



מצגת משקיעים

דוחות כספיים לרבעון 3 לשנת 2023

1. עיקרי התפתחויות עסקיות
2. תוצאות כספיות

21.11.2023



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 והמיידיים 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.

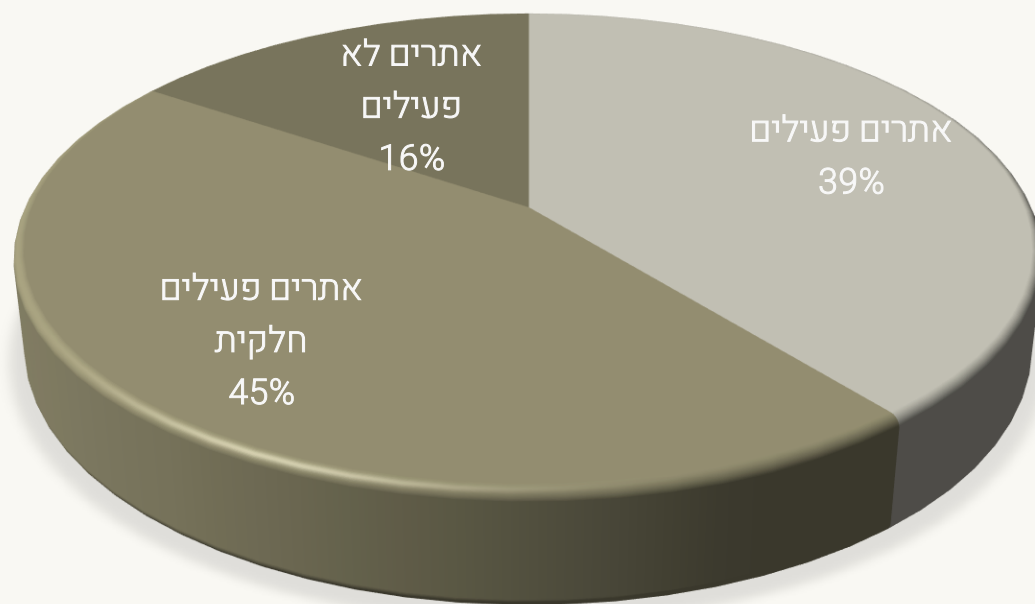
רווח נקי ותשואה להון

סעיף	רבעון שלישי לשנת 2023	רבעון שני לשנת 2023
רווח נקי (באלפי ₪)	8,977	11,054
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	10,264	12,328
תשואה להון (מנוטרל)	18%	23.9%
יחס הון למאזן	16.83%	17.2%

* רווח נקי בתוספת הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות

מכלול נדל"ן - נכון לתחילת 11/23 רוב האתרים פעילים/פעילים חלקית בהתאם לדיווח הלווים תוך אימות חלקי של ביקור באתרים של עובדי מכלול

סטטוס פרויקטים בבנייה
(תחילת נוב' 2023)

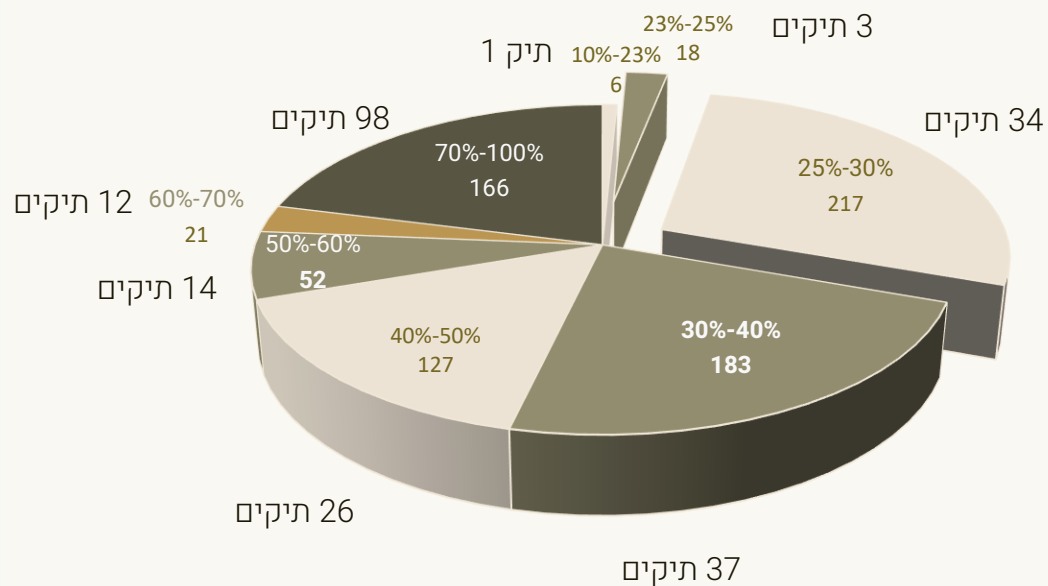


פעילותה של קבוצת מכלול מתאפיינת בהלוואות לטווח בינוני וארוך.

בתחום הנדל"ן ישנו מחד, קיטון בהיקף ביצוע הפרויקטים ומאידך, האטה בקצב המכירות. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי בשל כושר הספיגה המשמעותי שיש לה גם עיכוב של רבעון עד שניים בשל מצב המלחמה, לא עלול לגרום לשינוי משמעותי בסיכונים לכשל אשראי

לפרויקטים המלווים במכלול נדלן כושר ספיגה גבוה ולכן להערכת החברה סיכון כשל אשראי, גם בהתמשכות מצב המלחמה כשני רבעונים, נמוך

לחברה אין בתיק ההלוואות פרויקטים בליווי ו/או חברות הממוקמים בתחומי עוטף עזה או בגבול לבנון.



מניתוח פרויקטים שמתחת ל 30% כרית ספיגה. ניתן לראות כי הפרויקטים בכושר ספיגה נמוך (23-30% למעט אחד שיצוין בהמשך), מהווים כ- 30% מהאשראי. מתוך אשראי זה כ- 218 מיליון ₪ הינם בגין פרויקטים שטרם החלו בביצוע, 17 מיליון ₪ הינם עבור פרויקטים שהוחל בביצועם, ו- 6 מיליון ₪ הינם בגין פרויקט שבשלבי סף סיום המסווג בדוחות הכספיים כפרויקט בכשל. להערכת החברה המשך מצב המלחמה לתקופה של כשישה חודשים יפחית את שיעור כושר הספיגה כמפורט להלן:

- בפרויקטים שטרם החלו בביצוע בהיקף 218 מיליון ₪ - בשיעור שאינו מהותי (בהנחה שתחילת הביצוע תעוכב כל עוד מצב המלחמה נמשך) הנובע מתוספת עלויות מימון בגין העיכוב.
- בפרויקטים שהחלו בביצוע בהיקף של 17 מיליון ₪ - בשיעור מהותי אך תוך שמירת כושר ספיגה נאות למניעת כשל אשראי, הנובע הן מתוספת עלויות מימון לעיכוב בבניה והן מהערכה פרטנית של החברה לתוספת עלות תקורות לתקציב הבנייה בפועל.

מכלול צמיחה – פיזור תיק ההלוואות בחו"ל וחברות הפעילות בשווקי חו"ל – מקטין סיכון האשראי

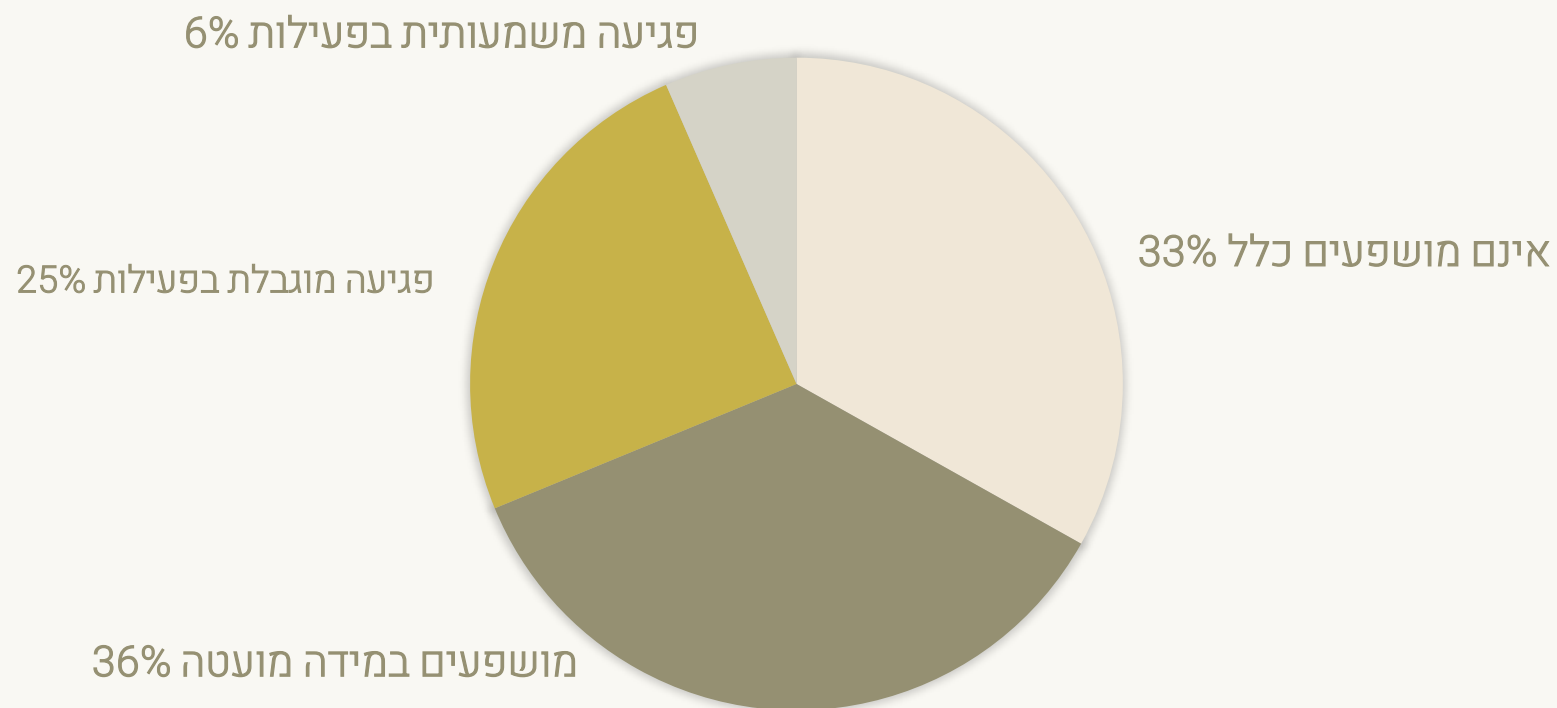
מצב המלחמה השפיע על חלק מלקוחותיה של מכלול צמיחה, בדרגות השפעה שונות, כמפורט להלן, וזאת בין היתר בהתאם לתחום הפעילות של הלקוח:

1. אינם מושפעים כלל מהמלחמה - לקוחות שפעילותם הינה בחו"ל ו/או מוכוונת חו"ל.
2. מושפעים במידה מועטה מהמלחמה - לקוחות שפעילותם הינה בענפים שעיקר שווקי היעד שלהם הינם בחו"ל.
3. מושפעים במידה מוגבלת מהמלחמה/ פגיעה מוגבלת בפעילות – לקוחות שפעילותם הינה בענפים עם חשיפה לשוק בישראל אשר שומרים על רציפות עסקית תחת אילוצים מסוימים.
4. מושפעים במידה רבה מהמלחמה/ פגיעה משמעותית בפעילות - לקוחות שפעילותם הינה בענפים הממוקדים בשוק בישראל וחווים קשיים רבים בפעילותם בעקבות מצב המלחמה.

יצוין כי "השפעה במידה רבה" אין משמעה בהכרח פגיעה מהותית בצורה של גידול בסיכון לכשל אשראי מאחר ומצב הלווה יהיה תלוי בהתמשכות המלחמה, עצימותה ובמידת השפעת התמיכה של המדינה אשר מגובשת ומתפרסמת בימים אלו.

תיק האשראי בראי המלחמה - המשך

סה"כ תיק 562 מ



נכון ליום פרסום הדוחות, טרם ברורה מידת השפעת התוכנית הממשלתית לתמיכה בעסקים שנפגעו מהמלחמה על תיק ההלוואות של מכלול צמיחה.

תיק האשראי בראי המלחמה – סיכון נזילות

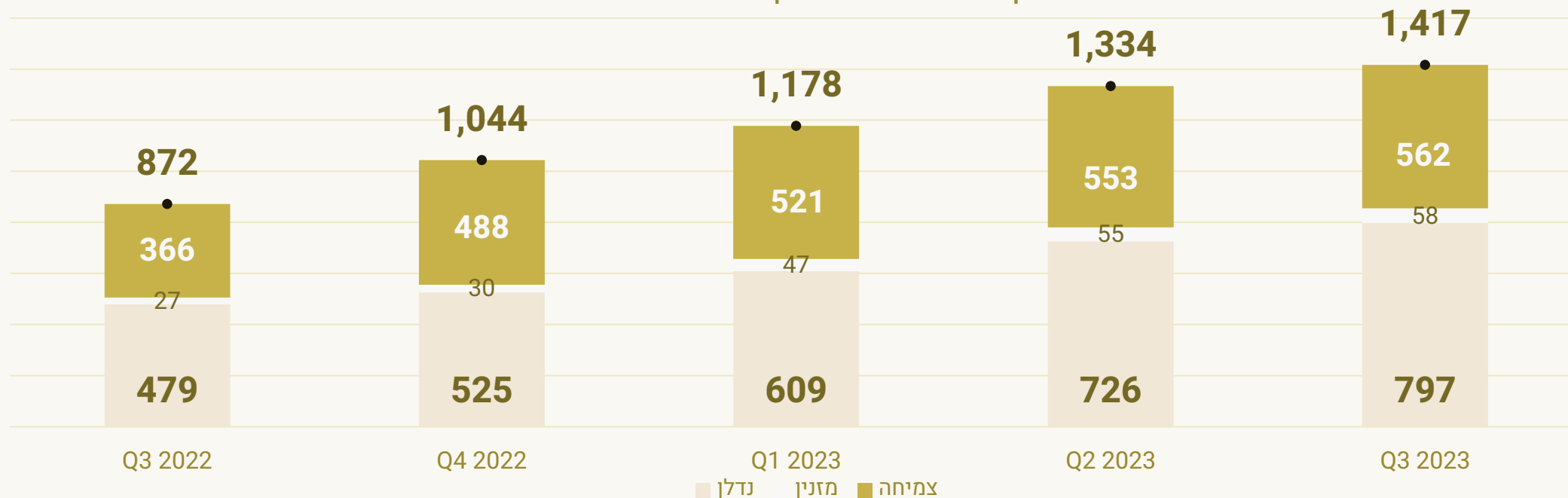
- התמשכות מצב המלחמה, עלולה לגרום בין היתר להאטה בקצב ביצוע הפרויקטים בליווי בנייה למגורים אשר תוביל להתארכות משך הפרויקטים אשר תביא לחריגה בתקציב ולירידה ביתרות העודפים.
- בנוסף, מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות, אשר תביא להאטה בקצב המכירות.
- הארכת משך ביצוע הפרויקטים והאטה בקצב המכירות, עלולים מחד לייצר ליזמי הנדל"ן בעיות תזרימיות שיגרמו לגידול בהיקפי צריכת האשראי, ומאידך קצב ביצוע עבודות מאוד איטי עקב מחסור בפועלים, יגרום להקטנת הביקושים לצריכת האשראי. קשה להאריך את ההשפעה המשוקללת של מכלול ההשפעות המנוגדות נכון לשעה זו.
- החברה פועלת מול התאגידים המממנים לגידול במסגרות האשראי בהיקף של כ 15% על מנת להתמודד למול סיכוני הנזילות, ומול העלייה במידת חוסר הודאות.
- כמו כן, החברה עשויה, בין היתר, להקטין ו/או לעכב את היקף הפרויקטים החדשים שנכנסים לליווי.

המשך גידול מתון בפעילות החברה ובהיקף תיק האשראי

- תיק האשראי וההשקעות הכולל של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2023, צמח בשיעור של כ- 6% ביחס ליום 30 ביוני 2023. עיקר

הצמיחה במכלול נדל"ן

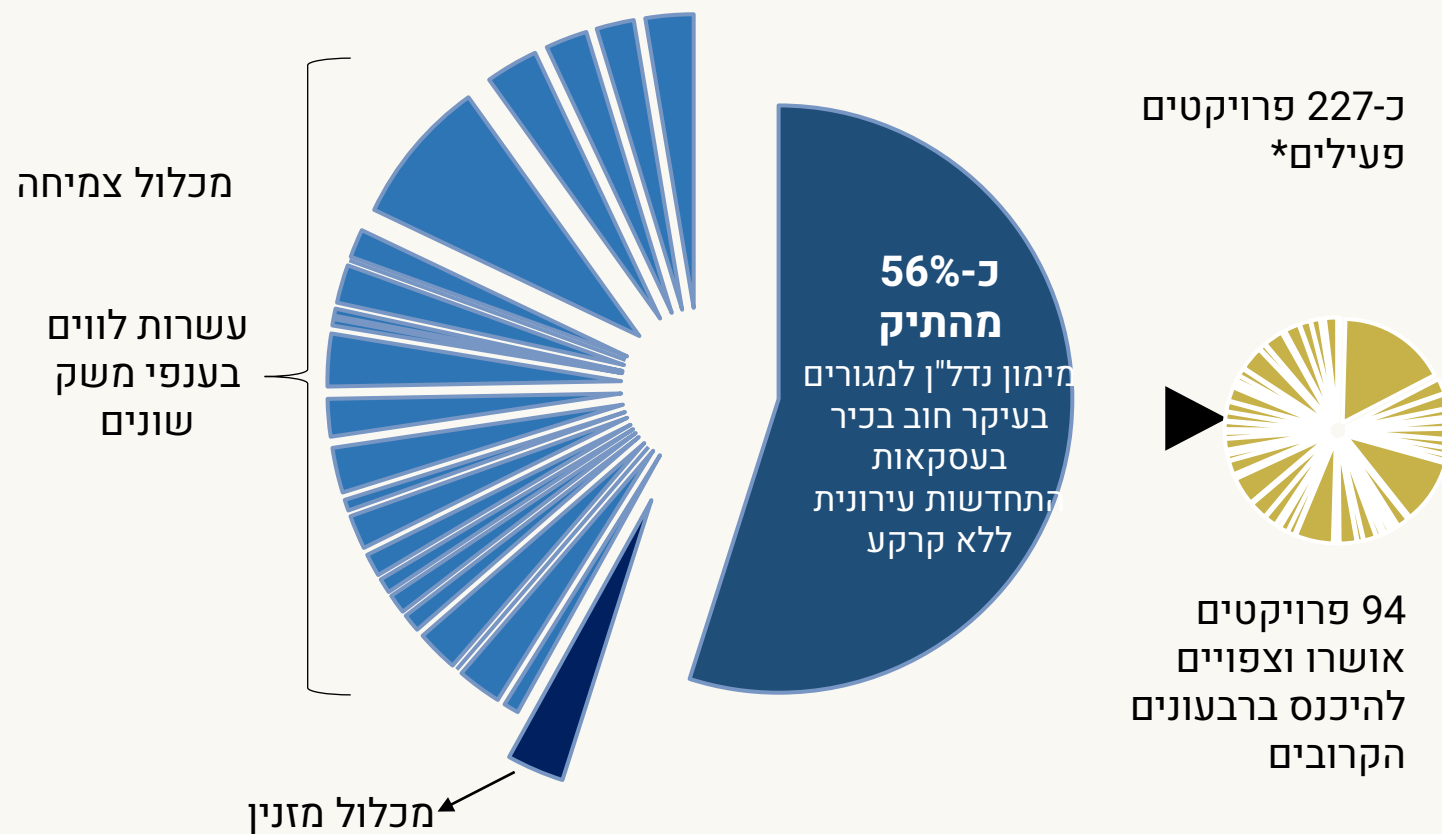
תיק האשראי וההשקעות במיליוני ש"ח



* במסגרת הפיתוח העסקי של החברה, נבדקים מהלכים ומתקיימים מגעים עם גופים מוסדיים וגופי מימון אחרים לעסקאות השקעה משותפות בפעילויות השונות. מהלכים אלו ככל שיבשילו, יאפשרו לחברה להגדיל את פעילותה ואת גיוון תיק האשראי, תוך הקטנת מרכיב הסיכון שבאחריות מכלול. לאור המלחמה, מעריכה החברה כי צפויה דחיה ביישום מהלכים אלו.

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

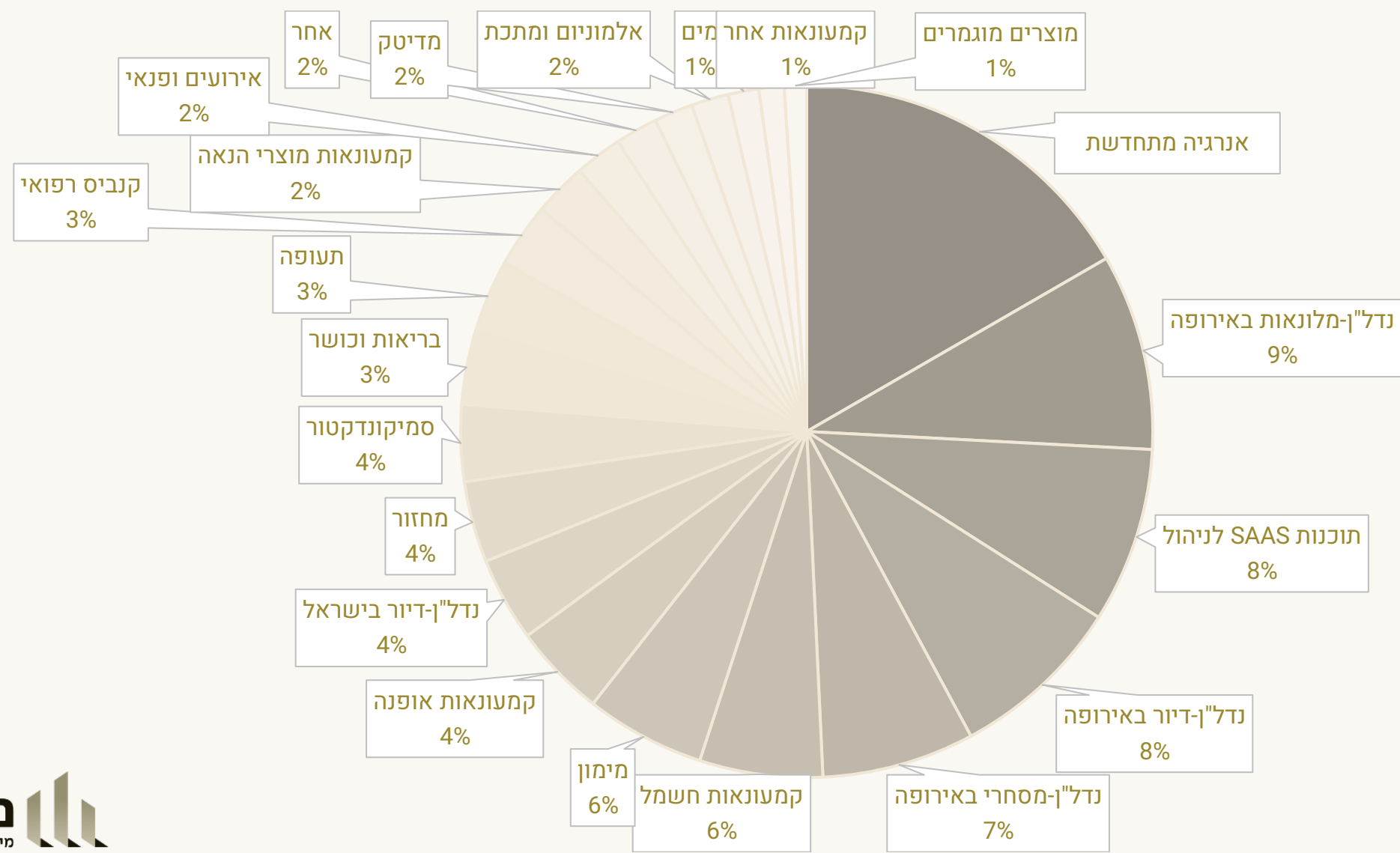
תיק אשראי והשקעות 1.417 מיליארד ₪ (נכון ל 30.09.2023)



* מתוך פרויקטים אלו בכ- 44 פרויקטים הסתיימה העמדת מסגרות האשראי.

מכלול צמיחה - המשך מגמת הפיזור על פני ענפי פעילות ועל פני שווקים מחוץ לישראל

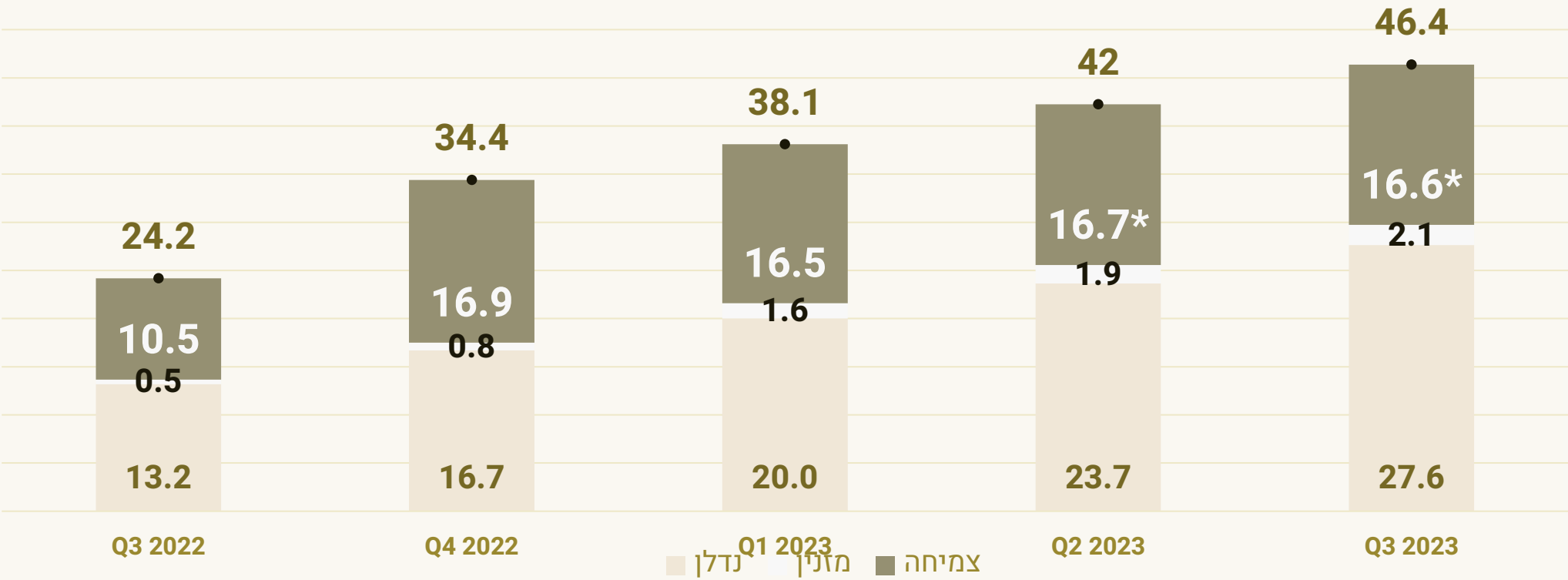
תחומי פעילות



המשך גידול בהכנסות שנובע מעליית ריבית הפריים ומגידול בהיקף הפעילות ותיק האשראי

סך ההכנסות לרבעון הסתכם ב 46.4 מיליוני ש"ח לעומת 42 מיליוני ש"ח ברבעון השני לשנת 2023.

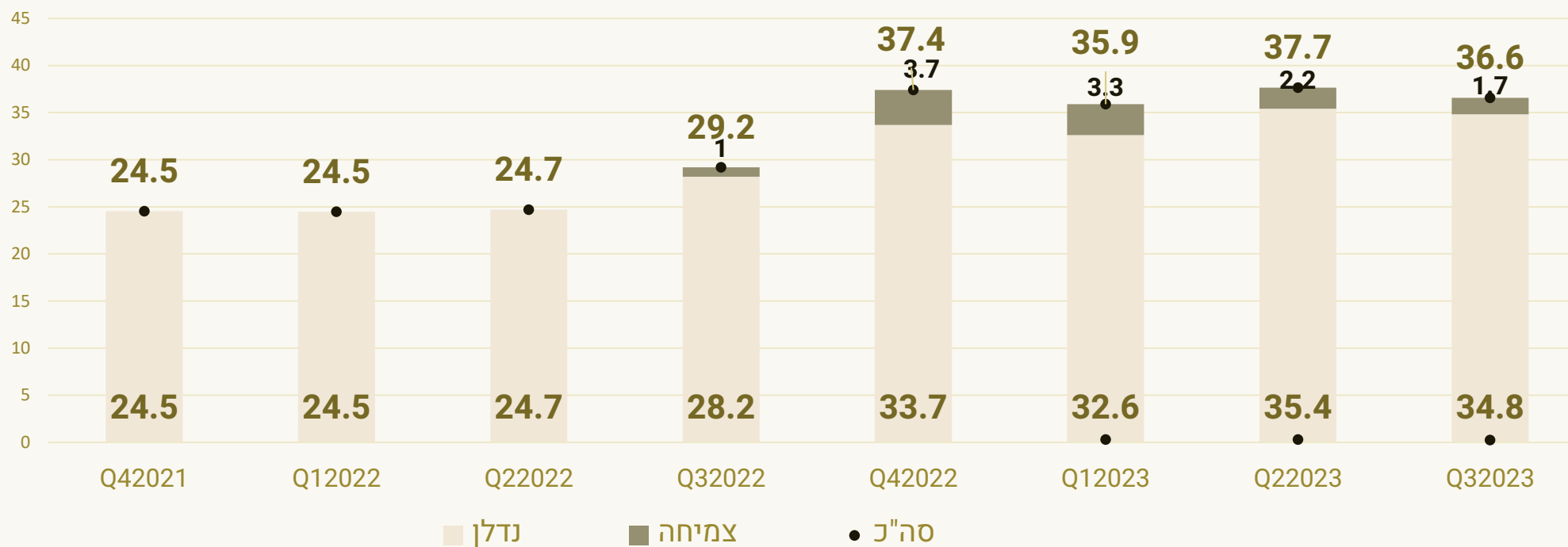
הכנסות לפי רבעונים במיליוני ש"ח



• כשליש מההלוואות בתיק האשראי של מכלול צמיחה אינן נהנות מעליית הריבית בשיעורי הריבית הנוכחית.
• כמו כן בשלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2023 הייתה ירידה בשווי ההוגן.

הכנסות מראש בכלל הפעילויות – שמירה על קצב הכנסות מראש גבוה

יתרות הכנסה מראש במיליוני ש"ח



גידול וגיוון מקורות המימון של החברה - היקף מקורות מימון של 1.31 מיליארד ₪ נכון ל- 30.09.23 (נכון למועד פרסום הדו"ח - 1.4 מיליארד ש"ח)*



עליה בהפרשה הספציפית עבור תיקים בכשל במכלול צמיחה ובהפרשה כללית עקב גידול בתיק

א. מגזר הנדל"ן

התחייבויות לא מנוצלות למתן מסגרות אשראי	פרויקטים עם כשל אשראי	פרויקטים בעלי כושר ספיגה של עד 25%	פרויקטים בעלי כושר ספיגה בין 25%-ל-35%	פרויקטים בעלי כושר ספיגה מעל 35%	סה"כ בספרים
%	%	%	%	%	
0.01	0.37	0.5	0.25	0.05	
אלפי ש"ח					
	8,420	28,215	379,090	439,804	855,529
*196	31	141	943	220	1,531
3	2	49	19	28	101

שיעור הפסד צפוי

ערך בספרים ברוטו

סך הפרשה לחומס מצטברת

הוצאות לחומס

ב. מכלול צמיחה

הלוואות עם אירוע כשל	הלוואות ללא עליה בסיכון האשראי	סה"כ
	%	
16.5	0.60	
אלפי ש"ח		
43,494	329,042	372,536
7,163	1,966	9,129
4,215	156	4,371

שיעור הפסד צפוי

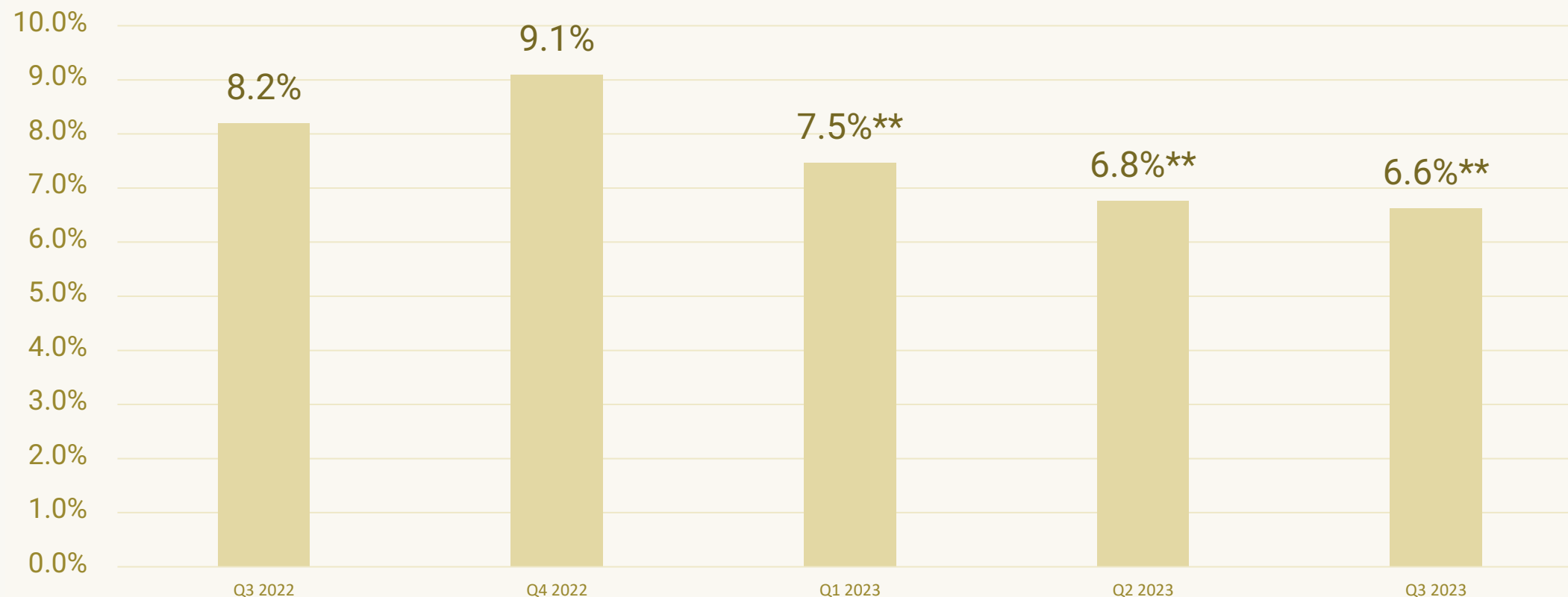
ערך בספרים ברוטו

סך ההפרשה לחומס מצטברת

הוצאות לחומס

שיעור הכנסות מימון נטו מתיק האשראי והשקעות

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

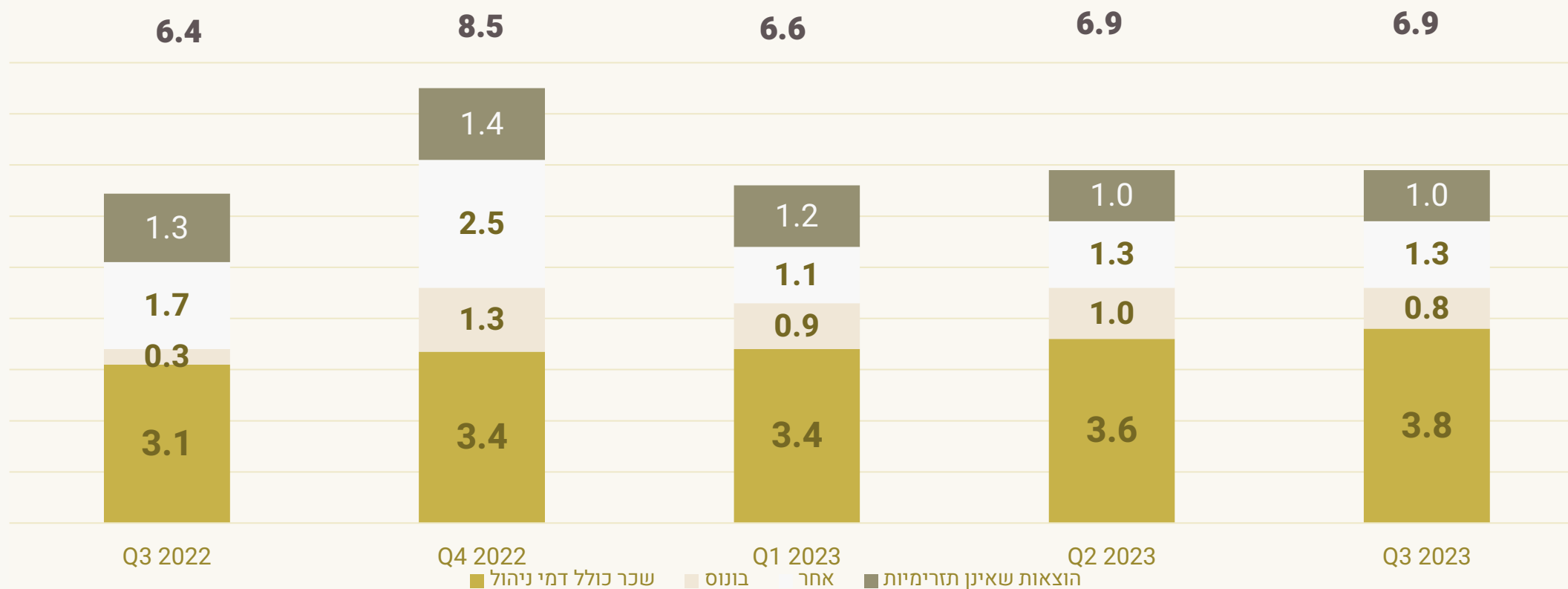


* בנטרול הוצאות מימון חשבונאיות לא תזרימיות.

** כולל שינוי שלילי בשווי הוגן ברבעון הראשון, השני והשלישי בסך של כ 1.5 מ' ש, כ 1.9 מ' ש וכ 1.9 מ' ש בהתאמה. הרבעון הרביעי לשנת 2022 כלל 0.3 מ' ש. השינוי נובע בחלקו מהתאמות עקב עליית הריבית. בנוסף, כשליש מתיק מכלול האשראי של מכלול צמיחה אינו מושפע מפערי עליות הריבית בין הרבעונים וממתן את שיעור ההכנסות מימון נטו.

הוצאות תפעול

- הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בכ- 6.9 מיליוני ₪ ברבעון. מתוכן כ- 1 מיליון ₪ הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות* ועוד כ- 1 מיליון ₪ בגין הפרשה לבונוס שנתי לעובדים



עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים

לתקופה של 3
חודשים שנסתיימה
ביום 30 יוני 2023
(אלפי ש"ח)

33,989

10,181

(1,892)

42,278

(20,750)

21,528

(1,322)

(6,011)

1,878

(1,274)

6,729

14,799

(3,745)

11,054

12,328

23.9%

לתקופה של 3
חודשים שנסתיימה
ביום 30 לספטמבר 2023
(אלפי ש"ח)

38,372

9,991

(1,929)

46,434

(23,471)

22,963

(4,490)

(5,980)

696

(1,287)

11,061

11,914

(2,937)

8,977

10,264

18%

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

(*) מורכב מהפרשה כללית בסך 273 אלף ש"ח והפרשה ספציפית בסך 4.2 מ' ש"ח. לעומת הפרשה כללית בסך 124 אלף ש"ח והפרשה ספציפית בסך 1.2 מ' ש"ח ברבעון הראשון.

(**) נובע ברובו משערוך מניות בחברת נדל"ן בה מחזיקה החברה במסגרת תיק מכלול צמיחה.

(***) הוצאות חשבונאיות / שאינן תזרימיות: בגין הרבעון- הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך 766 אלף ש"ח, הפחתת עודפי עלות בסך 206 אלף ש"ח והוצאות מימון בגין תשלום

מבוסס מניות לבנק דיסקונט בסך 315 אלף ש"ח.

(****) נטרול הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות.

עיקרי תוצאות המאזן ליום 30/09/2023

נכסים (אלפי ש"ח)

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים	37,097
הלוואות ללקוחות ז"ק	453,899
מס הכנסה לקבל	5,111
חייבים ויתרות חובה	1,369
סך נכסים שוטפים	497,476

נכסים לא שוטפים

הלוואות ללקוחות ז"א	971,745
נכסים בלתי מוחשיים	32,394
נכסים פיננסיים, ר"ק ומיסים נדחים	17,881
סך נכסים שאינם שוטפים	1,022,020

סך הנכסים 1,519,496

(*) כולל 45 אלף ש"ח ניצול קו האשראי מכלל ביטוח בע"מ.
(**) ניצול קו האשראי מכלל ביטוח בע"מ.

התחייבויות (אלפי ש"ח)

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים	942,446
הכנסות מראש מלקוחות ז"ק	25,092
חלויות שוטפות, ספקים וזכאים(*)	117,550
סך התחייבויות שוטפות	1,085,088

התחייבויות שאינן שוטפות והון

אגרות חוב	93,118
הכנסות מראש מלקוחות ז"א	13,701
הלוואות מצד קשור(**)	75,000
חכירה, צדדים קשורים ומיסים נדחים	4,757
סך התחייבויות שאינן שוטפות	186,564
הון עצמי	247,844

סך התחייבויות והון 1,519,496

רווח נקי ותשואה להון

סעיף	רבעון שלישי לשנת 2023	רבעון שני לשנת 2023
רווח נקי (באלפי ₪)	8,977	11,054
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	10,264	12,328
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	18%	23.9%
יחס הון למאזן	16.83%	17.2%

* רווח נקי בתוספת הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות