



# **דוחות כספיים לשנת 2022 - מצגת משקיעים**

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

**28.03.2023**

# 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 והמידיים 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. התממשותו 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.

## רווח נקי ותשואה להון

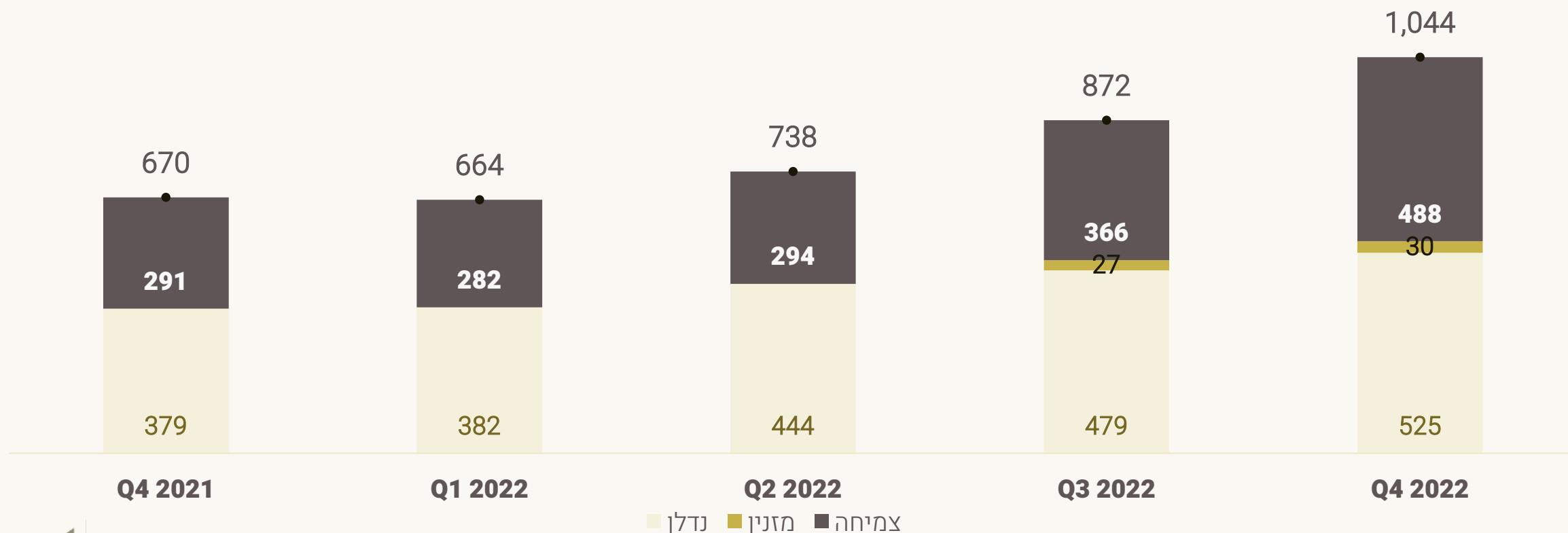
| סעיף                     | לשנה שהסתיימה<br>ב-31.12.22 | רבעון רביעי<br>לשנת 2022 |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| רווח נקי (באלפי ש"ח)     | 26,442                      | 8,809                    |
| רווח מנוטרל (באלפי ש"ח)* | 32,923                      | 10,597                   |
| תשואה להון (מנוטרל)      | 17.1%                       | 19.8%                    |
| יחס הון למאזן            | 18.3%                       |                          |

\* הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות

# המשך גידול חד בפעילות החברה ובהיקף תיק האשראי

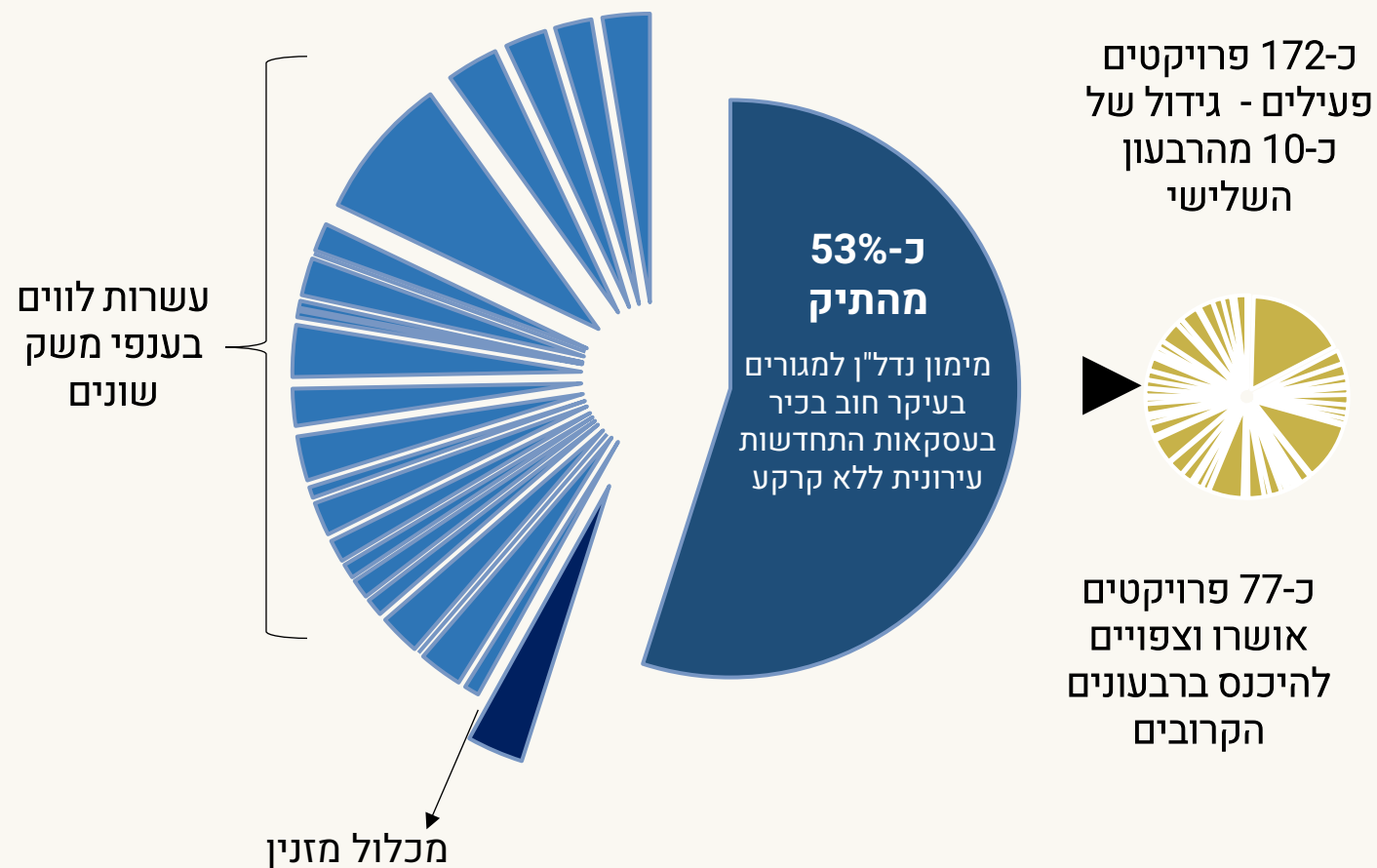
- תיק האשראי וההשקעות הכולל של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022, צמח בשיעור של כ- 20% ברבעון הרביעי וכ- 56.5% ביחס ליום 31 בדצמבר 2021.

## תיק האשראי וההשקעות במיליוני ש"ח

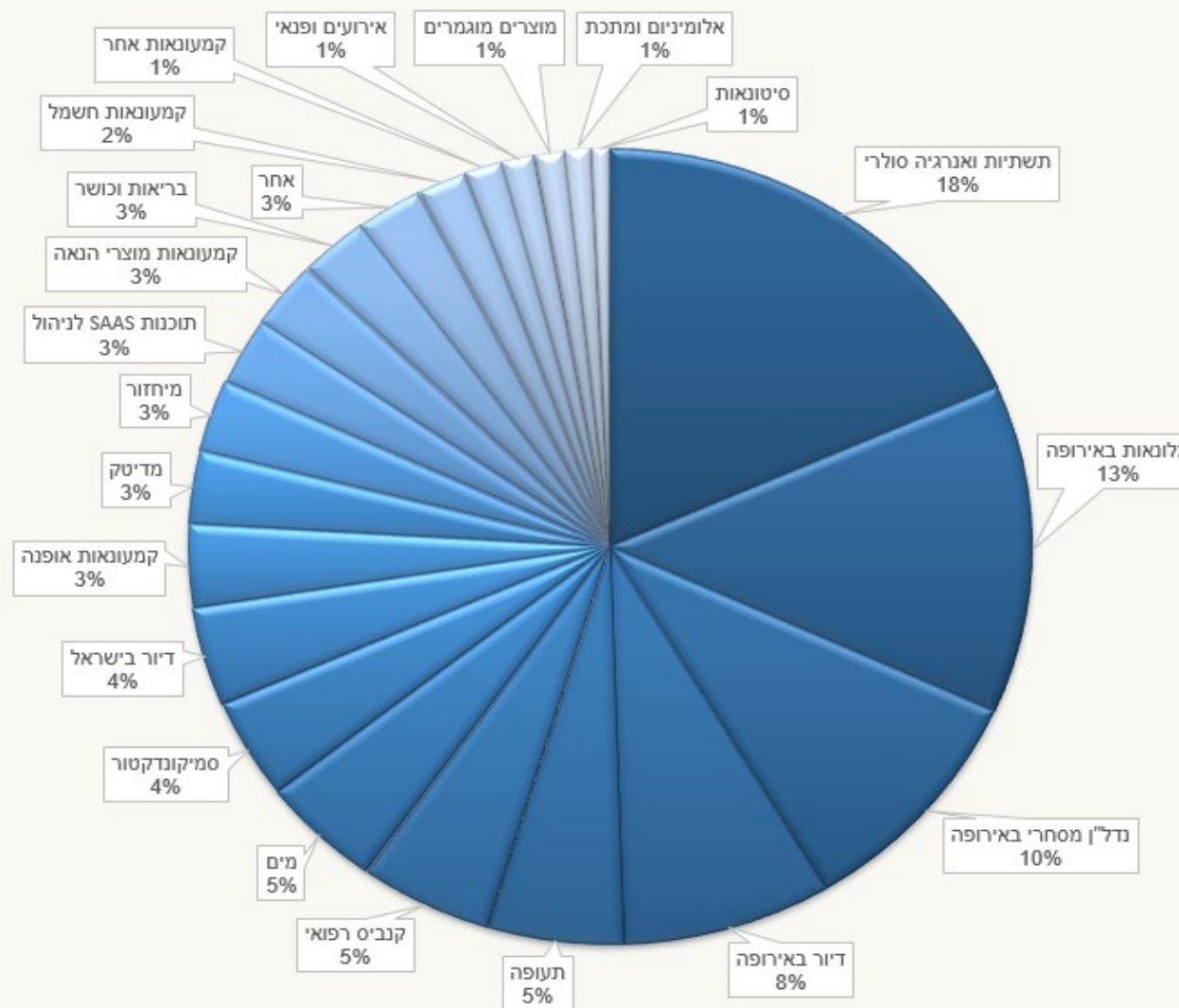


# פיזור לקוחות של מכלול – עיקר התיק בנדל"ן למגורים חוב בכיר בעסקאות ללא מימון רכיב קרקע לזמן ארוך

תיק אשראי והשקעות 1,044 מיליוני ש"ח (נכון ל 31.12.2022)



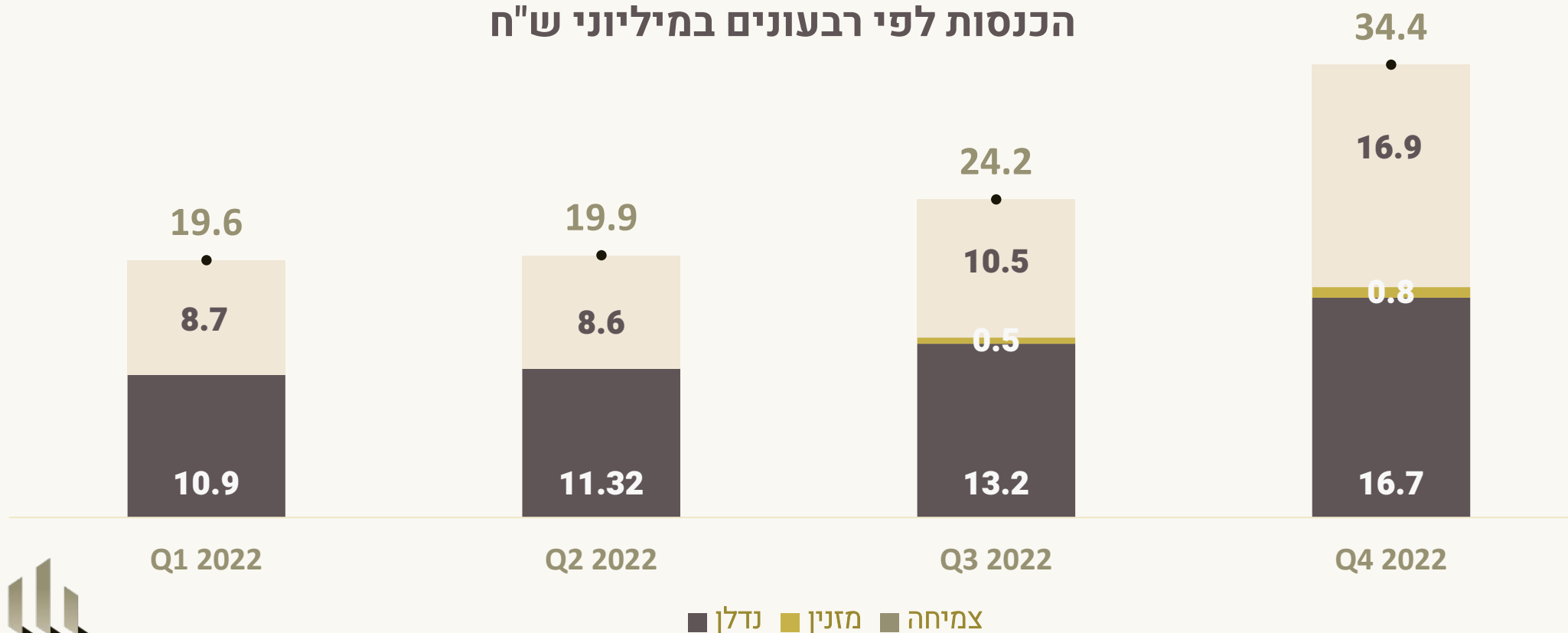
# מכלול צמיחה - המשך מגמת הפיזור תוך גידול מרכיב העסקאות עם בטחונות מטריאליים מלאים



## המשך גידול חד בהכנסות שעיקרו נובע מגידול בהיקף הפעילות ותיק האשראי

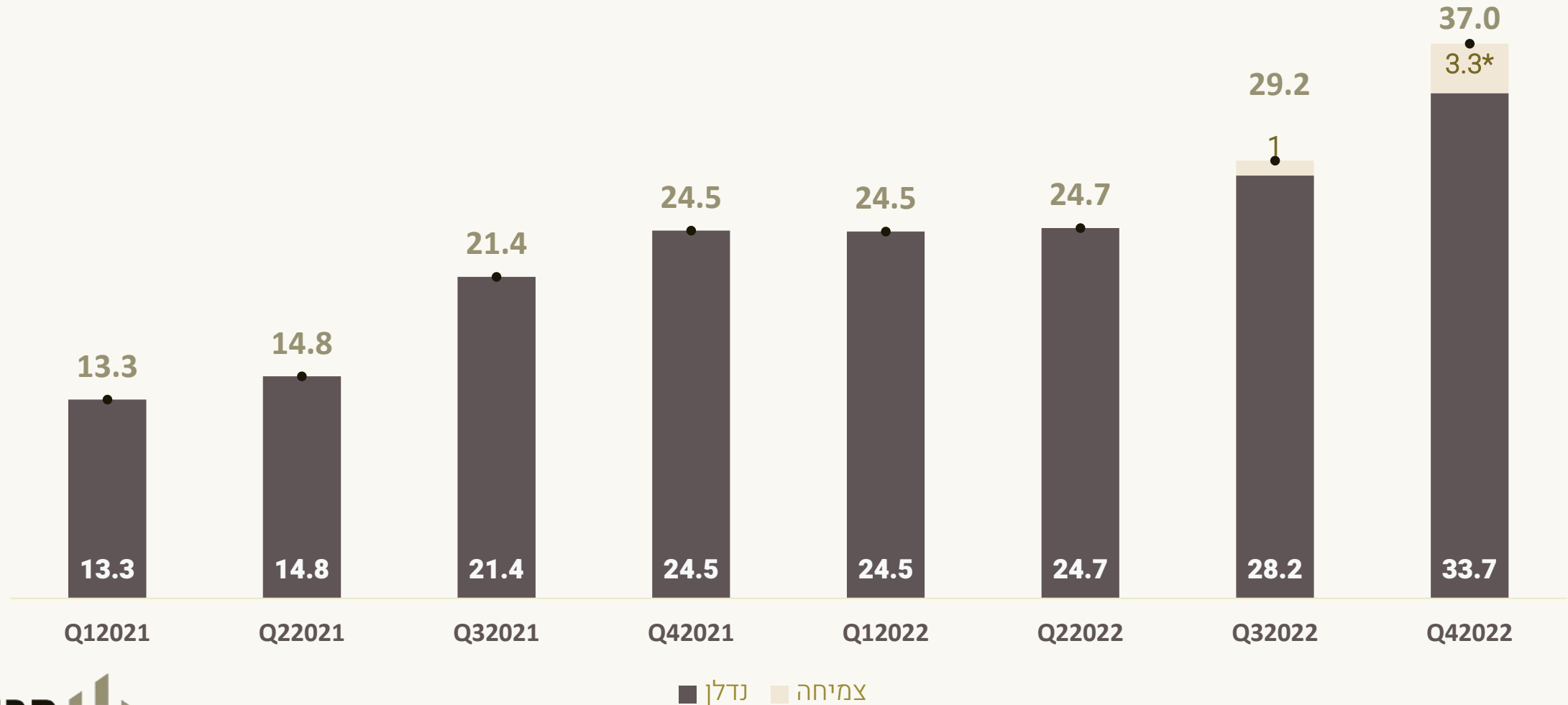
- סך ההכנסות לשנת 2022 הסתכם ב 98.3 מיליוני ש"ח לעומת 44.5 מיליוני ש"ח בשנת 2021. סך ההכנסות ברבעון הרביעי לשנת 2022 עמד על כ- 34.4 מיליוני ש"ח לעומת 19.9 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2021.

### הכנסות לפי רבעונים במיליוני ש"ח

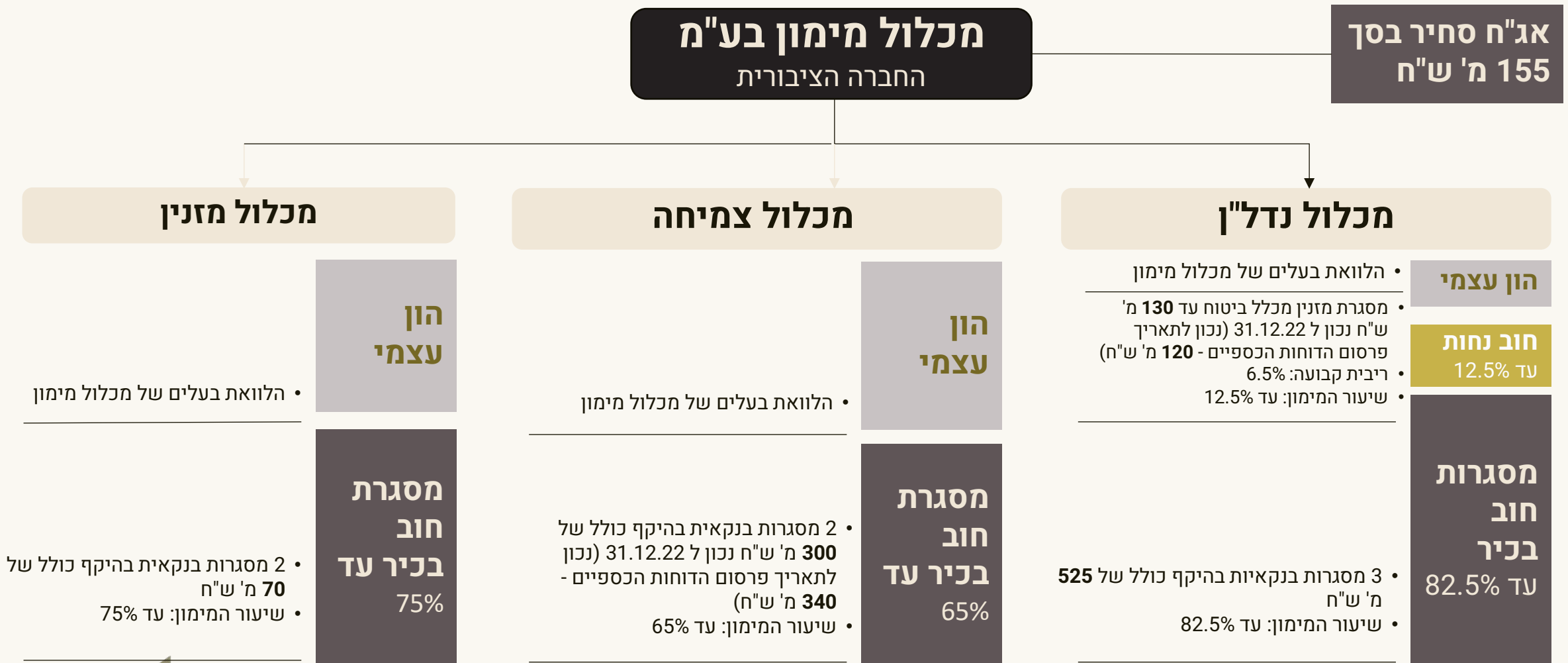


# המשך גידול בהכנסות מראש בכלל הפעילויות

סך הכנסות מראש במזומן

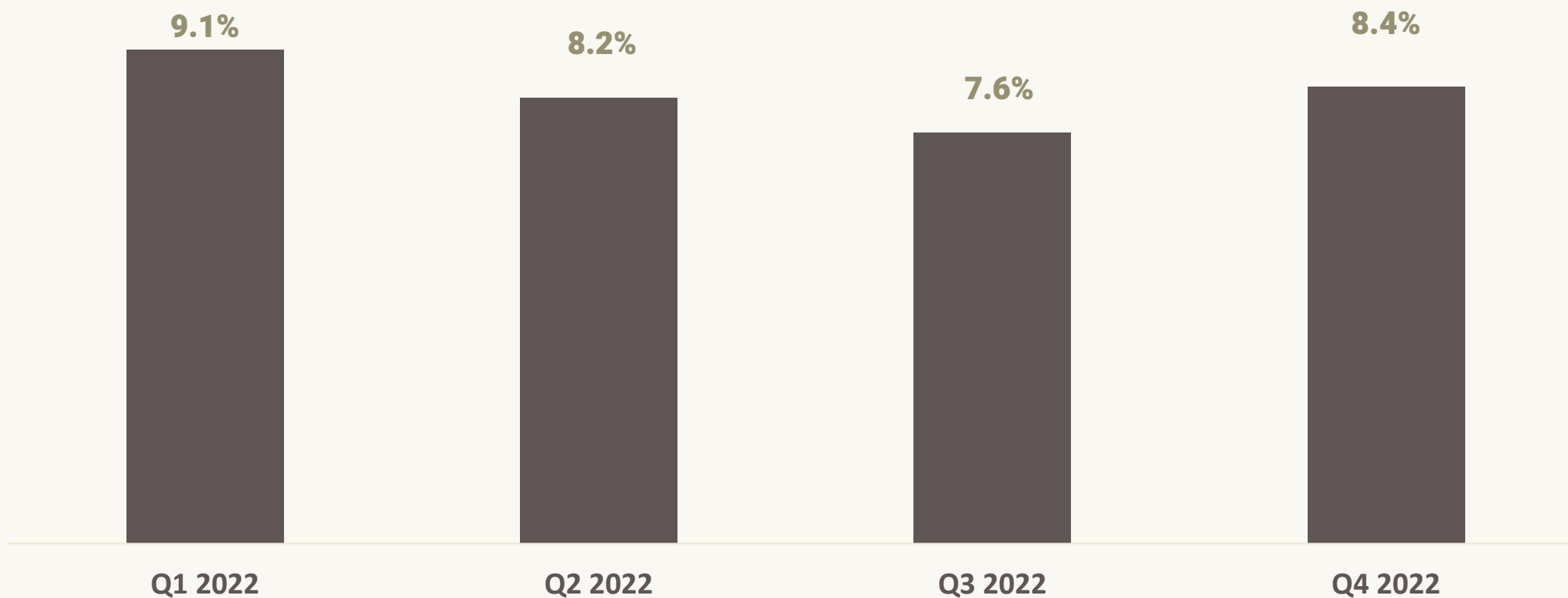


# גידול וגיוון מקורות המימון של החברה - היקף מקורות מימון של 1.18 מיליארד ש"ח נכון ל 31.12.22 (נכון לתאריך פרסום הדוחות הכספיים - עומד על 1.21 מיליארד ש"ח)



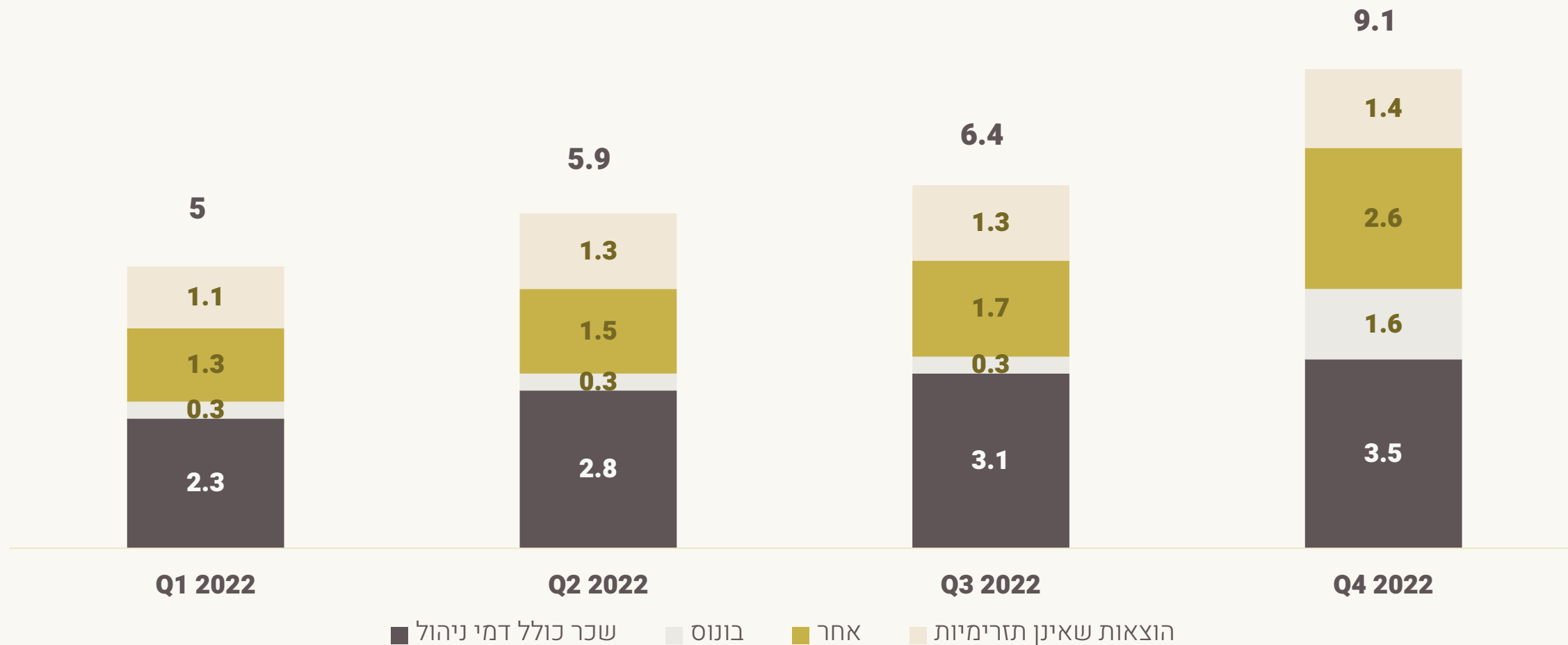
## שיעור הכנסות מימון נטו מתיק האשראי והשקעות

■ הכנסות נטו = סך הכנסות מימון ושווי הוגן פחות סך הוצאות מימון\*



# גידול בהוצאות התזרימיות, לאור המשך התרחבות בפעילות החברה

- הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בכ-26.5 מיליוני ש"ח בשנת 2022. מתוכן כ-5.1 מיליוני ש"ח הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות\* ועוד כ-2.6 מיליוני ש"ח בגין בונוסים לעובדים



## עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים

| לתקופה של 3<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 30 לספטמבר 2022<br>(אלפי ש"ח) | לתקופה של 3<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 31 לדצמבר 2022<br>(אלפי ש"ח) | לתקופה של 12<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 31 לדצמבר 2022<br>(אלפי ש"ח) |                                        |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 18,635                                                               | 26,679                                                              | 70,801                                                               | הכנסות ריבית                           |
| 6,338                                                                | 8,088                                                               | 27,695                                                               | הכנסות מעמלות                          |
| (667)                                                                | (346)                                                               | (186)                                                                | שינויים בשווי הוגן של הלוואות          |
| 24,306                                                               | 34,421                                                              | 98,310                                                               | סה"כ הכנסות                            |
| 7,499                                                                | 12,202                                                              | 28,433                                                               | הוצאות מימון                           |
| 444                                                                  | 1,680                                                               | 2,147                                                                | הפרשה להפסדי אשראי                     |
| 5,150                                                                | 7,584                                                               | 21,383                                                               | הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות            |
| 1,594                                                                | (276)                                                               | 4,242                                                                | הוצאות (הכנסות) אחרות                  |
| 1,650                                                                | 1,788                                                               | 6,481                                                                | הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות (*)    |
| 16,337                                                               | 22,978                                                              | 62,686                                                               | סה"כ הוצאות                            |
| 7,969                                                                | 11,443                                                              | 35,624                                                               | סה"כ רווח (הפסד) לפני מס               |
| 1,539                                                                | 2,634                                                               | 9,182                                                                | הוצאות מס                              |
| 6,430                                                                | 8,809                                                               | 26,442                                                               | רווח (הפסד) נקי לתקופה                 |
| 8,080                                                                | 10,597                                                              | 32,923                                                               | רווח נקי מנוטרל (**)                   |
| 16.3%                                                                | 19.8%                                                               | 17.1%                                                                | תשואה להון מרווח מנוטרל במונחים שנתיים |

(\*) הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות: בגין שנת 2022 - הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך 4,288 אלש"ח, הפחתת עודפי עלות בסך 820 אלש"ח והוצאות מימון בגין תשלום מבוסס מניות לבנק דיסקונט בסך 1,373 אלש"ח  
 (\*\*) נטרול הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות

# עיקרי תוצאות המאזן ליום 31/12/2022

## התחייבויות (אלפי ש"ח)

### התחייבויות שוטפות

|         |                             |
|---------|-----------------------------|
| 684,738 | אשראי מתאגידים בנקאיים      |
| 30,726  | הכנסות מראש מלקוחות ז"ק     |
| 58,713  | חלויות שוטפות, ספקים וזכאים |
| 774,177 | סך התחייבויות שוטפות        |

### התחייבויות שאינן שוטפות והון

|         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| 116,440 | אגרות חוב                        |
| 11,259  | הכנסות מראש מלקוחות ז"א          |
| 500     | הלוואות מצד קשור(*)              |
| 4,463   | חכירה, צדדים קשורים ומיסים נדחים |
| 132,662 | סך התחייבויות שאינן שוטפות       |
| 198,968 | הון עצמי                         |

**סך התחייבויות והון 1,105,807**

## נכסים (אלפי ש"ח)

### נכסים שוטפים

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| 11,541  | מזומנים ושווי מזומנים |
| 311,296 | הלוואות ללקוחות ז"ק   |
| 2,116   | מס הכנסה לקבל         |
| 1,741   | חייבים ויתרות חובה    |
| 326,694 | סך נכסים שוטפים       |

### נכסים לא שוטפים

|         |                                      |
|---------|--------------------------------------|
| 730,390 | הלוואות ללקוחות ז"א                  |
| 12,775  | נכסים פיננסיים בש"ה                  |
| 35,948  | נכסים בלתי מוחשיים, ר"ק ומיסים נדחים |
| 779,113 | סך נכסים שאינם שוטפים                |

**סך הנכסים 1,105,807**

(\*) ניצול קו האשראי מכלל ביטוח בע"מ

## רווח נקי ותשואה להון

| סעיף                     | לשנה שהסתיימה<br>ב-31.12.22 | רבעון רביעי<br>לשנת 2022 |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| רווח נקי (באלפי ש"ח)     | 26,442                      | 8,809                    |
| רווח מנוטרל (באלפי ש"ח)* | 32,923                      | 10,597                   |
| תשואה להון (מנוטרל)      | 17.1%                       | 19.8%                    |
| יחס הון למאזן            | 18.3%                       |                          |

\* הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות





## הנהלת החברה

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



סמנכ"ל השקעות מכלול צמיחה  
ארז וידה

- 2020-2021 מנהל השקעות בכיר בקרן תמז לצמיחה בעל ניסיון רב בהשקעות חוב מורכב וחוב במצוקה.
- 2017-2019 אחראי על המיזוגים והרכישות בבנק הפועלים. הוביל את ההיפרדות וההנפקה של ישראל כרס.
- 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 פיישר בכר חן וול אורין ושות'.
- רב סרן במיל" נווט F 16 בחיל האוויר.
- השכלה: תואר ראשון במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת ת"א, MBA מ- Imperial College London.



סמנכ"ל השקעות מכלול צמיחה  
מיכל פישלר - מונד

- 2016-2021 מנהלת השקעות בכירה בקרן תמז 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 ש"ח.
- 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.



אחראי תחום הנדסה ופיתוח עסקי  
ירון בלנק

- 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.



מנכ"לית מכלול נדל"ן  
איילת רוסק

- 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.



מנכ"ל מכלול מימון  
אורי פז

- 2016-2021 שותף מנהל בקרן תמז 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 ישראל כרס.
- השכלה: תואר ראשון ושני בכלכלה, אוניברסיטת ת"א.



יו"ר מכלול מימון  
צבי זיו

- 2016-2021 שותף מנהל ויו"ר ועדת ההשקעות בקרן תמז 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

למימון וליווי בניה למגורים, תחליף מלא למימון  
בנקאי

---

**1-** התמחות במתן אשראי לבניה למגורים,  
כנגד שעבוד ראשון

---

**2-** יתרון של One Stop Shop הכולל חוב בכיר,  
השלמת הון וערבויות חוק מכר\*

---

**3-** שילוב בקרה הנדסית  
לניהול סיכונים איכותי

---

**4-** תשואות דו-ספרתיות בסיכון נמוך  
(אשראי הניתן כנגד שעבוד ראשון)

---

**5-** הנהלה מהמנוסות והוותיקות בתחומי  
הנדל"ן וההתחדשות העירונית בפרט

---

# מכלול צמיחה - חוב מורכב מגובה בביטחונות, לחברות בינוניות בצמיחה

מכלול צמיחה מימון חוב מורכב לחברות Middle Market  
בצמיחה משלים למימון בנקאי

תשואה נטו שוטפת  
דו ספרתית לאחר הפרשות  
להפסדי אשראי

השקעות חוב מורכב, מגובה  
בטחונות, עם תשואה  
עודפת לסיכון

צוות ניהולי עתיר  
ניסיון באשראי תאגידי  
וחוב מורכב

היצע מימון צמיחה מוגבל  
לחברות Middle Market יוצר  
ריבוי הזדמנויות לחוב מורכב

הלוואות עם לוחות סילוקין  
ופיזור רחב למגוון סקטורים  
לטובת הקטנת הסיכון

# מכלול מזנין - העמדת אשראי ללווים בתחום הנדל"ן במקרים שמכלול מימון אינה מלווה הפרויקטים ומעמידה בגינם חוב בכיר

## המוצרים

- הלוואת מזנין- ללווים בתחום הנדל"ן במקרים שמכלול מימון אינה מלווה הפרוייקטים ומעמידה בגינם חוב בכיר.
- הלוואות מזנין אגב חוב בכיר, אשר מכלול נדל"ן מנהלת הליווי, ימשיכו להתנהל במכלול נדל"ן 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 שתועמדה להבטחת האשראי: שעבוד מדרגה שניה או לחלופין המחאת זכות על עודפים
- שיעור המימון של הגורמים המממנים עד 75%