



# דוחות כספיים לרבעון ראשון 2022



1. אודות מכלול מימון
  2. עיקרי התפתחויות עסקיות
  3. תוצאות כספיות
- 

15.05.2022

# 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.

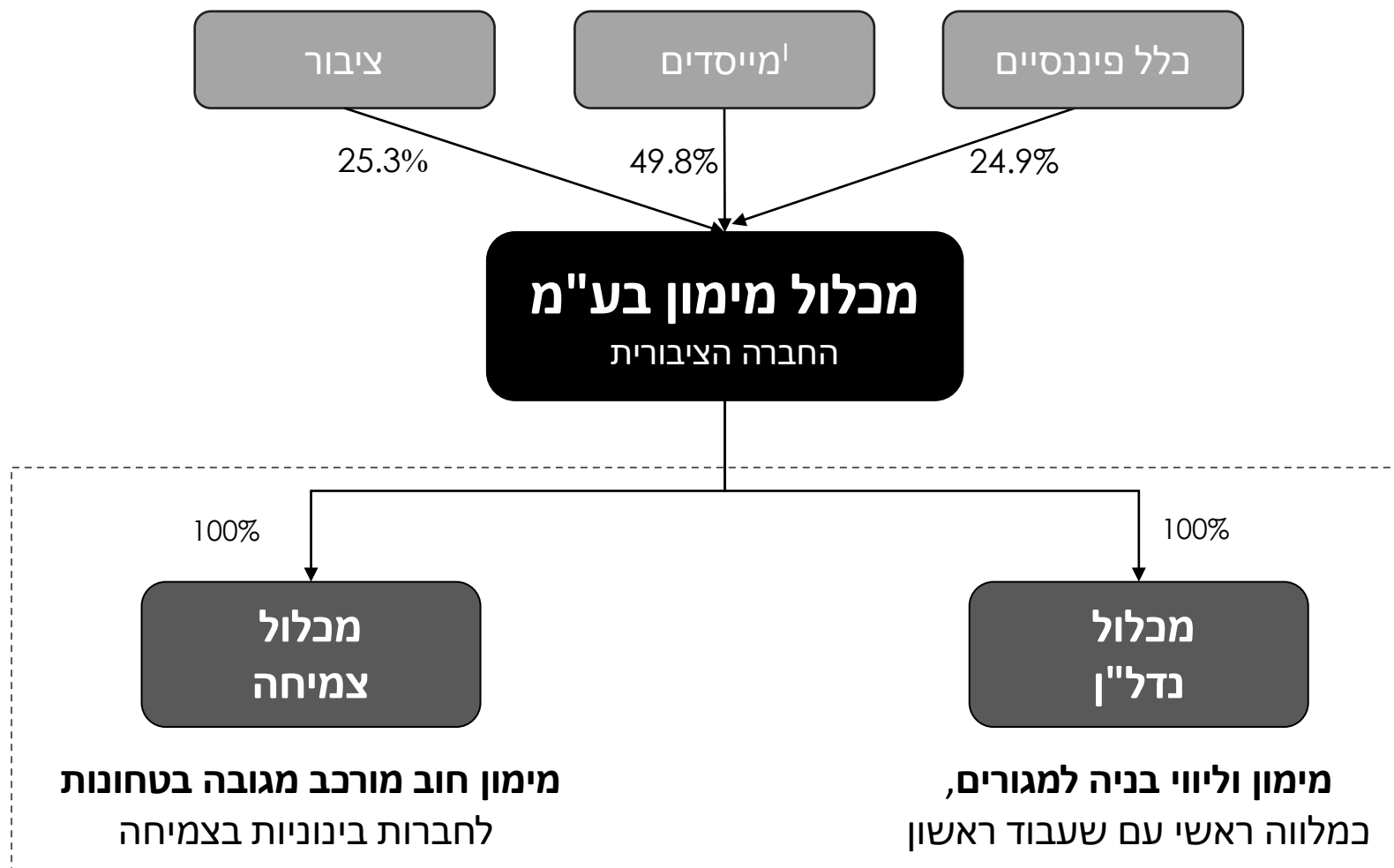
המידע אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, ואינו מהווה המלצה או חוות דעת, וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. עוד יודגש כי מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ו/או התוכניות העסקיות של החברה או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. על כן, היא אינה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



# 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
- 2017-2019 אחראי על המיזוגים והרכישות בבנק הפועלים. הוביל את ההיפרדות וההנפקה של ישראלכרט
- 2012-2017 סגן נשיא בבנק ההשקעות Houlihan Lokey בלונדון. עסק בליווי קרנות השקעה במימון והשקעה בחברות במצוקה וכן ליווי הסדרי חוב מורכבים
- 2008-2010 עו"ד בתחום ה- Private Equity במשרד פישר בבר חן וול אוריון 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)
- 2009-2015 מנהלת קשרי לקוחות בחטיבה העסקית של בנק לאומי והובילה עסקאות רבות משלב היזמות ועד שלב הסגירה הפיננסית בהיקפים של מאות מיליוני ₪.
- 2005-2009 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
- 2010-2015 מנכ"ל בנק ירושלים
- 1996-2009 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
- 2003-2009 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
- 2003-2009 מנכ"ל בנק הפועלים.
- 1974-2003 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 שבלייווי 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 צמיחה - חוב מורכב מגובה בביטחונות, לחברות בינוניות בצמיחה



# מקורות החברה מבוססים בעיקר על מימון בנקאי זול

## מכלול מימון בע"מ

החברה הציבורית

### מכלול צמיחה

#### הון עצמי

- הלוואת בעלים של מכלול מימון

#### מסגרת חוב בכיר

עד  
65%

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

### מכלול נדל"ן

#### הון עצמי

- הלוואת בעלים של מכלול מימון

#### חוב נחות

עד 12.5%

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

#### מסגרות חוב בכיר

עד 82.5%

- 3 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 420 מ' ש
- ריבית: פריים+1%
- שיעור המימון: עד 82.5%

### נדרש מעט הון חיצוני כדי לתמוך בהמשך צמיחת הפעילות

- ❖ אופי הפעילות של מכלול נדל"ן מהווה יתרון יחסי ייחודי בכך שדורש מעט הון חיצוני כדי לתמוך בהמשך צמיחת הפעילות, ובהתבסס על מסגרת החוב הנחות של כלל ביטוח עד סוף 2024
- ❖ יתרון זה מאפשר הפניה של עודפי ההון של מכלול נדל"ן לטובת המשך צמיחה ודיבידנדים עתידיים



מִכְלוּל  
מִימון

# תמצית רבעון ראשון לשנת 2022

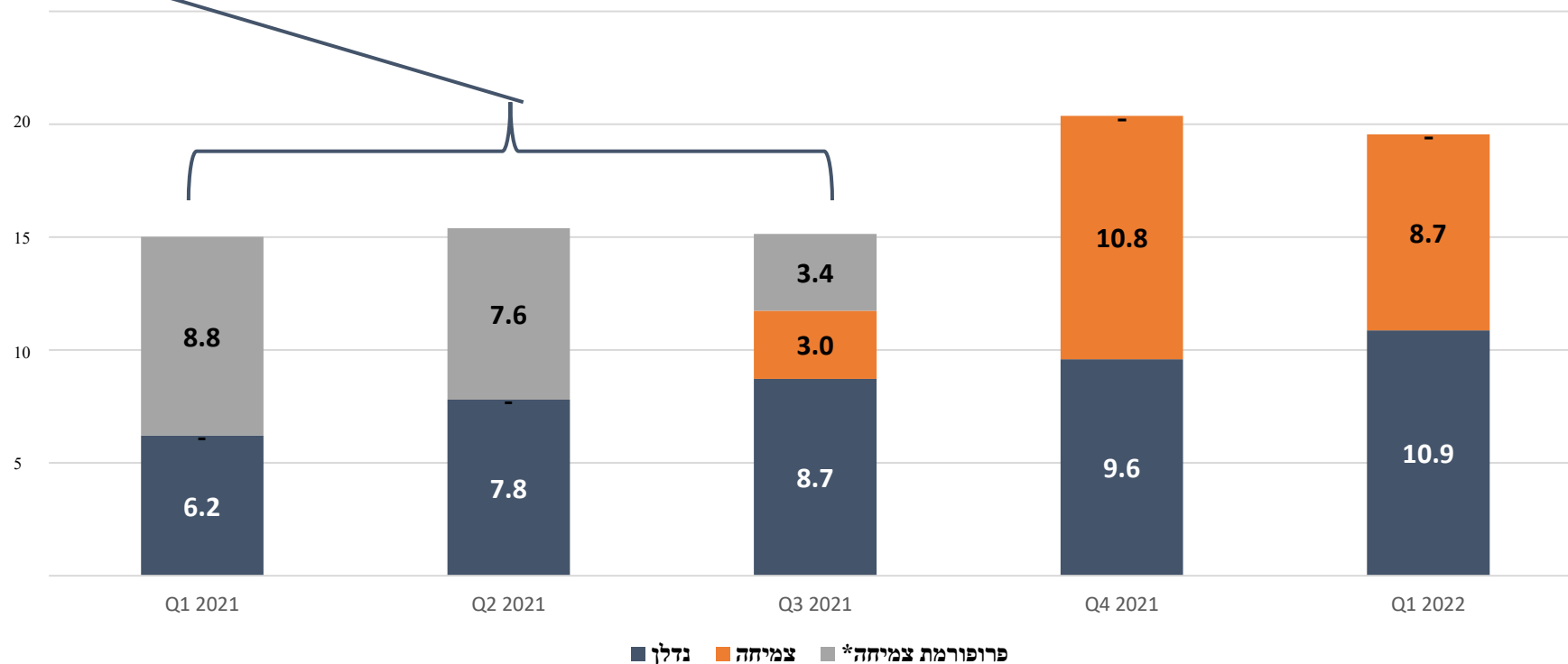
- תיק האשראי וההשקעות הכולל של החברה על סך של 668 מ' ש"ח נותר כמעט ללא שינוי ביחס לדצמבר 2021. השפעות גל הקורונה בחודשים דצמבר 2021 ועד פברואר 2022, גרמו לעיכובים בהשלמת התנאים של לווים רבים לצריכת אשראי בתחום הנדל"ן והעמדת אשראי. לחברה מספר עסקאות רבות בכל תחומי פעילותיה, כולל עסקאות של פעילות ישראלים בחו"ל בעיקר בתחום הנדל"ן באירופה, אשר להערכתה ימומשו מרבעון השני ואילך של שנת 2022.
- הכנסות הרבעון הסתכמו ל- 19.6 מ' ש"ח, הרווח הנקי עמד על 7.5 מ' ש"ח ורווח נקי מנוטרל מהוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות עמד על 8.9 מ' ש"ח.
- סך התקבולים שנגבו במסגרת מימון ליווי פרוייקטי נדל"ן, וטרם הוכרו כהכנסות, עמדו בסוף הרבעון על כ-24.5 מ' ש"ח ("הכנסות מראש" במאזן) כאשר כ-73% מתוכן צפויות להיות מוכרות בשנה הקרובה.
- הרבעון נרשמו כ- 1.4 מ' ש"ח הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות (אופציות לעובדים, מניות לבנק דיסקונט והפחתת נכס בלתי מוחשי).
- התשואה לרווח מנוטרל להון ברבעון הראשון עמדה על 21.8% במונחים שנתיים.
- במהלך הרבעון הגדילו שלושת הבנקים של מכלול נדל"ן את מסגרות האשראי מ-110 מ' ש"ח כל אחד ל-140 מ' ש"ח כל אחד ואת שיעור המימון מ-80% ל-82.5%.
- לאחר תאריך המאזן נכנס בנק נוסף למימון פעילות החוב המורכב עם מסגרת אשראי של 100 מ' ש"ח כך שסך המסגרות לפעילות עומד על 300 מ' ש"ח.

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



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

הכנסות לפי רבעונים במיליוני ש"ח



## עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים לתקופה של 3 חודשים שנסתיימו ביום 31/3/22 ו-31/12/21



| לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 לדצמבר (אלפי ש"ח) | לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 למרץ (אלפי ש"ח) |                                               |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2021                                                  | 2022                                                |                                               |
| 10,948                                                | 12,123                                              | הכנסות ריבית                                  |
| 5,778                                                 | 6,698                                               | הכנסות מעמלות                                 |
| 3,221                                                 | 735                                                 | שינויים בשווי הוגן של הלוואות                 |
| 422                                                   | -                                                   | הכנסות מעמלות שיווק                           |
| <b>20,369</b>                                         | <b>19,556</b>                                       | <b>סה"כ הכנסות</b>                            |
| 3,579                                                 | 4,179                                               | הוצאות מימון                                  |
| 994                                                   | (139)                                               | הפרשה להפסדי אשראי                            |
| 888                                                   | 1,416                                               | הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות (*)           |
| 4,365 (**)                                            | 3,971                                               | הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות                   |
| <b>9,826</b>                                          | <b>9,427</b>                                        | <b>סה"כ הוצאות</b>                            |
| 10,542                                                | 10,129                                              | סה"כ רווח (הפסד) לפני מס                      |
| 2,612                                                 | 2,609                                               | הוצאות מס                                     |
| 7,930                                                 | 7,520                                               | רווח (הפסד) נקי לתקופה                        |
| 8,818                                                 | 8,936                                               | רווח נקי מנוטרל (***)                         |
| <b>22.7%</b>                                          | <b>21.8%</b>                                        | <b>תשואה להון מרווח מנוטרל במונחים שנתיים</b> |

(\*) הוצאות חשבונאיות / שאינן תזרימיות: בגין שנת 2022- הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך 907 אלש"ח, הפחתת עודפי עלות בסך 202 אלש"ח והוצאות מימון בגין תשלום מבוסס מניות לבנק דיסקונט בסך 307 אלש"ח. בגין רבעון רביעי 2021- הקצאת מניות וסטינג לעובדים 367 אלש"ח, מניות שהוקצו לבנק דיסקונט בסך 314 אלש"ח והפחתת עודפי עלות בסך 206 אלש"ח.

(\*\*) כולל הוצאות הנפקה חד פעמיות של כ-400 אלפי ש"ח.

(\*\*\*) נטרול הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות.

# עיקרי תוצאות המאזן ליום 31/03/2022



| התחייבויות (אלפי ש"ח)        |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| התחייבויות שוטפות            |                                  |
| 474,144                      | אשראי מתאגידים בנקאיים           |
| 17,869                       | הכנסות מראש מלקוחות ז"ק          |
| 11,486                       | חלויות שוטפות, ספקים וזכאים      |
| 503,499                      | סך התחייבויות שוטפות             |
| התחייבויות שאינן שוטפות והון |                                  |
| 6,604                        | הכנסות מראש מלקוחות ז"א          |
| 21,450                       | הלוואות מצד קשור (*)             |
| 3,401                        | חכירה, צדדים קשורים ומיסים נדחים |
| 31,455                       | סך התחייבויות שאינן שוטפות       |
| 175,598                      | הון עצמי                         |
| <b>710,552</b>               | <b>סך התחייבויות והון</b>        |

| נכסים (אלפי ש"ח) |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| נכסים שוטפים     |                                  |
| 6,421            | מזומנים ושווי מזומנים            |
| 371,164          | הלוואות ללקוחות ז"ק              |
| 1,322            | חייבים ויתרות חובה               |
| 378,907          | סך נכסים שוטפים                  |
| נכסים לא שוטפים  |                                  |
| 287,132          | הלוואות ללקוחות ז"א              |
| 33,514           | נכסים בלתי מוחשיים               |
| 10,999           | נכסים פיננסיים, ר"ק ומיסים נדחים |
| 331,645          | סך נכסים שאינם שוטפים            |
| <b>710,552</b>   | <b>סך הנכסים</b>                 |

(\*) ניצול קו האשראי מכלל ביטוח בע"מ