



מכלול

מימון לצמיחה



דוחות כספיים לרבעון השלישי 2022

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

16.11.2022

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 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.

מכלול מימון

חברת מימון רב תחומית ויעילה, עם מגוון פתרונות מימון ופיזור ענפי רחב-מבנה הקבוצה



* מייסדי מכלול נדל"ן הם אורי פז, איילת רוסק, ירון בלנק. מייסדי מכלול צמיחה הם צבי זיו, אורי פז, ארז וידה, ומיכל פישלר-מונד



הנהלת החברה

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



ארז וידה
סמנכ"ל השקעות מכלול צמיחה

■ 2020-2021 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 ישראל כרט.

■ 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 בכר חן וול אוריון ושות'.

■ רב סרן במיל' נווט F 16 בחיל האוויר.

■ השכלה: תואר ראשון במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת ת"א, MBA מ- Imperial College London.



מיכל פישלר - מונד
סמנכ"ל השקעות מכלול צמיחה

■ 2016-2021 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 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.



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

■ 2016-2021 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 ישראל כרט.

■ השכלה: תואר ראשון ושני בכלכלה, אוניברסיטת ת"א.



צבי זיו
יו"ר מכלול מימון

■ 2016-2021 שותף מנהל יו"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 שווייץ 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
מעל 12% * 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 הנדלן במקרים שמכלול מימון אינה מלווה הפרויקטים ומעמידה בגינם חוב בכיר

המוצרים

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

גידול וגיוון מקורות המימון של החברה- היקף מקורות מימון של 1.18 מיליארד ש"ח

מכלול מימון בע"מ
החברה הציבורית

**אג"ח סחיר בסך
155 מ' ש"ח**

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
70 מ' ש"ח
• שיעור המימון: עד 75%

**הון
עצמי**

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

**מסגרת
חוב
בכיר עד
65%**

• 2 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של
300 מ' ש"ח
• שיעור המימון: עד 65%

הון עצמי

• הלוואת בעלים של מכלול מימון

**חוב נחות
עד 12.5%**

• מסגרת מזנין מכלל ביטוח עד 130 מ'
ש"ח
• ריבית קבועה: 6.5%
• שיעור המימון: עד 12.5%

**מסגרות
חוב
בכיר
עד 82.5%**

• 3 מסגרות בנקאיות בהיקף כולל של 525
מ' ש"ח
• שיעור המימון: עד 82.5%

תמצית רבעון שלישי לשנת 2022

- תיק האשראי וההשקעות הכולל של החברה לרבעון השלישי הינו בסך של 873 מ' ש"ח גידול של 15%. עיקר הגידול היה בתום הרבעון בפעילות של מכלול צמיחה ולכן עיקר השפעתו על הכנסות החברה תתבטא ברבעונים הבאים.
- היקף תיק האשראי בתחום הנדלן הסתכם ב- 506 מ' ש"ח - מתוכם כ- 479 מ' ש"ח במכלול נדלן ו- 27 מ' ש"ח במכלול מזנין לעומת 454 מ' ש"ח בתום הרבעון השני, והיקף תיק האשראי וההשקעות בתחום הצמיחה הסתכם ב- 366 מ' ש"ח לעומת 294 מ' ש"ח בתום הרבעון השני.
- מרבית הגידול בפעילות של מכלול צמיחה חל בסופו של הרבעון ועל כן עיקר השפעתו על הכנסות החברה יחולו מהרבעון הרביעי של השנה.

תמצית רבעון שלישי לשנת 2022 - המשך

- ממועד תאריך המאזן ועד מועד פרסום דוח זה, העמידה מכלול צמיחה אשראי נוסף בהיקף של כ- **110** מ' ש"ח נוספים.
- השילוב של חולשת השוק הראשוני במניות ובחוב, לצד גידול בצרכי אשראי של חברות למטרות צמיחה בתחומי התעשייה, שירותים, טכנולוגיה, תשתיות אנרגיה חלופית ונדל"ן בארץ ובחו"ל, מספק למכלול צמיחה הזדמנויות לצמיחה מואצת תוך אפשרות לבחינה קפדנית בבחירת הלווים.
- בתחום הנדלן, היו נכון לתאריך המאזן, **163** פרויקטים בליווי (לא כולל פרויקטים שמסגרת האשראי שלהם אופסה אך עדיין נמצאים בליווי) ועוד כ- **90** פרויקטים אושרו וצפויים להיכנס ליווי ברבעונים הקרובים.

תמצית רבעון שלישי לשנת 2022 - המשך

- הכנסות הרבעון הסתכמו ל- **24.3** מ' ש"ח לעומת **20** מ' ברבעון השני, הרווח הנקי עמד על 6.4 מ' ש"ח לעומת 3.7 מ' ש"ח ברבעון השני, והרווח הנקי מנוטרל מהוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות עמד על **8.1** מ' ש"ח לעומת 5.3 מ' ש"ח ברבעון השני.
- מתוך הגידול בהכנסות סך של כ- 2 מ' ש"ח נבע מעליית ריבית הפריים במהלך הרבעון ב 1.25%. יתרת הגידול נבעה מהגידול בתיק האשראי בשני הרבעונים האחרונים.
- ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים של השנה הסתכמו ב- 63.9 מ' ש"ח, הרווח הנקי עמד על 17.6 מ' ש"ח והרווח הנקי מנוטרל הוצאות שאינן תזרימיות עמד על 22.3 מ' ש"ח.
- הכנסות מראש הסתכמו הרבעון ב- **29.2** מ' ש"ח בהשוואה ל- **24.7** מ' ש"ח ברבעון השני של השנה.

תמצית רבעון שלישי לשנת 2022 - המשך

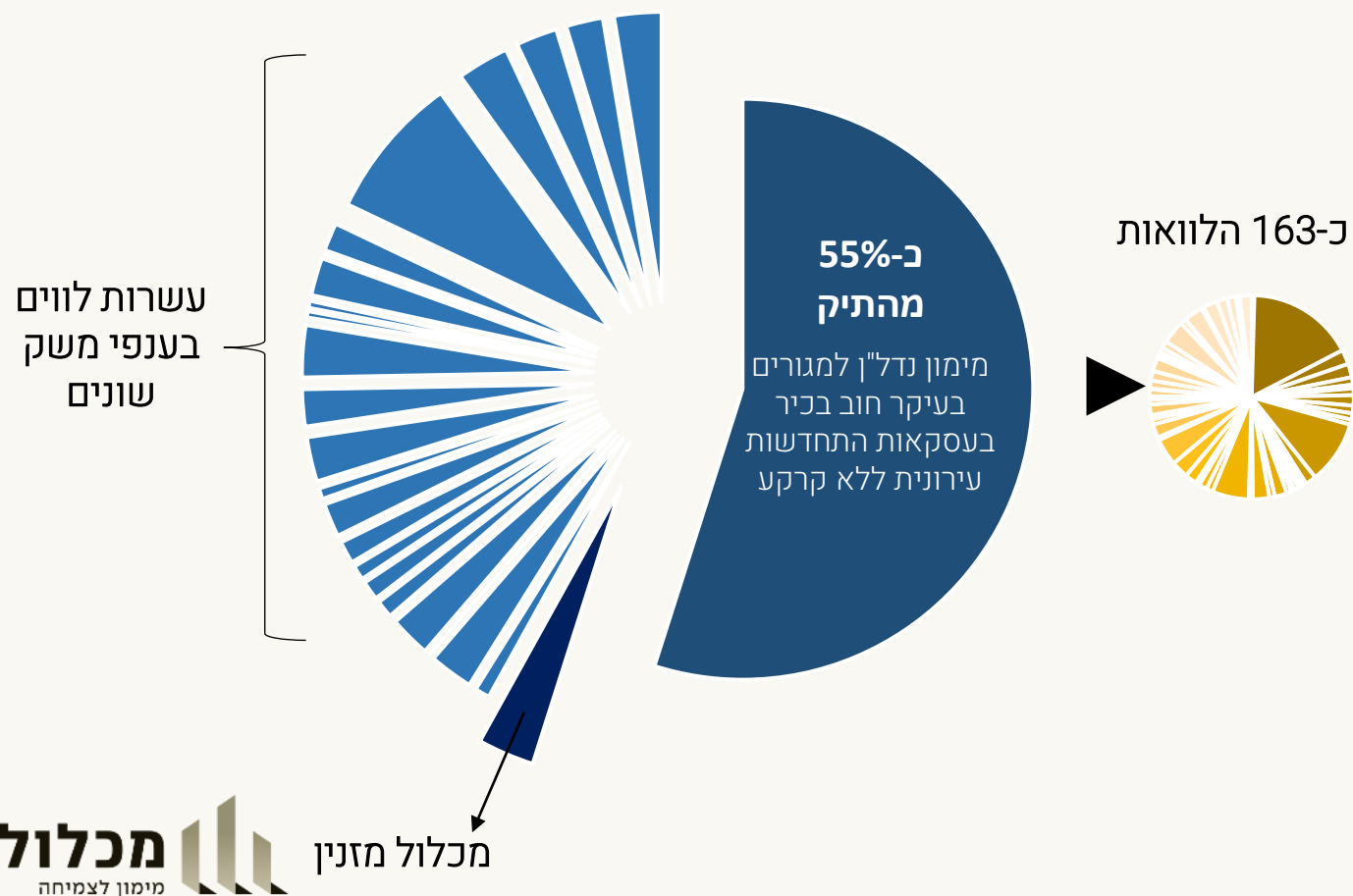
- הגידול בהוצאות החברה נבע מגידול בהוצאות אחרות בעקבות עדכון השקעותיה במניות שהסתכמו בירידה של 1.6 מ' ש"ח וגידול של כ- **0.5** מ' ש"ח בהוצאות תפעוליות שהסתכמו ב **5.1** מ' ש"ח, בשל הגידול בכ"א ובהוצאות מחשוב.
- הרבעון נרשמו כ- 1.6 מ' ש"ח הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות (אופציות לעובדים, מניות לבנק דיסקונט והפחתת נכס בלתי מוחשי). סך ההוצאות החשבונאיות הלא תזרימיות עמדו במחצית הראשונה של השנה על כ- 4.7 מ' ש"ח.
- תשואת הרווח (מנוטרל הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות) להון לרבעון השלישי עמדה על **16.3%** במונחים שנתיים ולתשעה חודשים 15.6% במונחים שנתיים.
- לאחר תאריך המאזן השלימה החברה הרחבת סדרת אגח בהיקף של 80 מ' ש"ח, במחיר של 1.023 ובמרווח אפקטיבי נמוך יותר בהשוואה לאג"ח שהונפקו לראשונה במהלך חודש יוני השנה.

תמצית רבעון שלישי לשנת 2022 - המשך

- במהלך הרבעון התקשרה חברת הבת - מכלול מזנין בע"מ ("מכלול מזנין") בהסכמי מסגרות אשראי עם שני תאגידים בנקאים, על פיהם העמידו הבנקים לטובת מכלול מזנין מסגרות אשראי בסך כולל של **70** מ' ש"ח (35 מ' ש"ח כ"א).
- לאחר תאריך המאזן נחתמו תיקונים להסכמי מסגרת האשראי של מכלול נדל"ן, במסגרתם הוגדלו מסגרות האשראי ל- 175 מ' ש"ח מכל אחד מהבנקים המממנים (לסך כולל של 525 מיליון ש"ח).
- סך קווי המימון העומדים כיום לרשות החברה עומדים על **1.18** מיליארד ש"ח כדלקמן:
 - 1.025 מיליארד ש"ח ע"י המערכת הבנקאית וכלל ביטוח.
 - 155 מ' ש"ח באג"ח סחיר.
- יחס הון עצמי למאזן בהתאם להתניות האג"ח עמד על **20.6%**.

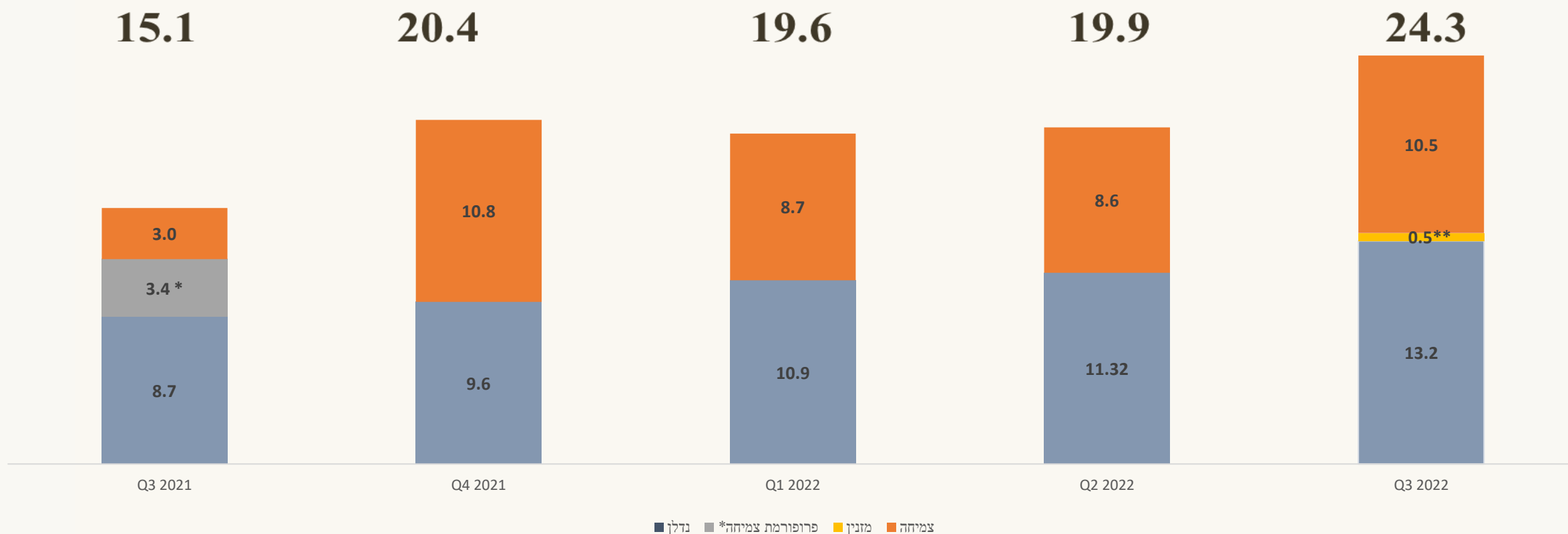
פיזור לקוחות של מכלול – עיקר התיק בנדל"ן למגורים חוב בכיר בעסקאות ללא מימון רכיב קרקע

תיק אשראי והשקעות 873 מיליון ש"ח (נכון ל 30.9.2022)



עליה עקבית בהכנסות מכלול נדל"ן ומגמת גידול בהכנסות מכלול צמיחה שהתגברה בעקבות הגידול בתיק

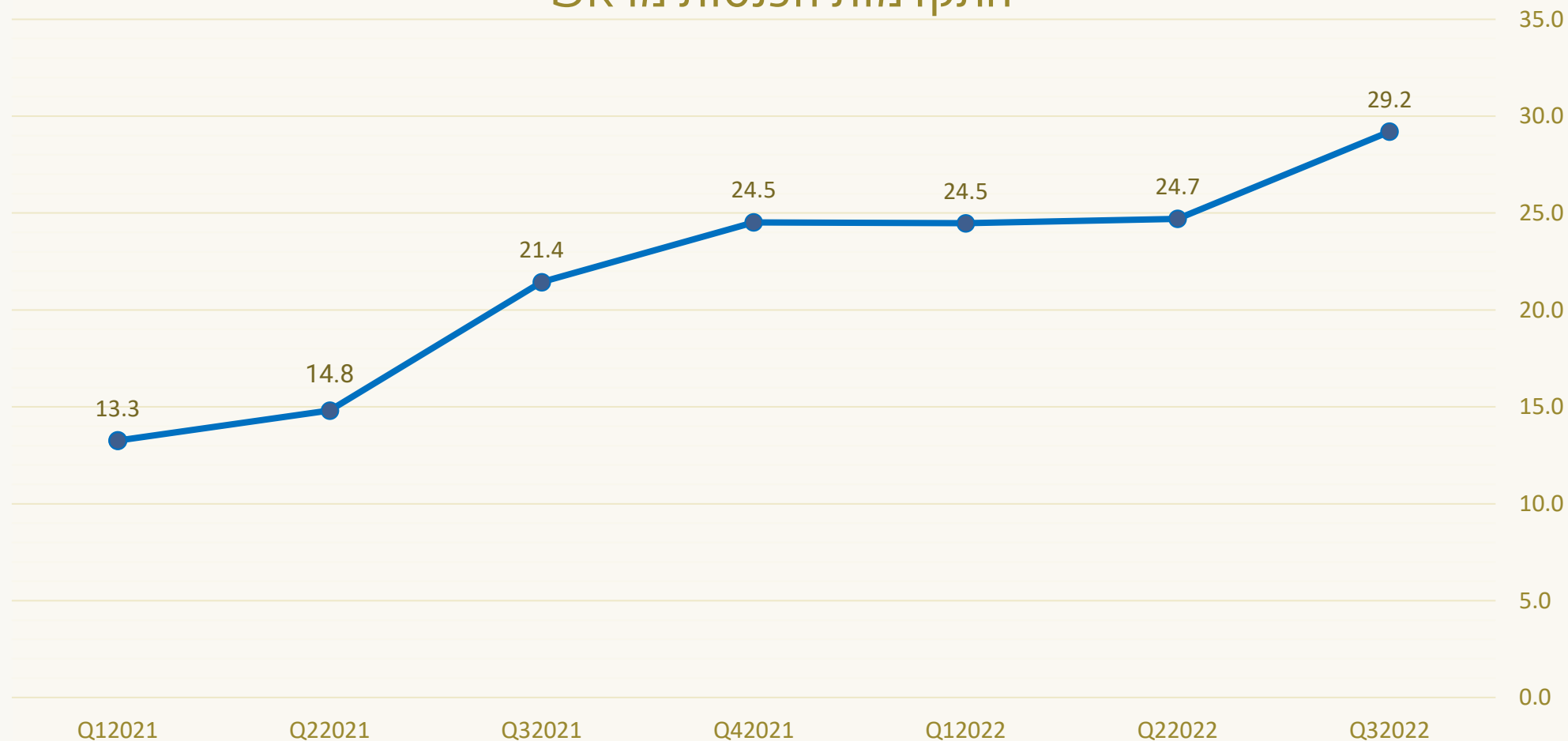
הכנסות לפי רבעונים במיליוני ש"ח



*נתוני תיק החוב המורכב לפני מועד רכישת הפעילות ביום 24/8/21.
** במהלך הרבעון השלישי 2022, חברת מכלול מזגין החלה בפעילותה.

הכנסות מראש - התחדשות העלייה ברבעון בהתאמה לגידול בתיק הלווים

התקדמות הכנסות מראש



עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים

לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 ליוני 2022 (אלפי ש"ח)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 לספטמבר 2022 (אלפי ש"ח)	לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30 לספטמבר 2022 (אלפי ש"ח)	
13,364	18,635	44,122	הכנסות ריבית
6,571	6,338	19,607	הכנסות מעמלות
92	(667)	160	שינויים בשווי הוגן של הלוואות
20,027	24,306	63,889	סה"כ הכנסות
4,554	7,499	16,450	הוצאות מימון
162	444	467	הפרשה להפסדי אשראי
15,311	16,363	46,972	הכנסות מימון, נטו
4,677	5,150	13,580	הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות
1,626	1,650	4,692	הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות (*)
2,924	1,594	4,518	הוצאות אחרות
6,084	7,969	24,182	סה"כ רווח (הפסד) לפני מס
2,400	1,539	6,548	הוצאות מס
3,684	6,430	17,634	רווח (הפסד) נקי לתקופה
5,310	8,080	22,327	רווח נקי מנוטרל (**)
14.7%	16.3%	15.6%	תשואה להון מרווח מנוטרל במונחים שנתיים

עיקרי תוצאות המאזן ליום 30/09/2022

התחייבויות (אלפי ש"ח)	
התחייבויות שוטפות	
614,061	אשראי מתאגידים בנקאיים
19,252	הכנסות מראש מלקוחות ז"ק
22,109	חלויות שוטפות, ספקים וזכאים
655,422	סך התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות והון	
67,029	אגרות חוב
9,981	הכנסות מראש מלקוחות ז"א
500	הלוואות מצד קשור(*)
4,772	חכירה, צדדים קשורים ומיסים נדחים
82,282	סך התחייבויות שאינן שוטפות
188,583	הון עצמי
926,287	סך התחייבויות והון

נכסים (אלפי ש"ח)	
נכסים שוטפים	
4,915	מזומנים ושווי מזומנים
359,539	הלוואות ללקוחות ז"ק
1,767	חייבים ויתרות חובה
366,221	סך נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים	
517,071	הלוואות ללקוחות ז"א
33,212	נכסים בלתי מוחשיים
9,783	נכסים פיננסיים, ר"ק ומיסים נדחים
560,066	סך נכסים שאינם שוטפים
926,287	סך הנכסים

(*) ניצול קו האשראי מכלל ביטוח בע"מ

סיכום

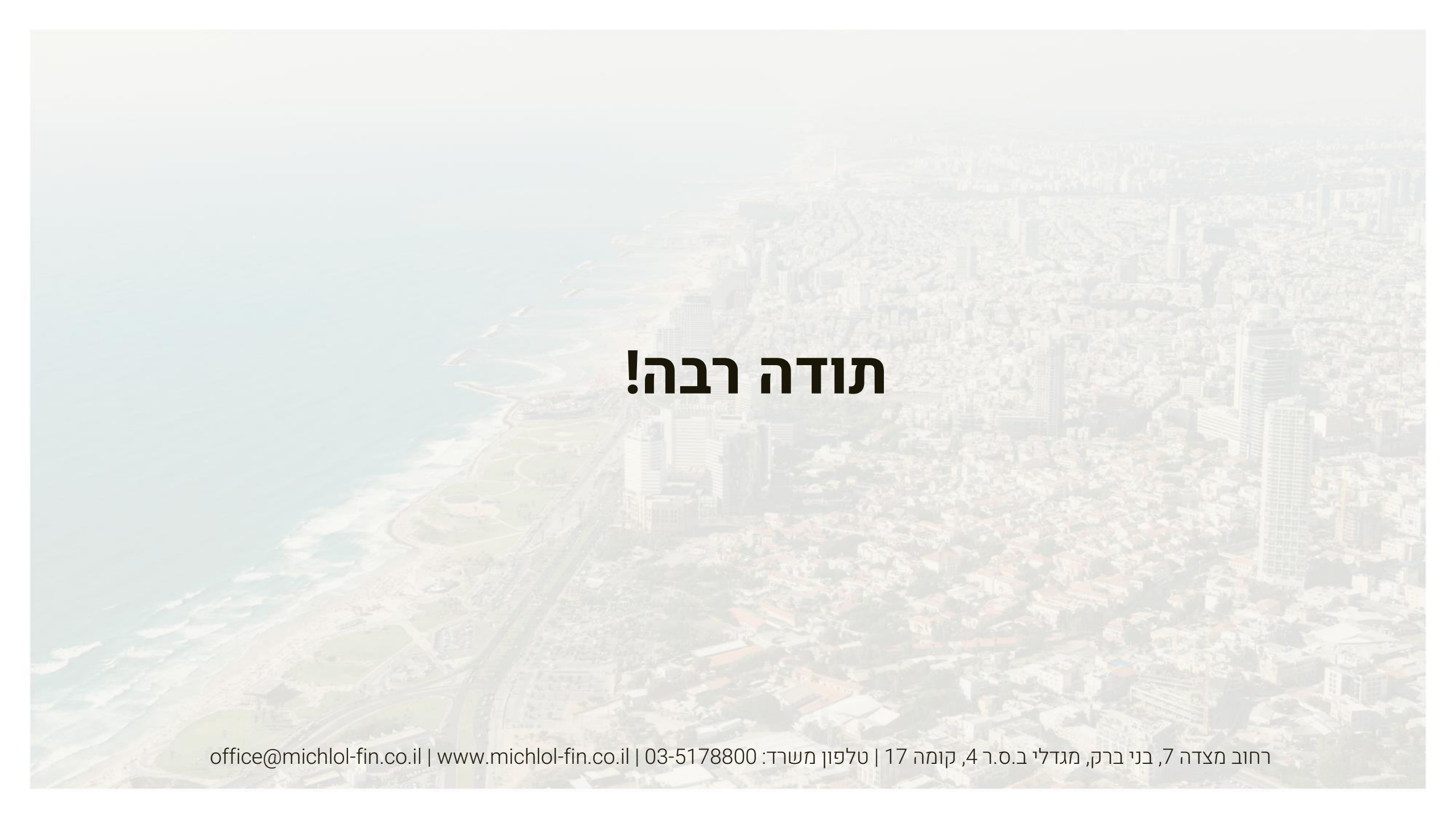
שלוש זרועות צומחות עם שוק פוטנציאלי משמעותי וגיוון מקורות הכנסה

השילוב של חולשת השוק הראשוני במניות ובחוב, לצד גידול בצרכי אשראי של חברות למטרות צמיחה בתחומי התעשייה, שירותים, טכנולוגיה, תשתיות אנרגיה חלופית ונדל"ן בארץ ובחו"ל, מספק למכלול צמיחה הזדמנויות לצמיחה מואצת תוך אפשרות לבחינה קפדנית בבחירת הלווים.

גידול בתיקי האשראי של כ- 15% ברבעון שלישי

גידול מאז תאריך המאזן של תיק האשראי של מכלול צמיחה בסך של 110 מ' ש' נוספים

נגישות גבוהה למקורות אשראי- אמון מצד המערכת הבנקאית והגופים המוסדיים – גידול בהיקף מסגרות האשראי ואג"ח ל 1.18 מיליארד

An aerial photograph of Tel Aviv, Israel, showing the coastline, the Mediterranean Sea, and the dense urban landscape with numerous skyscrapers. The image is faded to serve as a background for the text.

תודה רבה!

רחוב מצדה 7, בני ברק, מגדלי ב.ס.ר 4, קומה 17 | טלפון משרד: 03-5178800 | www.michlol-fin.co.il | office@michlol-fin.co.il