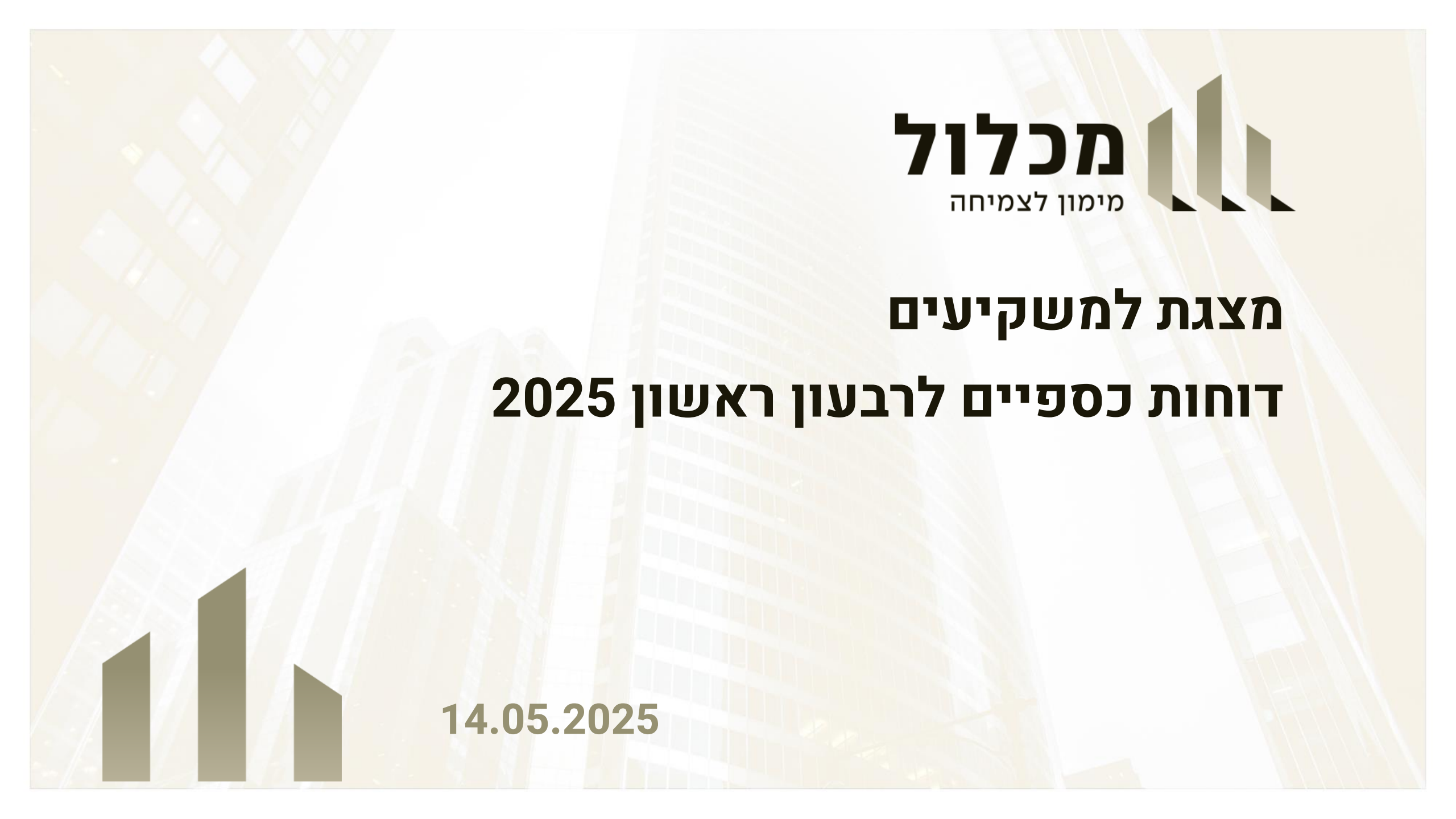




מכלול

מימון לצמיחה



מצגת למשקיעים

דוחות כספיים לרבעון ראשון 2025

14.05.2025



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 ראשון לשנת 2025	רבעון רביעי לשנת 2024	שנת 2024	שנת 2023
רווח נקי (באלפי ₪)	12,217	12,171	50,932	41,025
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	12,714	12,698	53,172	45,129
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	16.4%	17%	18.9%	19.8%
יחס הון עצמי מוחשי למאזן**	17.7%	19.4%	19.4%	16.7%

* 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 ש"ח) ליום 31.3.2025

תיק אשראי מאזני
1,669

תיק אשראי מנוהל
1,979

סך הכנסות
47.8

הון עצמי
313.2

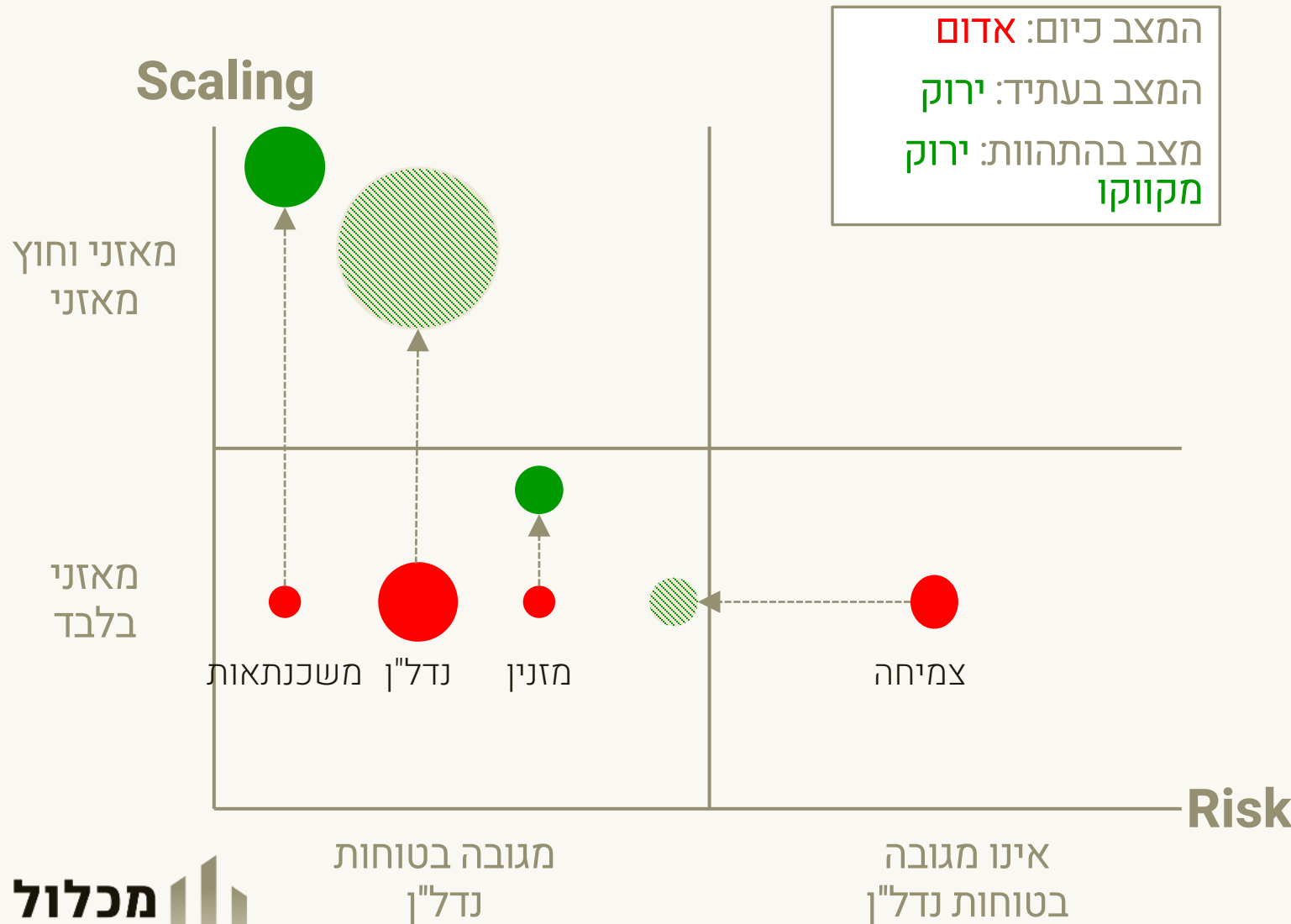
אג"ח מונפק ציבורי בחברת האם
303

מקורות בנקאיים*
1,998

עיקרי הפעילות ברבעון ראשון לשנת 2025

- המשך עלייה בפתיחת תיקים וגידול מתמשך בחזרת יזמים לפעילות
- תקופת מעבר ו-"בטן" מסוימת בהכנסות:
- מכלול נדל"ן - קיטון ברישום חשבונאי של עמלות ליווי, עדיין ב-"בטן" כתוצאה מעיכובים של המלחמה (הסתיימו פרויקטים וחל עיכוב בכניסה לליווי פרויקטים חדשים עקב השפעות מלחמת חרבות ברזל) וקיטון בהכנסות הריבית כפי שיבואר בהמשך
- מכלול צמיחה - קיטון בהיקף התיק בשנה החולפת, והמשך השינוי בהרכב התיק לכיוון מימון חברות נדל"ן יזמיות מול שיעבוד עודפים
- מכלול משכנתאות - הקמת הפעילות בסוף הרבעון הראשון

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

יעדים לשנת 2027

תחום פעילות:

יעדים לרווח הנקי:

נדל"ן

50-65 מ' ש"ח

חוב מורכב (צמיחה)

25-35 מ' ש"ח

משכנתאות

15-20 מ' ש"ח

סה"כ

90-120 מ' ש"ח

תשואה להון לשנת 2027

מעל 20% והמשך מדיניות

חלוקת דיבידנד

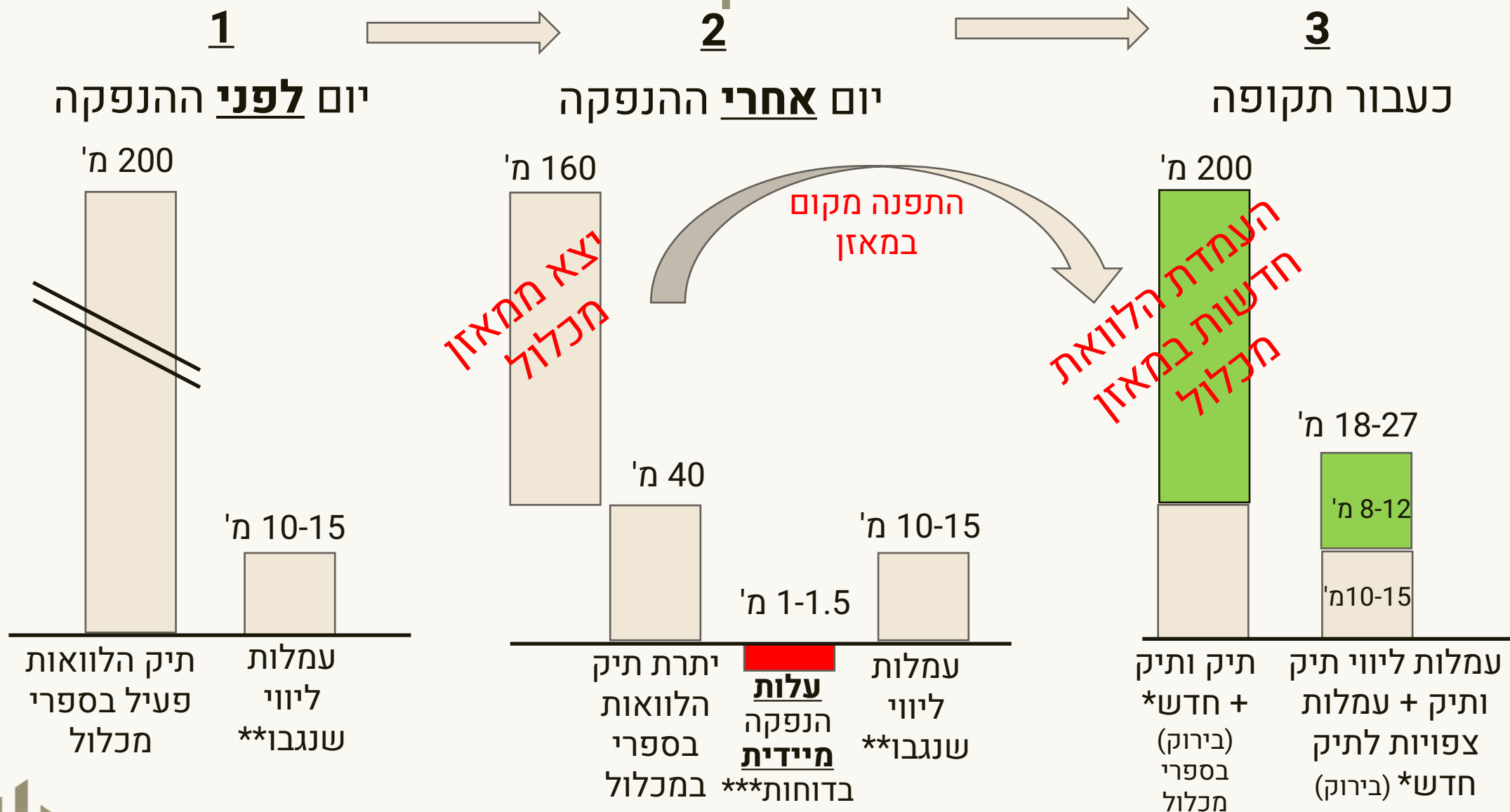
האצת אסטרטגית התרחבות פעילות מכלול נדלן על בסיס הוצאת חלק מהסיכון, מחוץ למאזן החברה

כלים להוצאת סיכון מהמאזן:

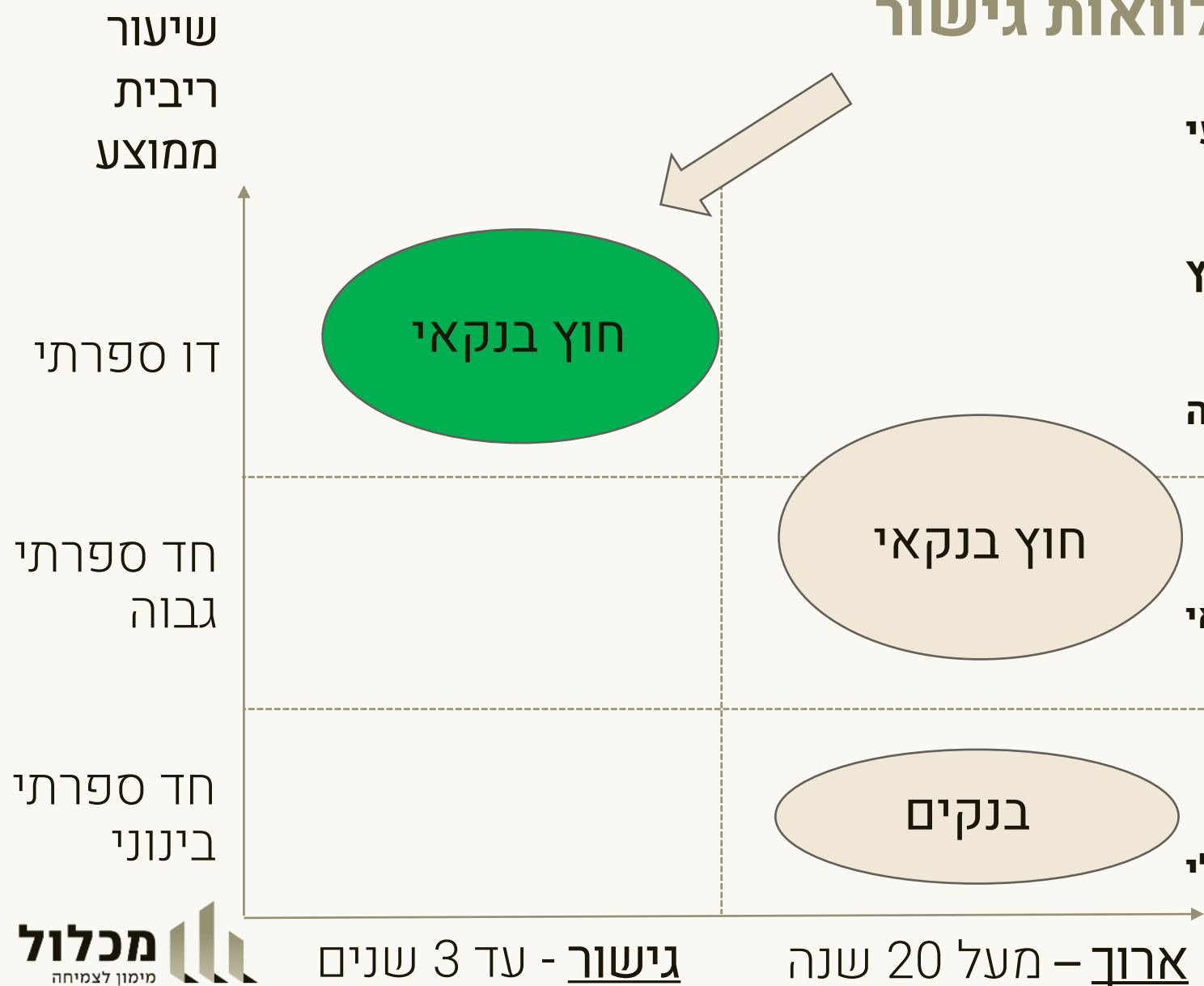
- אג"ח מגובה אשראי/הלוואות - מיועד לכל גדלי הפרויקטים שבליזוי מקטנים ועד גדולים (הונפקו שתי סדרות בשנת 2024 בהיקף כולל של כ 370 מ' ₪)
- אג"ח מגובה הלוואה ספציפית (מתאים לפרויקטים גדולים)
- שותף מוסדי להעמדת האשראי (מתאים לפרויקטים גדולים)

אג"ח מגובה שיעבוד הלוואות, רושמים הפסד חשבונאי היום, וצפויים להרוויח*

על פני זמן פי 6-8 !



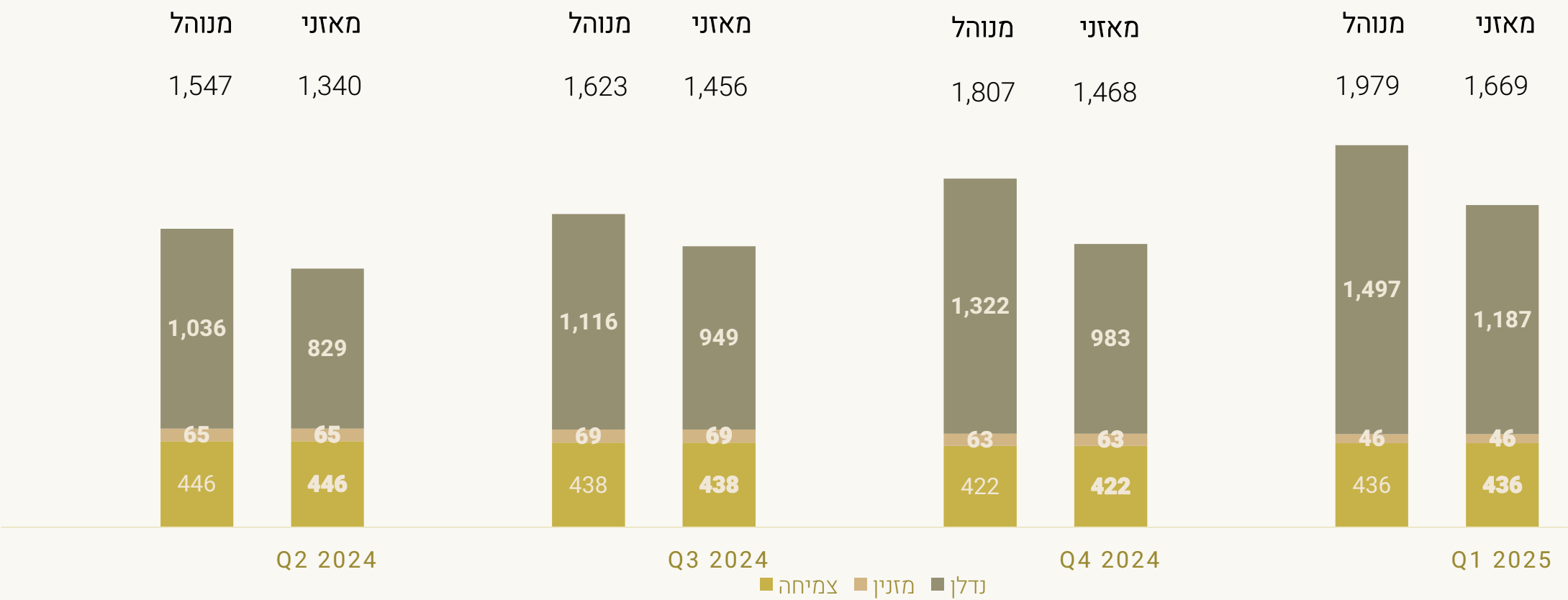
מפת התחרות בשוק משכנתאות בשעבוד דרגה ראשונה מיקוד מכלול משכנתאות - הלוואות גישור



- סה"כ כ- 95 מיליארד ש"ח ביצועי משכנתאות בשנה במערכת הבנקאית
- להערכת החברה כ- 5-10% מבוצעים מחוץ למערכת הבנקאית
- שוק הלוואת הגישור מוערך על ידי החברה בכ- 1-2 מיליארד ₪ בשנה.
- מטרות הגישור העיקריות הן:
 - שיפור התנהלות לווה וחזרה למימון בנקאי זול
 - קבלת זמן למכירת נכס
 - מגבלות רגולטוריות אחרות בבנקים
- להערכת החברה, ניתן להגיע לאיזון תפעולי בהיקף תיק של עשרות מ' ש"ח בלבד

למרות הגידול ביתרות מאזניות בסוף תקופה במכלול נדל"ן, ביתרות הממוצעות על בסיס יומי ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון הקודם, חל קיטון של כ- 3%

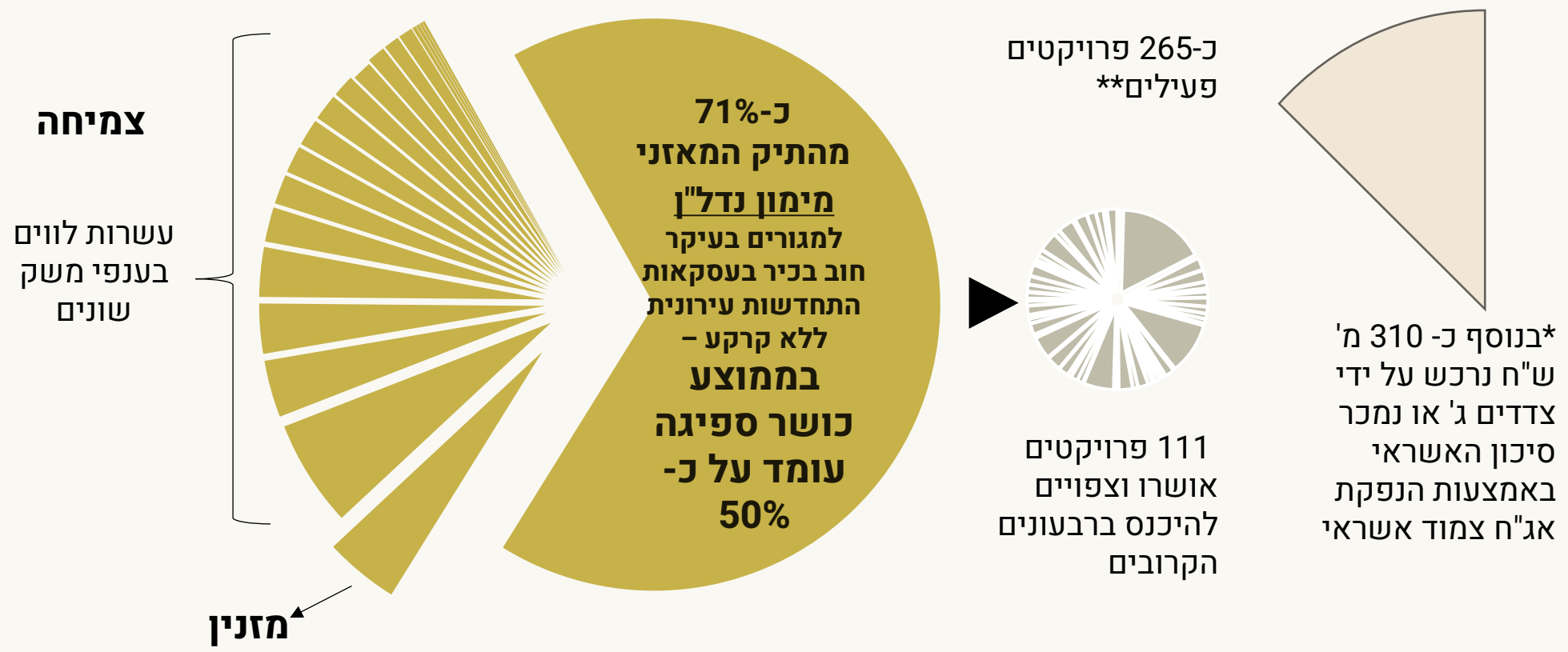
ממוצע התיק המאזני של מכלול נדל"ן קטן בשיעור של כ- 3% לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2024 וזאת בשל השפעת הנפקת אג"ח צמוד אשראי במכלול נדל"ן במהלך דצמבר 2024 שהקטין המאזן לקראת סוף השנה.



* במסגרת הפיתוח העסקי של החברה, ומתוך מטרה לטייב את השימוש של החברה בהונה העצמי, הנפיקה מכלול נדל"ן ברבעון השני והרביעי לשנת 2024 אגרות חוב צמודות אשראי בהיקף כספי של כ-191 מ' ש' וכ-180 מ' ש' למשקיעים מוסדיים יתרת האגח נכון לתום הרבעון הראשון לשנת 2025 הינה כ-241.3 מ' ש'

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

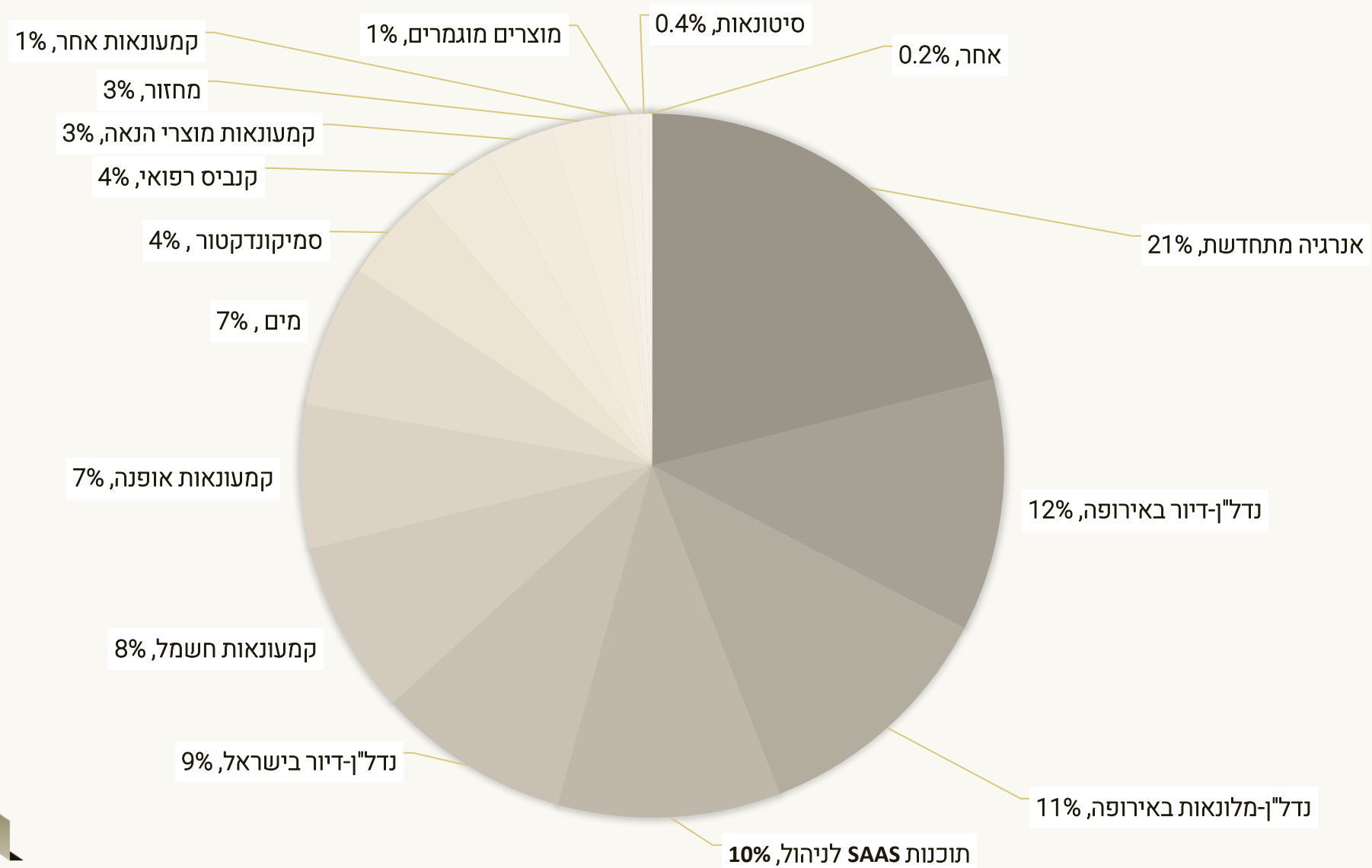
תיק אשראי והשקעות מאזני של 1.669 מיליארד ₪ ותיק מנוהל של 1.979 מיליארד ₪ (נכון ל-31.03.2025)



**מתוך פרויקטים אלו בכ- 25 פרויקטים הסתיימה העמדת מסגרות האשראי.

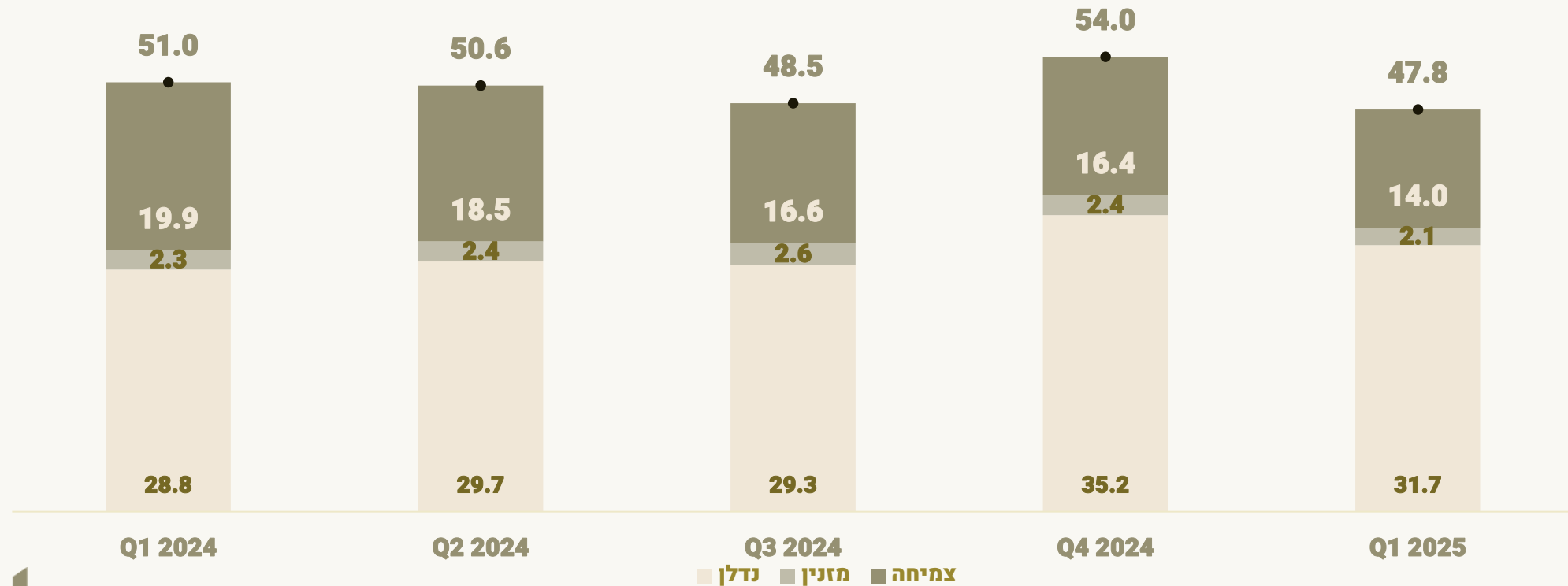
מכלול צמיחה – המשך התייצבות בגודל התיק הקיים

תיק אשראי והשקעות 437 מ' ש"ח (נכון ל-31.03.25)



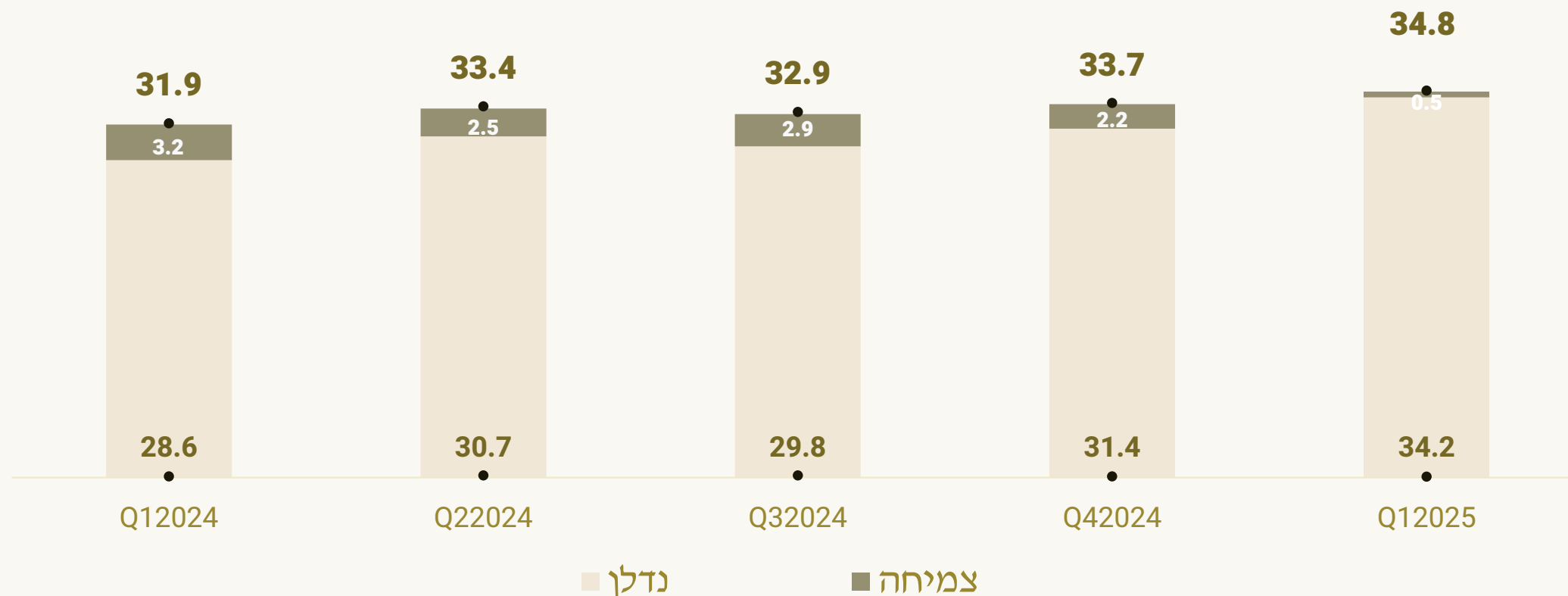
קיטון בהכנסות עקב מספר השפעות:

- ירידה בהיקף היתרות הממוצעות על בסיס יומי בהשוואה לרבעון הקודם
- קיטון 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
- המשך הקיטון במכלול צמיחה שנובע משינויים מכוונים והתאמת תיק האשראי



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

יתרות הכנסה מראש במיליוני ₪



* בנוסף קיימת יתרת הכנסות מראש בגין מניות חברת נדל"ן בסך של כ-0.7 מיליוני ₪ לעומת כ-1 מיליוני ₪ ברבעון הקודם.
סך הכנסות מראש במאזן – 35.6 מיליוני ₪.

גידול וגיוון מקורות המימון של החברה ואי חידוש קו האשראי הנחות מכלל למכלול נדל"ן (נכון לתאריך פרסום הדוחות)

היקף מקורות מימון נכון להיום:
כ-2 מיליארד ₪
(לא כולל אג"ח מגובה בטחונות במכלול נדל"ן)

מכלול מימון בע"מ
החברה הציבורית

אג"ח סחיר
303 מ' ₪

מכלול מזנין	מכלול צמיחה	מכלול נדל"ן
-------------	-------------	-------------

• הלוואת בעלים של מכלול מימון	הון עצמי	• הלוואת בעלים של מכלול מימון	הון עצמי	• הלוואת בעלים של מכלול מימון	הון עצמי	אג"ח מגובה בטחונות* כ- 243 מ' ₪ (כ- 272 מ' ₪ נכון ל 31.12.24)
• 2 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 185 מ' ₪	שיעור המימון עד: 80%	• 3 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 360 מ' ₪ (440 מ' ₪ נכון ל- 31.12.2024)	שיעור המימון עד: 65%	• 3 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 1.15 מיליארד ₪ (910 מ' ₪ נכון ל- 31.12.2024)	שיעור המימון עד: 85% (82.5% נכון ל 31.12.24)	

* בנוסף כ-67 מיליון ₪ מנוהל על ידי מכלול נדל"ן ומוחזק על ידי צדדים שלישיים שלא במסגרת האג"ח.

הפרשה ספציפית לחובות מסופקים נמוכה מאוד במגזר הנדל"ן

מגזר צמיחה

מגזר הנדל"ן

- הלוואות בכשל:

כ- 29 מ' ש"ח כ- 30 מ' ש"ח

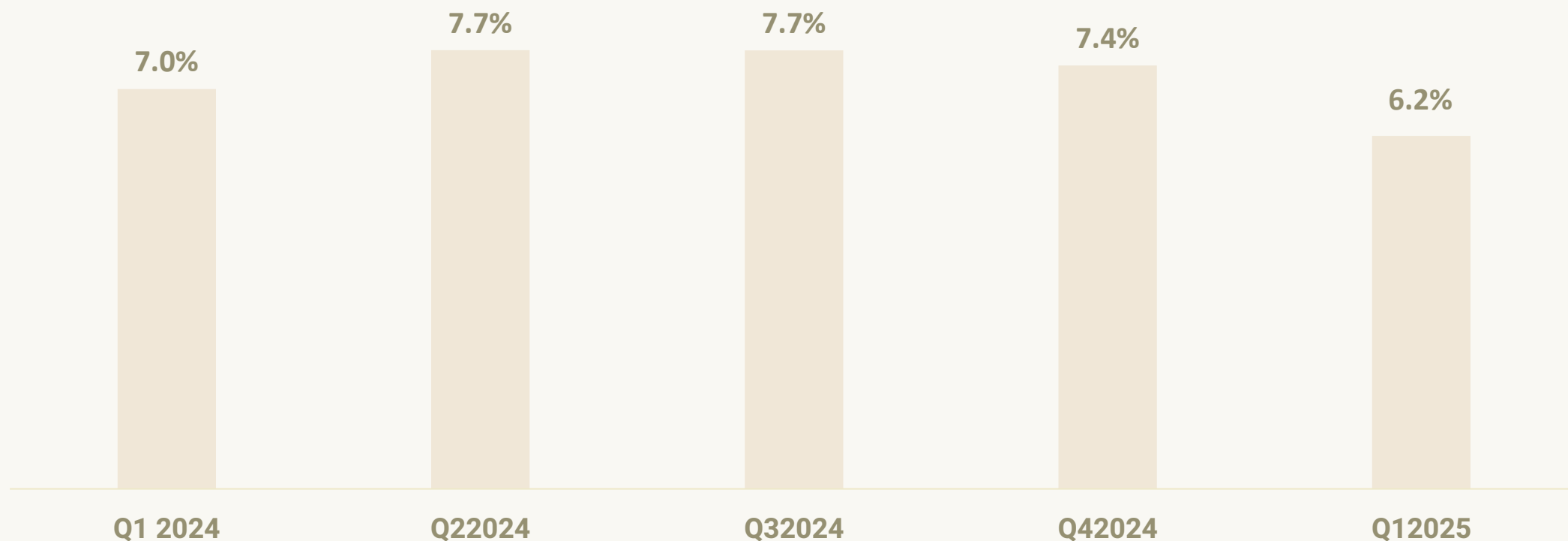
- הוצאה להפרשה ספציפית ברבעון הראשון לשנת 2025 אפסית כ- 0.55 מ' ש"ח

- סך יתרות הפרשה ספציפית: כ- 1.2 מ' ש"ח כ- 13.7 מ' ש"ח

- שיעור ההוצאה להפרשה הספציפית הממוצעת*: כ- 0.05% כ- 1%

הכנסות מימון נטו לתיק אשראי - למרות הוזלה במקורות המימון שהביאה לחיסכון של 3.4 מ' ש"ח ברבעון ראשון לעומת הרבעון הקודם, חלה ירידה גדולה יותר בהכנסות המימון כאמור, שהביאה לירידה ביחס

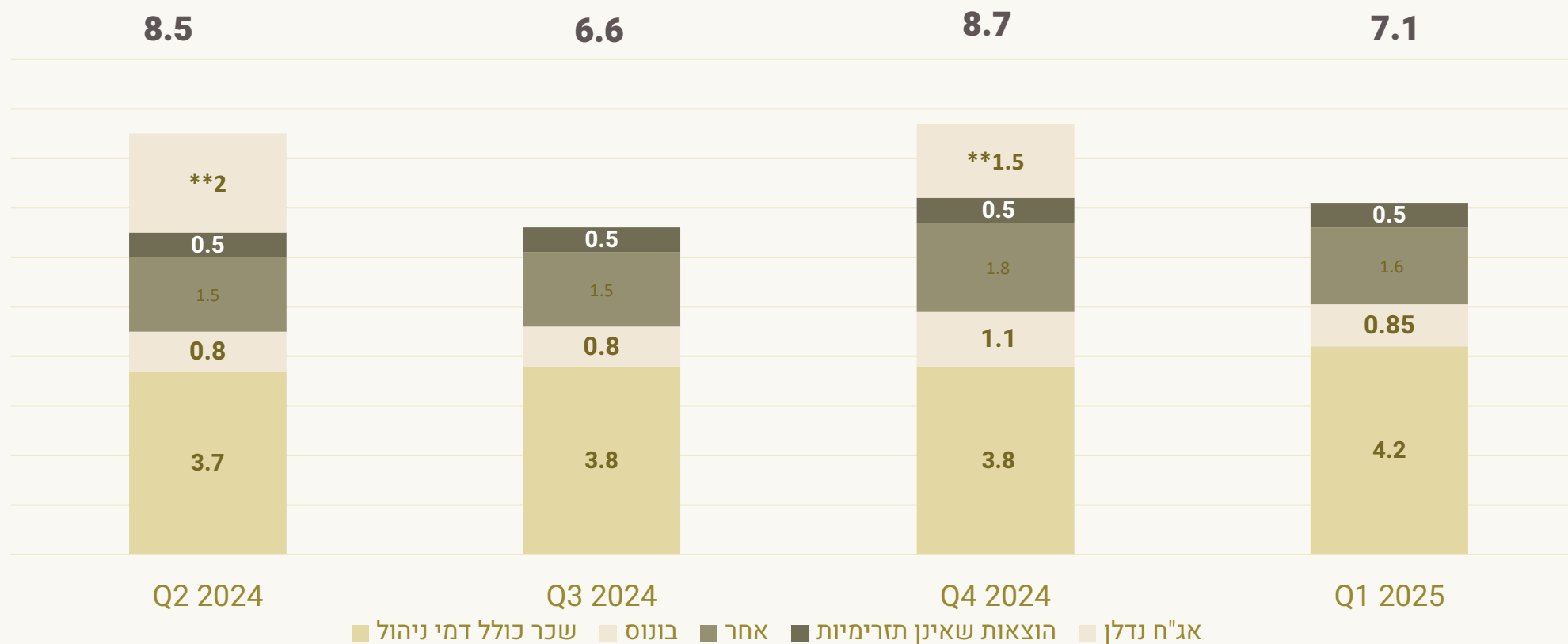
• הכנסות נטו = סך הכנסות מימון ושווי הוגן פחות סך הוצאות מימון*



* בנטרול הוצאות מימון חשבונאיות לא תזרימיות.

הוצאות הנהלה וכלליות – חלק מהגידול עונתי בהוצאות כ"א בגין הפרשה לחופשה וחלקו בגין התרחבות וצמיחת החברה

• מתוכן כ-0.5 מ' ש' הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות*



תוכנית תלת שנתית – יעדים לשנת 2027

מגזר פעילות:

יעדים לרווח הנקי:

נדל"ן

50-65 מ' ש"ח

חוב מורכב (צמיחה)

25-35 מ' ש"ח

משכנתאות

15-20 מ' ש"ח

סה"כ

90-120 מ' ש"ח

תשואה להון מעל 20%

והמשך מדיניות חלוקת

דיבידנד