המחירים וניצול הזדמנויות

■ **צמיחה**

■ מיקוד במימון חברות בתחום הנדלן מול עודפי נכסים לרבות בחברות שהליווי מתבצע במכלול נדלן.

■ **משכנתאות** – תחילת פעילות תוך גידול הדרגתי עד לגודל תיק וותק המאפשר באמצעות כלים פיננסים שונים לטובת מכירת סיכון האשראי ופיתוח פעילות חוץ מאזנית

■ **דיור להשכרה** – התחייבות עתידית לשלם ההנבה של הפרויקט, לתמיכה בדרישת תשלומי קרן וריבית לבנק מממן תמורת עמלות והשתתפות ברווחי הפרויקט

תוכנית תלת שנתית – יעדים לשנת 2027 ללא שינוי לאחר בדיקה רבעונית

תחום פעילות:

נדל"ן

חוב מורכב (צמיחה)

משכנתאות

סה"כ

אימוץ יעדים לרווח הנקי:

50-65 מ' ש"ח

25-35 מ' ש"ח

15-20 מ' ש"ח

90-120 מ' ש"ח

תשואה להון מעל 20%

והמשך מדיניות חלוקת

דיבידנד

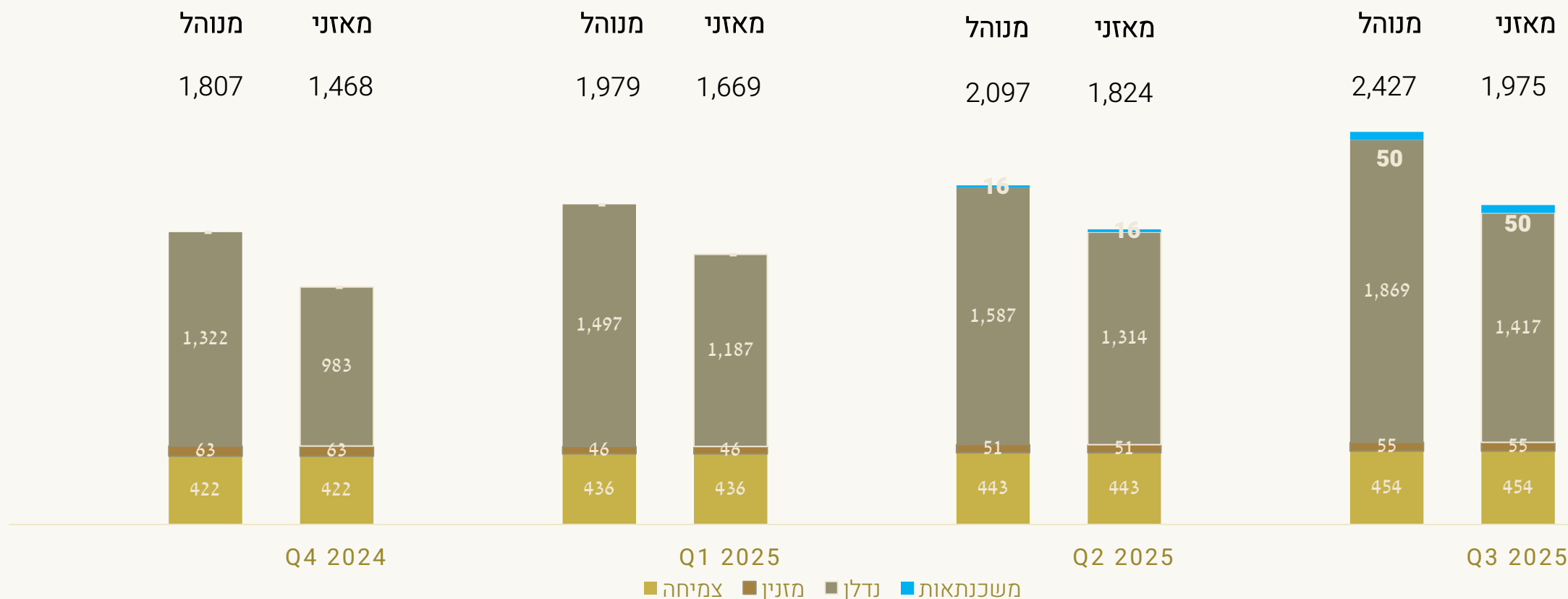
בעקבות הכנסת מרכיב "הרחבה", לאג"ח מגובה בטחונות (סדרה 3 ו-4), תואץ אסטרטגית התרחבות פעילות מכלול נדלן וכך חלק גדול יותר של סיכון האשראי יהיה מחוץ למאזן החברה

כלים להוצאת סיכון מהמאזן:

- אג"ח מגובה אשראי/הלוואות - מיועד לכל גדלי הפרויקטים שבליזוי מקטנים ועד גדולים (הונפקו ארבע סדרות בשנים 2024-2025 בהיקף כולל של כ- 820 מ' ₪*).
שני האחרונים כוללים מרכיב הרחבת סדרה.
- אג"ח מגובה הלוואה ספציפית (מתאים לפרויקטים גדולים).
- שותף מוסדי להעמדת האשראי (מתאים לפרויקטים גדולים)

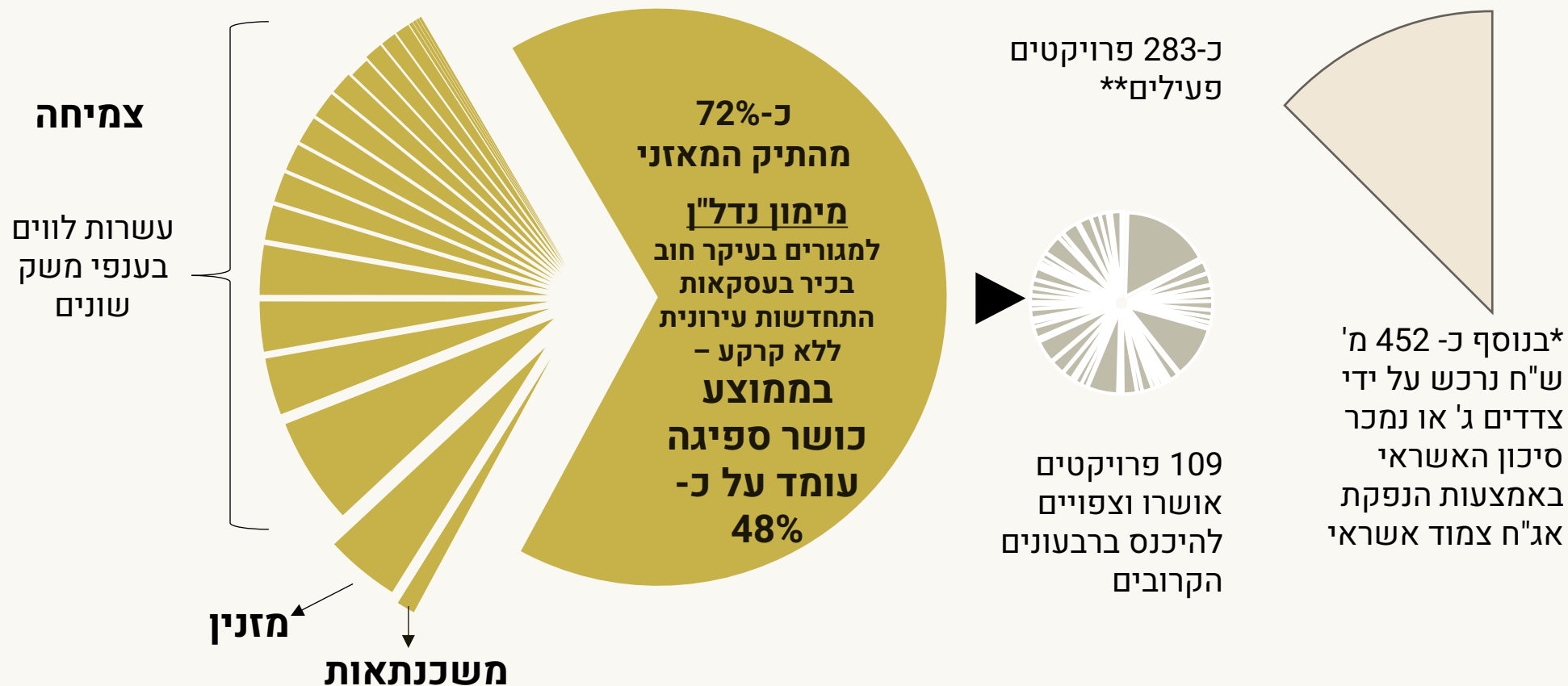
גידול ביתרות מאזניות ומנוהלות במכלול נדל"ן

התיק המאזני של מכלול נדל"ן גדל בשיעור של כ- 7.85% לעומת הרבעון השני לשנת 2025. עקב עלייה בכמות התיקים יחד עם קיטון במכירות הדירות במקביל להאצת קצב הבנייה בחלק מהפרויקטים. חלק ניכר מהעלייה הינו לקראת תום הרבעון לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה אג"ח מגובה בטחונות בהיקף של כ- 214 מ' ש"ח שהקטין את התיק המאזני



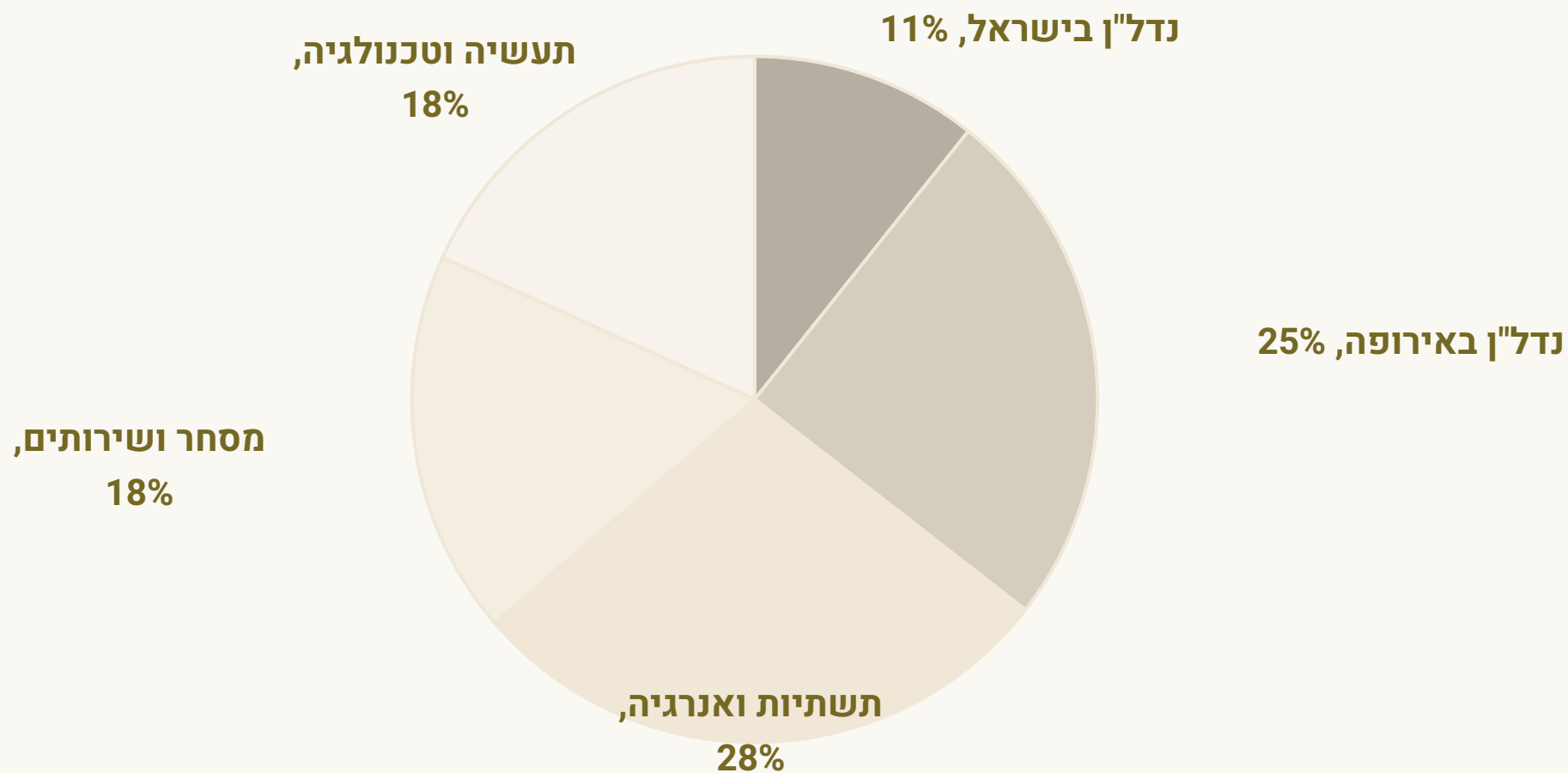
פיזור לקוחות של מכלול – עיקר התיק בנדל"ן למגורים חוב בכיר בעסקאות ללא מימון רכיב קרקע לזמן ארוך

תיק אשראי והשקעות מאזני של 1.975 מיליארד ש"ח ותיק מנוהל של 2.427 מיליארד ש"ח (נכון ל-30.09.2025). לאחר תאריך המאזן ירד מהמאזן כ- 214 מ' ש"ח נוספים לאור הנפקת אג"ח מגובה בטחונות במכלול נדל"ן



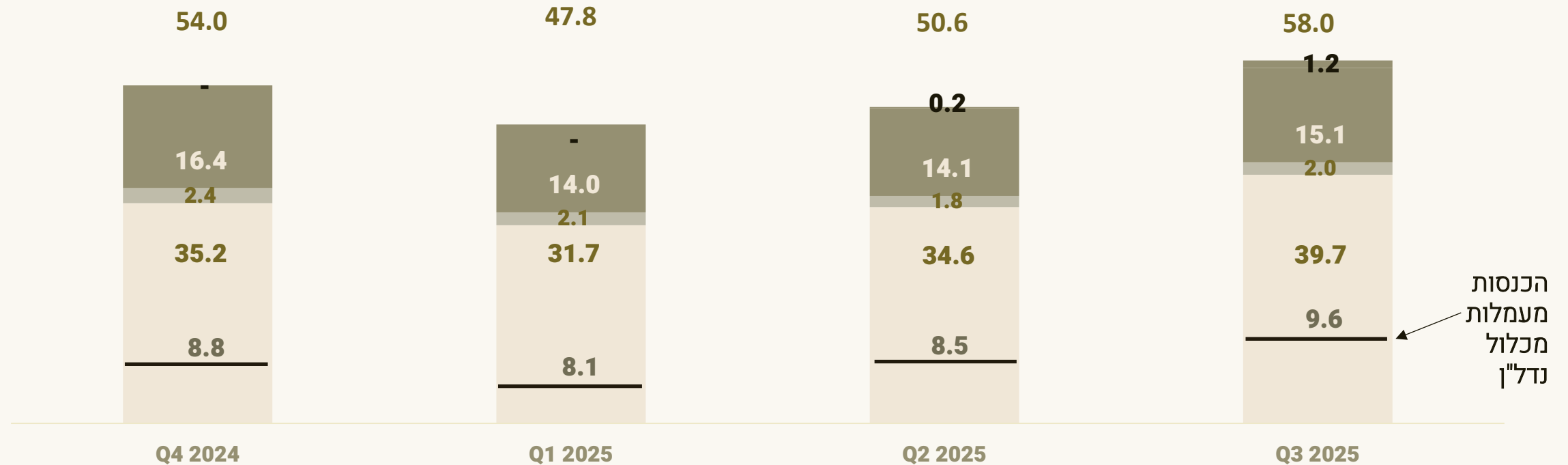
מכלול צמיחה – הגדלת מרכיב מימון עם בטחונות נדל"ן

תיק אשראי והשקעות 454 מ' ש"ח (נכון ל-30.09.25)



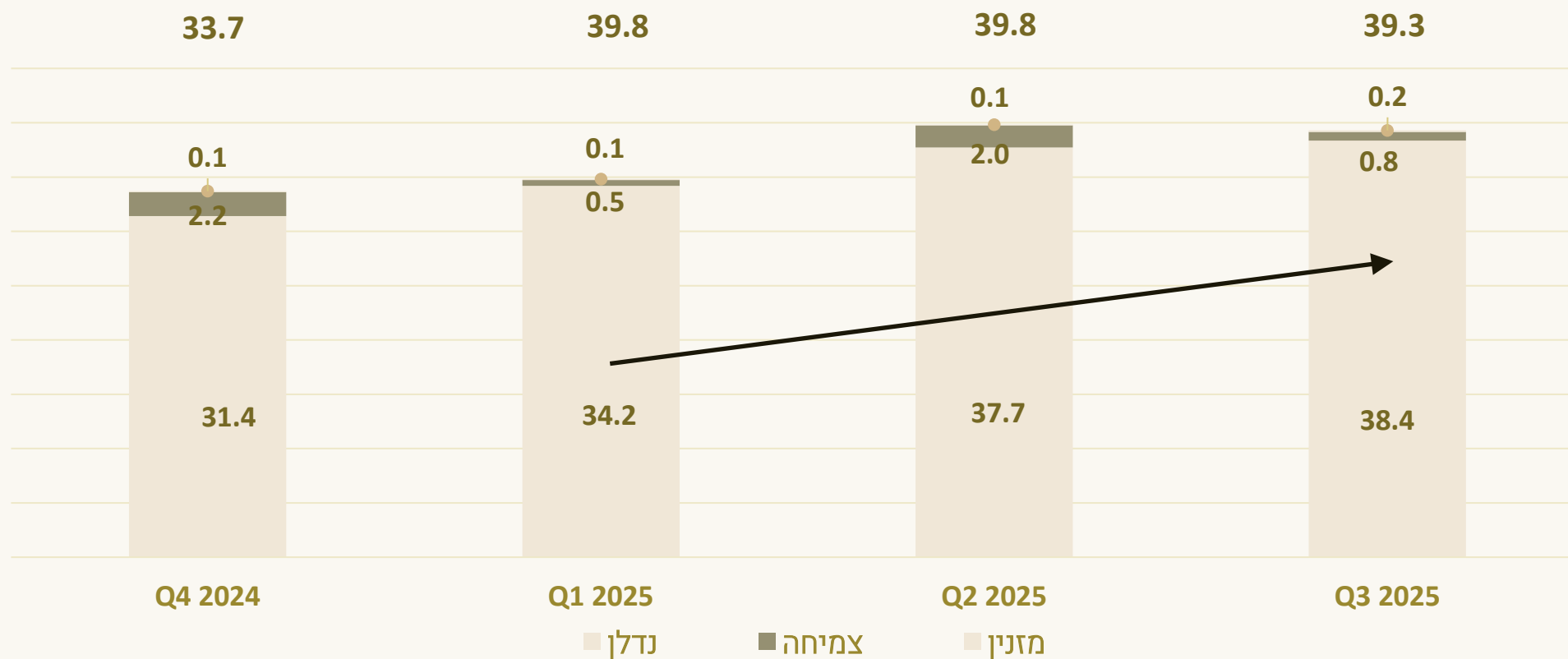
גידול בהכנסות עקב מספר השפעות:

- עלייה בתיק האשראי בעיקר במכלול נדל"ן.
- לאחר ירידה ברישום הכנסות חשבונאות מעמלות בעקבות המלחמה ועקב תמהיל של פרויקטים בעלי משך זמן ביצוע ארוך יותר, נרשם גידול בגביית בשנת 2025, המתבטא בגידול ברישום הכנסות חשבונאיות
- עלייה במכלול צמיחה בשל הגידול בתיק ובתשואה הממוצעת.
- המשך הגידול בפעילות מכלול משכנתאות



המשך גידול בפתיחת פרויקטים לליווי ומעבר הדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם,
אשר השפעתם על ההכנסות מעמלות צפויה לגדול בהדרגה ברבעונים הבאים.

יתרות הכנסה מראש במיליוני ₪



* בנוסף קיימת יתרת הכנסות מראש בגין מניות חברת נדל"ן בסך של כ-0.2 מיליוני ₪ לעומת כ-0.5 מיליוני ₪ ברבעון הקודם.
סך הכנסות מראש במאזן – 39.5 מיליוני ₪.

גידול, גיוון והוזלת מקורות המימון של החברה

היקף מקורות מימון כולל נע"מ נכון להיום:

כ- 2.3 מיליארד ₪

(לא כולל אג"ח מגובה בטחונות במכלול נדל"ן)

מכלול מימון בע"מ
החברה הציבורית

אג"ח סחיר
411.65 מ' ₪

מכלול נדל"ן		מכלול צמיחה		מכלול מזנין		מכלול משכנתאות**	
הלוואת בעלים של מכלול מימון		הלוואת בעלים של מכלול מימון		הלוואת בעלים של מכלול מימון		הלוואת בעלים של מכלול מימון	
הון עצמי		הון עצמי		הון עצמי		הון עצמי	
4 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 1.35 מיליארד ₪		3 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 360 מ' ₪		2 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 185 מ' ₪		מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 200 מיליון ₪ (שאושר באופן עקרוני ע"י הבנקים)	
שיעור המימון עד: 85%		שיעור המימון עד: 75% (נכון 30.9.25 ⁷ (65%		שיעור המימון עד: 80%		שיעור המימון עד: 85%	

אג"ח מגובה בטחונות* כ- 612 מ' ₪

* בנוסף כ-54 מיליון ש"ח מנוהל על ידי מכלול נדל"ן ומוחזק על ידי צדדים שלישיים שלא במסגרת האג"ח. נכון לתאריך פרסום המאזן
** מובהר כי היקפי המסגרות הבנקאיות ותנאיהן ושיעורי המימון לרבות יחס הון עצמי לשיעור המימון, אינם וודאיים ומהווים הערכה בלבד של החברה על סמך האישורים העקרוניים שהתקבלו מהבנקים. בהתאם אין כל וודאות כי מסגרות אשראי כאמור יועמדו, וככל שיועמדו מה יהיה היקפן ו/או תנאיהן לרבות מה יהיה שיעור המימון ו/או שיעור המימון המקסימאלי. *** לאחר תאריך המאזן

הפרשה ספציפית לחובות מסופקים

מגזר הנדל"ן

מגזר צמיחה

כ- 27.6 מ' ש"

כ- 70.3 מ' ש"

• הלוואות בכשל:

• הוצאה להפרשה ספציפית ברבעון השלישי לשנת 2025 אפסית

כ- 1.3 מ' ש"ח

• סך יתרות הפרשה ספציפית:

כ- 3.3 מ' ש"ח

כ- 15.3 מ' ש"ח

• שיעור ההוצאה להפרשה הספציפית הממוצעת*:

כ- 0.12%

כ- 1%

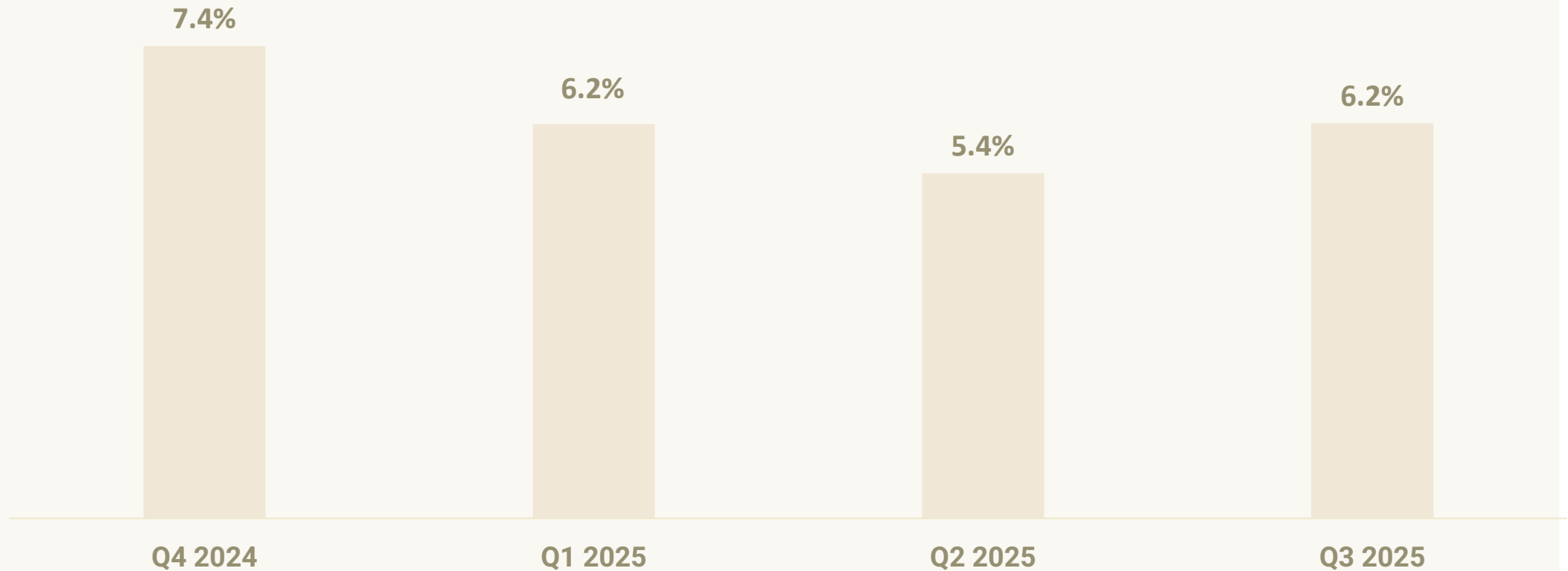
* חושב על ידי חילוק הוצאות לחובות מסופקים ספציפיות מכל רבעון מיום הנפקת החברה חלקי ממוצע תיק האשראי.

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

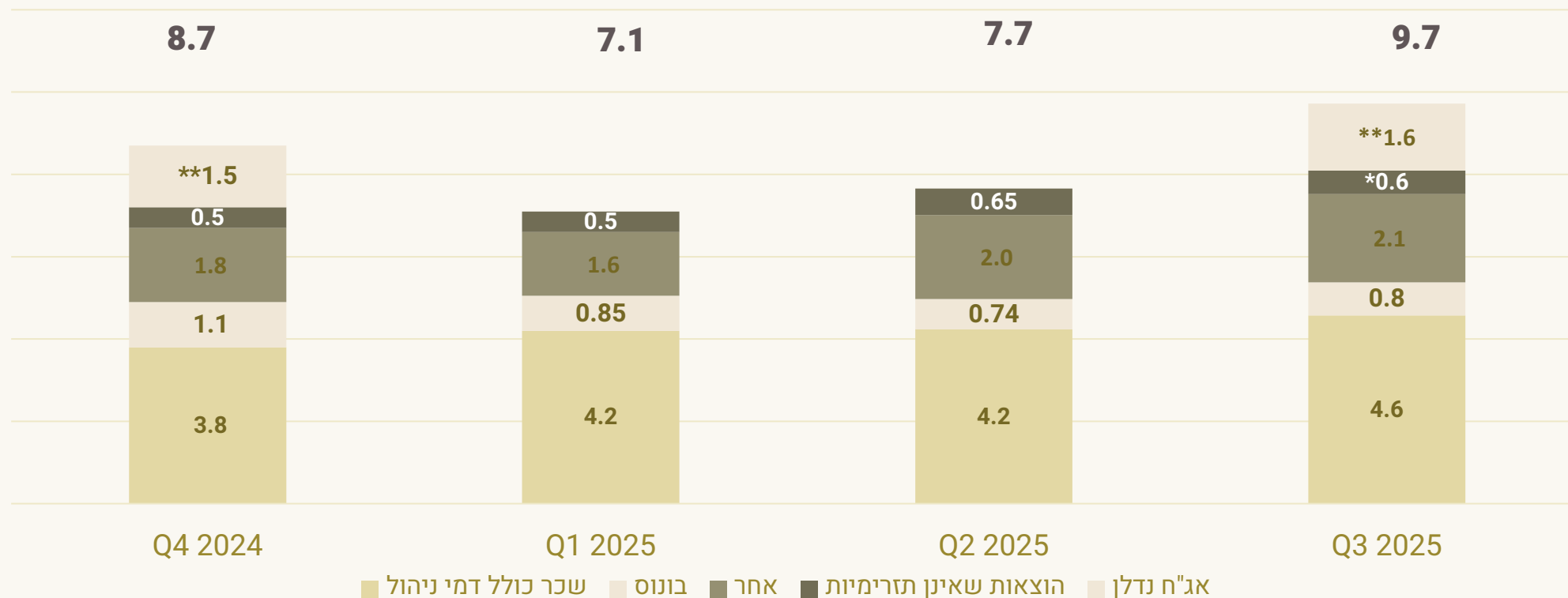
הכנסות מימון נטו לתיק אשראי – במגמת עליה מחודשת :

- הוזלת מקורות מימון וגידול ברישום הכנסות מעמלות עקב המשך גידול בפתיחת פרויקטים לליווי ומעבר הדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם
- הנפקת אגח מגובה אשראי בתחילת הרבעון

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



הוצאות הנהלה וכלליות – עיקר הגידול עקב הוצאות שכר לפעילות משכנתאות. והוצאה בגין הנפקת אג"ח צמוד אשראי



תוכנית תלת שנתית – יעדים לשנת 2027 ללא שינוי לאחר בדיקה רבעונית

תחום פעילות:

נדל"ן

חוב מורכב (צמיחה)

משכנתאות

סה"כ

אימוץ יעדים לרווח הנקי:

50-65 מ' ש"ח

25-35 מ' ש"ח

15-20 מ' ש"ח

90-120 מ' ש"ח

תשואה להון מעל 20%

והמשך מדיניות חלוקת

דיבידנד