



מכלול

מימון לצמיחה



מצגת משקיעים

דוחות כספיים לדוחות לרבעון שני 2024

1. עיקרי התפתחויות עסקיות

2. תוצאות כספיות

02.09.2024



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 האנפורמציה 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 שני לשנת 2024	רבעון שני לשנת 2023	שנת 2023
רווח נקי (באלפי ₪)	12,264	11,054	41,025
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	12,785	12,328	45,129
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	18.44%	22.02%	19.8%
יחס הון למאזן	19.88%	17.15%	16.7%

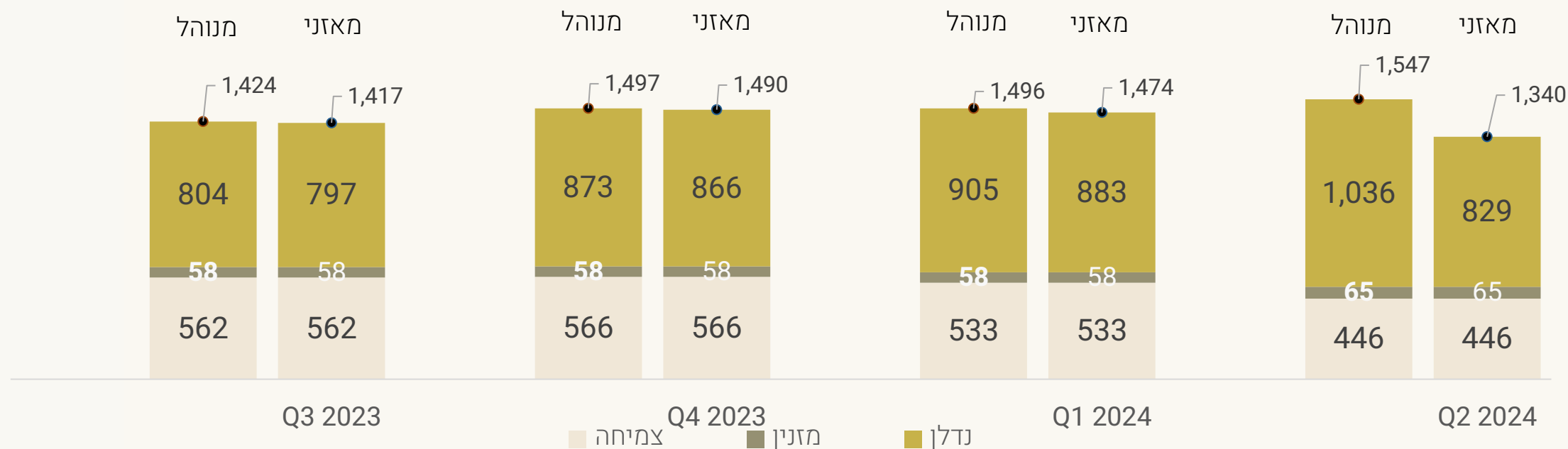
* רווח נקי בתוספת הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות

עיקרי הפעילות ברבעון 2 לשנת 2024

- גידול בפעילות בשוק הנדל"ן שהביאה לעלייה בפתיחת תיקים וגידול מתמשך בחזרת יזמים לפעילות
- קיטון בתיק מכלול צמיחה עקב פירעונות מוקדמים
- הנפקת אג"ח צמוד אשראי למשקיעים מוסדיים, נון-ריקורס למכלול נדל"ן
- עלויות חד פעמיות בגין ההנפקה של כ-2 מיליון ₪
- המשך הגדלת וטיוב מקורות המימון
- הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך של 5 מיליון ₪

ירידה בהיקף תיק האשראי המאזני ועלייה בתיק האשראי המנוהל

- תיק האשראי וההשקעות המנוהל הכולל של החברה נכון ליום 30 ביוני 2024, גדל בשיעור של כ-3.5% ביחס ליום 31 במרץ 2024. נרשם קיטון של כ-87 מיליון ש"ח במכלול צמיחה, גידול של כ-131 מיליון ש"ח במכלול נדל"ן וגידול של כ-7 מיליון ש"ח במכלול מזנין. התיק המאזני ירד בכ-9% והסתכם מ' בלבד



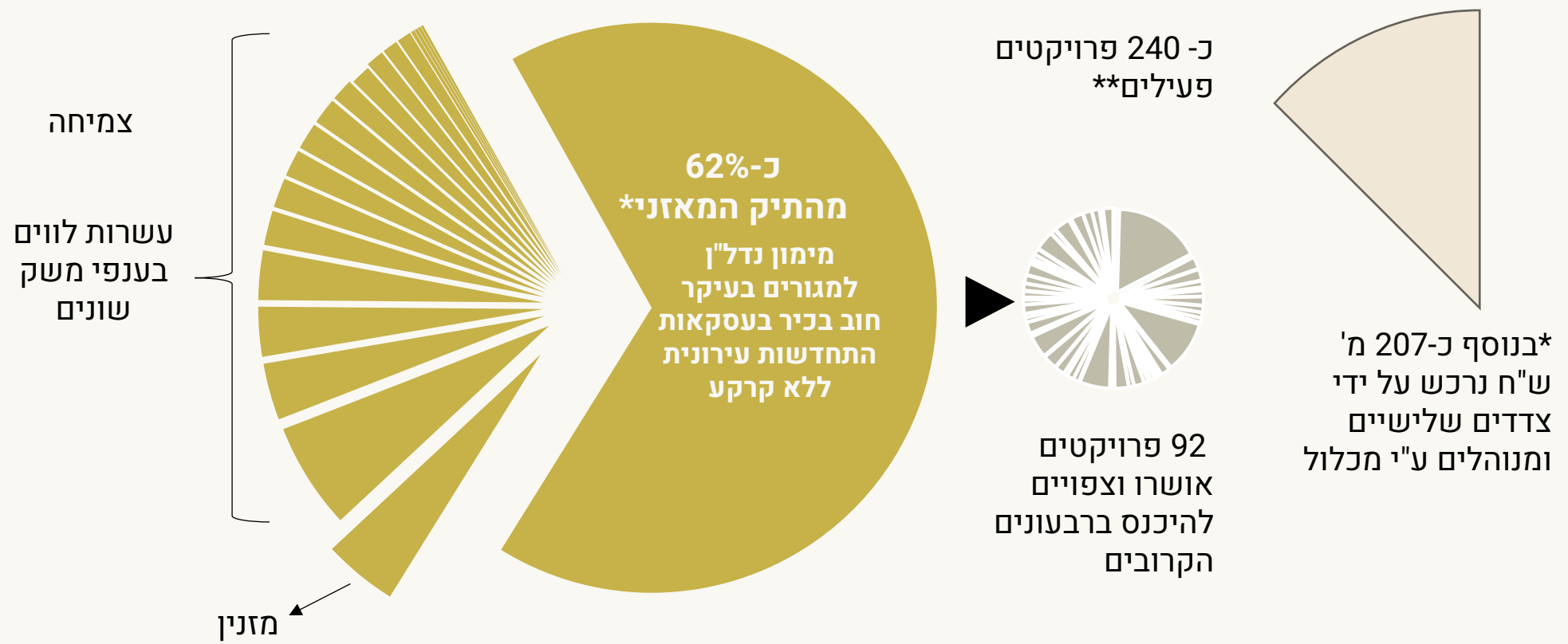
* במסגרת הפיתוח העסקי של החברה, ומתוך מטרה לטייב את השימוש של החברה בהונה העצמי, הנפיקה מכלול נדל"ן אגרות חוב צמודות אשראי בהיקף כספי של 191 מ' ש"ח למשקיעים מוסדיים.

מעבר לניהול תיקים מחוץ למאזן מביא לשיפור יחס הון למאזן, הקטנת החשיפה של החברה ויצירת בסיס להרחבת הפעילות ולהגדלת התשואה על בסיס הון קיים

- ביוני 2024 בוצעה הנפקת אג"ח מגובה בטחונות למשקיעים מוסדיים, נון-ריקורס למכלול נדל"ן. כאשר מול תיק הלוואות ספציפי גויס אג"ח ללא זכות חזרה לחברה מול 80% מההלוואות שבתיק.
- תמורת ההנפקה: כ-190 מ' ₪.
- בנוסף, ברבעון השני לשנת 2024 נמכר חוב בכיר בהיקף 4.6 מ' ₪ ומזנין בהיקף 2.6 מ' ₪, וברבעון הראשון לשנת 2024 נמכר חוב בכיר בהיקף 8.5 מ' ₪ ומזנין בהיקף 6.4 מ' ₪ למממנים אחרים.
- מהלכים אלו מיושמים במסגרת אסטרטגיית החברה, להמשך צמיחה תוך העברת חלק מהסיכון לגורמים שלישיים. אסטרטגיה זו תורמת ל:
 - הגדלת פיזור התיק והקטנת חשיפה וסיכון
 - הגדלת הרווחיות במונחי תשואה להון מאזני
 - הגדלת יחס הון למאזן ויצירת מרחב גמישות נוסף לצמיחה ו/או חלוקת דיבידנד

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

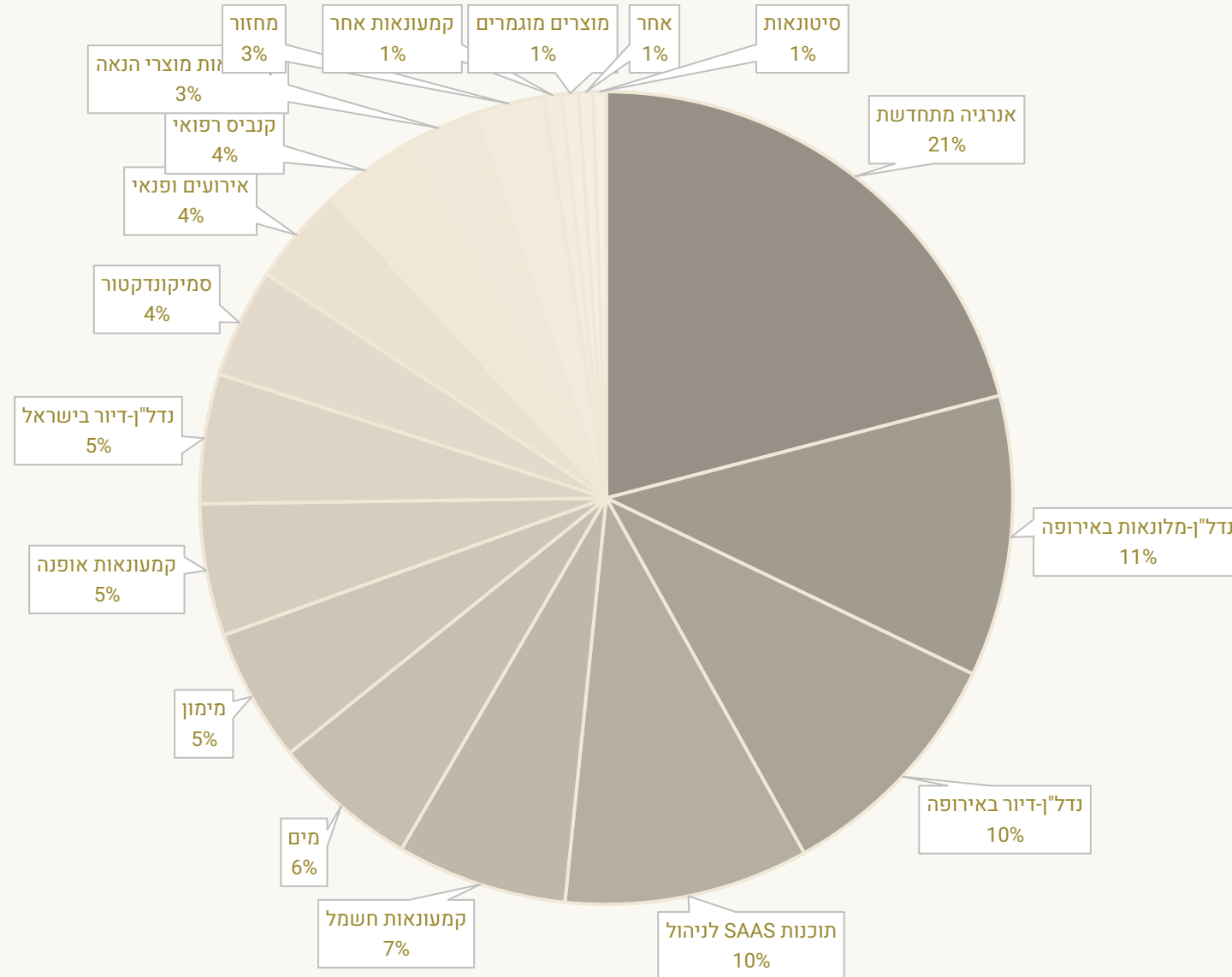
תיק אשראי והשקעות מאזני של 1.34 מיליארד ₪ ותיק מנוהל של 1.547 מיליארד ₪ (נכון ל 30.06.2024)



**מתוך פרויקטים אלו בכ-22 פרויקטים הסתיימה העמדת מסגרות האשראי .

מכלול צמיחה – פירעונות מוקדמים הביאו לירידת התיק

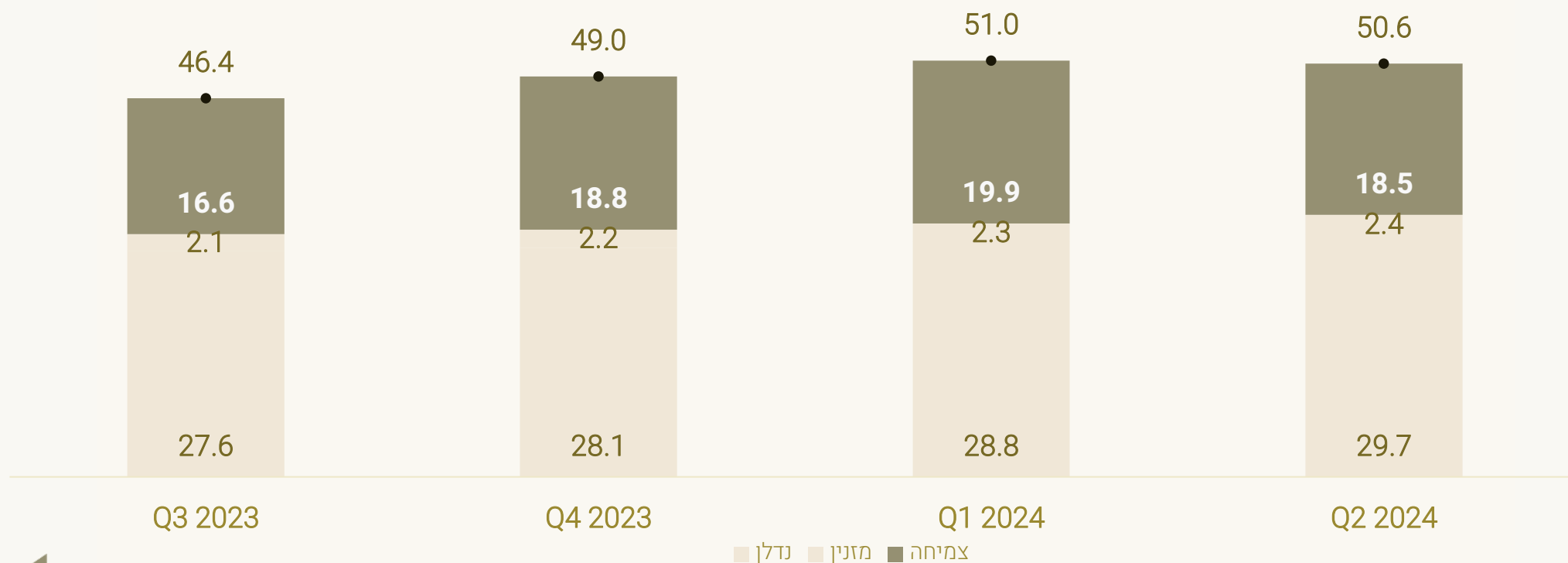
תיק אשראי והשקעות כ- 446 מ' ש"ח (נכון ל 30.06.2024)



המשך גידול בהכנסות מנדל"ן לעומת קיטון בצמיחה שנובע משינויים בתיק האשראי

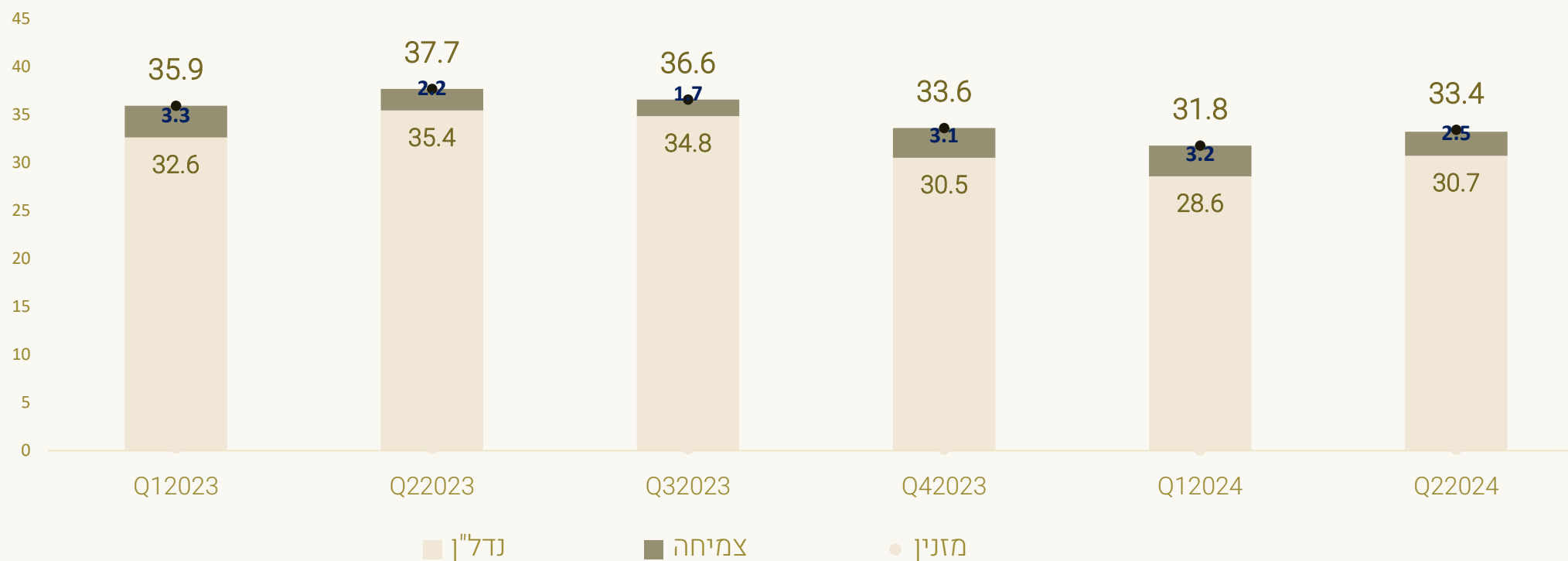
- סך ההכנסות לרבעון הסתכם בכ-50.6 מיליון ₪ לעומת 51 מיליון ₪ ברבעון הראשון לשנת 2024.
- המשך חזרה לפתיחת ליוויים ברבעון הביא לגידול בגביית עמלות וגידול בהכנסות מעמלות לעומת הרבעון הראשון לשנת 2024.

הכנסות לפי רבעונים במיליוני ש"ח



המשך התאוששות וגידול בכניסת תיקים לליווי שהחלה לאחר סיום השלב "העצים" של המלחמה.

יתרות הכנסה מראש במיליוני ש"ח



גידול וגיוון מקורות המימון של החברה גם במהלך מלחמת חרבות ברזל - היקף מקורות מימון נכון להיום של 1.513 מיליארד ₪ (לא כולל אג"ח מגובה בטחונות במכלול נדל"ן)

מכלול מימון בע"מ
החברה הציבורית

אג"ח סחיר בסך
93 מ' ₪

מכלול מזנין

מכלול צמיחה

מכלול נדל"ן

הון
עצמי

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

מסגרת
חוב
בכיר עד
75%

• 2 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 120 מ' ₪ (70 מ' ₪ נכון ל 30.6.2024)
• שיעור המימון: עד 75% (אושר עד כה על ידי בנק אחד 80%)

הון
עצמי

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

מסגרת
חוב
בכיר עד
65%

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

הון עצמי

חוב נחות

מסגרות
חוב
בכיר
עד 82.5%

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

• 3 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 810 מ' ₪
• שיעור המימון: עד 82.5%

אג"ח
מגובה
בטחונות
כ-173 מ' ₪

הפרשה ספציפית לחובות מסופקים

א. מגזר הנדל"ן

הלוואות בכשל - כ- 15 מיליון ש.

הוצאה להפרשה ספציפית ברבעון השני לשנת 2024 – אפסית.

סך יתרות הפרשה ספציפית – כ- 1.07 מיליון ש.

ב. מכלול צמיחה

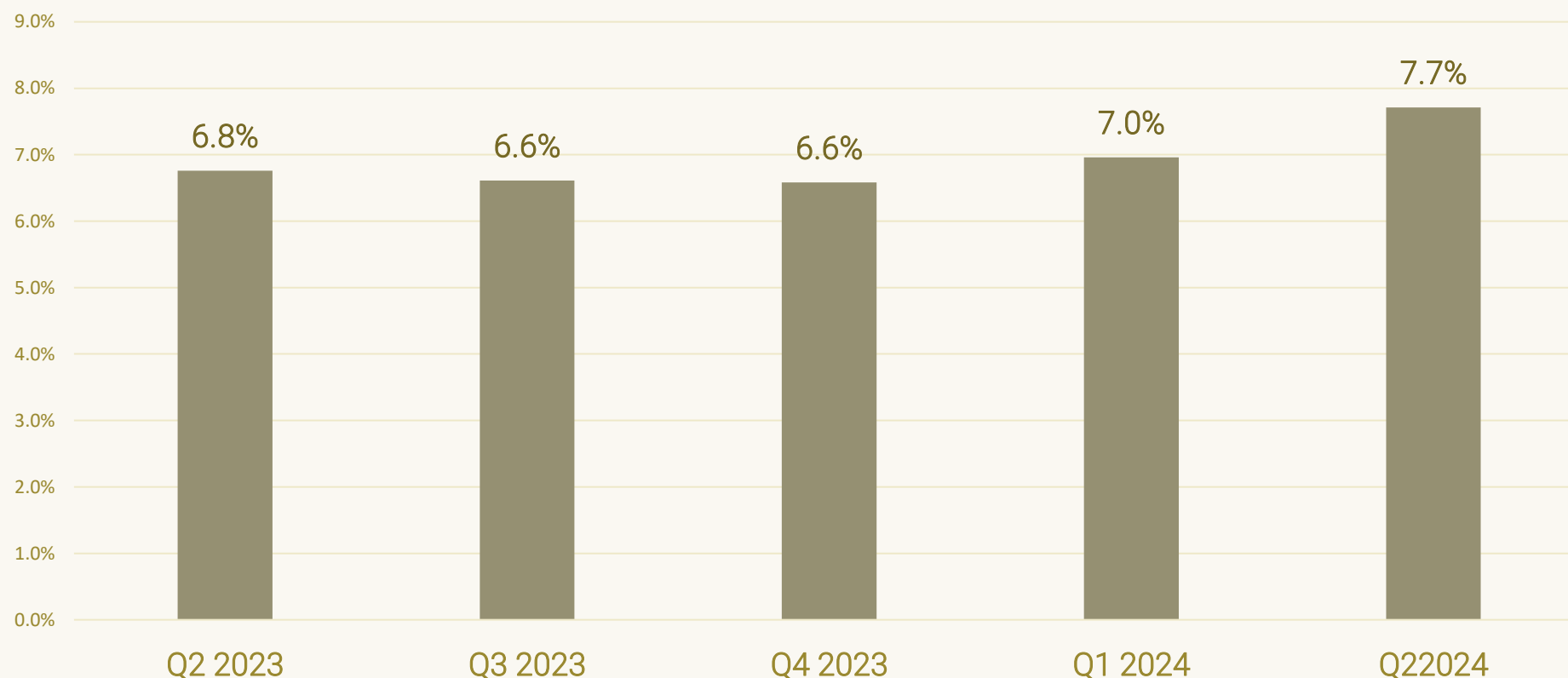
הלוואות בכשל – כ- 30.7 מיליון ש.

הוצאה להפרשה ספציפית ברבעון השני לשנת 2024 – כ- 2.7 מיליון ש

סך יתרות הפרשה ספציפית – כ- 11.4 מיליון ש.

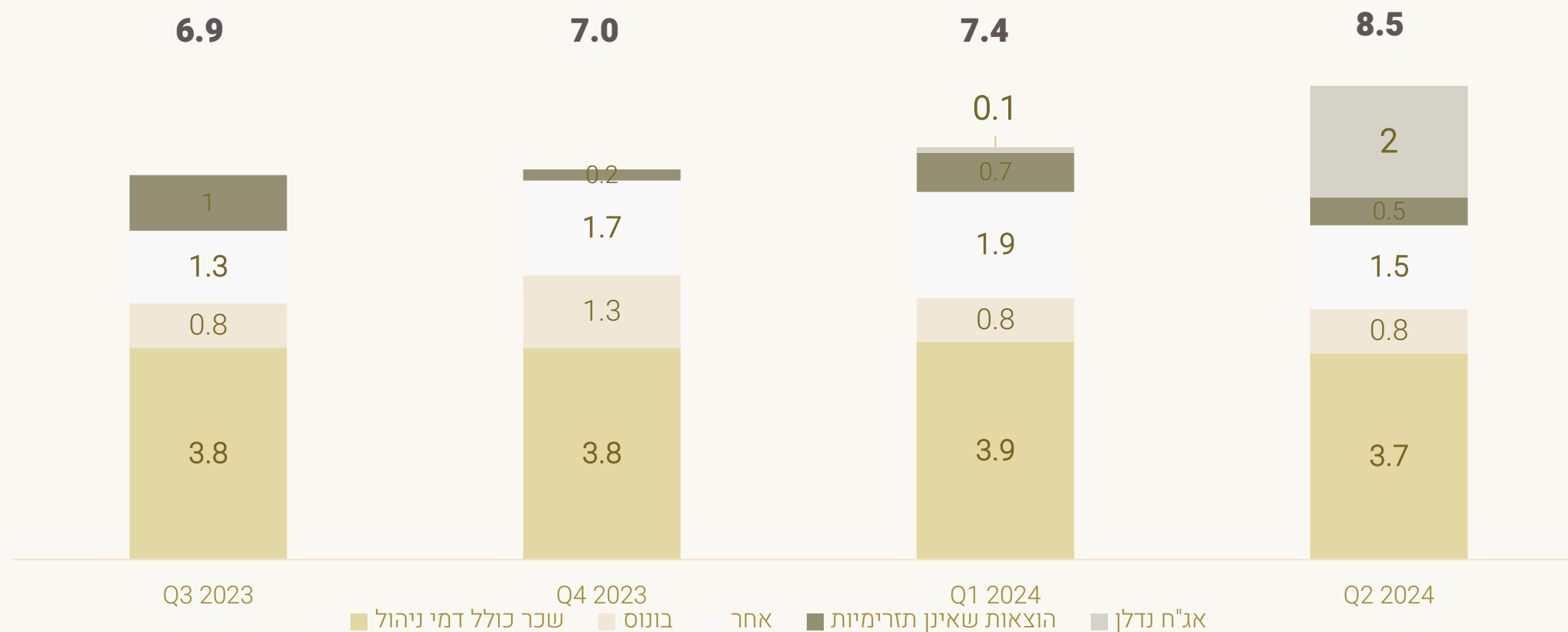
שיעור הכנסות מימון נטו מתיק האשראי והשקעות מאזני גדל עקב תחילת יישום אסטרטגיית הוצאת סיכון לצדדים השלישיים

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



הוצאות תפעול כולל הוצאות חד פעמיות בגין הנפקת אג"ח צמוד אשראי

- כולל הוצאות בכ- 2 מ' ש בגין הנפקת אג"ח צמוד אשראי במכלול נדלן, הוצאות הנהלה וכלליות שהסתכמו בכ- 6.5 מ' ש ברבעון. מתוכן כ- 0.5 מ' ש הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות* ועוד כ- 0.8 מ' ש בגין הפרשה לבונוס שנתי לעובדים



עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים

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)
(202)
(6,686)
210
(665)
9,640
16,398
(3,926)
12,472
13,137
19.9%

לתקופה של 3
חודשים שנסתיימה
ביום 30 ביוני 2024
(אלפי ש"ח)

40,159
11,819
(1,352)
50,626
(23,494)
27,132
(2,705)
(263)
(5,904)
(1,688)
(521)
11,081
16,051
(3,787)
12,264
12,785
18.44%

הכנסות ריבית
הכנסות מעמלות
שינויים בשווי הוגן של הלוואות
סה"כ הכנסות
הוצאות מימון
סה"כ הכנסות מימון, נטו
הפרשה להפסדי אשראי
הוצאות מימון, אחרות
הוצאות הנהלה וכלליות וביטוח
הכנסות (הוצאות) 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

(*) הוצאות חשבונאיות / שאינן תזרימיות: בגין הרבעון השני לשנת 2024 הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך 317 אש"ח, הפחתת עודפי עלות בסך 204 אש"ח.
(**) שינוי בשווי החזקות הוניות במכלול צמיחה בסך של כ- 360 אש"ח ברבעון השני ו-210 אש"ח ברבעון הראשון והוצאות התקשרות מכלול נדל"ן בשטר נאמנות לטובת הנפקה פרטית של אגרות חוב מגובות בנכסים ברבעון השני בסך של כ- 2.05 מיליון ש"ח.
(***) נטרול הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות.

עיקרי תוצאות המאזן ליום 30/06/2024

התחייבויות (אלפי ש"ח)

התחייבויות שוטפות

951,637	אשראי מתאגידים בנקאיים
25,832	הכנסות מראש מלקוחות ז"ק
	חלויות שוטפות, ספקים
	זכאים והתחייבות בגין
86,171	מעורבות נמשכת
75,000	הלוואות מצד קשור
1,138,640	סך התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות והון

46,563	אגרות חוב
9,030	הכנסות מראש מלקוחות ז"א
3,522	חכירה, צדדים קשורים
	ומיסים נדחים
59,115	סך התחייבויות שאינן
	שוטפות
283,896	הון עצמי

סך התחייבויות והון 1,481,651

נכסים (אלפי ש"ח)

נכסים שוטפים

45,076	מזומנים ושווי מזומנים
711,766	הלוואות ללקוחות ז"ק
6,497	מס הכנסה לקבל
670	חייבים ויתרות חובה
	נכסים פיננסיים בגין
9,550	מעורבות נמשכת
	סך נכסים שוטפים
773,559	

נכסים לא שוטפים

656,503	הלוואות ללקוחות ז"א
31,415	נכסים בלתי מוחשיים
	נכסים פיננסיים, ר"ק
20,174	ומיסים נדחים
	סך נכסים שאינם
708,092	שוטפים

סך הנכסים 1,481,651

רווח נקי ותשואה להון

סעיף	רבעון שני לשנת 2024	רבעון שני לשנת 2023	שנת 2023
רווח נקי (באלפי ₪)	12,264	11,054	41,025
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	12,785	12,328	45,129
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	18.44%	22.02%	19.8%
יחס הון למאזן	19.88%	17.15%	16.7%

* רווח נקי בתוספת הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות