



דוחות כספיים לרבעון 1 לשנת 2023

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

24.05.2023

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

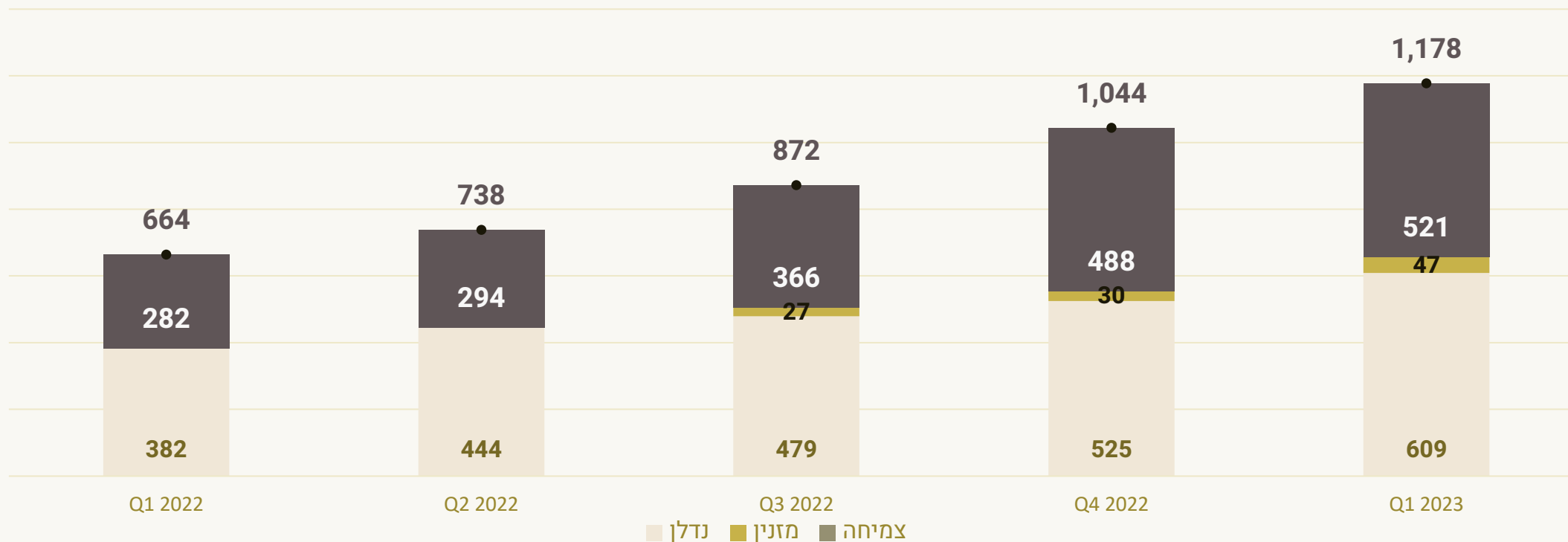
סעיף	רבעון ראשון לשנת 2023	רבעון רביעי לשנת 2022
רווח נקי (באלפי ₪)	10,430	8,809
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	11,794	10,597
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	25%	20.1%
יחס הון למאזן	17.2%	

* הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות

המשך גידול בפעילות החברה ובהיקף תיק האשראי

- תיק האשראי וההשקעות הכולל של החברה נכון ליום 31 במרץ 2023, צמח בשיעור של כ- 12.8% ביחס ליום 31 בדצמבר 2022.

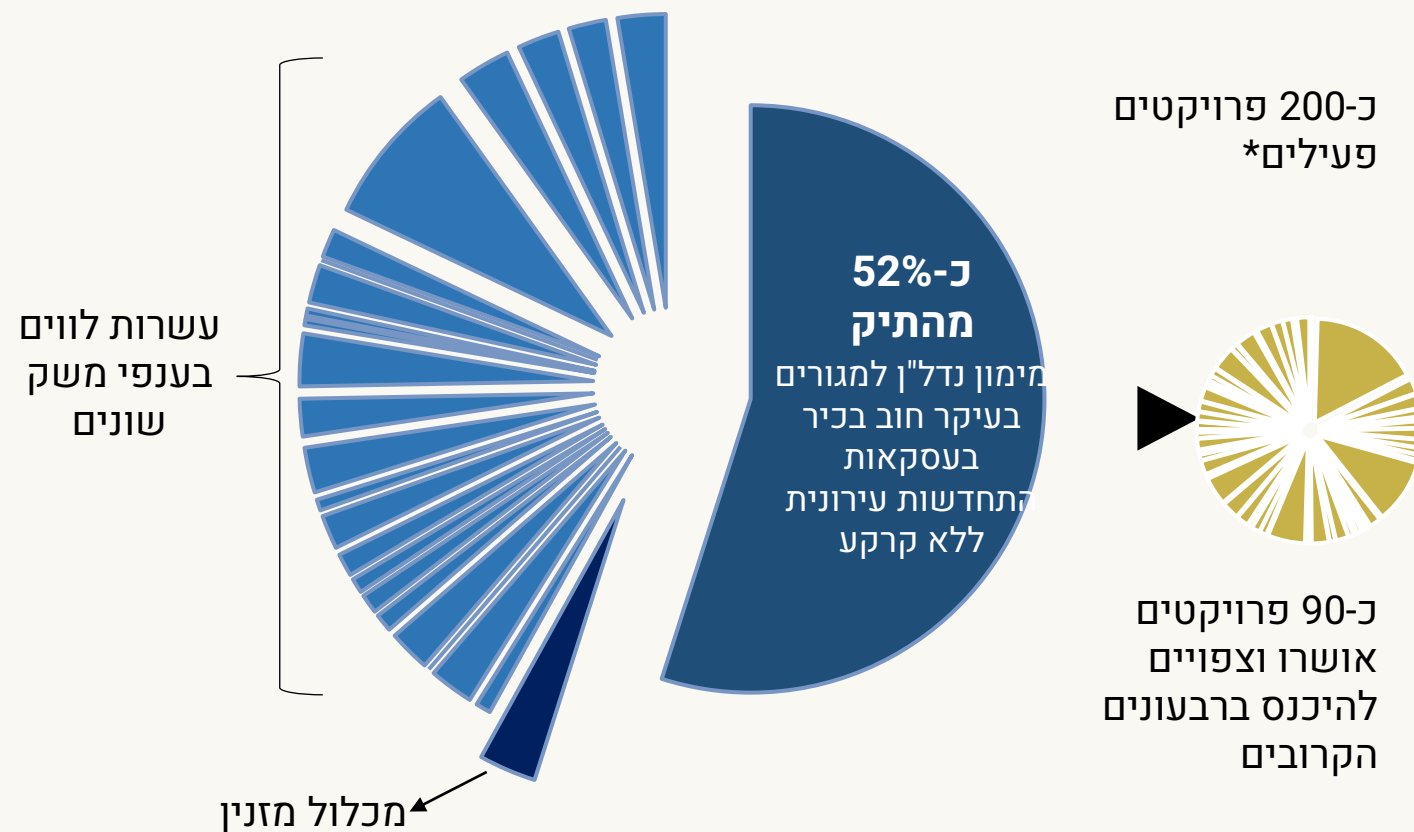
תיק האשראי וההשקעות במיליוני ש"ח



* במסגרת הפיתוח העסקי של החברה, נבדקים מהלכים ומתקיימים מגעים עם גופים מוסדיים וגופי מימון אחרים לעסקאות השקעה משותפות בפעילויות השונות, אשר במועד הדוח נמצאים בשלבים מוקדמים. מהלכים אלו ככל שיבשילו, יאפשרו לחברה להגדיל את פעילותה ואת גיוון תיק האשראי שלה.

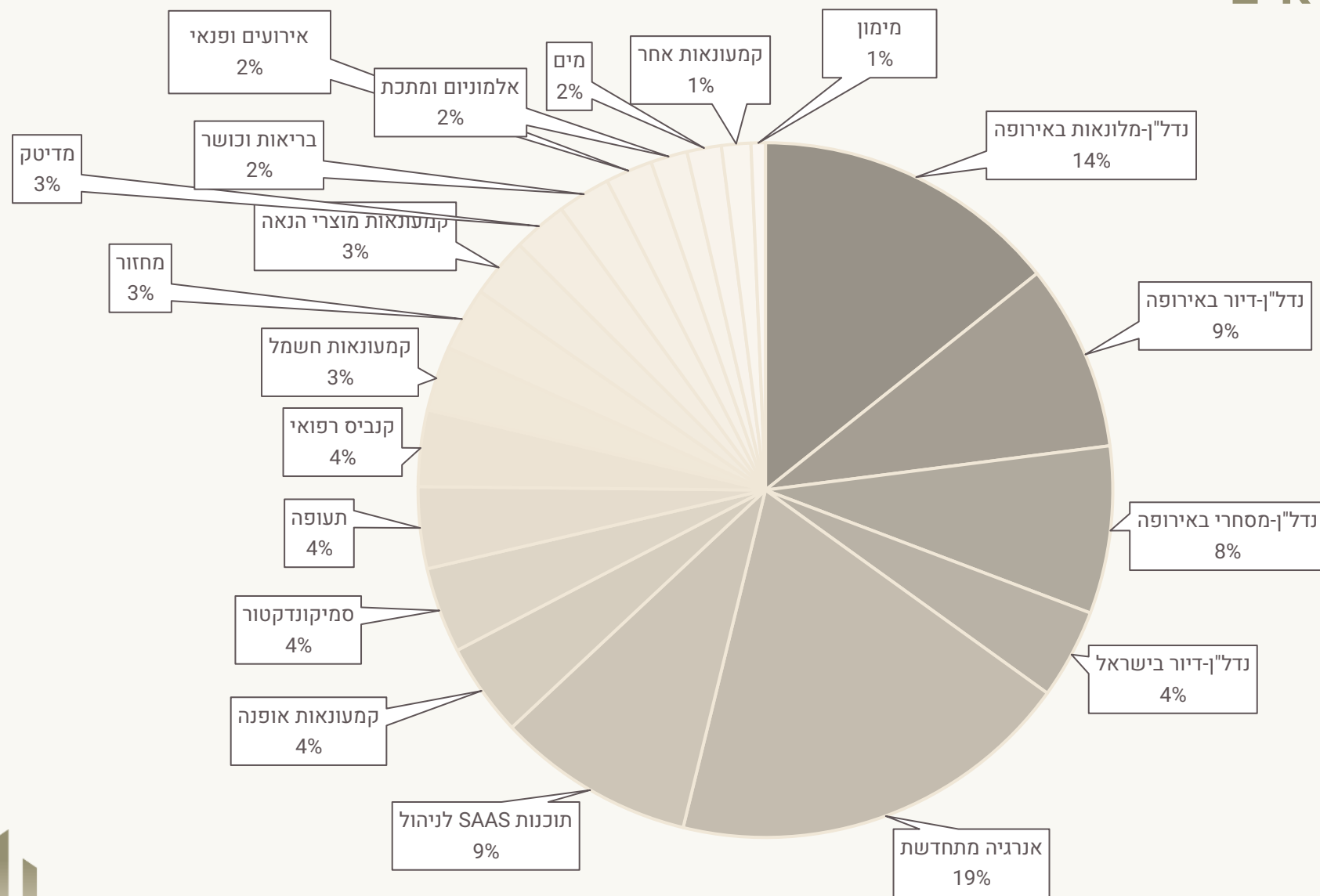
פיזור לקוחות של מכלול – עיקר התיק בנדל"ן למגורים חוב בכיר בעסקאות ללא מימון רכיב קרקע לזמן ארוך

תיק אשראי והשקעות 1,178 מיליוני ₪ (נכון ל 31.03.2023)



* מתוך פרויקטים אלו בכ-40 פרויקטים הסתיימה העמדת מסגרות האשראי.

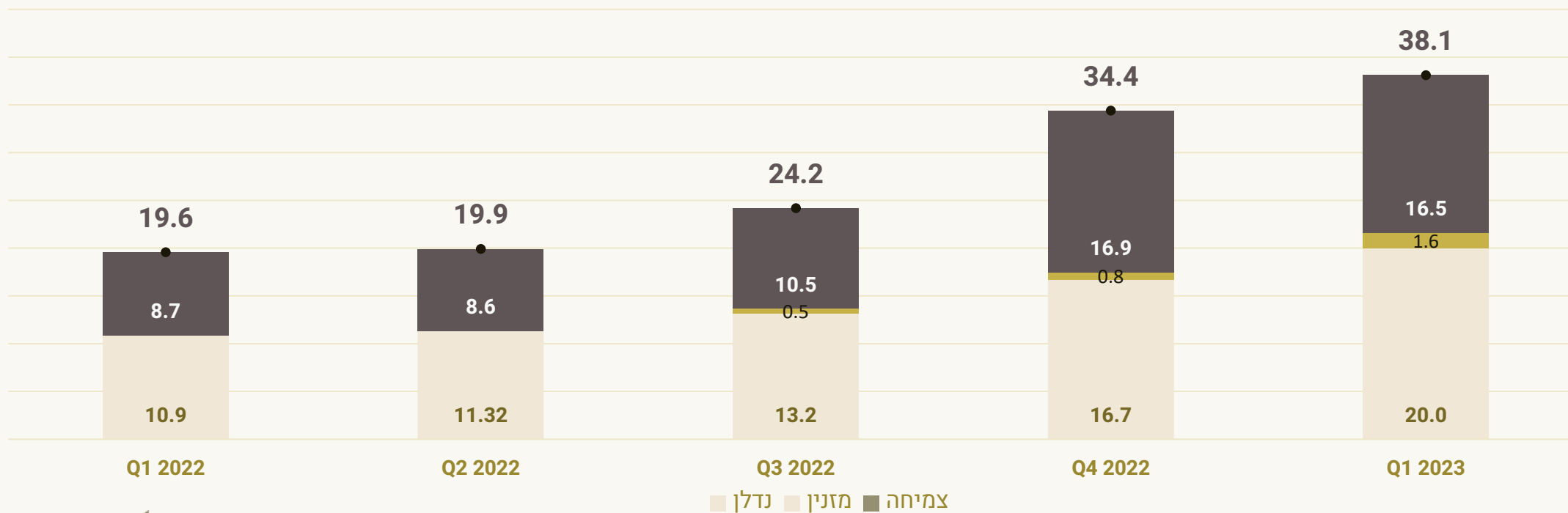
מכלול צמיחה - המשך מגמת הפיזור תוך גידול מרכיב העסקאות עם בטחונות מטריאליים מלאים



המשך גידול בהכנסות שעיקרו נובע מגידול בהיקף הפעילות ותיק האשראי

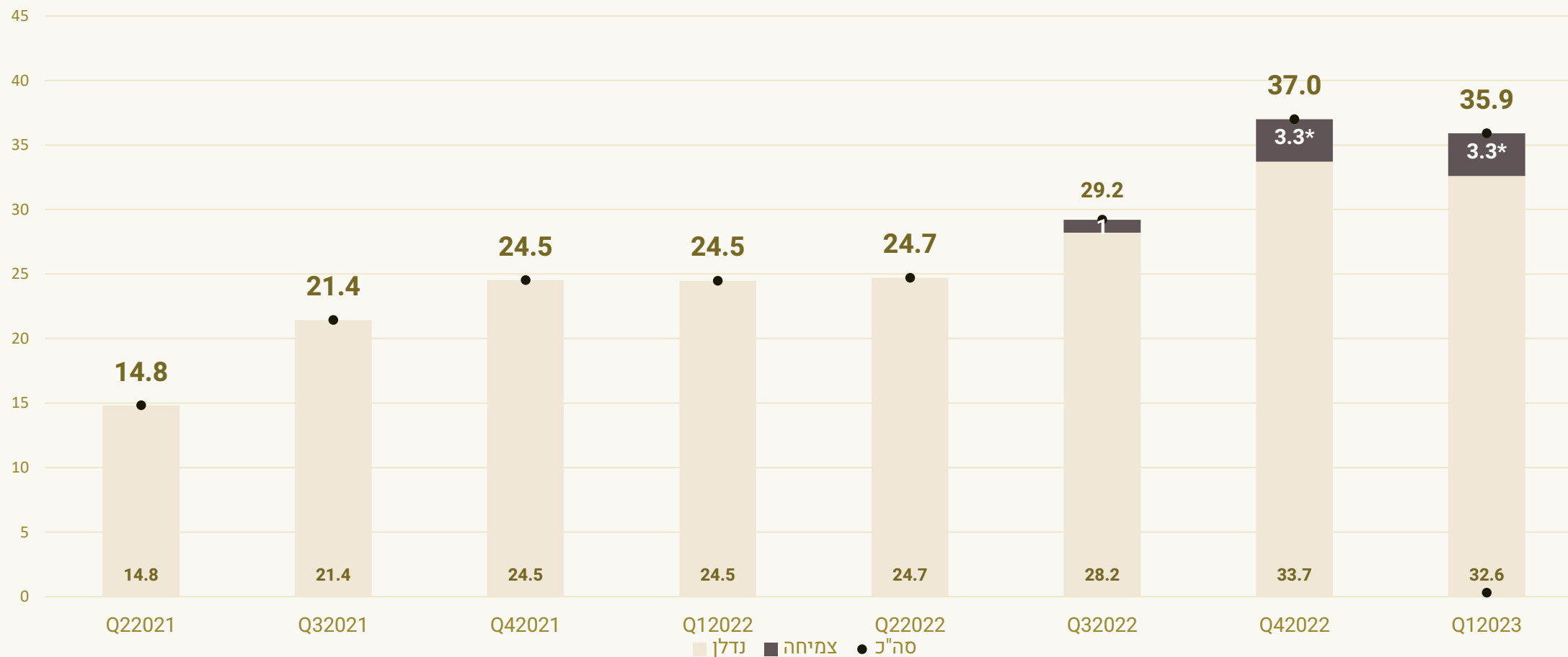
- סך ההכנסות לרבעון הסתכם ב 38.1 מיליוני ש"ח לעומת 34.4 מיליוני ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2022.

הכנסות לפי רבעונים במיליוני ש"ח



הכנסות מראש בכלל הפעילויות – שמירה על קצב הכנסות מראש גבוה

סך הכנסות מראש במזומן

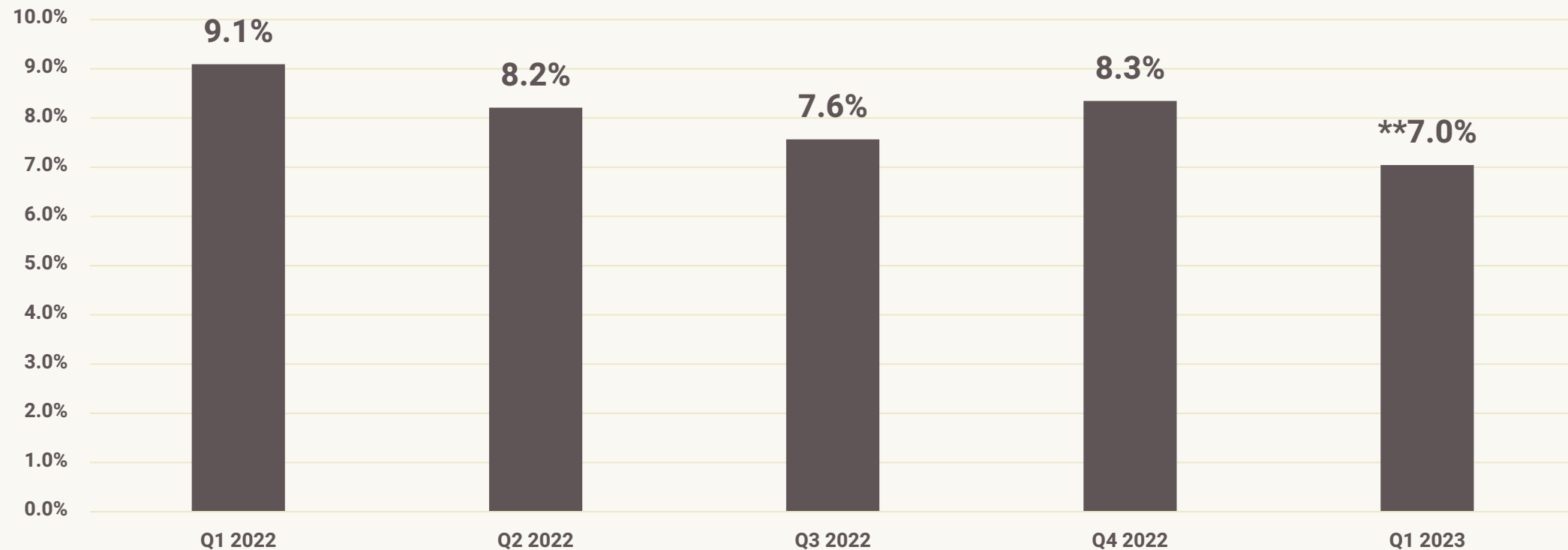


גידול וגיוון מקורות המימון של החברה - היקף מקורות מימון של 1.21 מיליארד ₪ נכון ל-31.03.23* (נכון למועד פרסום הדו"ח - 1.25 מיליארד ₪)



שיעור הכנסות מימון נטו מתיק האשראי והשקעות

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

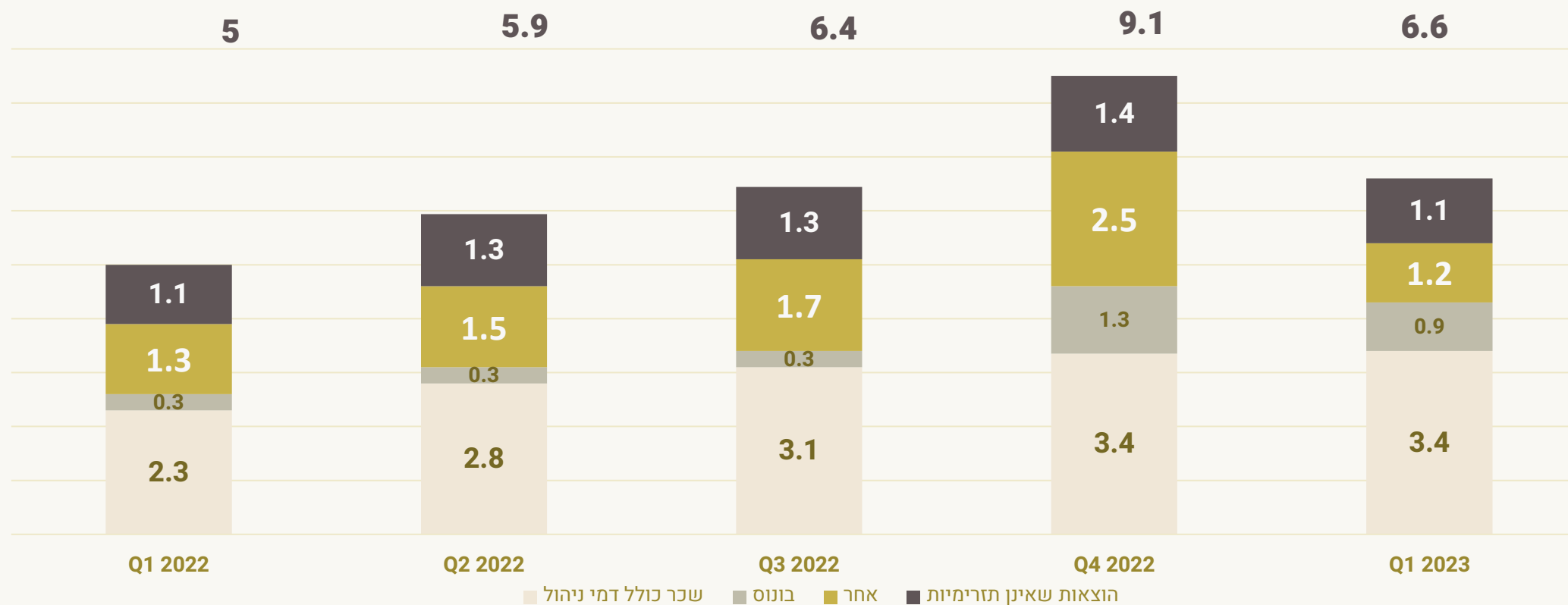


* בנטרול הוצאות מימון חשבונאיות לא תזרימיות

** כולל שינוי שלילי בשווי הוגן הרבעון בסך של כ 1.5 מ' ₪ לעומת כ-0.3 מ' ברבעון הקודם. השינוי נובע בחלקו מהתאמות עקב עליית הריבית.

הוצאות תפעול

- הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בכ- 6.6 מיליוני ₪ ברבעון. מתוכן כ- 1.1 מיליוני ₪ הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות* ועוד כ- 0.9 מיליוני ₪ בגין הפרשה לבנוס שנתי לעובדים



עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים

**לתקופה של 3
חודשים שנסתיימה
ביום 31 לדצמבר 2022
(אלפי ש"ח)**

26,679

8,088

(346)

34,421

12,202

1,680

7,584

(276)

1,788

22,978

11,443

2,634

8,809

10,597

20.1%

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

30,480

9,114

(1,508)

38,086

17,049

960

5,565

(296)

1,364

24,642

13,444

3,014

10,430

11,794

25.0%

הכנסות ריבית

הכנסות מעמלות

שינויים בשווי הוגן של הלוואות

סה"כ הכנסות

הוצאות מימון

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 31/03/2023

התחייבויות (אלפי ש"ח)

התחייבויות שוטפות

778,105	אשראי מתאגידים בנקאיים
24,116	הכנסות מראש מלקוחות ז"ק
62,072	חלויות שוטפות, ספקים וזכאים
864,293	סך התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות והון

116,418	אגרות חוב
15,174	הכנסות מראש מלקוחות ז"א
75,625	הלוואות מצד קשור (*)
4,270	חכירה, צדדים קשורים ומיסים נדחים
211,487	סך התחייבויות שאינן שוטפות
210,559	הון עצמי

1,286,339

סך התחייבויות והון

נכסים (אלפי ש"ח)

נכסים שוטפים

50,894	מזומנים ושווי מזומנים
328,780	הלוואות ללקוחות ז"ק
3,354	מס הכנסה לקבל
1,447	חייבים ויתרות חובה
384,475	סך נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

853,422	הלוואות ללקוחות ז"א
13,071	נכסים בלתי מוחשיים
35,371	נכסים פיננסיים, ר"ק ומיסים נדחים
901,864	סך נכסים שאינם שוטפים

1,286,339

סך הנכסים

(*) ניצול קו האשראי מכלל ביטוח בע"מ

רווח נקי ותשואה להון

סעיף	רבעון ראשון לשנת 2023	רבעון רביעי לשנת 2022
רווח נקי (באלפי ₪)	10,430	8,809
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	11,794	10,597
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	25.0%	20.1%
יחס הון למאזן	17.2%	

* הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות



* 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 כרטיס.

■ 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 אוריון ושות'.

■ רב סרן במיל' ונווט 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 כרטיס.

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



צבי זיו
יו"ר מכלול מימון

■ 2016-2021 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

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 הפרויקטים 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 שתועמדנה להבטחת האשראי: שעבוד מדרגה שניה או לחלופין המחאת זכות על עודפים
- שיעור המימון של הגורמים המממנים עד 75%