



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

דצמבר 2021

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.

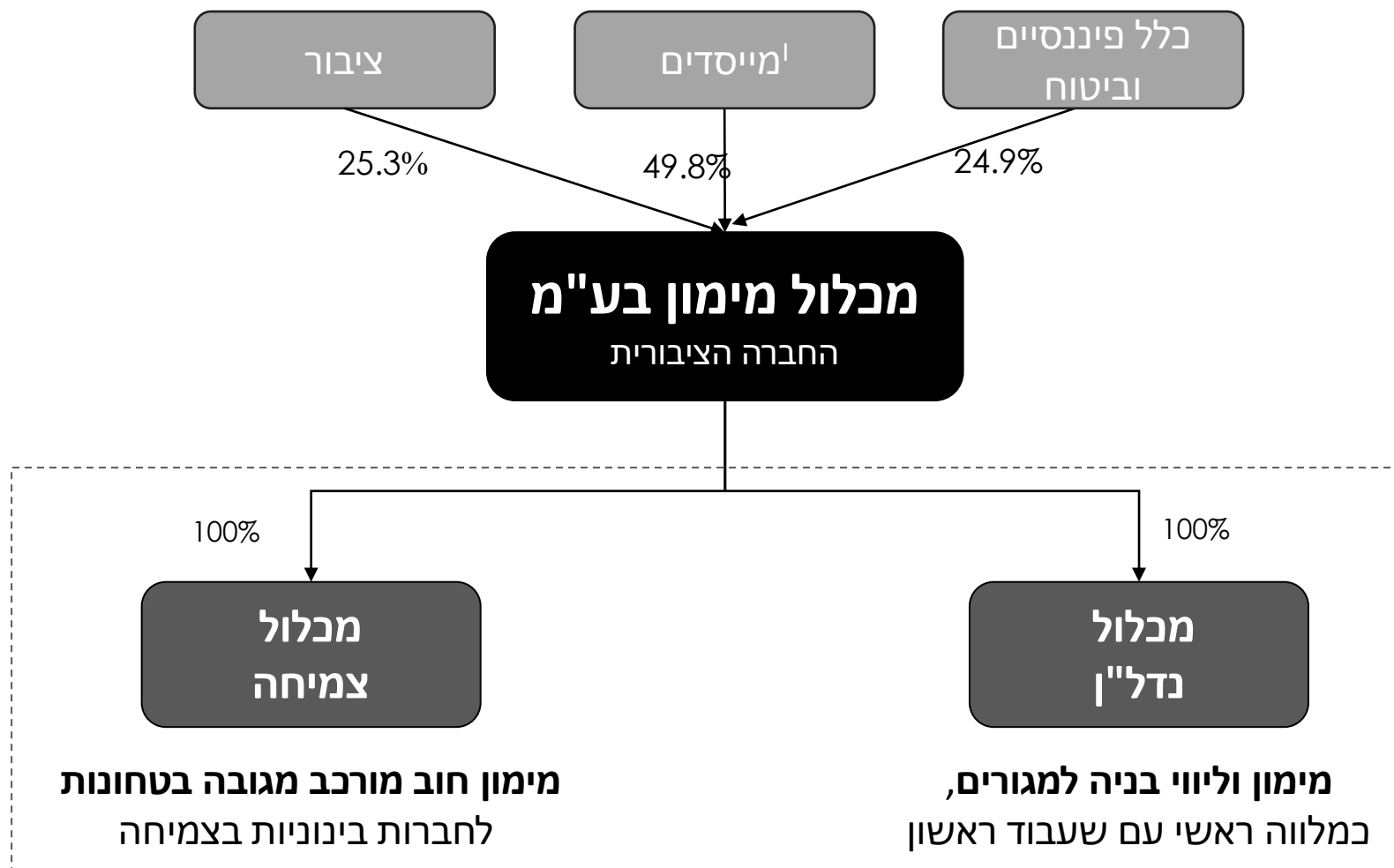
המידע אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, ואינו מהווה המלצה או חוות דעת, וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. עוד יודגש כי מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ו/או התוכניות העסקיות של החברה או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. על כן, היא אינה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

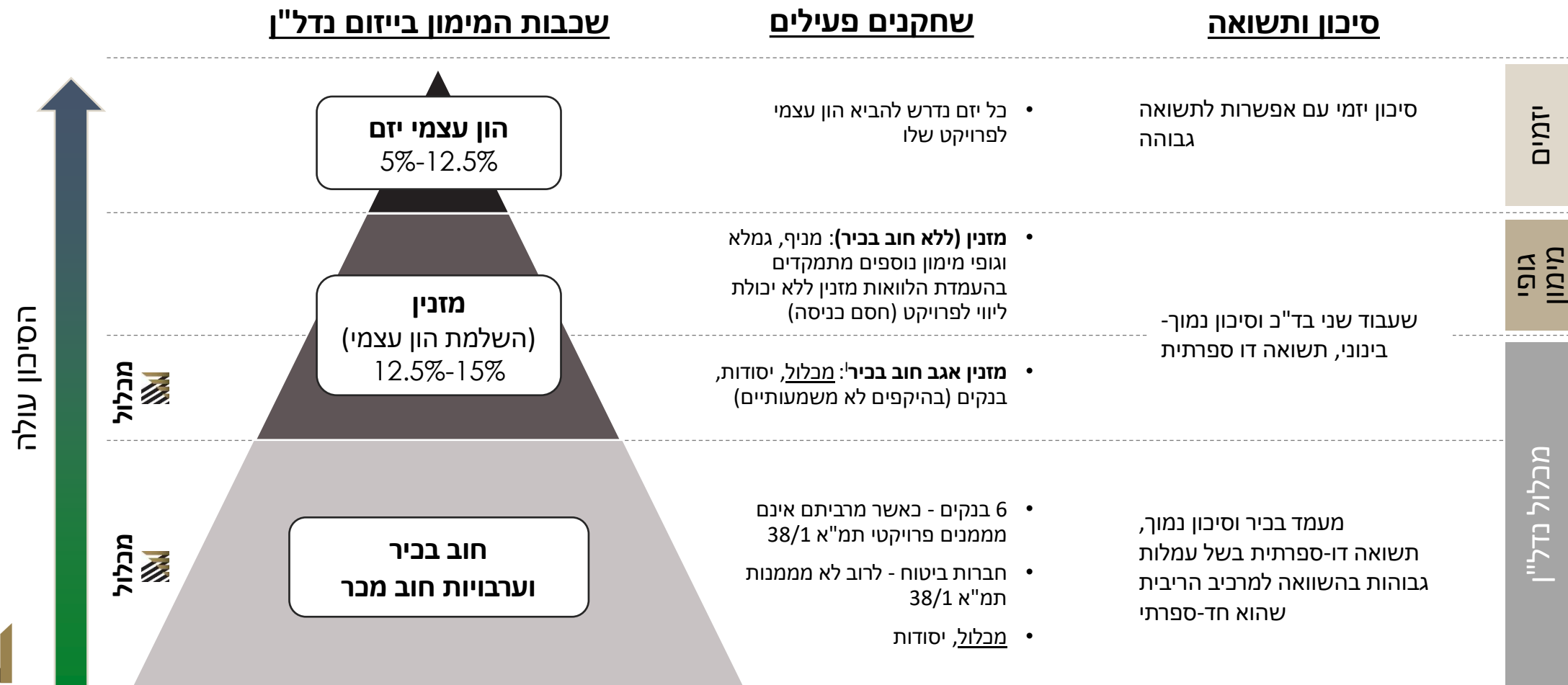
- פיזור רחב של הלוואות
- דרישה לרווחיות מינימאלית לפרויקט (15%-20%)
- שאיפה לשיעור תשואה לעסקה בודדת כ-15% IRR
- כרית ספיגה מינימלית לעסקה בודדת 25% וממוצע התיק מעל 30%

הצעת ערך ייחודית למימון ליווי בניה למגורים



זירת הפעילות של מכלול נדל"ן

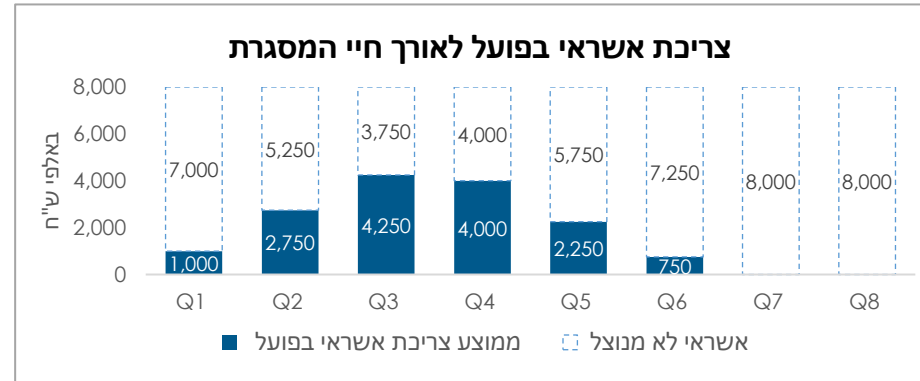
פעילות מכלול נדל"ן: העמדת מסגרות לחוב בכיר בשעבוד ראשון ובאופן סלקטיבי, מימון מזנין אגב חוב בכיר



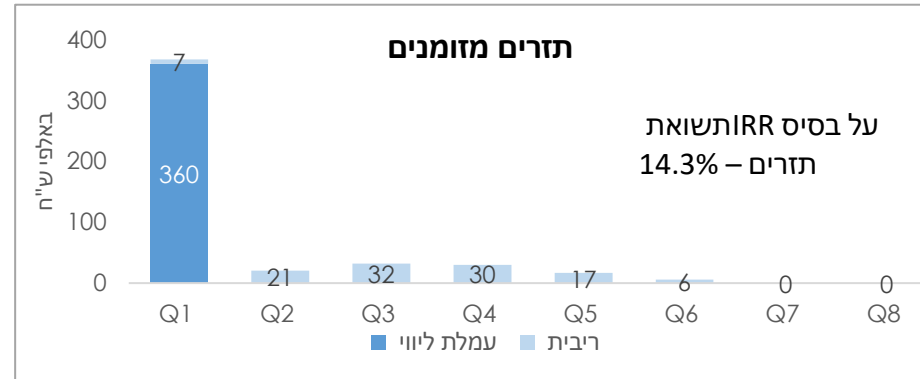
מכלול נדל"ן - תשואה דו ספרתית בחוב בכיר - עסקה לדוגמה



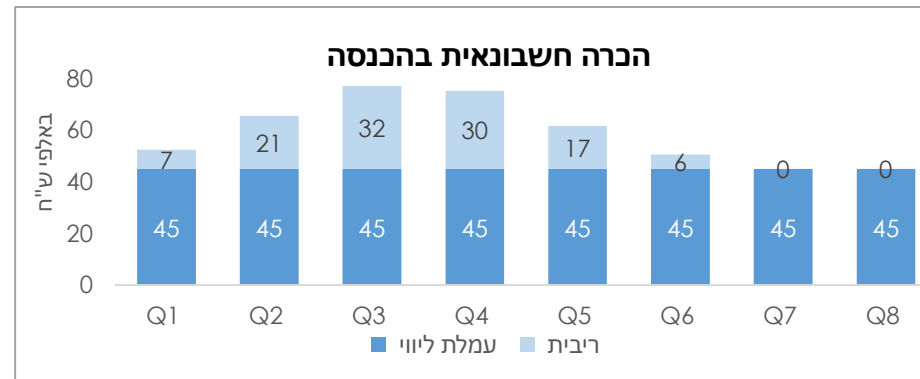
צריכת האשראי בפועל לאורך חיי הפרויקט, נגזרת בין היתר מקצב מכירת הדירות



עמלת הליווי, שנגזרת מעלות הפרויקט, משולמת עם העמדת המסגרת – תשואת IRR דו-ספרתית לתזרים



ההכרה החשבונאית בהכנסת עמלת הליווי נפרסת על פני תקופת המסגרת ויוצרת סעיף "הכנסות מראש" משמעותי במאזן לצד גידול ביתרת המזומנים



דוגמה להעמדת מסגרת ליווי כחוב בכיר:

- עלות הפרויקט: 30 מ' ₪
- עמלת ליווי: 1.2% מעלות הפרויקט - משולם במועד העמדת המסגרת
- מסגרת אשראי: 8 מ' ₪ ל- 8 רבעונים
- ריבית שנתית: 3%
- בטוחה: שעבוד ראשון על הנכס
- מבנה מימוני: ללא מזנין אגב חוב בכיר

מכלול צמיחה - חוב מורכב מגובה בביטחונות, לחברות בינוניות בצמיחה



מכלול צמיחה - חוב מורכב בטווח שבין בנקאי לאקוויטי

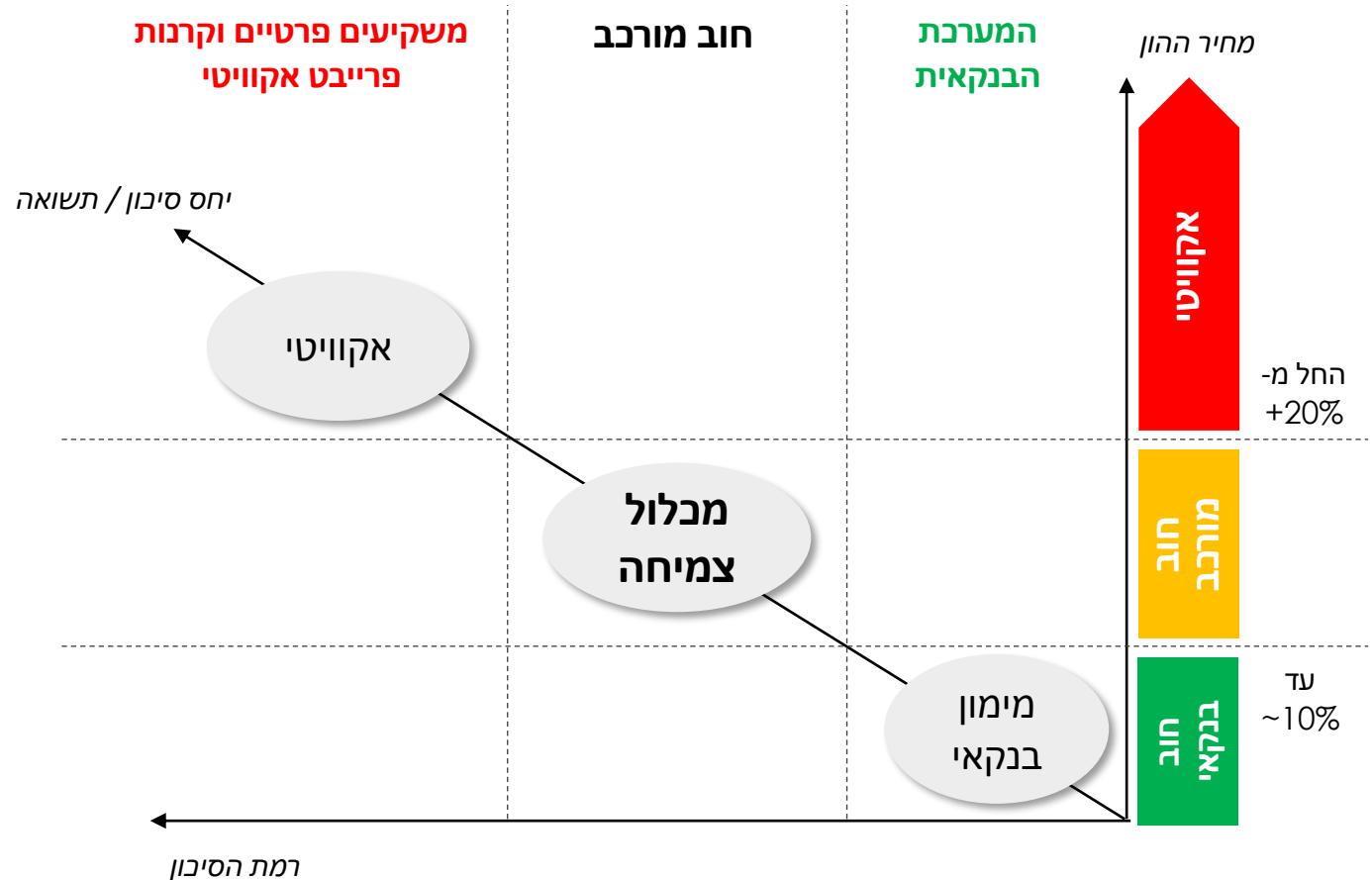
- פתרון מימון לחברות שמיצו או לא מתאימות לאשראי בנקאי שמצריך עודף בטחונות ורוצות להימנע מגיוס אקוויטי יקר ו/או הכנסת שותף

יתרונות ללקוח

- זול יחסית לאקוויטי וללא דילול אחזקות
- מהירות וגמישות במבנה העסקה
- לא מצריך הכנסת שותף
- לא מחייב אקזיט
- מבוסס תחזית

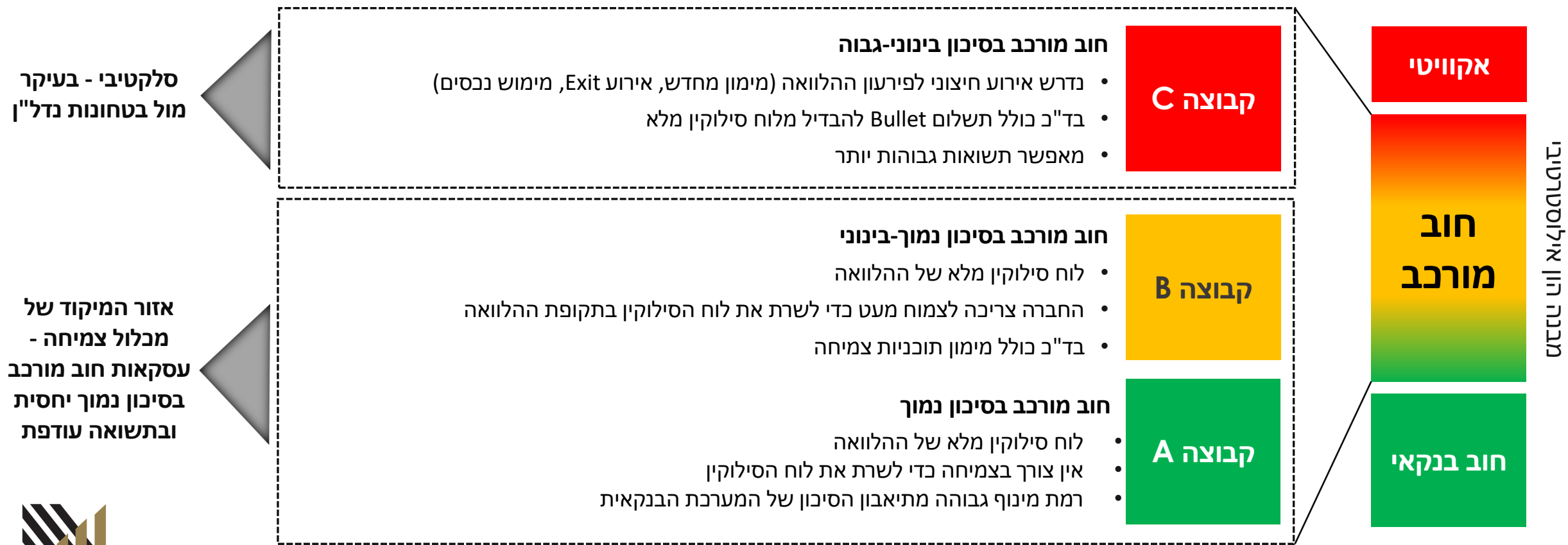
יתרונות למכלול

- תשואת מטרה של 13-19% להלוואה
- הקטנת סיכון ע"י שילוב בטחונות
- הכנסות ריבית שוטפת לצד הכנסות מותנות ביצועים
- ללא תלות באקזיט



מכלול צמיחה - מיקוד בעסקאות חוב מורכב עם תשואה עודפת ביחס לסיכון

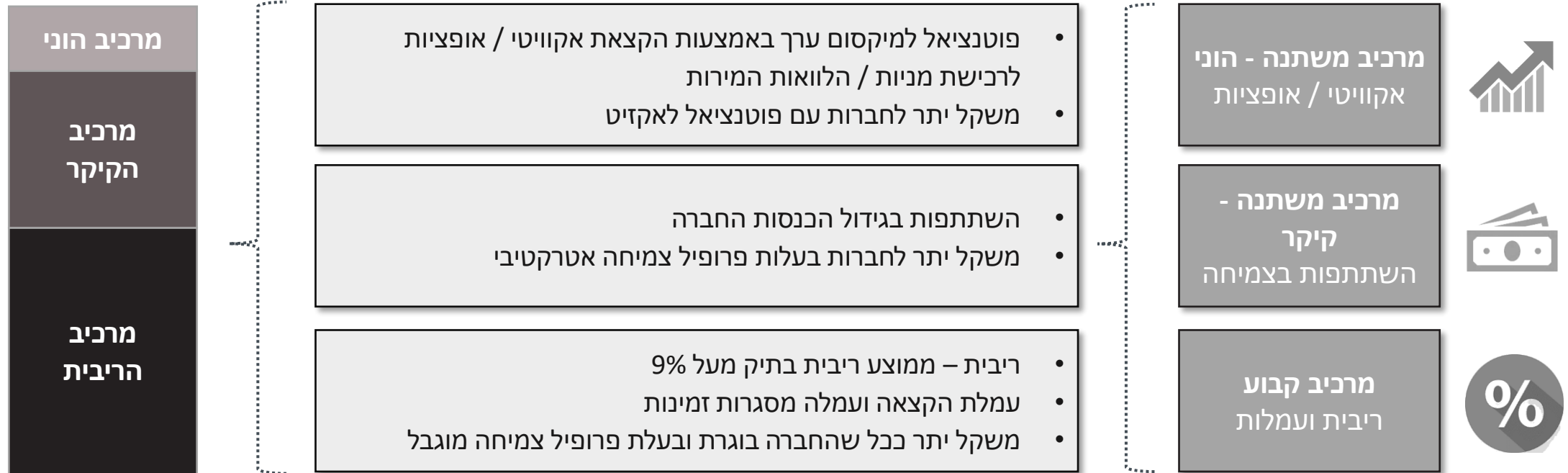
חוב מורכב כולל מגוון מכשירי מימון ותת קבוצות המגלמות יחסי סיכון/סיכוי שונים.
מכלול צמיחה תתמקד בהשקעות חוב מורכב בסיכון נמוך יחסית עם מאפייני חוב אמיתיים



תשואת מטרה של 13-19% ומרכיב ריבית שוטפת משמעותי

- שילוב מרכיב ריבית משמעותי לצד מכשירים פיננסיים מגוונים אשר מותאמים לפרופיל החברה ומאפשרים תמחור עודף ביחס לסיכון

תמחור הלוואות במונחי תשואה 13-19%



תרומת המרכיבים לתשואת המטרה

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%

- מסגרת בנקאית של 200 מ' ₪
- ריבית: פריים+1.6%
- שיעור המימון: עד 65%

מכלול נדל"ן

הון עצמי

- הלוואת בעלים של מכלול מימון

חוב נחות

עד 15%

- מסגרת מזנין מכלל ביטוח עד 140 מ' ₪
- ריבית: 6.5%
- שיעור המימון: עד 15%

מסגרות חוב בכיר

עד 80%

- 3 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 330 מ' ₪
- ריבית: פריים+1%
- שיעור המימון: עד 80%

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

רבעון מעבר- הנפקת מכלול ותחילת פעילות משולבת החל מה-24.8.21, תוך המשך צמיחה מואצת



- המשך צמיחה מואצת בפעילות מכלול נדל"ן וגידול בהכנסות מראש ברבעון השלישי של 2021.
- במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 הסתיימה תקופת ההשקעה של קרן תמוז, ממועד זה, לא ניתן היה לבצע הלוואות חדשות במכלול צמיחה במשך כ- 8 חודשים. החל מחודש אוקטובר 2021 ועד לתאריך פרסום הדוחות הכספיים הועמדו כ- 36 מ' ש"ח הלוואות חדשות.

נתונים לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	
46 מ' שח	הכנסות פרופורמה
19.1 מ' שח	רווח נקי פרופורמה
8.1 מ' שח	רווח נקי מנוטרל* (לא פרופורמה)

*במהלך הרבעון השלישי נרשמו כ- 10.1 מ' ש"ח הוצאות חד פעמיות, לא תזרימיות בגין הקצאת מניות לעובדים (סעיף שכר), הקצאת מניות לבנק דיסקונט והענקת אופציה לכלל ביטוח בע"מ (וזאת בהתאם לתשקיף החברה).

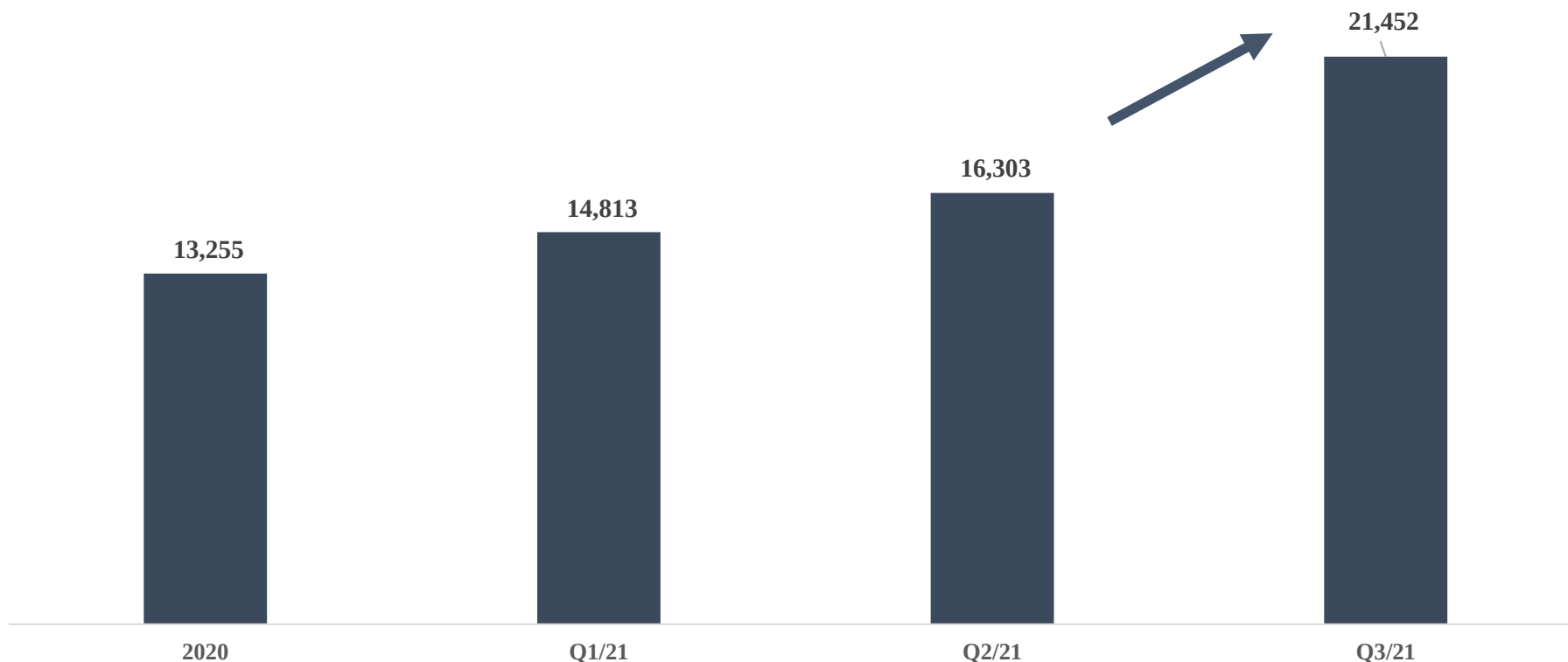
מכלול נדל"ן – המשך צמיחה מואצת



- מימון 30 פרוייקטי נדל"ן חדשים, הצטרפו ברבעון השלישי לתיק החברה (מכלול נדל"ן). לחברה מעל 120 פרוייקטים בליווי פעיל ועוד עשרות פרוייקטים מאושרים שטרם נכנסו לליווי.
- היקף מסגרות האשראי המאושרות לכלל הפרויקטים הפעילים ואלו שטרם נכנסו לליווי, גדל מ- 1.5 מיליארד ש"ח ל- 1.6 מיליארד ש"ח בתום הרבעון השלישי.
- היקף האשראי המנוצל עלה מתום הרבעון השני מ- 283 מ' ש"ח ל- 288 מ' ש"ח, בתום רבעון שלישי. ערב פרסום הדוחות הכספיים, היקף האשראי המנוצל חצה את רף ה- 300 מ' ש"ח.
- סעיף "הכנסות מראש" מלקוחות (סעיף מאזני), צמח במהלך הרבעון ב- 23.8%, מ- 16 מ' ש"ח ל- 21 מ' ש"ח.
- הבנקים המממנים העלו את שיעור המימון משיעור של 70% לשיעור של 80%, לאחר תאריך המאזן. המשמעות, קיטון בהוצאות המימון החל מתחילת חודש אוקטובר.

גידול חד בסעיף מאזני (לא רווח והפסד) של "הכנסות מראש" ברבעון שלישי

התפתחות הכנסות מראש לפי רבעונים - עמלות הנגבות בתחילת הפרויקט
ומוכרות בדוח רווח והפסד בהדרגה לאורך חיי הפרויקט 8-12 רבעונים



מכלול צמיחה - רבעון מעבר, חזרה לצמיחה ברבעון רביעי



- רבעון מעבר ותחילת פעילות כגוף משולב החל מ- 24.8.21 – המשך צמיחה ברבעון רביעי עד

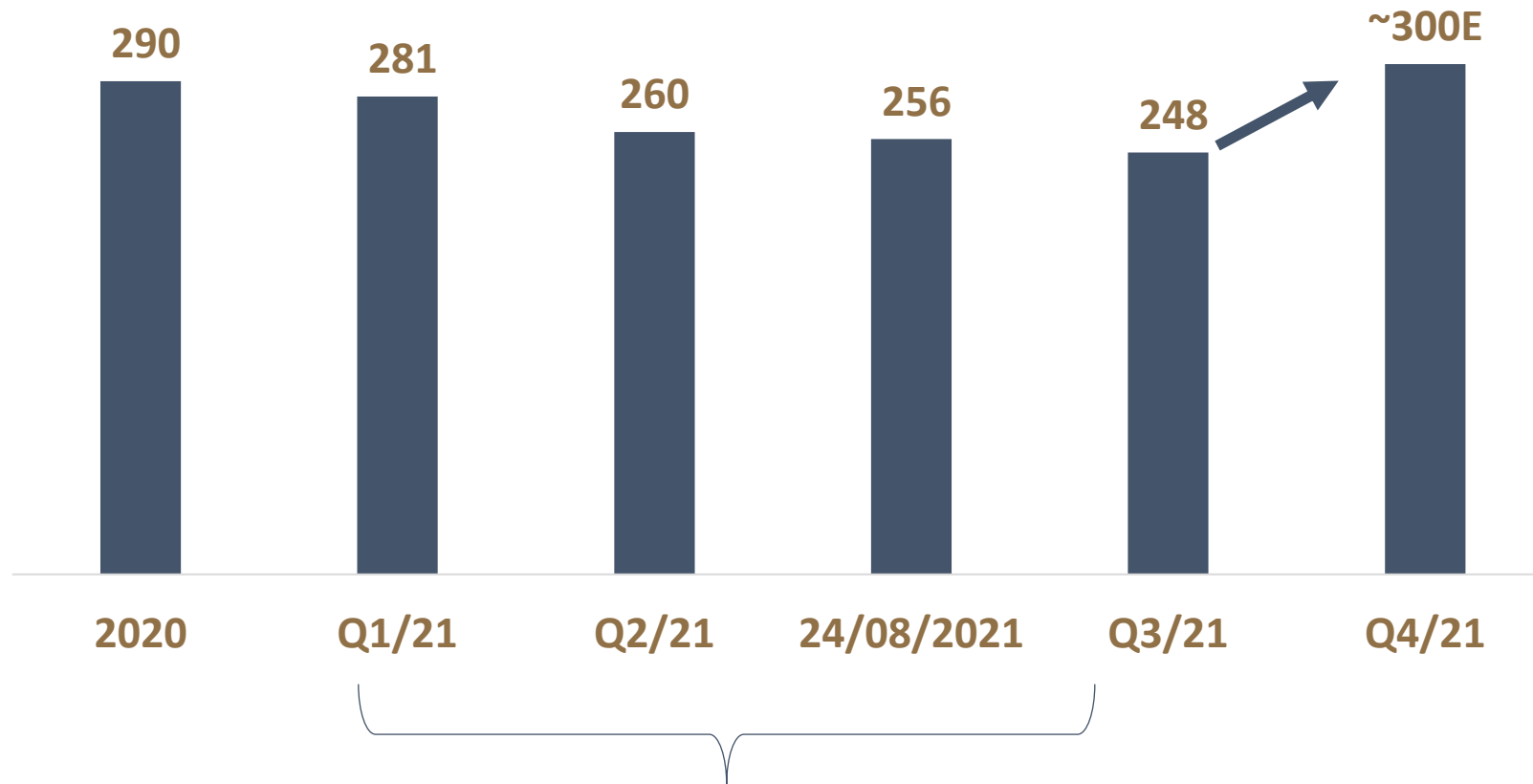
תאריך פרסום הדוחות הכספיים

- תיק ההלוואות הנרכש מקרן תמוז, לאחר ההנפקה, עמד על 256 מ' ש"ח בתאריך ה- 24.8.21.
- ברבעון ראשון של שנת 2021 הסתיימה תקופת ההשקעה של קרן תמוז. החל ממועד זה ועד רכישת תיק ההלוואות ב- 24.08.2021, לא ניתן היה להעמיד הלוואות חדשות, תקופה של כ- 8 חודשים.
- היקף תיק ההלוואות לסוף הרבעון השלישי עמד על 248 מ' ש"ח וזאת לאור פירעונות שוטפים שהתבצעו במהלך הרבעון, וטרם הועמדו הלוואות חדשות
- מתום הרבעון השלישי ועד ערב פרסום הדוחות הועמדו הלוואות חדשות בסך כולל של כ- 36 מ' ש"ח. מספר עסקאות נוספות נמצאות בשלבים מתקדמים לחתימה.
- תרומת התיק להכנסות מכלול מימון, ב- 35 ימים קלנדריים, החל מיום 24.8.21 ועד לתום הרבעון השלישי, עמד על כ- 3 מ' ש"ח.

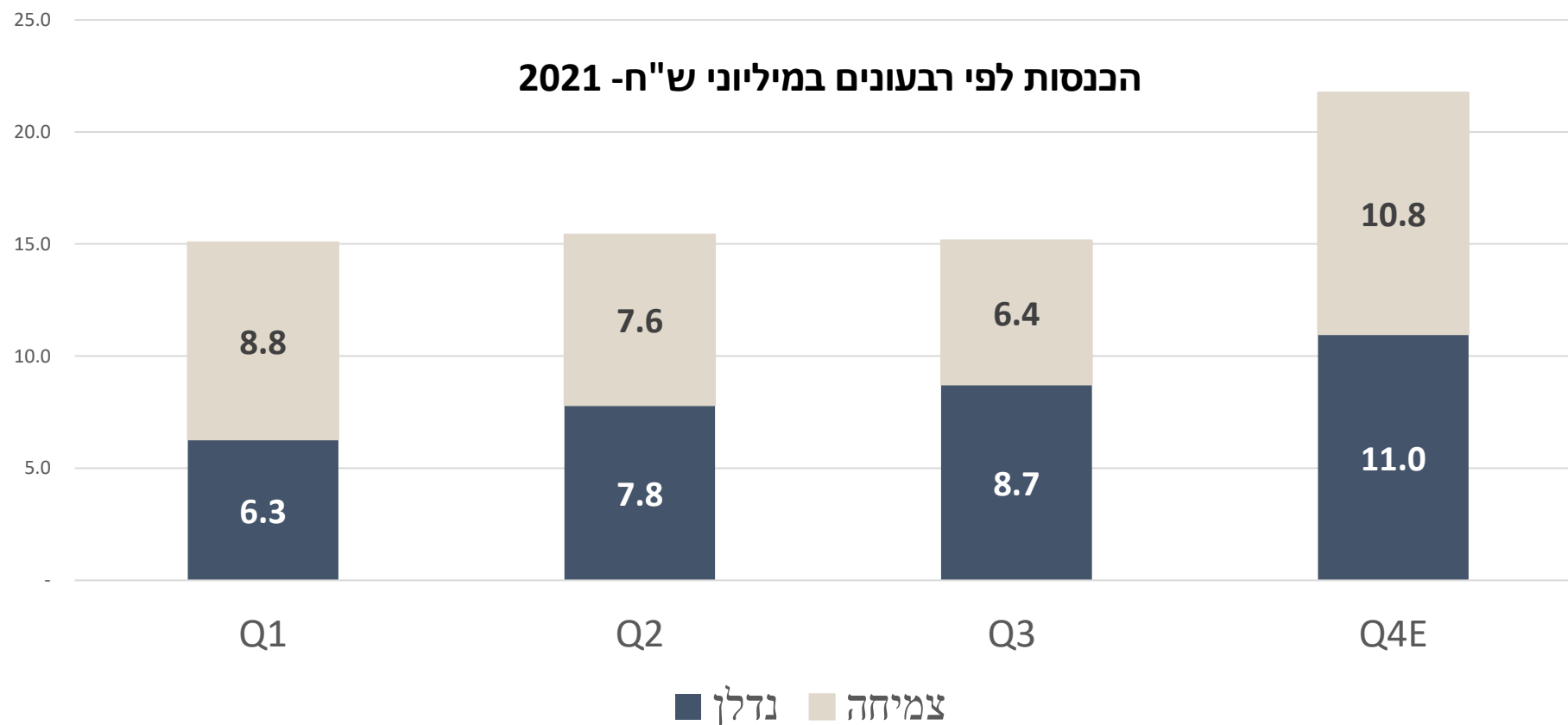
מכלול צמיחה - רבעון מעבר, חזרה לצמיחה ברבעון רביעי

תקופת ההשקעה של קרן תמוז (שנכסיה נרכשו ע"י מכלול צמיחה) הסתיימה ברבעון ראשון 2021.

8 חודשים לא ניתן היה להעמיד הלוואות חדשות. החל מרבעון רביעי הועמדו כ- 36 מ' שח אשראי ועוד כמה עסקאות בהליך מתקדם לתקופה הקרובה (מ' שח):



בתשקיף התחזית לסך הכנסות שנתיות פרופורמה עמדה על כ 67 מ' שח. עלייה עקבית במכלול נדל"ן, וחזרה לצמיחה מואצת במכלול מימון



הנתונים ברבעון רביעי הינם ההפרש בין התחזית לשנת 2021 שפורסמה בתשקיף באוג' 2021 לבין נתוני שלושת הרבעונים שפורסמו

עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים לתקופה של 9 חודשים ו-3 חודשים



לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)	לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		
2021	2020	2021	
11,764	11,915	25,852	סה"כ הכנסות
(16,658)	(17,107)	(25,411)	סה"כ הוצאות
*(10,103)	** (8,797)	*(10,103)	מתוכן הוצאות חשבונאיות חד פעמיות שאינן תזרימיות (*)
(4,894)	(5,192)	441	סה"כ רווח (הפסד) לפני מס
(1,182)	(295)	(2,426)	הוצאות מס
(6,076)	(5,487)	(1,985)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
4,048	3,380	8,139	רווח נקי מנוטרל (***)

(*) הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות: מתן אופציות לכלל 5.7 מלש"ח, הקצאת מניות מידי ווסטינג לעובדים 4.3 והקצאת מניות לבנק דיסקונט

(**) הוצאת מימון- הקצאת מניות לכלל ביטוח בע"מ

(***) נטרול הוצאות חד פעמיות לעיל

עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים לתקופה של 9 חודשים ו-3 חודשים

לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)	לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		
2021	2020	2021	
5,193	4,952	11,280	הכנסות ריבית
5,082	5,695	12,239	הכנסות מעמלות
1,065	-	1,065	שינויים בשווי הוגן של הלוואות
423	1,268	1,268	הכנסות מעמלות שיווק
11,764	11,915	25,852	סה"כ הכנסות
(2,999)	(4,353)	(7,738)	הוצאות מימון
(459)	(148)	(480)	הפרשה להפסדי אשראי (*)
(10,103)	(8,797)	(10,103)	הוצאות חשבונאיות חד פעמיות שאינן תזרימיות (**)
(3,095)	(3,809)	(7,090)	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
(16,656)	(17,107)	(25,411)	סה"כ הוצאות
(4,894)	(5,192)	441	סה"כ רווח (הפסד) לפני מס
(1,182)	(295)	(2,426)	הוצאות מס
(6,076)	(5,487)	(1,985)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
4,048	3,380	8,139	רווח נקי מנוטרל (***)

(*) הפרשה כללית בסך 407 אלף ש"ח לראשונה בגין תיק ההלוואות של מכלול צמיחה לאחר המעבר
 (**) הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות: מתן אופציות לכלל 5.7 מלש"ח, הקצאת מניות מידי ווסטינג לעובדים 4.3 מלש"ח (בסעיף הוצאות שכר עבודה) ומניות שהוקצו לבנק דיסקונט 126 אלף ש"ח. בגין 2020- הוצאות שהתהוו בעקבות מתן אופציות לכלל ביטוח בע"מ
 (***) נטרול הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות

עיקרי תוצאות רווח והפסד פרופורמה לתקופה של 9 חודשים ו-3 חודשים



לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)	לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)	
2021	2021	
9,085	31,675	הכנסות ריבית
5,082	12,239	הכנסות מעמלות
580	493	שינויים בשווי הוגן של הלוואות
423	1,268	הכנסות מעמלות שיווק
15,170	45,675	סה"כ הכנסות
(3,873)	(12,010)	הוצאות מימון
(60)	(67)	הפרשה להפסדי אשראי
(3,106)	(8,888)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,949)	(20,965)	סה"כ הוצאות
8,221	24,710	רווח (הפסד) לפני מס
(1,728)	(5,608)	הוצאות מס
6,493	19,102	רווח (הפסד) נקי לתקופה

תחזית פרו-פורמה מאוחדת לשנת 2021



במיליוני ש"ח	H1-2021	H2-2021	2021 שנתי
הכנסות אחרי הפרשות והתאמות לשווי הוגן	30.3	37.1 ¹	67.4
הוצאות מימון ²	(8.0)	(13.5) ³	(21.5)
הכנסות מימון נטו	22.3	23.6	45.9
שבר והוצאות אחרות	(5.1)	(6.2)	(11.3)
תגמול מבוסס מניות ⁴	(6.6)	(1.8)	(8.3)
רווח לפני מס	10.7	15.7	26.4
מסים	(4.0)	(4.0)	(8.0)
רווח נקי	6.7	11.7	18.3
התאמות לרווח הנקי:			
רווח לפני מס	10.7	15.7	26.4
1. נטרול הוצאה שאינה תזרימית בגין הקצאת מניות ⁵	0.5	0.5	0.9
2. נטרול אופציה כלל (מכלול מימון)	-	6.7	6.7
3. נטרול תגמול מבוסס מניות (מכלול צמיחה)	6.6	1.8	8.3
4. מסים לאחר נטרול	(4.1)	(5.7)	(9.8)
רווח נקי לאחר התאמות	13.6	18.9	32.6

2021 שנתי במונחי H2
74.2
(13.6) ⁶
60.7
(12.4)
(3.5)
44.8
(8.0)
36.8
44.8
0.9
-
3.5
(11.4)
37.8

הערות:

1. בהתבסס על חוזים חתומים לליווי, בחציון השני של השנה
2. הוצאות המימון כוללות הקצאת מניות לבנק מממן של מכלול צמיחה והקצאת אופציה לכלל ב-H2
3. כולל הוצאה חד פעמית בסך 6.7 מ' ש בגין הקצאת אופציות לכלל לרכישת 8% ממכלול מימון. הוצאות המימון (בניכוי ההוצאה בגין האופציה לכלל) ב-H2 קטנות, על אף הגידול בתיק האשראי, בעיקר בשל הקטנת השימוש בחוב יקר מכלל, וזאת באמצעות הגדלת מסגרות חתומות מול הבנקים
4. הוצאה בגין תגמול הוני לחלק ממייסדי מכלול צמיחה
5. לבנק מממן (מכלול צמיחה)
6. משקף הוצאות מימון במונחים שנתיים על בסיס הוצאות המימון ב-H2, בניכוי הוצאת המימון החד פעמית בגין הקצאת האופציות לכלל



מִפָּאָל
מִיָּסוֹן

המידע בשקף זה מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המשקף והנשען על תכניות הנהלת החברה למועד התשקיף ועל תקציבה, המאפשר בידה, להערכת החברה, לבצע פעולות אלו ממקורותיה השוטפים ובאופן שיאפשר ככל הניתן שימוש בתמורת ההנפקה גם לצרכים שונים או אחרים. מידע צופה פני עתיד זה עשוי שלא להתממש בפועל, או להתממש באופן שונה, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתתקבלנה מעת לעת. יודגש כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבוע את אופן השימוש המדויק בתמורת ההנפקה, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת, וזאת, בין היתר, בהתאם לשינויים אפשריים בתנאי השווקים בהם היא פועלת, בתכניות העבודה של החברה, בצרכיה השוטפים והעתידיים וכיוצא באלה

עיקרי תוצאות המאזן ליום 30/09/2021



התחייבויות (אלפי ש"ח)	
התחייבויות שוטפות	
354,830	אשראי מתאגידים בנקאיים
14,536	הכנסות מראש מלקוחות ז"א
7,781	חלויות שוטפות, ספקים וזכאים
377,147	סך התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות והון	
6,916	הכנסות מראש מלקוחות ז"ק
47,514	הלוואות מצד קשור (*)
3,454	חכירה, צדדים קשורים ומיסים נדחים
57,884	סך התחייבויות שאינן שוטפות
158,253	הון עצמי
593,284	סך התחייבויות והון

נכסים (אלפי ש"ח)	
נכסים שוטפים	
17,306	מזומנים ושווי מזומנים
295,945	הלוואות ללקוחות ז"ק
1,541	חייבים ויתרות חובה
314,792	סך נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים	
237,402	הלוואות ללקוחות ז"א
33,401	נכסים בלתי מוחשיים
7,689	נכסים פיננסיים, ר"ק ומיסים נדחים
278,492	סך נכסים שאינם שוטפים
593,284	סך הנכסים

(*) ניצול קו האשראי מכלל ביטוח בע"מ