



מכלול

מימון לצמיחה



מצגת משקיעים

דוחות כספיים לדוחות לשנת 2023

1. עיקרי התפתחויות עסקיות

2. תוצאות כספיות



17.03.2024

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 והמידיים של החברה, כפי שדווחו לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), לרבות תשקיף להנפקה של החברה. 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 אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, ואינו 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.

החברה אינה אחראית לשלמות או דיוק המידע, והיא, עובדיה, נושאי המשרה ובעלי המניות בה לא יישאו באחריות לנזקים ו/או להפסדים כלשהם העלולים להיגרם כתוצאה מהשימוש במידע. 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 רביעי לשנת 2023	רבעון שלישי לשנת 2023	שנת 2023	שנת 2022
רווח נקי (באלפי ש)	10,564	8,977	41,025	26,442
רווח מנוטרל (באלפי ש)*	10,743	10,264	45,129	32,923
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	18%	18%	19.8%	17.1%
יחס הון למאזן	16.7%	16.8%	16.7%	18.3%

* רווח נקי בתוספת הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות

מלחמת חרבות ברזל – ההשפעה על סיכון האשראי אינה מהותית

- בחודשי הלחימה הראשונים למלחמה, הייתה השפעה ישירה על המשק הישראלי אשר הביאה לצמצום ניכר בפעילות המשק כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות.
- לקראת מחצית הרבעון הרביעי של שנת 2023 ניכרת התאוששות המשק וחזרה לשגרה בצל לחימה, למעט באזורים ספציפיים.
- נכון למועד פרסום דוח זה היקף ההשפעה של המלחמה על פעילות החברה, אינו מהותי אולם, בשל חוסר הוודאות שעדיין שורר במדינה, טרם ניתן להעריך את מלוא ההשפעות הלחימה על החברה, ככל שיהיו, לטווח הארוך.
- לחברה אין בתיק ההלוואות פרויקטים בליווי ו/או חברות הממוקמים בתחומי עוטף עזה או בגבול לבנון.

תיק האשראי בראי המלחמה – סיכון נזילות

- במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 חלה ירידה משמעותית בגביית עמלות הליווי בעקבות ירידה משמעותית בפתיחת ליוויים.
- מרבית הפרויקטים חזרו לפעילות משמעותית אך, התמשכות מצב המלחמה, עלולה גם לגרום בין היתר להאטה בקצב ביצוע הפרויקטים אשר תוביל להתארכות משך הפרויקטים אשר תביא לחריגה בתקציב ולירידה ביתרות העודפים.
- בנוסף, מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות, אשר תביא להאטה בקצב המכירות. זאת למרות שלקראת מחצית הרבעון הרביעי של שנת 2023 ניכרת התאוששות המשק וחזרה לשגרה בצל לחימה, למעט באזורים ספציפיים.

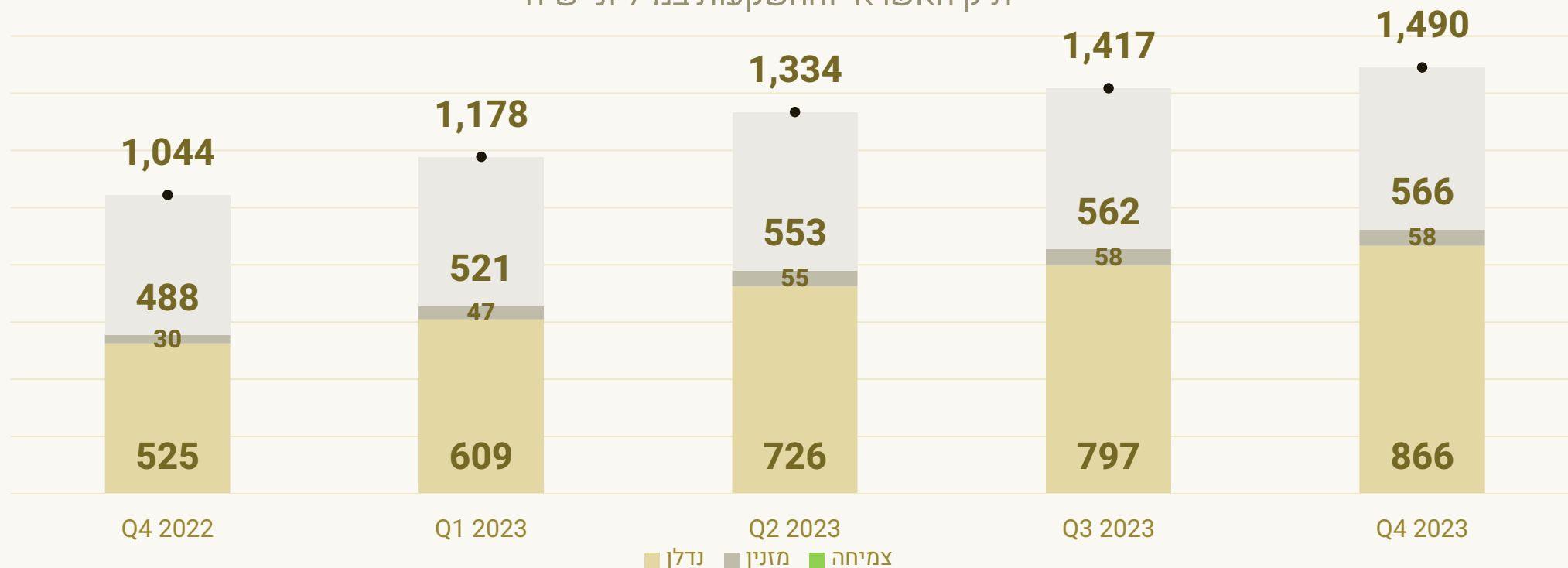
תיק האשראי בראי המלחמה – סיכון נזילות

- התארכות משך ביצוע הפרויקטים והאטה בקצב המכירות, עלולים מחד לייצר ליזמי הנדל"ן בעיות תזרימיות שיגרמו מחד לגידול בהיקפי צריכת האשראי, ומאידך קצב ביצוע עבודות מאוד איטי עקב מחסור בפועלים, יגרום להקטנת הביקושים לצריכת האשראי. קשה להעריך את ההשפעה המשוקללת של מכלול ההשפעות המנוגדות נכון לשעה זו.
- לקראת מחצית הרבעון הרביעי של שנת 2023 ניכרת התאוששות המשק וחזרה לשגרה בצל לחימה, למעט באזורים ספציפיים.
- החברה פועלת בהתאם לצורך מול התאגידים המממנים לגידול במסגרות האשראי על מנת להתמודד למול סיכוני הנזילות, ומול העלייה במידת חוסר הודאות. לקראת סוף שנת 2023, הגדילו שלושת הבנקים המממנים את מכלול נדלן את היקף קווי האשראי המעמידים לחברה.
- נכון להיום, החברה אינה רואה גידול מהותי בסיכון הנזילות.

המשך גידול מתון בפעילות החברה ובהיקף תיק האשראי

- תיק האשראי וההשקעות הכולל של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023, צמח בשיעור של כ-5.2% ביחס ליום 30 בספטמבר 2023. עיקר הצמיחה במכלול נדל"ן

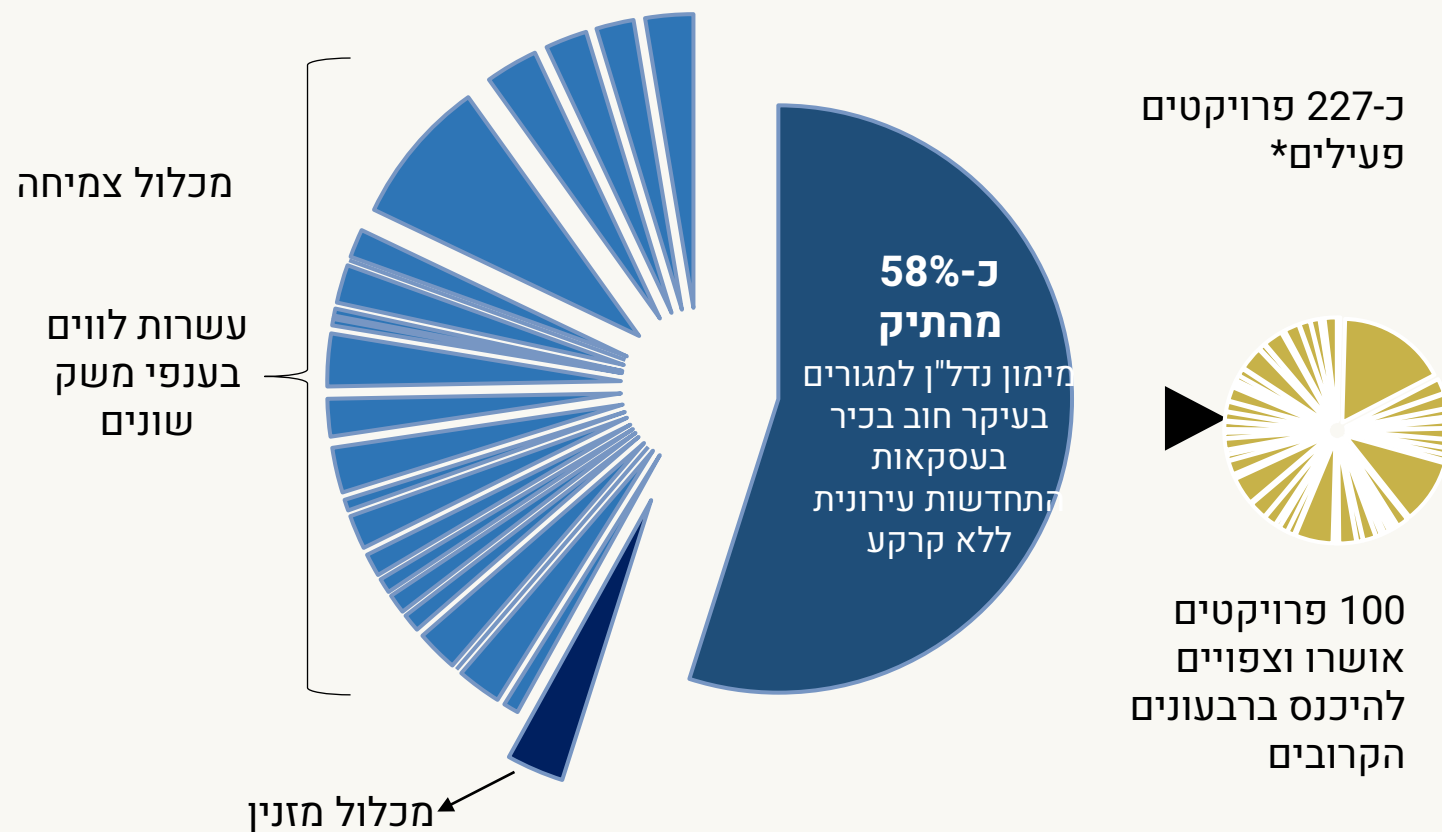
תיק האשראי וההשקעות במיליוני ש"ח



* במסגרת הפיתוח העסקי של החברה, ומתוך מטרה לטייב את השימוש של החברה בהונה העצמי, בוצעו וכן נבדקים מהלכים נוספים עם גופים מוסדיים וגופי מימון אחרים להשקעות משותפות בפעילויות השונות ו/או למכירה של תיקי הלוואות או חלק מהם, ובכלל זה נבחנים מהלכים בהיקף של כ-250 מיליון ש"ח להנפקת אגרות חוב מגובות בנכסים למשקיעים מוסדיים, הנושאות באופן בלעדי חלק מסיכון האשראי אליו חשופה החברה בקשר עם הלוואות שהועמדו על ידה. המהלכים מצויים בשלבים שונים ואלו ככל שיבשילו, יאפשרו לחברה מחד להקטין את התחייבויותיה ומאידך להגדיל את פעילותה תוך הרחבה של הפיזור והגיוון של תיק האשראי שלה.

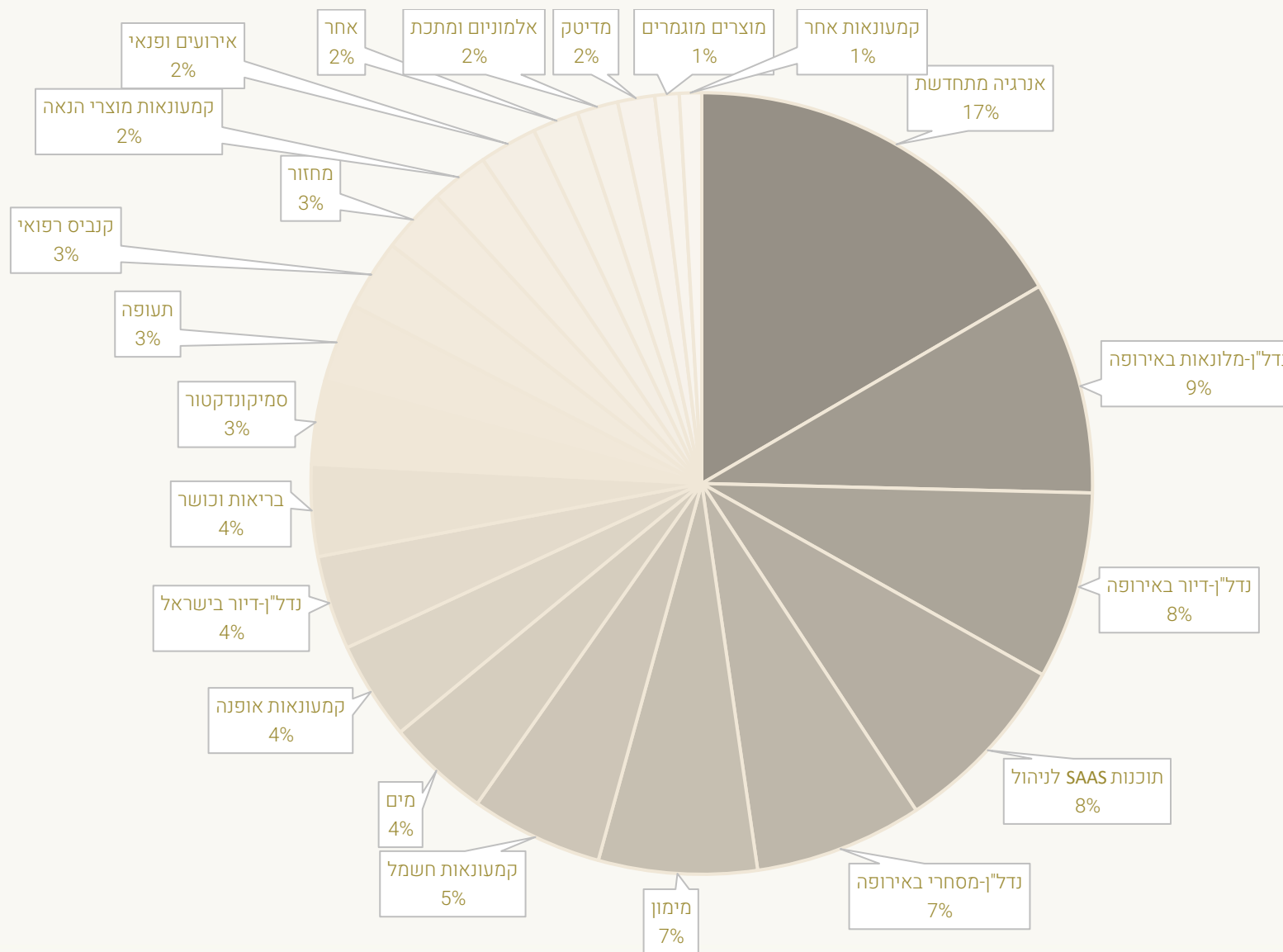
פיזור לקוחות של מכלול – עיקר התיק בנדל"ן למגורים חוב בכיר בעסקאות ללא מימון רכיב קרקע לזמן ארוך

תיק אשראי והשקעות 1.49 מיליארד ₪ (נכון ל 31.12.2023)



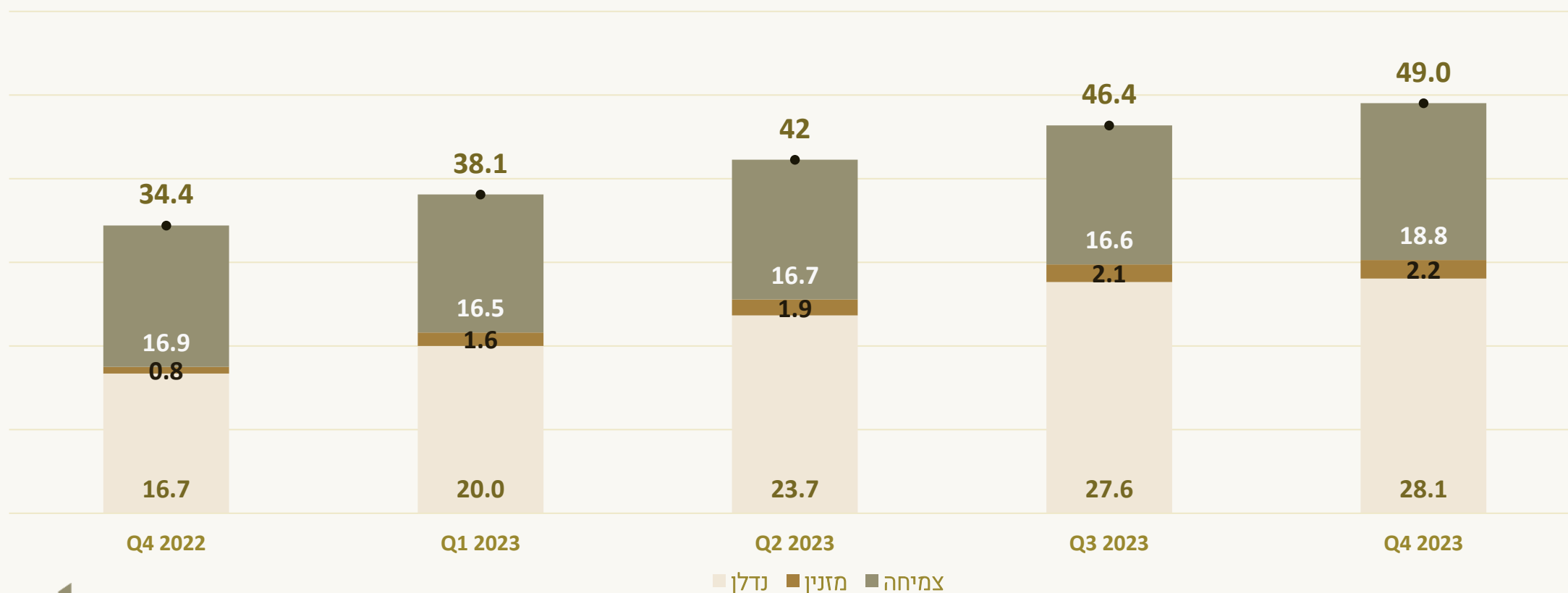
מכלול צמיחה - המשך מגמת הפיזור

תיק אשראי והשקעות 566 מ' ש"ח (נכון ל 31.12.2023)



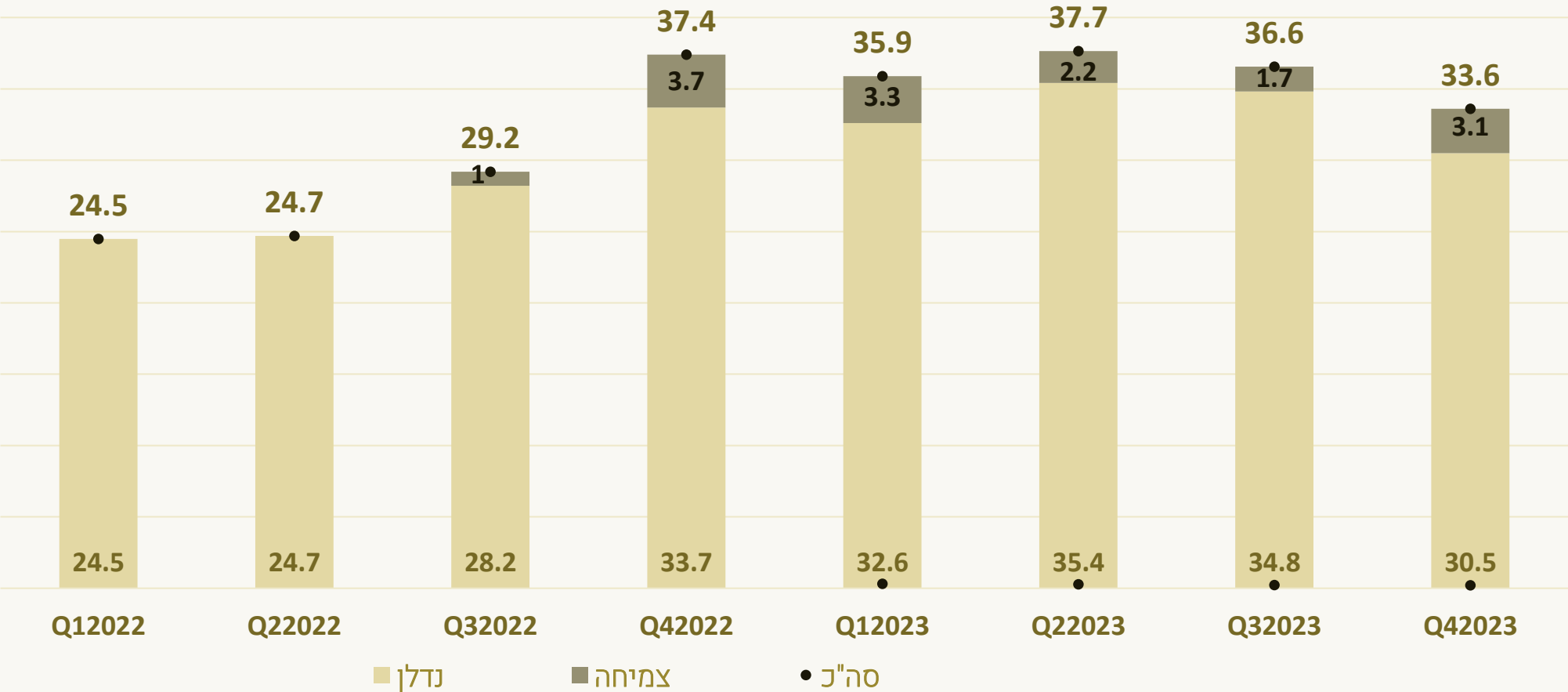
המשך גידול בהכנסות שנובע מגידול בהיקף הפעילות ותיק האשראי

- סך ההכנסות לרבעון הסתכם ב 49 מיליוני ש"ח לעומת 46.4 מיליוני ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2023.
- דחייה במכלול נדל"ן בפתיחת ליוויים חדשים עקב המלחמה, הביאה לקיטון בגביית עמלות וקיטון בהכנסות מעמלות הכנסות לפי רבעונים במיליוני ש"ח



ירידה בהכנסות מראש בנדל"ן עקב האטה (דחייה) בפתיחת תיקים ברבעון האחרון

יתרות הכנסה מראש במיליוני ש"ח



* בנוסף קיימת יתרת הכנסות מראש בגין מניות חברת נדל"ן בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח לעומת כ- 2.2 מיליוני ש"ח ברבעון הקודם. סך הכנסות מראש במאזן – 35.6 מיליוני ש"ח.

גידול וגיוון מקורות המימון של החברה גם במהלך מלחמת חרבות ברזל - היקף מקורות מימון של 1.49 מיליארד ₪

מכלול מימון בע"מ
החברה הציבורית

אג"ח סחיר בסך
116.25 מ' ₪

מכלול מזנין

הון
עצמי

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

מסגרת
חוב
בכיר עד
75%

• 2 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 70 מ' ₪
• שיעור המימון: עד 75%

מכלול צמיחה

הון
עצמי

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

מסגרת
חוב
בכיר עד
65%

• 3 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 410 מ' ₪
• שיעור המימון: עד 65%

מכלול נדל"ן

הון עצמי

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

חוב נחות

• מסגרת מזנין מכלל ביטוח עד 75 מ' ₪
• בריבית קבועה: 6.5% ו-45 מ' ₪ נוספים בריבית 8%

מסגרות
חוב
בכיר
עד 82.5%

• 3 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 770 מ' ₪
• שיעור המימון: עד 82.5%

הפרשה ספציפית וכללית לחובות מסופקים – החברה אינה צופה שינוי משמעותי בשיעור ההפסדים לחובות מסופקים ועל כן אין שינוי מהותי בסך ההפרשה הכללית

א. מגזר הנדל"ן

הלוואות בכשל - כ- 11 מיליון ש.

הוצאה להפרשה ספציפית – אפסית.

סך יתרות הפרשה ספציפית (מצטבר) – אפסית.

סך יתרות הפרשה כללית (מצטבר) כ- 1.34 מיליון ש.

ב. מכלול צמיחה

הלוואות בכשל – כ- 39 מיליון ש.

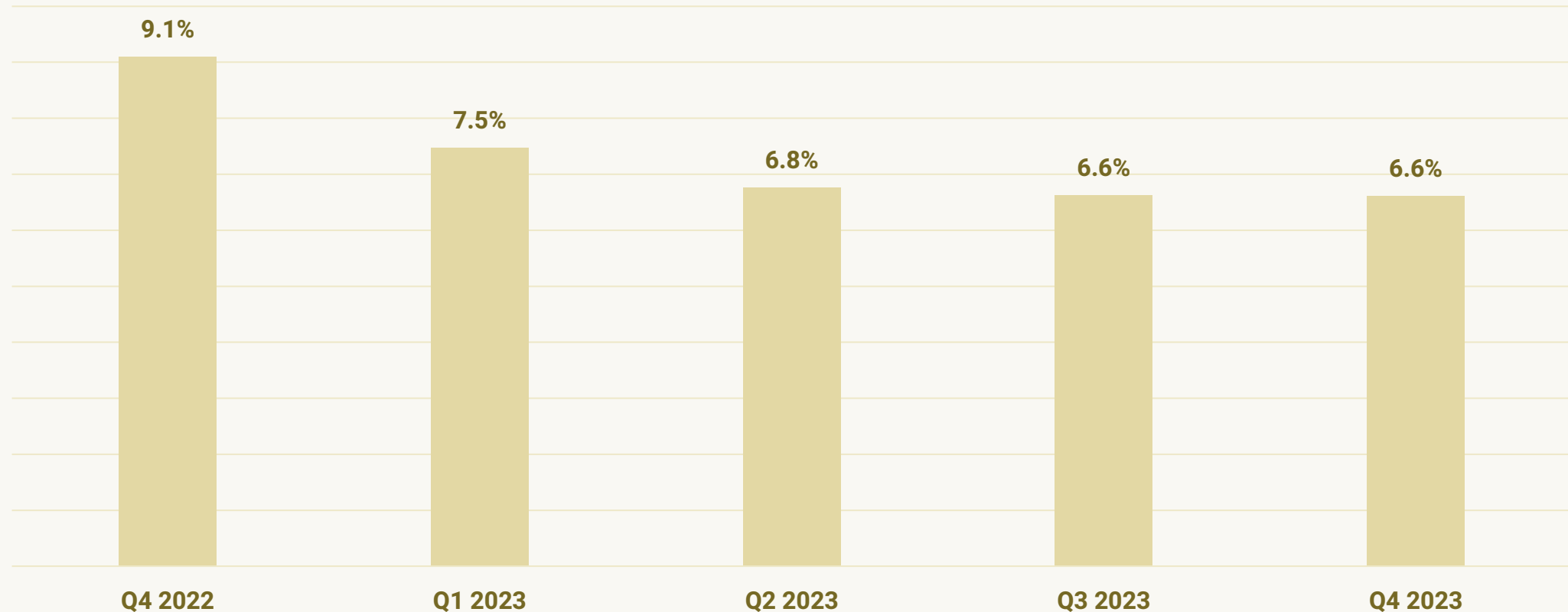
הוצאה להפרשה ספציפית – 3.5 מ' ש ברבעון הרביעי ו- 9.4 מיליון ש בשנת 2023.

סך יתרות הפרשה ספציפית (מצטבר) – כ- 10.6 מיליון ש.

סך יתרות הפרשה כללית (מצטבר) כ- 2 מיליון ש.

שיעור הכנסות מימון נטו מתיק האשראי והשקעות

■ הכנסות נטו = סך הכנסות מימון ושווי הוגן פחות סך הוצאות מימון*

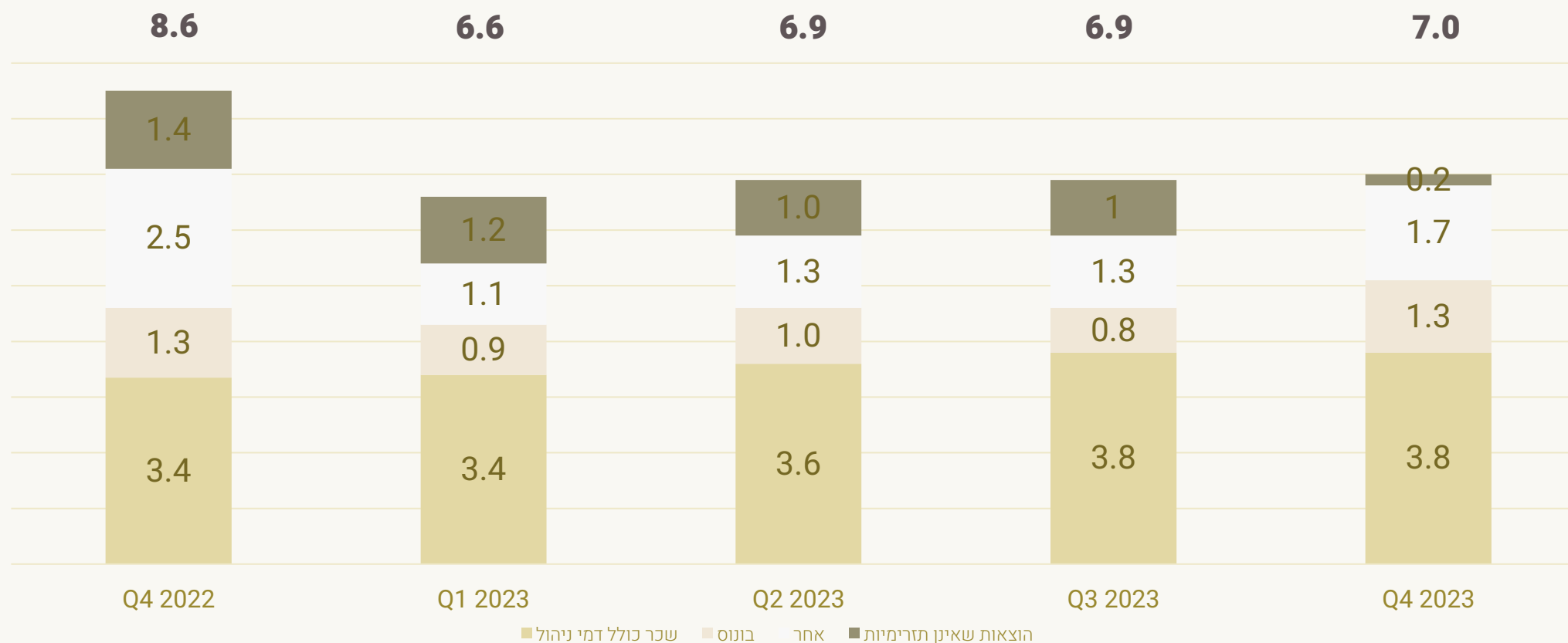


* בנטרול הוצאות מימון חשבונאיות לא תזרימיות.

** כולל שינוי שלילי בשווי הוגן ברבעון הראשון, השני, השלישי והרביעי בסך של כ- 1.5 מ' ש, כ- 1.9 מ' ש, כ- 1.9 מ' ש וכ- 1.4 מ' ש בהתאמה. הרבעון הרביעי לשנת 2022 כלל 0.3 מ' ש. השינוי נובע בחלקו מהתאמות עקב עליית הריבית. בנוסף, כשליש מתיק מכלול האשראי של מכלול צמיחה אינו מושפע מפערי עליות הריבית בין הרבעונים וממתן את שיעור ההכנסות מימון נטו.

הוצאות תפעול

- הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בכ- 6.9 מיליוני ₪ ברבעון. מתוכן כ- 1 מיליון ₪ הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות* ועוד כ- 1 מיליון ₪ בגין הפרשה לבונוס שנתי לעובדים



עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שנסתיימה ב 31 לדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ב 31 לדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 לספטמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	
70,801	145,054	38,372	42,213	הכנסות ריבית
27,695	37,469	9,991	8,183	הכנסות מעמלות
(186)	(6,738)	(1,929)	(1,409)	שינויים בשווי הוגן של הלוואות
98,310	175,785	46,434	48,987	סה"כ הכנסות
(28,433)	(86,679)	(23,471)	(25,202)	הוצאות מימון
69,877	89,106	22,963	23,785	סה"כ הכנסות מימון, נטו
(2,147)	(10,189)	(4,490)	(3,434)	הפרשה להפסדי אשראי
(21,383)	(24,206)	(5,980)	(6,852)	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
(4,242)	3,061	696	191	הכנסות אחרות
(6,481)	(4,104)	(1,287)	(179)	הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות (*)
34,253	35,438	11,061	10,274	סה"כ הוצאות
35,624	53,668	11,914	13,511	סה"כ רווח (הפסד) לפני מס
(9,182)	(12,643)	(2,937)	(2,947)	הוצאות מס
26,442	41,025	8,977	10,564	רווח (הפסד) נקי לתקופה
32,923	45,129	10,264	10,743	רווח נקי מנוטרל (**)
17.1%	19.8%	18%	18.1%	תשואה להון מרווח מנוטרל במונחים שנתיים

(*) הוצאות חשבונאיות / שאינן תזרימיות: בגין הרבעון הרביעי- קיטון בהוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך 28 אלף ש"ח, הפחתת עודפי עלות בסך 207 אלף ש"ח.
 (**) נטרול הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות.

עיקרי תוצאות המאזן ליום 31/12/2023

התחייבויות (אלפי ש"ח)

התחייבויות שוטפות

1,048,667	אשראי מתאגידים בנקאיים
25,226	הכנסות מראש מלקוחות ז"ק
75,706	חלויות שוטפות, ספקים וזכאים
119,960	הלוואות מצד קשור(**)
1,269,559	סך התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות והון

69,847	אגרות חוב
10,491	הכנסות מראש מלקוחות ז"א
4,960	חכירה, צדדים קשורים ומיסים נדחים
85,298	סך התחייבויות שאינן שוטפות
258,380	הון עצמי

1,613,237

סך התחייבויות והון

נכסים (אלפי ש"ח)

נכסים שוטפים

51,430	מזומנים ושווי מזומנים
657,108	הלוואות ללקוחות ז"ק
6,416	מס הכנסה לקבל
994	חייבים ויתרות חובה
715,948	סך נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

847,311	הלוואות ללקוחות ז"א
31,920	נכסים בלתי מוחשיים
18,058	נכסים פיננסיים, ר"ק ומיסים נדחים
897,289	סך נכסים שאינם שוטפים

1,613,237

סך הנכסים

רווח נקי ותשואה להון

סעיף	רבעון רביעי לשנת 2023	רבעון שלישי לשנת 2023	שנת 2023	שנת 2022
רווח נקי (באלפי ₪)	10,564	8,977	41,025	26,442
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	10,743	10,264	45,129	32,923
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	18%	18%	19.8%	17.1%
יחס הון למאזן	16.7%	16.8%	16.7%	18.3%

* רווח נקי בתוספת הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות