



דוחות כספיים לרבעון השני 2022



1. רקע על החברה
 2. עיקרי התפתחויות עסקיות
 3. תוצאות כספיות
-

30.08.2022

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"), 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.

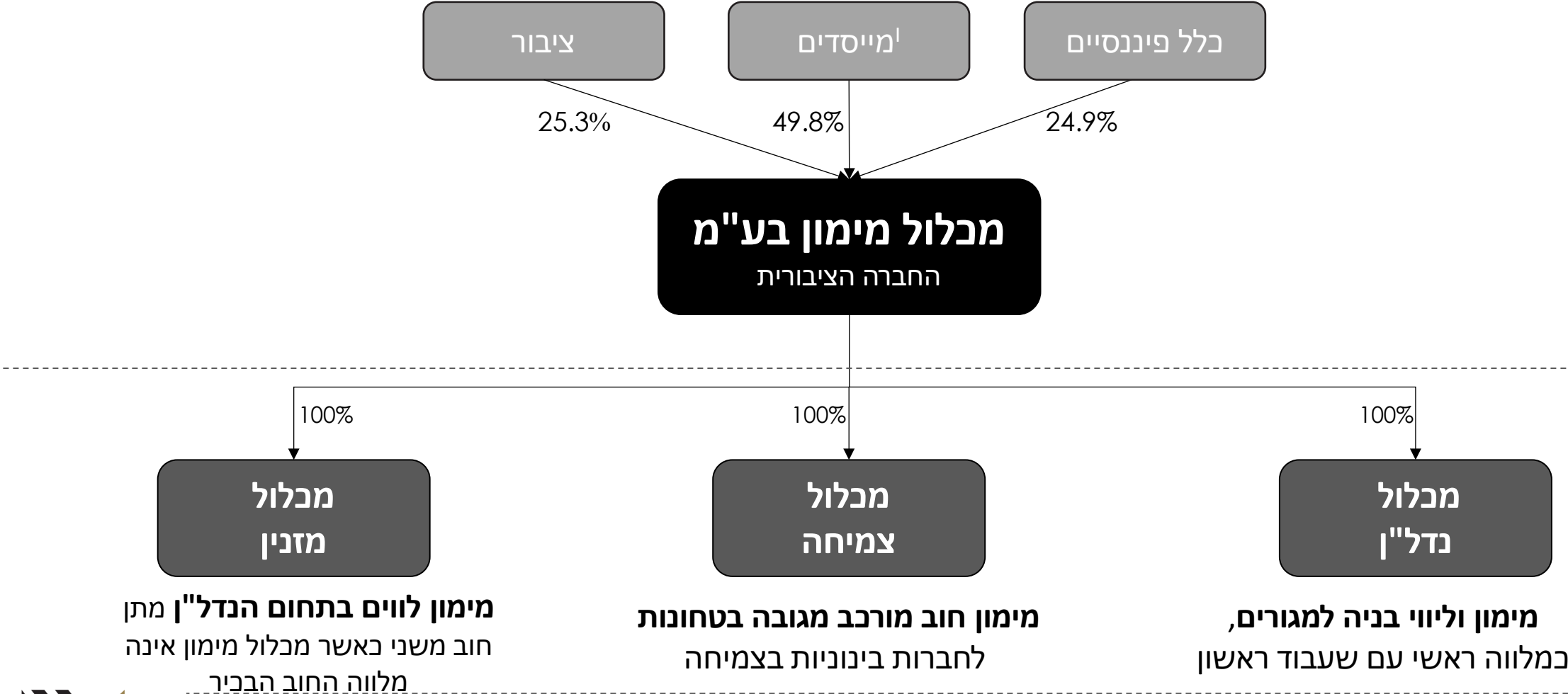
המידע אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, ואינו מהווה המלצה או חוות דעת, וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. עוד יודגש כי מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ו/או התוכניות העסקיות של החברה או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. על כן, היא אינה 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. התממשות 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.

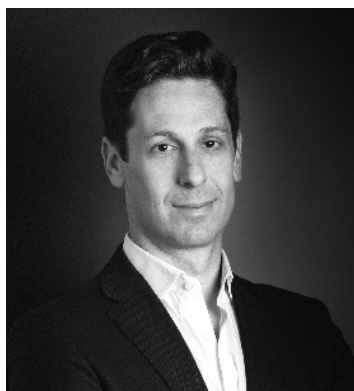
לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלה שהוצגו במידע הצופה פני עתיד המוצג במצגת זו. מובהר, כי התחזיות וההערכות הצופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.

חברת מימון רב תחומית ויעילה, עם מגוון פתרונות מימון ופיזור ענפי רחב - מבנה הקבוצה



(1) מייסדי מכלול נדל"ן הם אורי פז, איילת רוסק, ירון בלנק. מייסדי מכלול צמיחה הם צבי זיו, אורי פז, ארז וידה, ומיכל פישלר-מונד (הצוות שניהל את תמוז קרן צמיחה, שותפות מוגבלת)

הצוות המוביל - ניסיון עשיר ומוכח בתחום מימון הנדל"ן ואשראי תאגידי



ארז וידה

סמנכ"ל השקעות
מכלול צמיחה

- מ-2020 מנהל השקעות בכיר בקרן תמוז לצמיחה בעל ניסיון רב בהשקעות חוב מורכב וחוב במצוקה
- 2019-2017 אחראי על המיזוגים והרכישות בבנק הפועלים. הוביל את ההפרדות וההנפקה של ישראל כרטיס
- 2017-2012 סגן נשיא בבנק ההשקעות Houlihan Lokey בלונדון. עסק בליווי קרנות השקעה במימון והשקעה בחברות במצוקה וכן ליווי הסדרי חוב מורכבים
- 2010-2008 עו"ד בתחום ה- Private Equity במשרד פישר בבר חן וול אורין ושות'
- רב סרן במיל' ונווט F16 בחיל האוויר
- השכלה: תואר ראשון במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת ת"א, MBA מ-Imperial College London



מיכל פישלר מונד

סמנכ"ל השקעות
מכלול צמיחה

- מ-2016 מנהלת השקעות בכירה בקרן תמוז לצמיחה בעלת ניסיון רב בתהליכי מימון מורכבים ומימון פרויקטים (Project Finance)
- 2015-2009 מנהלת קשרי לקוחות בחטיבה העסקית של בנק לאומי והובילה עסקאות רבות משלב היזמות ועד שלב הסגירה הפיננסית בהיקפים של מאות מיליוני ₪.
- 2009-2005 יועצת ומנהלת פרויקטים בחברת הייעוץ האסטרטגי TASC. במסגרת התפקיד עסקה בתכנון וניהול של פרויקטים כחלק מניהול וייעוץ אסטרטגי-פיננסי עבור החברות המובילות במשק
- השכלה: תואר ראשון בהצטיינות יתרה בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת חיפה, MBA מהמרכז הבינתחומי הרצליה



ירון בלנק

אחראי תחום הנדסה
ופיתוח עסקי

- ניסיון של 20 שנה בייזום עסקי בעולם הנדל"ן והפיננסים, מחלוצי היזמים בתחום ההתחדשות העירונית ובעל ניסיון עשיר בתחום הייזום, המימון, הביצוע והתכנון
- מייסד חברת גלים - חברה לייזום פרויקטים של התחדשות עירונית
- מייסד של חברת פארק טק - חברה העוסקת בפתרונות חניה אוטומטים
- מרצה בנושא ניהול ומימון פרויקטי התחדשות עירונית במוסדות ופורומים שונים



איילת רוסק

מנכ"לית מכלול נדל"ן

- 25 שנות ניסיון במערכת הבנקאית בתחום מימון פרויקטים בדגש על מימון מגורים והתחדשות עירונית.
- בתפקידה הקודם כיהנה כ-10 שנים כמנהלת סקטור הנדל"ן בבנק ירושלים
- בעלת ניסיון רב בשיתופי פעולה עם גופים מוסדיים ומכירת תיק אשראי
- מרצה בנושאי מימון פרויקטים בכלל ומימון התחדשות עירונית בפרט במוסדות שונים
- השכלה: תואר ראשון ושני בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן



אורי פז

מנכ"ל מכלול מימון

- מ-2016 שותף מנהל בקרן תמוז לצמיחה
- 2015-2010 מנכ"ל בנק ירושלים
- 2009-1996 מגוון תפקידים בבנק הפועלים. בתפקידו האחרון שימש כחבר הנהלה ומשנה למנכ"ל הבנק ואחראי על חטיבת הבנקאות הקמעונאית, הכוללת ניהול של כ-2 מיליון לקוחות פרטיים ועשרות אלפי עסקים קטנים המנוהלים בבנק
- 2009-2003 דירקטור בחברת ישראלכרט
- השכלה: תואר ראשון ושני בכלכלה, אוניברסיטת ת"א



צבי זיו

יו"ר מכלול מימון

- מ-2016 שותף מנהל ויו"ר ועדת ההשקעות בקרן תמוז לצמיחה. מ-2009 מעניק ייעוץ פיננסי בתחומים שונים, בין השאר ייעוץ לבנק העולמי, חברת החשמל והוביל את הפרטת יקבי כרמל
- 2009-2003 מנכ"ל בנק הפועלים.
- 2003-1974 מגוון תפקידים בבנק הפועלים, לרבות ראש האגף העסקי, מנכ"ל בנק הפועלים שוויץ וראש החטיבה הקמעונאית
- מכהן בתפקידים ציבוריים ברשות שוק ההון, אוניברסיטת תל אביב וכמו כן במספר גופי תרבות ומלכ"רים
- השכלה: תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת ת"א, בוגר תכנית הכשרה למנהלים בכירים של London Business School

מכלול נדל"ן - One Stop Shop מימוני – תחליף בנקאי מלא ליזמי התחדשות עירונית



המוצרים

- חוב בכיר
- מזנין אגב חוב בכיר לטובת השלמת הון עצמי בפרויקטים שבליוי
- פיננסי של החברה
- פוליסות חוק מכר + ערבויות מכל סוג על פי תנאי העסקאות

קהל היעד

- תמ"א 38/1 (חיזוק ובניה)
- תמ"א 38/2 (הריסה ובניה)
- פינוי בינוי
- עסקאות קומבינציה
- מימון וליווי בנייה למגורים ללא רכיב קרקע משמעותי

בקרה הנדסית

- בחברה הנדסאי בניין ושותף מייסד מתחום ייזום הנדל"ן
- משוב מקצועי לפרויקט ולחיתום
- מעקב אחר ביצוע הפרויקט מאפשר איתור ופתרון בעיות

מדיניות חיתום

- פיזור רחב של הלוואות
- דרישה לרווחיות מינימאלית לפרויקט (15%-20%)
- שאיפה לשיעור תשואה לעסקה בודדת כ-15% IRR
- כרית ספיגה מינימלית לעסקה בודדת 25% וממוצע התיק מעל 30%

מכלול מזנין - העמדת אשראי ללווים בתחום הנדלן במקרים שמכלול מימון אינה מלווה הפרוייקטים ומעמידה בגינם חוב בכיר.



המוצרים

- הלוואת מזנין- ללווים בתחום הנדלן במקרים שמכלול מימון אינה מלווה הפרוייקטים ומעמידה בגינם חוב בכיר.
- הלוואות מזנין אגב חוב בכיר, אשר מכלול נדל"ן מנהלת הליווי, ימשיכו להתנהל במכלול נדלן ולא במכלול מזנין

קהל היעד

- יזמים שרוכשים קרקע ו/או יוזמים בניית פרויקטים שייעודם – מגורים או נדל"ן מסחרי (לרבות תעסוקה ו/או מלונאות), ו/או רוכשים זכויות בחברות המבצעות פרויקטים כאמור

מדיניות חיתום

- הבטוחות שתועמדנה להבטחת האשראי: שעבוד מדרגה שניה או לחלופין המחאת זכות על עודפים
- שיעור המימון של הגורמים המממנים עד 75%

מכלול צמיחה - חוב מורכב מגובה בביטחונות, לחברות בינוניות בצמיחה



גידול וגיוון מקורות המימון של החברה- היקף מקורות מימון של 995 מ' ש"ח

אג"ח סחיר בסך
75 מ' ש"ח

מכלול מימון בע"מ
החברה הציבורית

מכלול מזנין

מכלול צמיחה

מכלול נדל"ן

הון עצמי

הון עצמי

הון עצמי

חוב נחות
עד 12.5%

מסגרות
חוב בכיר
עד 82.5%

מסגרת
חוב בכיר
עד 65%

מסגרת
חוב בכיר
עד 75%

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

• מסגרת מזנין מכלל ביטוח עד 130 מ'
ש"ח
• ריבית: 6.5%
• שיעור המימון: עד 12.5%

• 3 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 420 מ'
ש"ח
• שיעור המימון: עד 82.5%

• 2 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 300 מ' ש"ח
• שיעור המימון: עד 65%

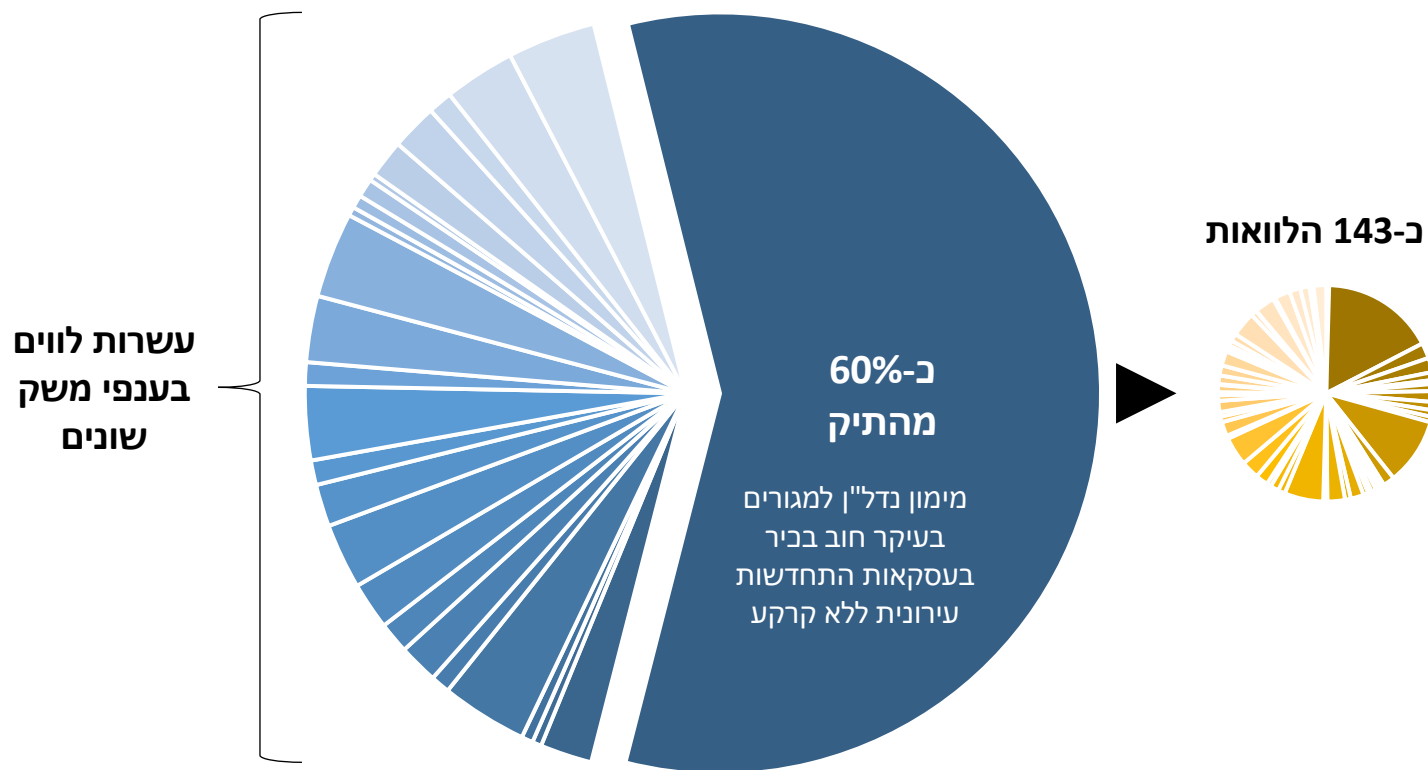
• 2 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 70 מ' ש"ח
• שיעור המימון: עד 75%



מכלול
מימון

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

תיק אשראי והשקעות 756 מיליון ש"ח (נכון ל
30.6.2022)



תמצית רבעון שני לשנת 2022



- תיק האשראי וההשקעות הכולל של החברה לרבעון השני הינו בסך של 756 מ' ש"ח גידול של 13%. עיקר הגידול היה בתום הרבעון ולכן השפעתו על הכנסות החברה תתבטא ברבעונים הבאים.
- היקף תיק האשראי בתחום הנדלן הסתכם ב 454 מ' ש"ח לעומת 382 מ' ש"ח בתום הרבעון הראשון, והיקף תיק האשראי וההשקעות בתחום הצמיחה הסתכם ב 294 מ' ש"ח לעומת 282 מ' ש"ח בתום הרבעון הראשון.
- בתחום הנדלן, היו נכון לתאריך המאזן, 143 פרוייקטים בליווי ועוד כ- 90 פרוייקטים אושרו ונמצאים בהליכי הבשלת הכנת מסמכים משפטיים וצפויים להיכנס ליווי ברבעונים הקרובים. הגידול נובע מעליית מדרגה בהיקף הפעילות של מכלול נדלן.
- במכלול צמיחה, מעריכה החברה כי התיק יגדל בכ- 200 מ' ש"ח עד סוף השנה. השילוב של חולשת השוק הראשוני במניות ובחוב, לצד גידול בצורכי אשראי של חברות למטרות צמיחה בתחומי הטכנולוגיה, תשתיות אנרגיה חלופית ונדל"ן בארץ ובחו"ל, מספקת למכלול צמיחה מספר הזדמנויות רב לצמיחה מואצת עוד השנה.

תמצית רבעון שני לשנת 2022 - המשך



- הכנסות הרבעון הסתכמו ל- 20 מ' ש"ח עלייה קלה מהרבעון הקודם, הרווח הנקי עמד על 3.7 מ' ש"ח לעומת 7.5 מ' ש"ח ברבעון הראשון, והרווח הנקי מנוטרל מהוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות עמד על 5.3 מ' ש"ח לעומת 8.9 מ' ש"ח ברבעון הראשון.
- עיקר הירידה ברווח הרבעון נבעה מקיטון של כ 3 מ' ש"ח בהכנסות אחרות, בעקבות הפחתת שווי השקעה במניות באחת הלוות של מכלול צמיחה, וגידול של כ -0.7 מ' ש"ח בהוצאות תפעוליות, בשל הגידול בכ"א ובהוצאות שיווק.
- הכנסות במחצית השנה הסתכמו ב 39.6 מ' ש"ח, הרווח הנקי עמד על 11.2 מ' ש"ח והרווח הנקי מנוטרל הוצאות שאינן תזרימיות עמד על 14.2 מ' ש"ח.
- הרבעון נרשמו כ- 1.6 מ' ש"ח הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות (אופציות לעובדים, מניות לבנק דיסקונט והפחתת נכס בלתי מוחשי). סך ההוצאות החשבונאיות הלא תזרימיות עמדו במחצית הראשונה של השנה על כ- 3 מ' ש"ח.
- התשואה לרווח מנוטרל להון בחצי הראשון עמדה על 16.1% במונחים שנתיים.
- לקראת סוף הרבעון השלימה החברה הנפקת אגח בהיקף של 75 מ' ש"ח, לטובת תמיכה בהמשך הצמיחה וגיוון מקורות המימון. החברה השלימה מהלך דירוג וקיבלה דירוג של 3A עם אופק חיובי.

תמצית רבעון שני לשנת 2022 - המשך



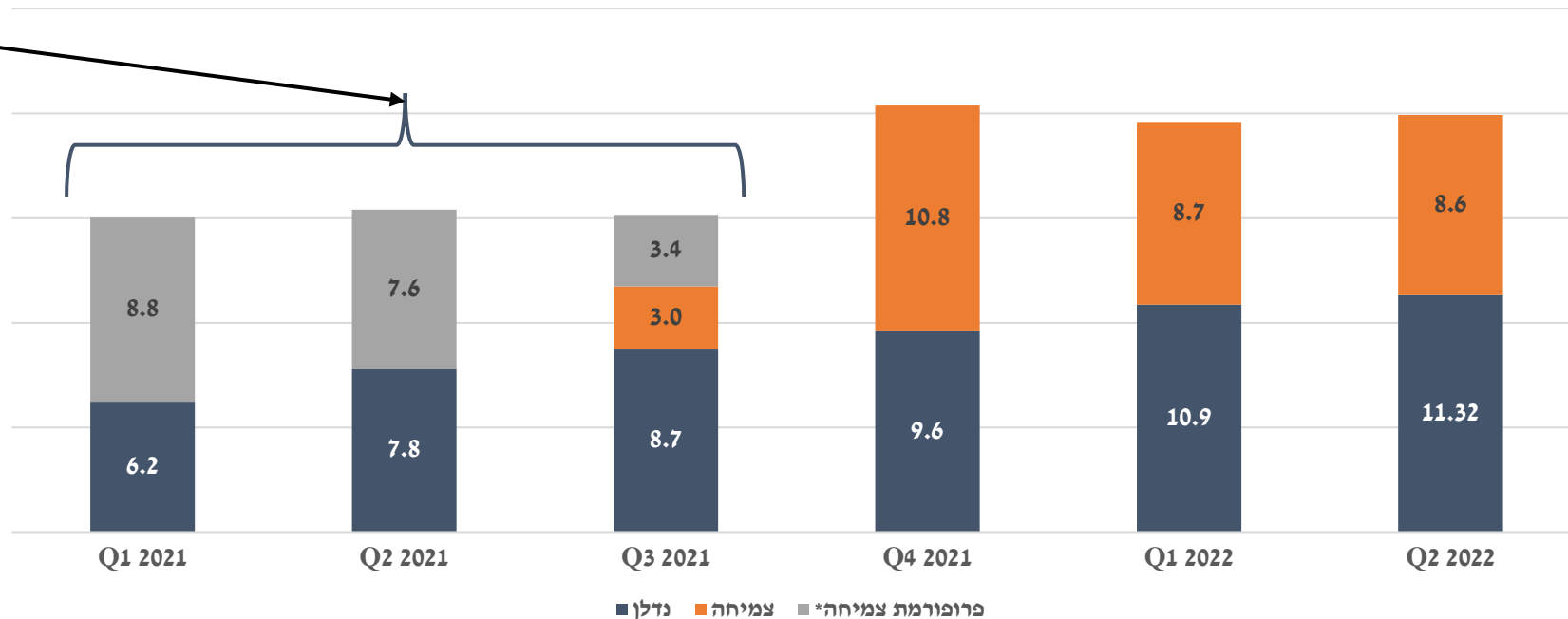
- במהלך הרבעון השלישי התקשרה חברת הבת - מכלול מזנין בע"מ ("**מכלול מזנין**") בהסכמי מסגרות אשראי עם שני תאגידים בנקאים, על פיהם העמידו הבנקים לטובת מכלול מזנין מסגרות אשראי בסך כולל של 70 מ' ש"ח (35 מ' ש"ח כ"א)
- סך קווי המימון העומדים לרשות החברה כיום עומדים על 995 מ' ש"ח, מתוכם 920 מ' ש"ח ע"י מערכת הבנקאית וכלל ביטוח, ועוד 75 מ' ש"ח באג"ח סחיר.

עליה עקבית בהכנסות מכלול נדל"ן ומגמת גידול מכניסת פעילות מכלול צמיחה לאחר ההנפקה באוג' 2021



צפי לגידול חד בתיק מכלול צמיחה במחצית השניה של שנת 2022

הכנסות לפי רבעונים במיליוני ש"ח



מכלול צמיחה: 8
חודשים לא ניתן היה להעמיד הלוואות חדשות. החל מרבעון רביעי חזרה מכלול צמיחה לפעילות בעקבות הנפקה

עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים

לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 למרץ 2022 (אלפי ש"ח)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 יוני 2022 (אלפי ש"ח)	לתקופה של 6 חודשים שנסתיימה ביום 30 יוני 2022 (אלפי ש"ח)	
12,123	13,364	25,487	הכנסות ריבית
6,698	6,571	13,269	הכנסות מעמלות
735	92	827	שינויים בשווי הוגן של הלוואות
19,556	20,027	39,583	סה"כ הכנסות
4,179	4,554	8,733	הוצאות מימון
(139)	162	23	הפרשה להפסדי אשראי
3,971	4,702	8,648	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
0	2,924	2,924	ירידת ערך אחזקת אקויטי – צמיחה(*)
1,416	1,626	3,042	הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות (**)
9,427	13,943	23,370	סה"כ הוצאות
10,129	6,084	16,213	סה"כ רווח (הפסד) לפני מס
2,609	2,400	5,009	הוצאות מס
7,520	3,684	11,204	רווח (הפסד) נקי לתקופה
8,936	5,310	14,246	רווח נקי מנוטרל (***)
21.8%	14.7%	16.1%	תשואה להון מרווח מנוטרל במונחים שנתיים

(*) הוצאה שלא נזקף בגינה נכס מס.

(**) הוצאות חשבונאיות / שאינן תזרימיות: בגין שנת 2022- הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך 2,018 אלף ש"ח, הפחתת עודפי עלות בסך 406 אלף ש"ח והוצאות מימון בגין תשלום מבוסס מניות לבנק דיסקונט

בסך 617 אלף ש"ח.

(***) נטרול הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות.

עיקרי תוצאות המאזן ליום 30/06/2022



התחייבויות (אלפי ש"ח)	
התחייבויות שוטפות	
503,147	אשראי מתאגידים בנקאיים
18,168	הכנסות מראש מלקוחות ז"ק
18,344	חלויות שוטפות, ספקים וזכאים
539,659	סך התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות והון	
66,877	אגרות חוב
6,572	הכנסות מראש מלקוחות ז"א
500	הלוואות מצד קשור(*)
4,946	חכירה, צדדים קשורים ומיסים נדחים
78,895	סך התחייבויות שאינן שוטפות
180,705	הון עצמי
799,259	סך התחייבויות והון

נכסים (אלפי ש"ח)	
נכסים שוטפים	
5,724	מזומנים ושווי מזומנים
356,324	הלוואות ללקוחות ז"ק
928	חייבים ויתרות חובה
362,976	סך נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים	
393,617	הלוואות ללקוחות ז"א
33,370	נכסים בלתי מוחשיים
9,296	נכסים פיננסיים, ר"ק ומיסים נדחים
436,283	סך נכסים שאינם שוטפים
799,259	סך הנכסים

(*) ניצול קו האשראי מכלל ביטוח בע"מ