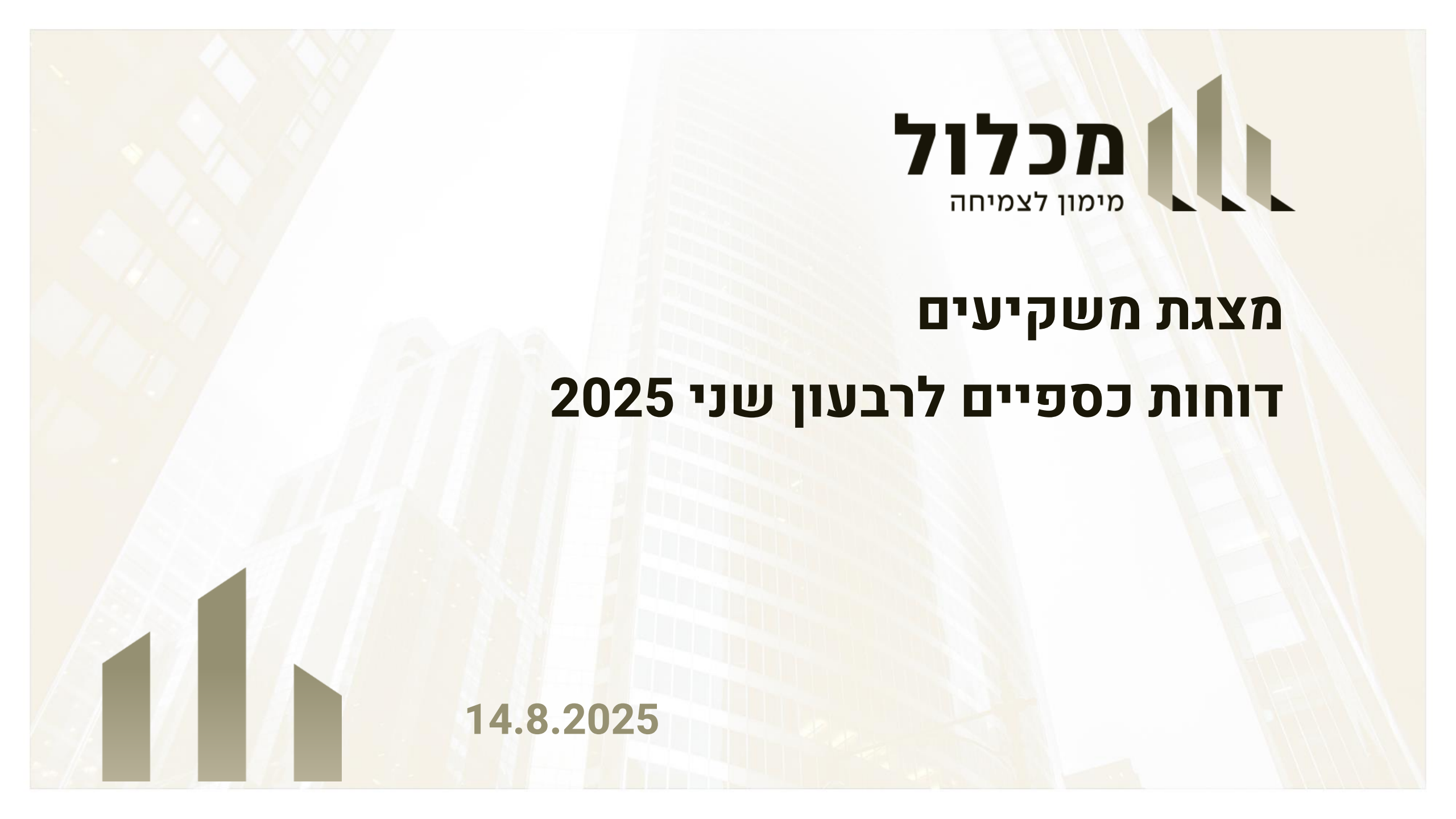




מכלול

מימון לצמיחה



מצגת משקיעים
דוחות כספיים לרבעון שני 2025

14.8.2025



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 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 שני לשנת 2025	רבעון ראשון לשנת 2025	שנת 2024
רווח נקי (באלפי ₪)	10,543	12,217	50,932
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	11,192	12,714	53,172
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	14.1%	16.4%	18.9%
יחס הון עצמי מוחשי למאזן**	***16.9%	17.7%	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 הנפיקה מכלול נדל"ן אג"ח מגובה בטחונות בהיקף של כ 236 מ' ש"ח שהקטין את התיק המאזני. בהנחה שההנפקה הייתה לפני תאריך המאזן יחס הון עצמי מוחשי למאזן היה עומד על כ- 19% (נכון ליום 30.6.2025).

פרמטרים עיקריים (במיליוני ש"ח) ליום 30.6.2025

תיק אשראי מאזני***

1,824

תיק אשראי מנוהל

2,097

סך הכנסות לרבעון

50.6

הון עצמי

324.2

אג"ח מונפק ציבורי בחברת האם

**280

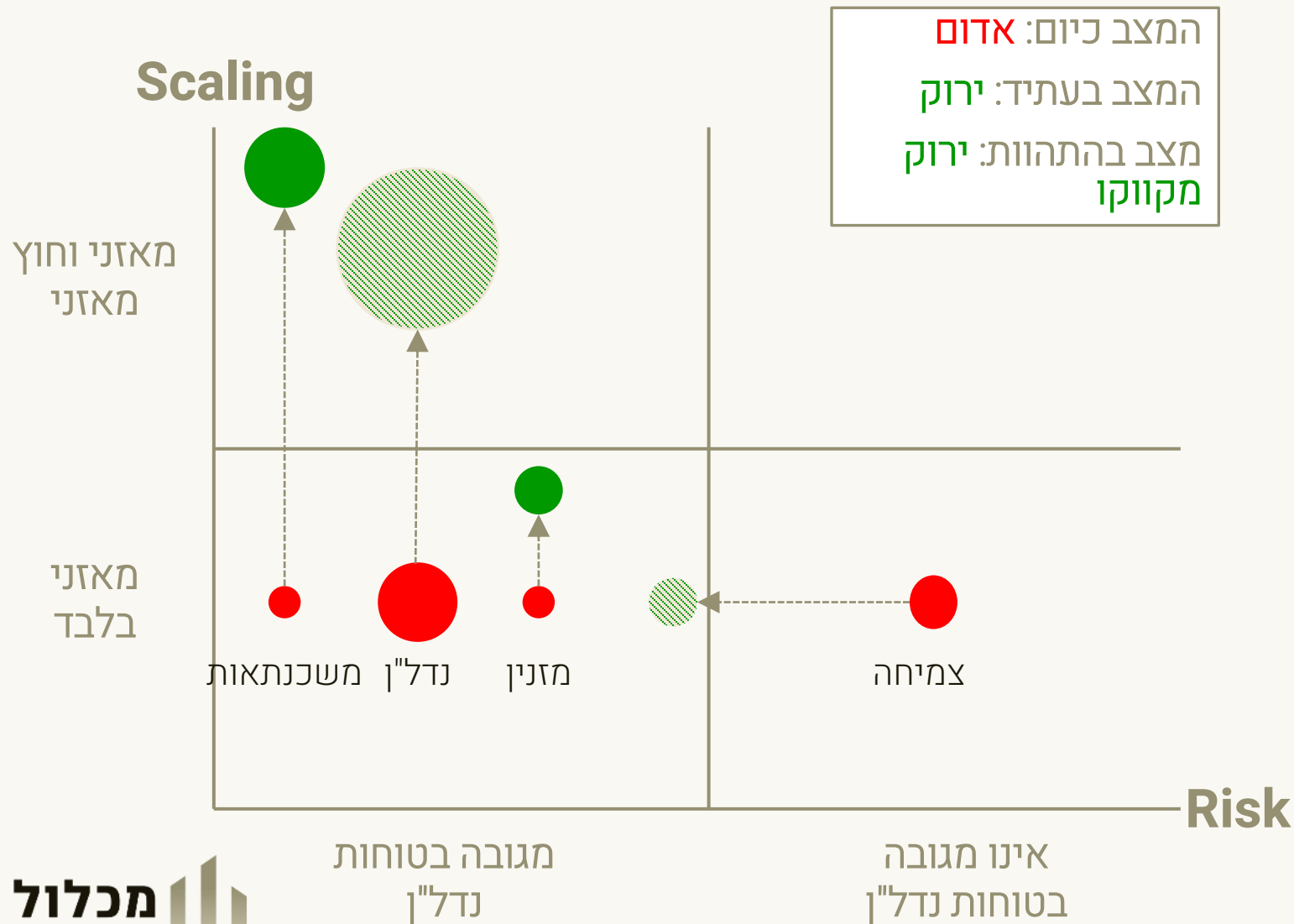
מקורות בנקאיים*

1,895

עיקרי הפעילות ברבעון השני לשנת 2025

- עליית דירוג החברה מ A3.il ל A2.il. החברה בוחנת הנפקת נע"מ פרטי בסך של כ- 300-400 מ' ש"ח כנגד מסגרות בנקאיות.
- המשך עלייה בפתיחת תיקים וגידול מתמשך בחזרת יזמים לפעילות
- גידול בצריכת האשראי הבכיר עקב העלייה בפתיחת התיקים ובשל ירידה בקצב מכירות הדירות לעומת האצה בקצב הבניה.
- מכלול נדל"ן - תקופת מעבר ו-"בטן" מסוימת בהכנסות מימון נטו:
המשך גידול בגביית עמלות ליווי, לעומת גידול איטי בהכנסות החשבונאיות ושחיקה בהכנסות הריבית כפי שיבואר בהמשך.
- מכלול משכנתאות -הקמת הפעילות בסוף הרבעון הראשון והאצה החל מהרבעון השני ואילך. **יתרות סוף הרבעון עמדו על כ 16 מ' ש"ח, ונכון לתאריך המאזן על כ- 32 מ' ש"ח**

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.

■ הגדלת תשואת המטרה

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

תוכנית תלת שנתית – יעדים לשנת 2027

תחום פעילות: רווח נקי לפי תוכ"ע: אימוץ יעדים לרווח הנקי:

תשואה להון מעל 20%

והמשך מדיניות חלוקת

דיבידנד

50-65 מ' ש"ח

67 מ' ש"ח

נדל"ן

25-35 מ' ש"ח

40 מ' ש"ח

חוב מורכב (צמיחה)

15-20 מ' ש"ח

25 מ' ש"ח

משכנתאות

90-120 מ' ש"ח

132 מ' ש"ח

סה"כ

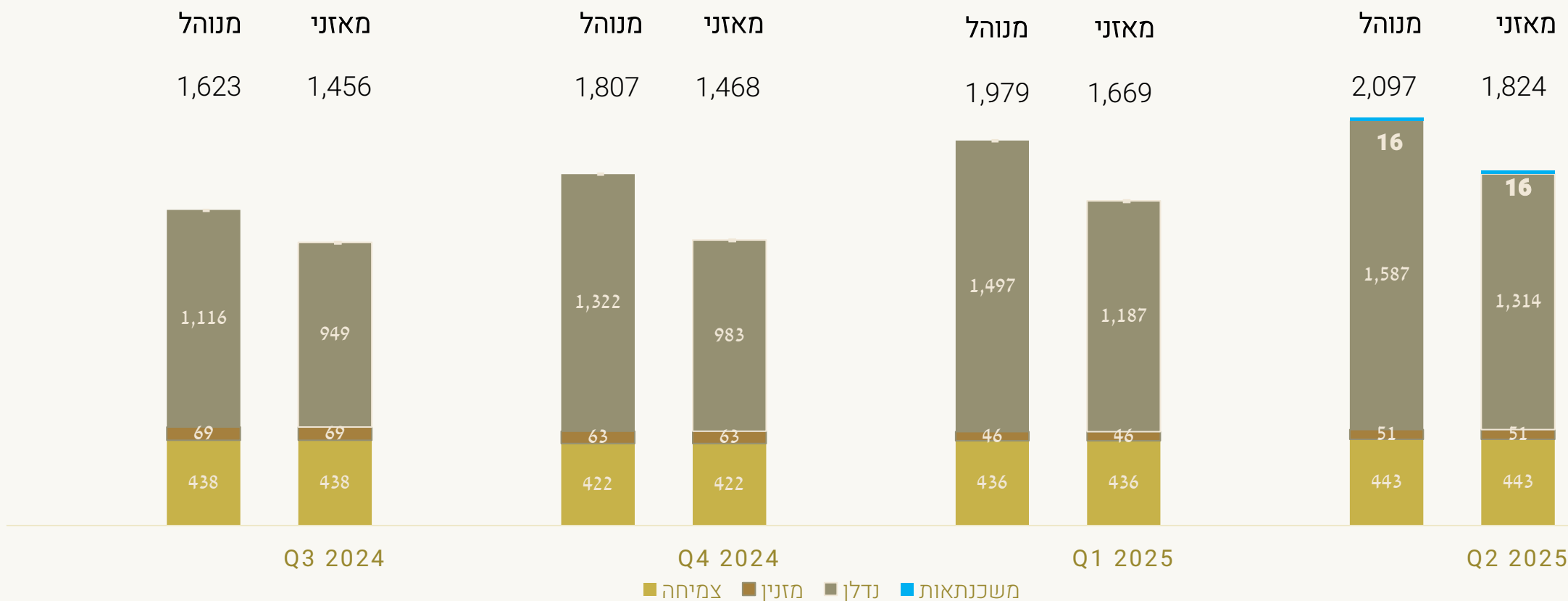
בעקבות הכנסת מרכיב "הרחבה", לאג"ח מגובה בטחונות (סדרה 3) שהונפק לאחר תאריך המאזן, תואץ אסטרטגית התרחבות פעילות מכלול נדלן וכן חלק גדול יותר של סיכון האשראי יהיה מחוץ למאזן החברה

כלים להוצאת סיכון מהמאזן:

- אג"ח מגובה אשראי/הלוואות - מיועד לכל גדלי הפרויקטים שבליוי מקטנים ועד גדולים כולל הנפקה לאחר תאריך המאזן (הונפקו שלוש סדרות בשנים 2024-2025 בהיקף כולל של כ- 606 מ' ש"ח). האחרון כולל מרכיב הרחבת סדרה.
- אג"ח מגובה הלוואה ספציפית (מתאים לפרויקטים גדולים).
- שותף מוסדי להעמדת האשראי (מתאים לפרויקטים גדולים)

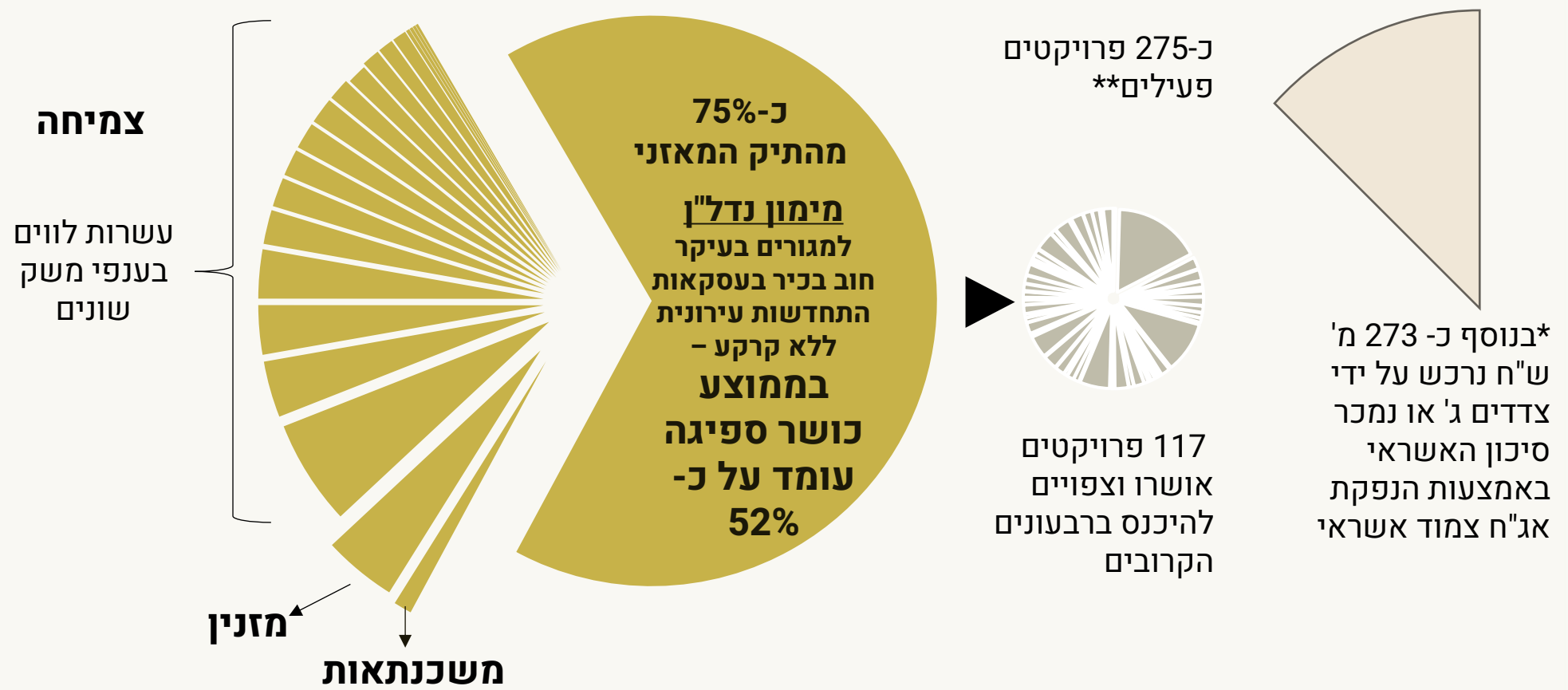
גידול ביתרות מאזניות ומנוהלות במכלול נדל"ן

התיק המאזני של מכלול נדל"ן גדל בשיעור של כ- 11% לעומת הרבעון הראשון 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 236 מ' ש"ח שהקטין את התיק המאזני



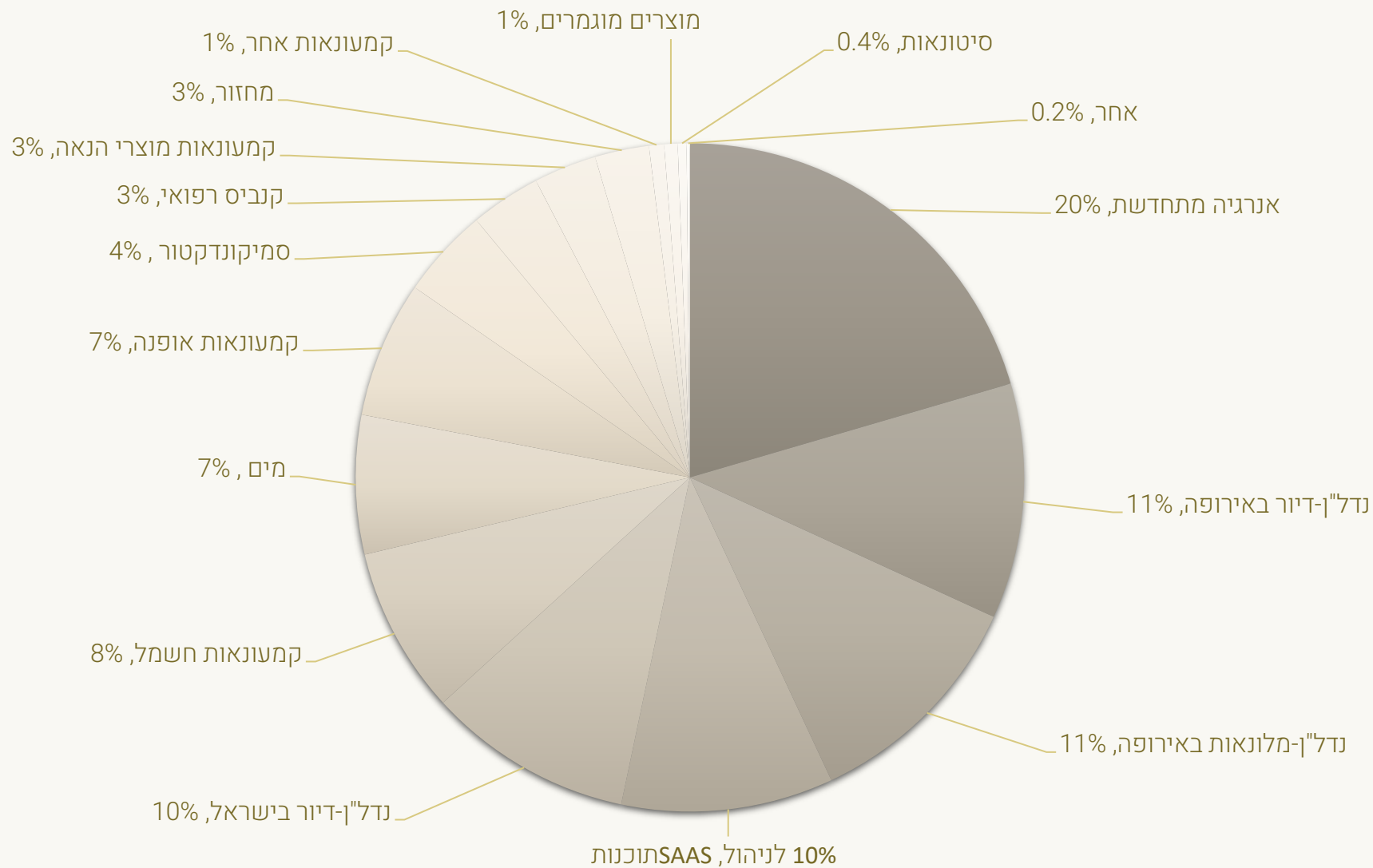
פיזור לקוחות של מכלול – עיקר התיק בנדל"ן למגורים חוב בכיר בעסקאות ללא מימון רכיב קרקע לזמן ארוך

תיק אשראי והשקעות מאזני של 1.824 מיליארד ש"ח ותיק מנוהל של 2.097 מיליארד ש"ח (נכון ל-30.06.2025). לאחר תאריך המאזן ירד מהמאזן כ 236 מ' ש"ח נוספים לאור הנפקת אג"ח מגובה בטחונות במכלול נדל"ן



מכלול צמיחה – המשך התייצבות בגודל התיק הקיים

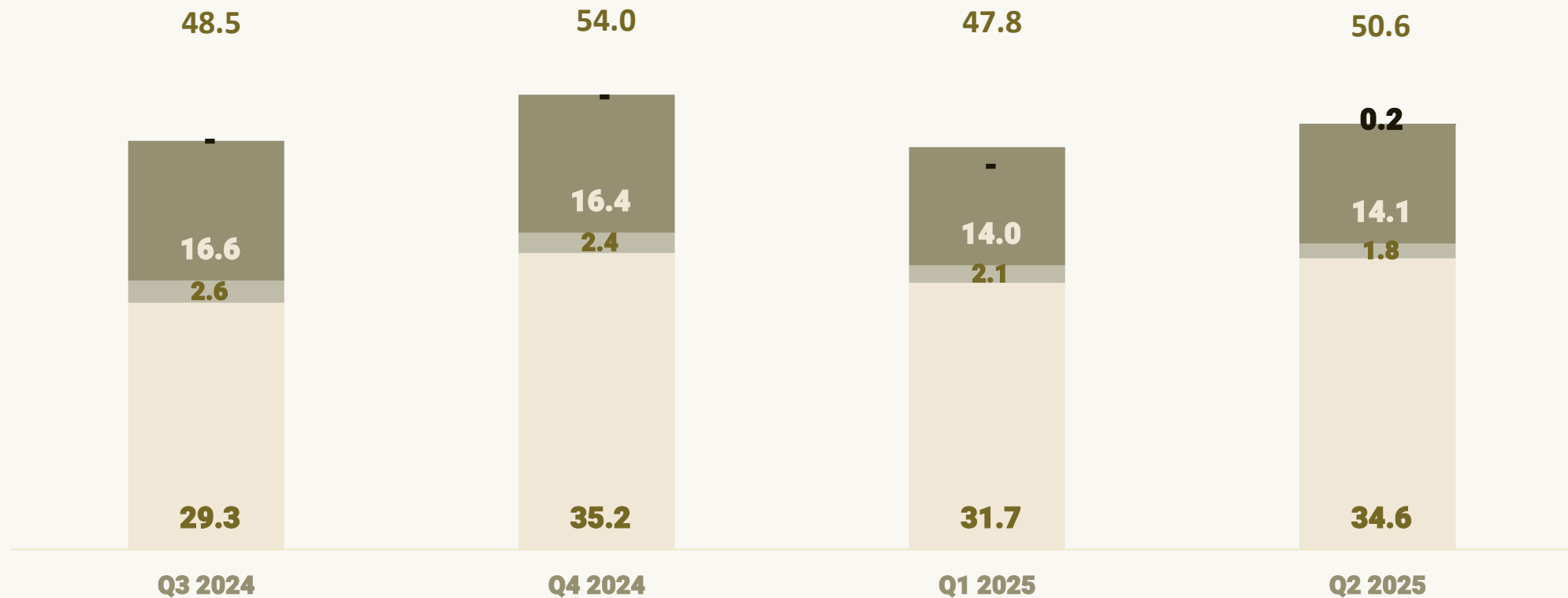
תיק אשראי והשקעות 443 מ' ש"ח (נכון ל-30.06.25)



גידול בהכנסות עקב מספר השפעות:

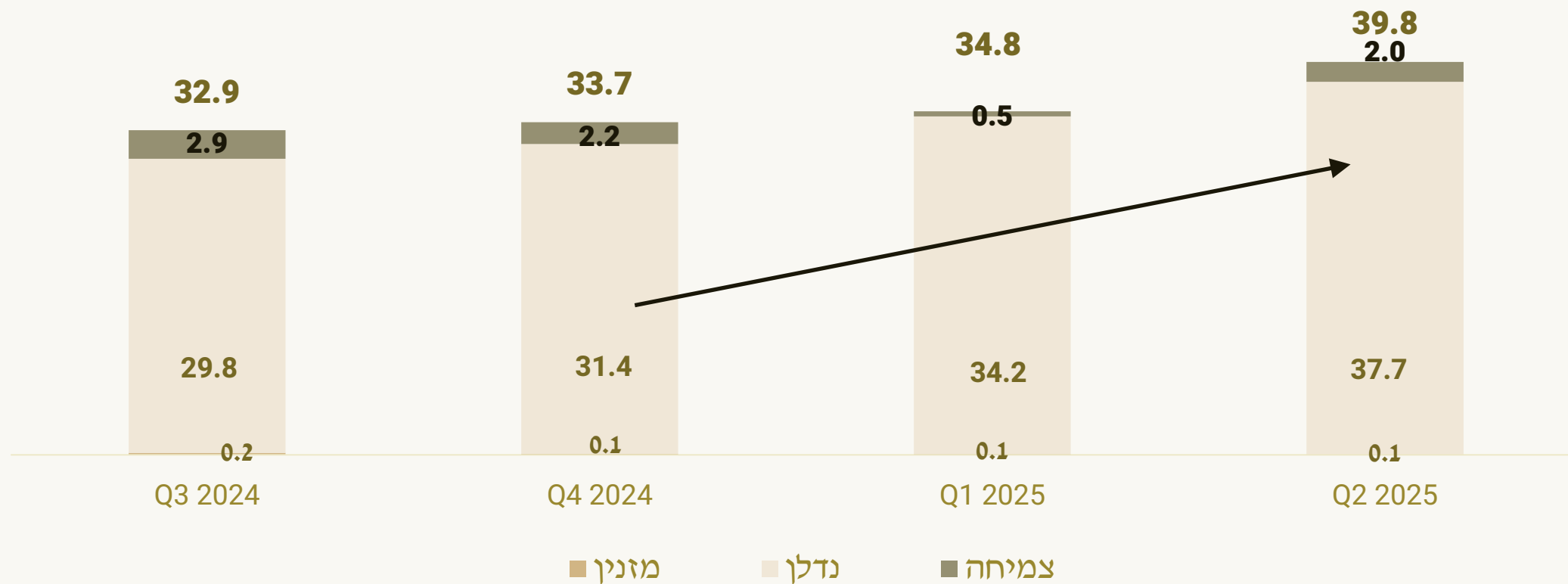
עלייה בתיק האשראי בעיקר במכלול נדל"ן.

- עליה "איטית" ברישום ההכנסות של עמלות ליווי בעקבות עיכוב בכניסת פרויקטים חדשים לליווי בחודשים הראשונים שלאחר פרוץ המלחמה ומעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר וכן בשל כניסת פרויקטים לליווי בעיקר בתום הרבעון כך שעדיין אינם משפיעים על סעיף ההכנסות.
- יציבות במכלול צמיחה כחלק מהתאמת תיק האשראי לאסטרטגיית החברה.



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-0.5 מיליוני ₪ לעומת כ-0.7 מיליוני ₪ ברבעון הקודם.
סך הכנסות מראש במאזן – 40.3 מיליוני ש"ח.

גידול, גיוון והוזלת מקורות המימון של החברה

היקף מקורות מימון נכון להיום:
כ- 2.3 מיליארד ש
(לא כולל אג"ח מגובה בטחונות במכלול נדל"ן)

מכלול מימון בע"מ
החברה הציבורית

אג"ח סחיר
280 מ' ש
(כ- 412 מ' ש
נכון להיום)

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
	• 4 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 1.35 מיליארד ש		• 3 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 360 מ' ש		• 2 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 185 מ' ש		• 2 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 200 מיליון ש (אושר ע"י הבנקים ובתהליך השלמת מסמכים)**
שיעור המימון עד:	85%	שיעור המימון עד:	65%	שיעור המימון עד:	80%	שיעור המימון עד:	85%
אג"ח מגובה בטחונות*		אג"ח מגובה בטחונות*		אג"ח מגובה בטחונות*		אג"ח מגובה בטחונות*	
כ- 214 מ' ש (כ- 423 מ' ש נכון לתאריך פרסום הדוחות)		כ- 214 מ' ש (כ- 423 מ' ש נכון לתאריך פרסום הדוחות)		כ- 214 מ' ש (כ- 423 מ' ש נכון לתאריך פרסום הדוחות)		כ- 214 מ' ש (כ- 423 מ' ש נכון לתאריך פרסום הדוחות)	

הפרשה ספציפית לחובות מסופקים

מגזר צמיחה

מגזר הנדל"ן

כ- 64.6 מ' ש

כ- 29 מ' ש

• הלוואות בכשל:

כ- 0.29 מ' ש"ח

כ- 2.22 מ' ש"ח

• הוצאה להפרשה ספציפית ברבעון השני לשנת 2025

כ- 14 מ' ש"ח

כ- 3.31 מ' ש"ח

• סך יתרות הפרשה ספציפית:

כ- 1%

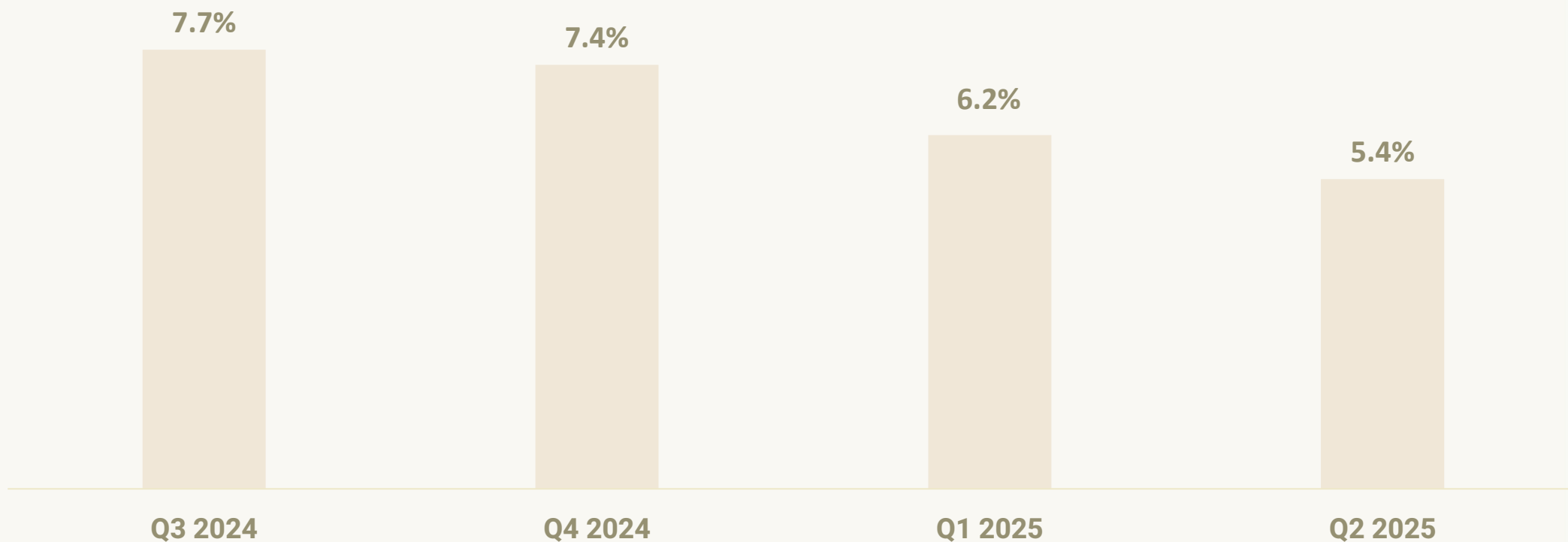
כ- 0.12%

• שיעור ההוצאה להפרשה הספציפית הממוצעת*:

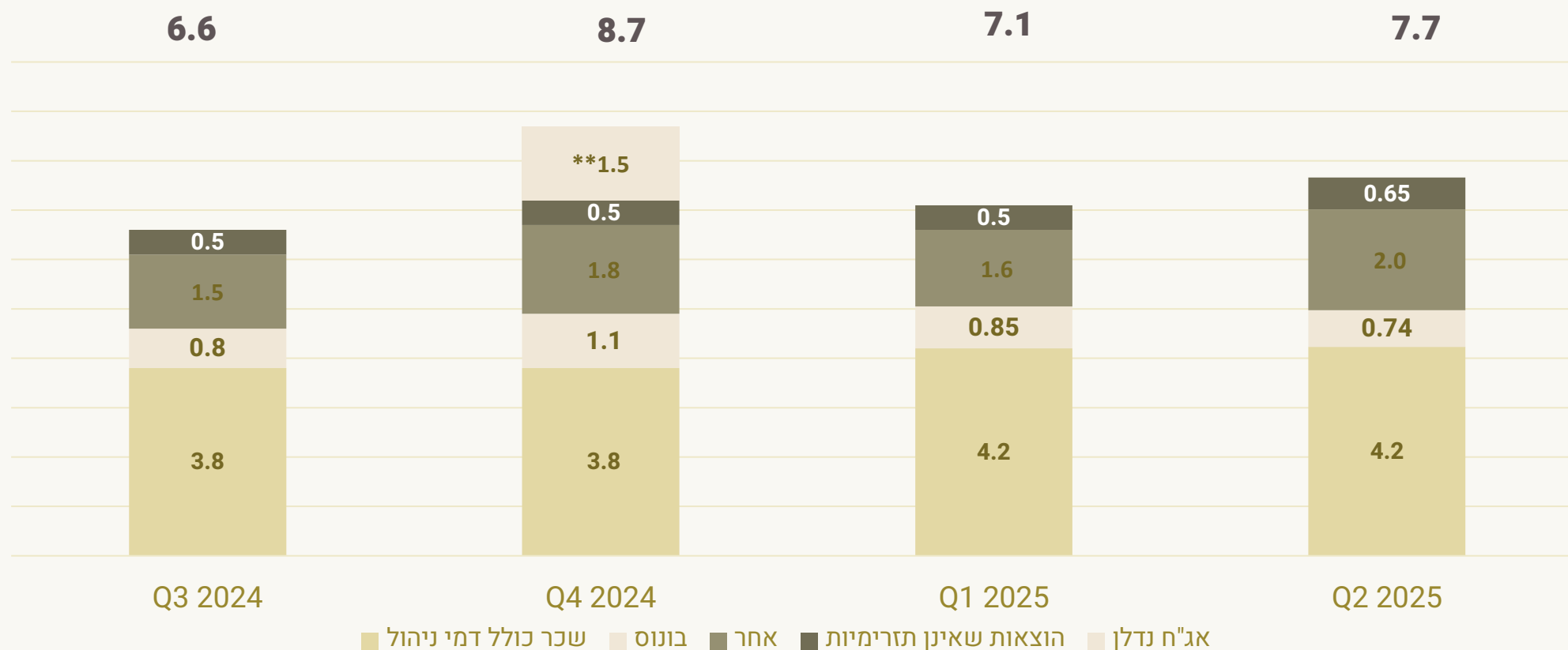
הכנסות מימון נטו לתיק אשראי – קיטון על רקע:

- גידול בתיק האשראי בעיקר בחוב בכיר לעומת גידול בשיעור קטן יותר בהכנסות מריבית ומעמלות (מאחר וטרם הוכרו חשבונאית).
- דחיית הנפקת אגח מגובה לאחר תום הרבעון

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



הוצאות הנהלה וכלליות – עיקר הגידול עקב הוצאות הקמת פעילות משכנתאות. כמו כן גידול בהוצאות שאינן תזרימיות עקב הנפקת האופציות*



תוכנית תלת שנתית – יעדים לשנת 2027

תחום פעילות: רווח נקי לפי תוכ"ע: אימוץ יעדים לרווח הנקי:

תשואה להון מעל 20%

והמשך מדיניות חלוקת

דיבידנד

50-65 מ' ש"ח

67 מ' ש"ח

נדל"ן

25-35 מ' ש"ח

40 מ' ש"ח

חוב מורכב (צמיחה)

15-20 מ' ש"ח

25 מ' ש"ח

משכנתאות

90-120 מ' ש"ח

132 מ' ש"ח

סה"כ