



דוחות כספיים שנתיים 2021



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

15.3.2022

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.

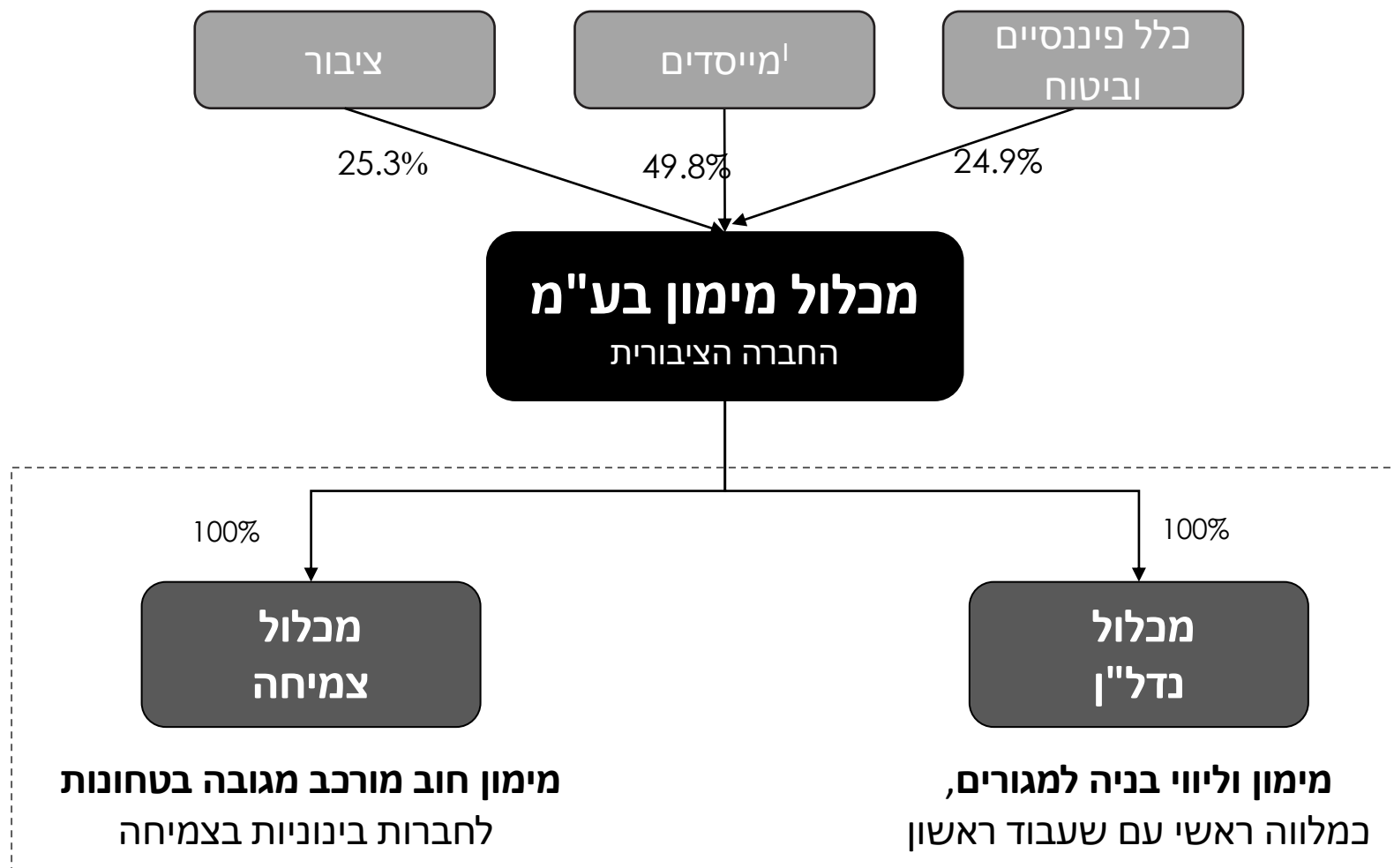
המידע אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, ואינו מהווה המלצה או חוות דעת, וכן לא תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי. עוד יודגש כי מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ו/או התוכניות העסקיות של החברה או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. על כן, היא אינה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

- 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 82.5%

- 3 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 440 מ' ₪
- 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



מִכְלֹל
מִימון

רבעון רביעי- רבעון ראשון של פעילות מלאה לאחר ההנפקה והמיזוג

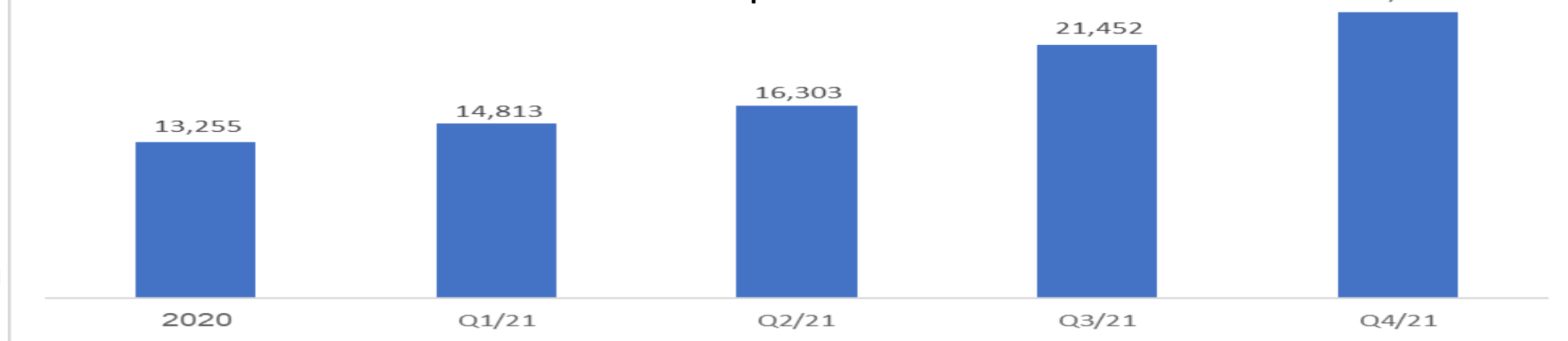


- המשך צמיחה מואצת וגידול של 133 מ' ש"ח בתיק האשראי, גידול של 24% ברבעון הרביעי
- ההכנסות הרבעון הסתכמו ל- 20.3 מ' ש"ח, והרווח הנקי עמד על 7.9 מ' ש"ח ומנוטרל הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות עמד על 8.8 מ' ש"ח.
- הרווח הנקי לשנת 2021 עמד על 5.9 מ' ש"ח והרווח הנקי מנטרול הוצאות חשבונאיות, שאינן תזרימיות, עמד על 17 מ' ש"ח נטו.
- סך ההכנסות שנגבו במסגרת מימון ליווי פרוייקטי נדל"ן, וטרם הוכרו כהכנסות, עמדו בסוף הרבעון על למעלה מ- 24.5 מ' ש"ח ("הכנסות מראש" במאזן).
- הרבעון נרשמו כ 406 אלף ש"ח הוצאות בעלות אופי חד פעמי בגין ההנפקה, ועוד 888 אלף ש"ח הוצאות בגין הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות (מניות לעובדים, מניות לבנק דיסקונט והפחתת נכס בלתי מוחשי).
- התשואה לרווח מנוטרל להון ברבעון הרביעי עמדה על 22.7% במונחים שנתיים.

מכלול נדל"ן – המשך צמיחה מואצת

- היקף מסגרות האשראי המאושרות לכלל הפרויקטים הפעילים ואלו שטרם נכנסו לליווי, גדל מ- 1.6 מיליארד ₪ בתום הרבעון השלישי ל- 1.74 מיליארד ש"ח בתום הרבעון הרביעי.
- היקף האשראי המנוצל עלה מתום הרבעון השני מ- 288 מ' ש"ח ל- 380 מ' ש"ח, גידול חד של למעלה מ- 90 מ' ש"ח, המהווה גידול של 31%.
- סעיף "הכנסות מראש" מלקוחות (סעיף מאזני), צמח במהלך הרבעון מ- 21.4 מ' ש"ח ל 24.5 מ' ש"ח. כ- 17 מ' ש"ח צפויים להיות מוכרים כהכנסות בדוח רווח והפסד בשנת 2022.
- לאחר תאריך המאזן, שלושת הבנקים המממנים את זרוע הנדלן, העלו את קווי האשראי מ 110 מ' ש"ח, ל 140 מ' ש"ח כל אחד ואת שיעור המימון בזרוע הנדלן, מ 80% ל 82.5% מה שיביא להוזלה נוספת במקורות המימון

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



מכלול צמיחה - חזרה לצמיחה מואצת ברבעון רביעי



- תיק ההלוואות הנרכש מקרן תמוז, לאחר ההנפקה, עמד על 256 מ' ש"ח בתאריך ה- 24.8.21.

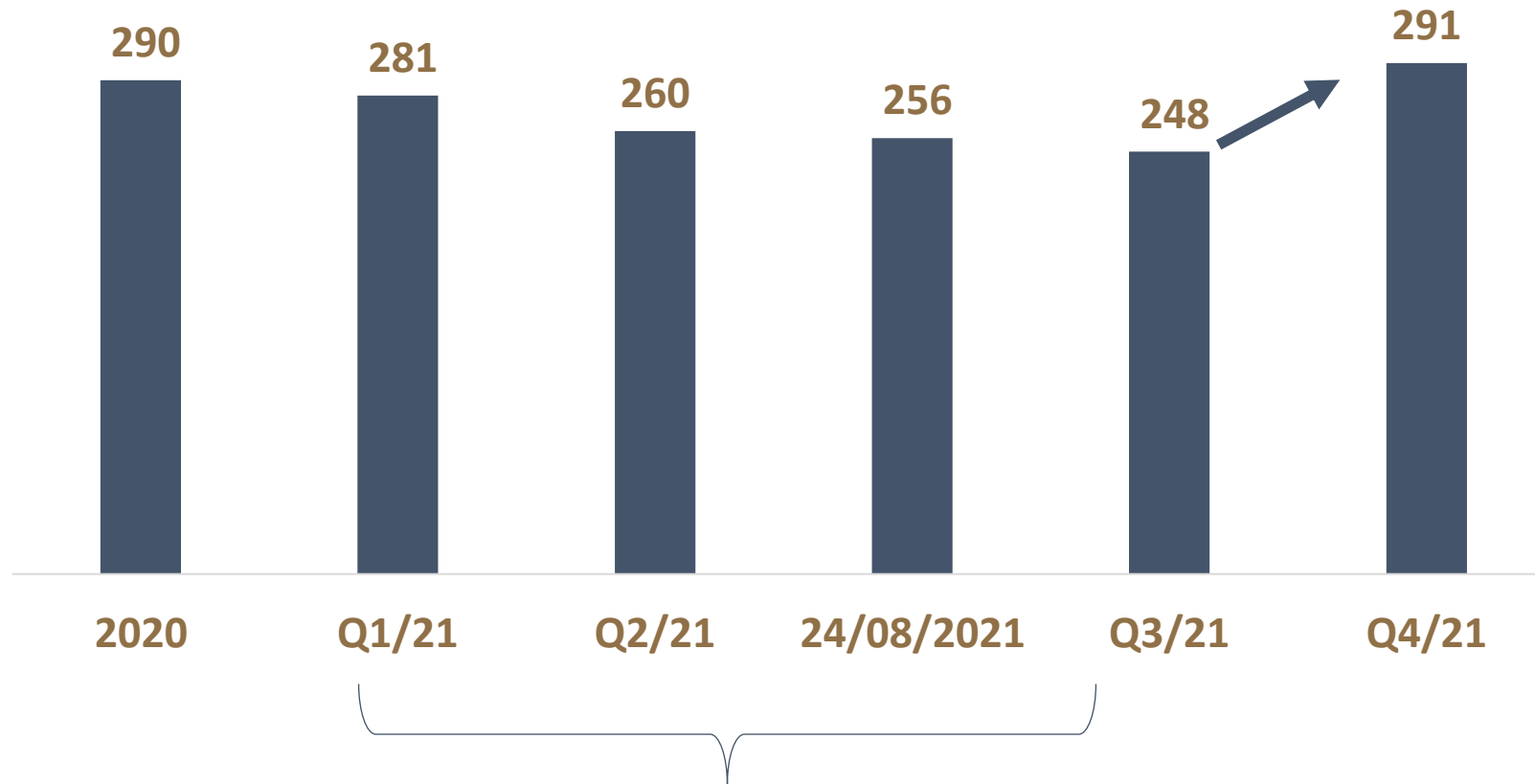
- ברבעון ראשון של שנת 2021 הסתיימה תקופת ההשקעה של קרן תמוז. החל ממועד זה ועד רכישת תיק ההלוואות ב- 24.08.2021, לא ניתן היה להעמיד הלוואות חדשות, תקופה של כ- 8 חודשים.

- היקף תיק ההלוואות לסוף הרבעון השלישי עמד על 248 מ' ש"ח וזאת לאור פירעונות שוטפים שהתבצעו במהלך הרבעון, וטרם הועמדו הלוואות חדשות.
- היקף תיק ההלוואות לסוף הרבעון הרביעי עמד על 291 מ' ש"ח, גידול של כ 17% ברבעון.

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 חזרה מכלול צמיחה לפעילות מלאה (מ' שח):



8 חודשים ללא השקעות חדשות בשל סיום תקופת ההשקעה ולפני ההנפקה

עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים לתקופה של 12 חודשים ו-3 חודשים



לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 לדצמבר (אלפי ש"ח)	לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 לדצמבר (אלפי ש"ח)		
2021	2020	2021	
10,948	7,551	22,227	הכנסות ריבית
5,778	8,792	18,017	הכנסות מעמלות
3,221	-	4,286	שינויים בשווי הוגן של הלוואות
422	1,690	1,690	הכנסות מעמלות שיווק
20,369	18,033	46,220	סה"כ הכנסות
3,579	6,788	11,191	הוצאות מימון
994	120	1,474	הפרשה להפסדי אשראי (*)
888	8,797	11,074	הוצאות חשבונאיות חד פעמיות/ שאינן תזרימיות (**)
4,365 (***)	5,227	11,496	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
9,826	20,932	35,235	סה"כ הוצאות
10,542	2,899	10,985	סה"כ רווח (הפסד) לפני מס
2,612	1,155	5,039	הוצאות מס
7,930	(1,744)	5,946	רווח (הפסד) נקי לתקופה
8,818	5,100	17,020	רווח נקי מנוטרל (****)

(*) הפרשה כללית בסך 407 אלף ש"ח לראשונה בגין תיק ההלוואות של מכלול צמיחה לאחר המעבר ברבעון 3 ועוד הפרשה כללית וספציפית ברבעון 4.
 (**) הוצאות חשבונאיות/ שאינן תזרימיות: בגין שנת 2021- מתן אופציות לכלל 5.7 מלש"ח, הקצאת מניות מייד ווסטינג לעובדים 4.6 מלש"ח, מניות שהוקצו לבנק דיסקונט בסך 440 אלף ש"ח והפחתת עודפי עלות בסך 290 אלף ש"ח. בגין רבעון רביעי 2021- הקצאת מניות ווסטינג לעובדים 367 אלף ש"ח, מניות שהוקצו לבנק דיסקונט בסך 314 אלף ש"ח והפחתת עודפי עלות בסך 206 אלף ש"ח. בגין 2020- הוצאות שהתהוו בעקבות מתן אופציות לכלל ביטוח בע"מ.

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

(****) נטורל הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות.

עיקרי תוצאות המאזן ליום 31/12/2021



התחייבויות (אלפי ש"ח)	
התחייבויות שוטפות	
471,726	אשראי מתאגידים בנקאיים
17,379	הכנסות מראש מלקוחות ז"ק
10,527	חלויות שוטפות, ספקים וזכאים
499,632	סך התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות והון	
7,142	הכנסות מראש מלקוחות ז"א
39,356	הלוואות מצד קשור (*)
3,472	חכירה, צדדים קשורים ומיסים נדחים
49,971	סך התחייבויות שאינן שוטפות
166,864	הון עצמי
716,467	סך התחייבויות והון

נכסים (אלפי ש"ח)	
נכסים שוטפים	
6,306	מזומנים ושווי מזומנים
336,742	הלוואות ללקוחות ז"ק
1,641	חייבים ויתרות חובה
344,689	סך נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים	
329,802	הלוואות ללקוחות ז"א
33,194	נכסים בלתי מוחשיים
8,782	נכסים פיננסיים, ר"ק ומיסים נדחים
371,778	סך נכסים שאינם שוטפים
716,467	סך הנכסים

(*) ניצול קו האשראי מכלל ביטוח בע"מ