



מכלול

מימון לצמיחה



מצגת משקיעים

דוחות כספיים לדוחות לרבעון ראשון 2024

1. עיקרי התפתחויות עסקיות

2. תוצאות כספיות

12.05.2024



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

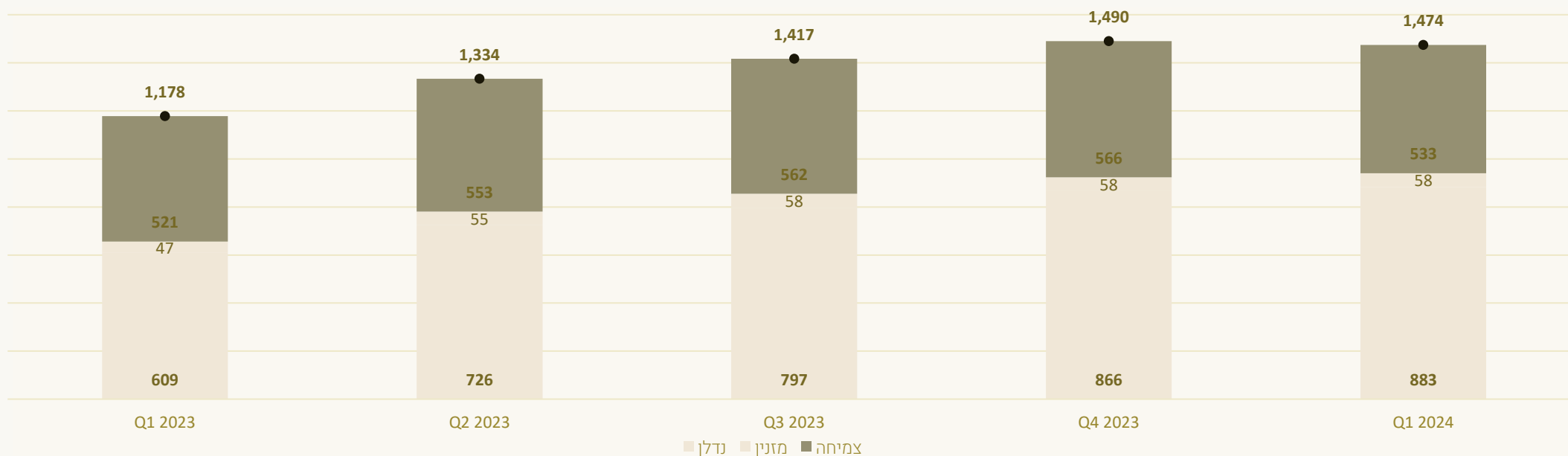
סעיף	רבעון ראשון לשנת 2024	רבעון ראשון לשנת 2023	שנת 2023
רווח נקי (באלפי ₪)	12,472	10,430	41,025
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	13,137	11,794	45,129
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	19.9%	25%	19.8%
יחס הון למאזן	17.6%	17.2%	16.7%

* רווח נקי בתוספת הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות

ירידה קלה בהיקף תיק האשראי

- תיק האשראי וההשקעות הכולל של החברה נכון ליום 31 במרץ 2024, קטן בשיעור של כ- 1% ביחס ליום 31 בדצמבר 2023. עקב קיטון של כ- 33 מיליון ₪ במכלול צמיחה וגידול מתון במכלול נדל"ן

תיק האשראי וההשקעות במיליוני ש"ח



* במסגרת הפיתוח העסקי של החברה, ומתוך מטרה לטייב את השימוש של החברה בהונה העצמי, בוצעו וכן נבדקים מהלכים נוספים עם גופים מוסדיים וגופי מימון אחרים להשקעות משותפות בפעילויות השונות ו/או למכירה של תיקי הלוואות או חלק מהם, ובכלל זה נבחנים מהלכים בהיקף של כ- 200 מיליון ש"ח להנפקת אגרות חוב מגובות בנכסים למשקיעים מוסדיים, הנושאות באופן בלעדי חלק מסיכון האשראי אליו חשופה החברה בקשר עם הלוואות שהועמדו על ידה ו/או הקמת קרן חוב בשיתוף עם גופים נוספים במסגרתה יועמדו הלוואות חוב מורכבות מגובות בביטחונות. המהלכים מצויים בשלבים שונים ואלו ככל שיבשילו, יאפשרו לחברה מחד להקטין את התחייבויותיה ומאידך להגדיל את פעילותה תוך הרחבה של הפיזור והגיוון של תיק האשראי שלה.

מלחמת חרבות ברזל – ההשפעה על סיכון האשראי אינה מהותית

- בחודשי הלחימה הראשונים למלחמה, הייתה השפעה ישירה על המשק הישראלי אשר הביאה לצמצום ניכר בפעילות המשק כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות.
- החל ממחצית הרבעון הרביעי של שנת 2023 ניכרת התאוששות המשק וחזרה לשגרה בצל לחימה, למעט באזורים ספציפיים.
- נכון למועד פרסום דוח זה היקף ההשפעה של המלחמה על פעילות החברה, אינו מהותי אולם, בשל חוסר הוודאות שעדיין שורר במדינה, טרם ניתן להעריך את מלוא ההשפעות הלחימה על החברה, ככל שיהיו, לטווח הארוך.
- לחברה אין בתיק ההלוואות פרויקטים בליווי ו/או חברות הממוקמים בתחומי עוטף עזה או בגבול לבנון.

תיק האשראי בראי המלחמה – חזרה לפתיחת ליוויים

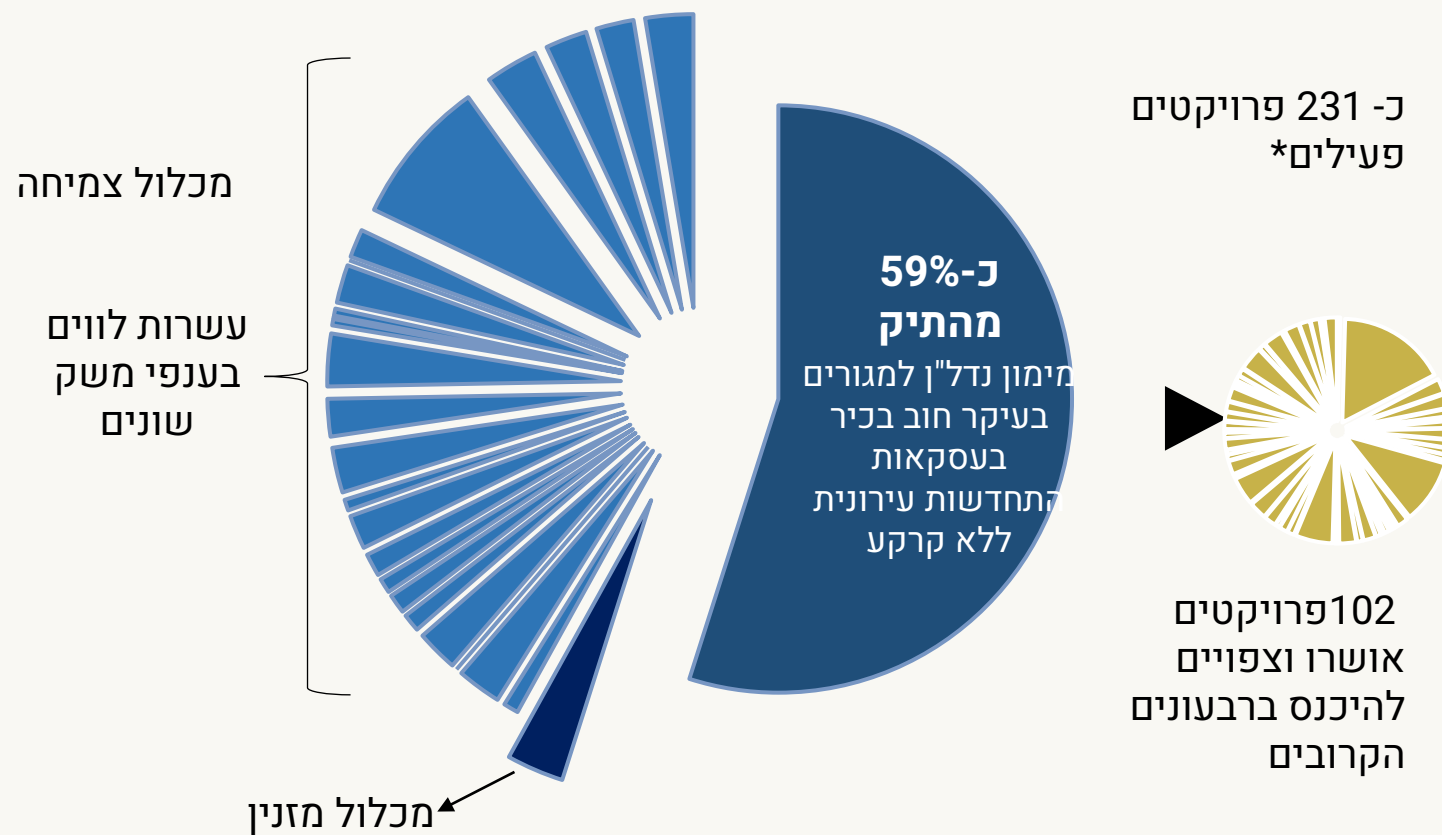
- במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 ניכרת עליה בפתיחת הליוויים לאחר הירידה הזמנית ברבעון הרביעי לשנת 2023.
- מרבית הפרויקטים חזרו לפעילות משמעותית אך, התמשכות מצב המלחמה, עלולה גם לגרום בין היתר להאטה בקצב ביצוע הפרויקטים אשר תוביל להתארכות משך הפרויקטים אשר תביא לחריגה בתקציב ולירידה ביתרות העודפים.
- בנוסף, מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות, אשר תביא להאטה בקצב המכירות. זאת למרות שהחל ממחצית הרבעון הרביעי של שנת 2023 ניכרת התאוששות המשק וחזרה לשגרה בצל לחימה, למעט באזורים ספציפיים.

תיק האשראי בראי המלחמה – סיכון נזילות

- התארכות משך ביצוע הפרויקטים והאטה בקצב המכירות, עלולים מחד לייצר ליזמי הנדל"ן בעיות תזרימיות שיגרמו מחד לגידול בהיקפי צריכת האשראי, ומאידך קצב ביצוע עבודות מאוד איטי עקב מחסור בפועלים, יגרום להקטנת הביקושים לצריכת האשראי. קשה להעריך את ההשפעה המשוקללת של מכלול ההשפעות המנוגדות נכון לשעה זו.
- לקראת מחצית הרבעון הרביעי של שנת 2023 ניכרת התאוששות המשק וחזרה לשגרה בצל לחימה, למעט באזורים ספציפיים.
- החברה פועלת בהתאם לצורך מול התאגידים המממנים לגידול במסגרות האשראי על מנת להתמודד למול סיכוני הנזילות, ומול העלייה במידת חוסר הודאות. לקראת סוף שנת 2023, הגדילו שלושת הבנקים המממנים את מכלול נדלן את היקף קווי האשראי המעמידים לחברה.
- נכון להיום, החברה אינה רואה גידול מהותי בסיכון הנזילות.

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

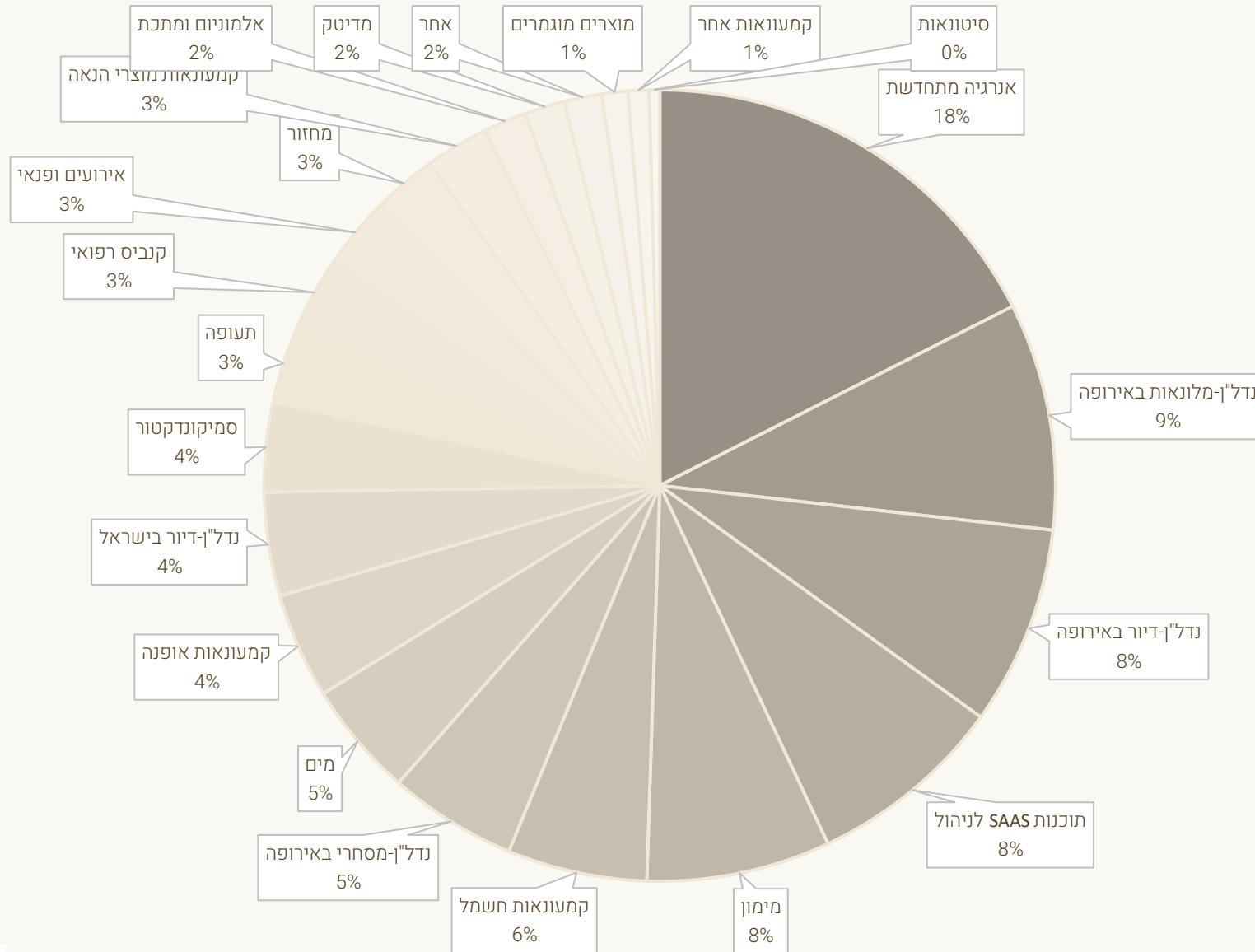
תיק אשראי והשקעות 1.474 מיליארד ₪ (נכון ל 31.03.2024)



* מתוך פרויקטים אלו בכ- 48 פרויקטים הסתיימה העמדת מסגרות האשראי.

מכלול צמיחה - המשך מגמת הפיזור

תיק אשראי והשקעות כ- 533 מ' ש"ח (נכון ל 31.03.2024)

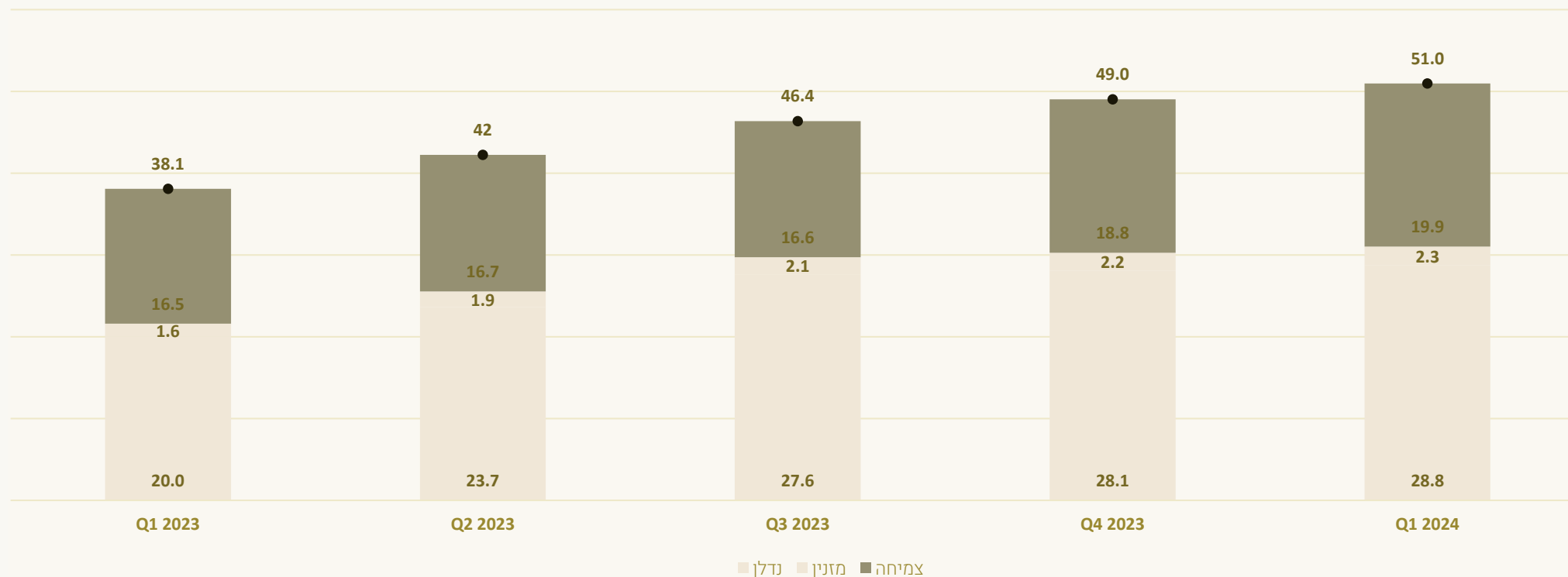


המשך גידול בהכנסות שנובע מגידול בהיקף הפעילות ותיק האשראי

- סך ההכנסות לרבעון הסתכם בכ- 51 מיליוני ש"ח לעומת 49 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2023.
- חזרה לפתיחת ליוויים ברבעון הביאה לגידול בגביית עמלות וגידול בהכנסות מעמלות לעומת הרבעון הרביעי לשנת

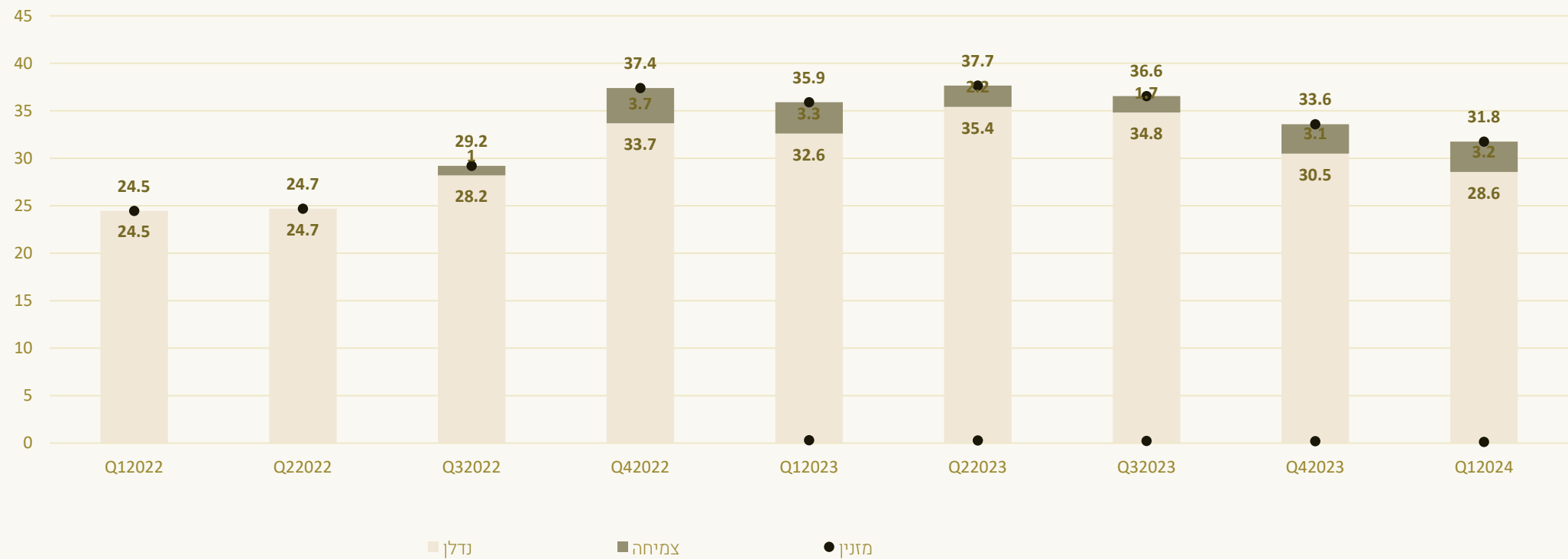
2023

הכנסות לפי רבעונים במיליוני ש"ח



למרות העלייה בפתיחת התיקים עדיין ניכרת האטה (דחייה) בפתיחת תיקים לעומת תקופות קודמות.

יתרות הכנסה מראש במיליוני ש"ח



* בנוסף קיימת יתרת הכנסות מראש בגין מניות חברת נדל"ן בסך של כ- 1.8 מיליוני ש"ח לעומת כ- 2 מיליוני ש"ח ברבעון הקודם.
סך הכנסות מראש במאזן – 33.6 מיליוני ש"ח.

גידול וגיוון מקורות המימון של החברה גם במהלך מלחמת חרבות ברזל - היקף מקורות מימון של 1.49 מיליארד ₪

מכלול מימון בע"מ
החברה הציבורית

אג"ח סחיר בסך
116.25 מ' ₪

מכלול מזנין

הון
עצמי

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

מסגרת
חוב
בכיר עד
75%

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

מכלול צמיחה

הון
עצמי

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

מסגרת
חוב
בכיר עד
65%

• 3 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 410 מ' ₪
• שיעור המימון: עד 65%

מכלול נדל"ן

הון
עצמי

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

חוב
נחות

• מסגרת מזנין מכלל ביטוח עד 75 מ' ₪
• בריבית קבועה: 6.5% ו-45 מ' ₪ נוספים בריבית 8%

מסגרות
חוב
בכיר
עד 82.5%

• 3 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 770 מ' ₪
• שיעור המימון: עד 82.5%

הפרשה ספציפית לחובות מסופקים

א. מגזר הנדל"ן

הלוואות בכשל - כ- 11.5 מיליון ש.

הוצאה להפרשה ספציפית ברבעון הראשון לשנת 2024 – כ- 1 מיליון ש.

סך יתרות הפרשה ספציפית – כ- 1 מיליון ש.

ב. מכלול צמיחה

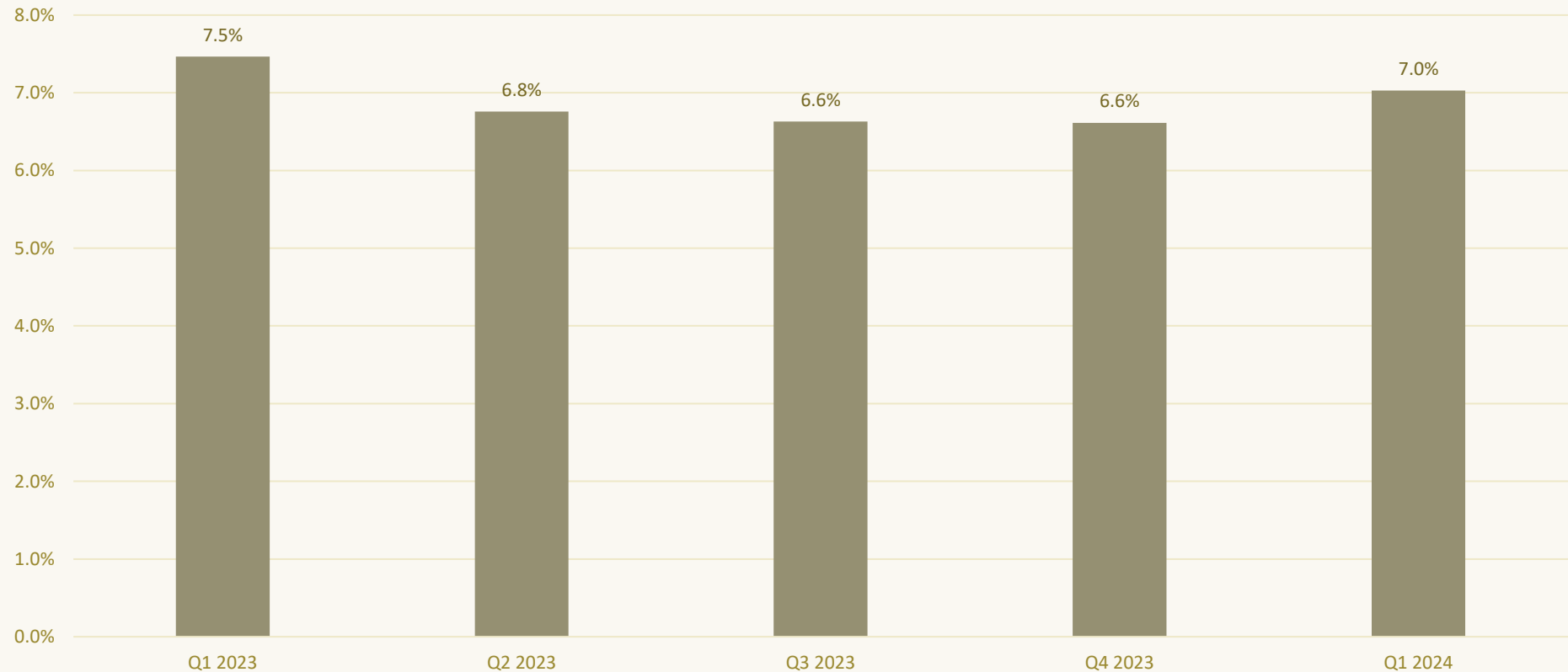
הלוואות בכשל – כ- 37 מיליון ש.

הוצאה להפרשה ספציפית ברבעון הראשון לשנת 2024 – כ- 1 מ' ש

סך יתרות הפרשה ספציפית – כ- 8.7 מיליון ש.

שיעור הכנסות מימון נטו מתיק האשראי והשקעות

• הכנסות נטו = סך הכנסות מימון ושווי הוגן פחות סך הוצאות מימון*



* בנטרול הוצאות מימון חשבונאיות לא תזרימיות.

עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים

לתקופה של 3
חודשים שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2023
(אלפי ש"ח)

42,213

8,183

(1,409)

48,987

(25,202)

23,785

(3,434)

(6,852)

191

(179)

10,274

13,511

(2,947)

10,564

10,743

18.1%

לתקופה של 3
חודשים שנסתיימה
ביום 31 במרץ 2024
(אלפי ש"ח)

42,131

9,499

(609)

51,021

(24,983)

26,038

(2,297)

(6,888)

210

(665)

9,640

16,398

(3,926)

12,472

13,137

19.9%

הכנסות ריבית

הכנסות מעמלות

שינויים בשווי הוגן של הלוואות

סה"כ הכנסות

הוצאות מימון

סה"כ הכנסות מימון, נטו

הפרשה להפסדי אשראי

הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות

הכנסות אחרות

הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות (*)

סה"כ הוצאות

סה"כ רווח (הפסד) לפני מס

הוצאות מס

רווח (הפסד) נקי לתקופה

רווח נקי מנוטרל (**)

תשואה להון מרווח מנוטרל במונחים שנתיים

עיקרי תוצאות המאזן ליום 31/03/2024

נכסים (אלפי ש"ח)

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים	53,482
הלוואות ללקוחות ז"ק	714,487
מס הכנסה לקבל	6,775
חייבים ויתרות חובה	908
סך נכסים שוטפים	775,652

נכסים לא שוטפים

הלוואות ללקוחות ז"א	776,918
נכסים בלתי מוחשיים	31,669
נכסים פיננסיים, ר"ק ומיסים נדחים	18,311
סך נכסים שאינם שוטפים	826,898
סך הנכסים	1,602,550

התחייבויות (אלפי ש"ח)

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים	1,066,805
הכנסות מראש מלקוחות ז"ק	24,512
חלויות שוטפות, ספקים וזכאים	81,529
הלוואות מצד קשור	75,000
סך התחייבויות שוטפות	1,247,846

התחייבויות שאינן שוטפות והון

אגרות חוב	69,830
הכנסות מראש מלקוחות ז"א	9,134
חכירה, צדדים קשורים ומיסים נדחים	4,426
סך התחייבויות שאינן שוטפות	83,390
הון עצמי	271,314
סך התחייבויות והון	1,602,550

רווח נקי ותשואה להון

סעיף	רבעון ראשון לשנת 2024	רבעון ראשון לשנת 2023	שנת 2023
רווח נקי (באלפי ₪)	12,472	10,430	41,025
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	13,137	11,794	45,129
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	19.9%	25%	19.8%
יחס הון למאזן	17.6%	17.2%	16.7%

* רווח נקי בתוספת הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות