



מכלול

מימון לצמיחה

מצגת משקיעים

דוחות כספיים לרבעון רביעי ולשנת 2024

1. עיקרי התפתחויות עסקיות

2. תוצאות כספיות



20.03.2025

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"); ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים אליהם חשופה החברה, יש לעיין בדיווחיה השוטפים של החברה לרבות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024. 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 הנכלל במצגת הינו מידע דומה למידע שנכלל בדיווחי החברה, לרבות דוחותיה הכספיים, כפי שפורסמו, אולם ישנם במצגת נתונים מתוך דיווחי החברה שפורסמו במגנ"א, המוצגים באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונים. כמו כן ישנם נתונים עדכניים הנכללים לראשונה ביחס למגמות, התפתחויות ואתגרים הצפויים לחברה בשנת 2024 ואילך.

המידע אינו 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.

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. התממשות או אי התממשות 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

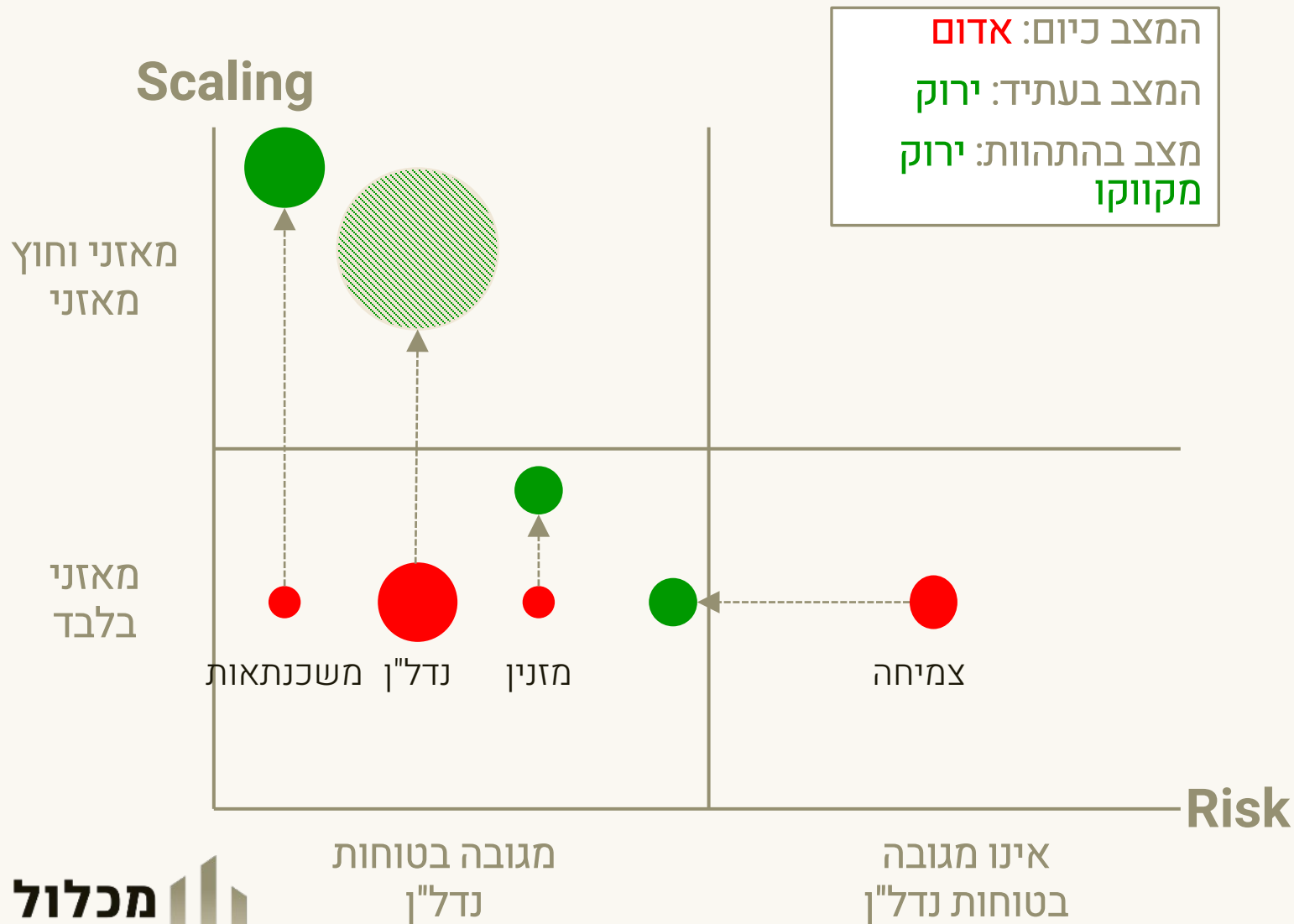
סעיף	רבעון רביעי לשנת 2024	רבעון שלישי לשנת 2024	שנת 2024	שנת 2023
רווח נקי (באלפי ₪)	12,171	14,025	50,932	41,025
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	12,698	14,551	53,172	45,129
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	17%	20.2%	18.9%	19.8%
יחס הון עצמי מוחשי למאזן**	19.4%	19%	19.4%	16.7%

* רווח נקי בתוספת הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות
** מחושב כפי שמחושב לצורך האג"ח - הון חשבונאי בתוספת הלוואות בעלים נחותות חלקי מאזן חשבונאי בניכוי יתרות מזומנים

עיקרי הפעילות ברבעון 4 לשנת 2024

- המשך הגידול בפעילות בשוק הנדל"ן שהביאה לעלייה בפתיחת תיקים וגידול מתמשך בחזרת יזמים לפעילות
- קיטון ברישום חשבונאי של עמלות ליווי במכלול נדלן – "בטן" כתוצאה מעיכובים של המלחמה
- כושר ספיגה ממוצע במכלול נדל"ן – 52% (המדיניות - מינימום 25% בתחילת פרויקט)
- הנפקת אג"ח צמוד בטחונות נוסף במכלול נדל"ן (סדרה 2)
- שיפור יחסי הון למאזן
- לאחר קיטון, התייצבות בהיקף תיק מכלול צמיחה בהתאם למדיניות
- המשך הגדלת וטיוב מקורות המימון – הקטנת עלויות המימון הבנקאיות והנפקת אג"ח מכלול מימון (סדרה ב') - עיקר ההשפעה תורגש בשנת 2025

מפת דרכים אסטרטגית להתפתחות מכלול מימון



- **נדל"ן** - המשך הגידול בתיק בעיקר החוץ מאזני באמצעות שיתוף מוסדי בהעמדת האשראי והמשך הנפקת אג"ח.

- **צמיחה** - מעבר "מגדוד לפלוגת חוד":

- מיקוד במימון חברות נדלן מול עודפי פרוייקטים, המנוהלים במכלול נדלן.

- הקטנת התיק ושינוי תמהיל

- הגדלת תשואת המטרה

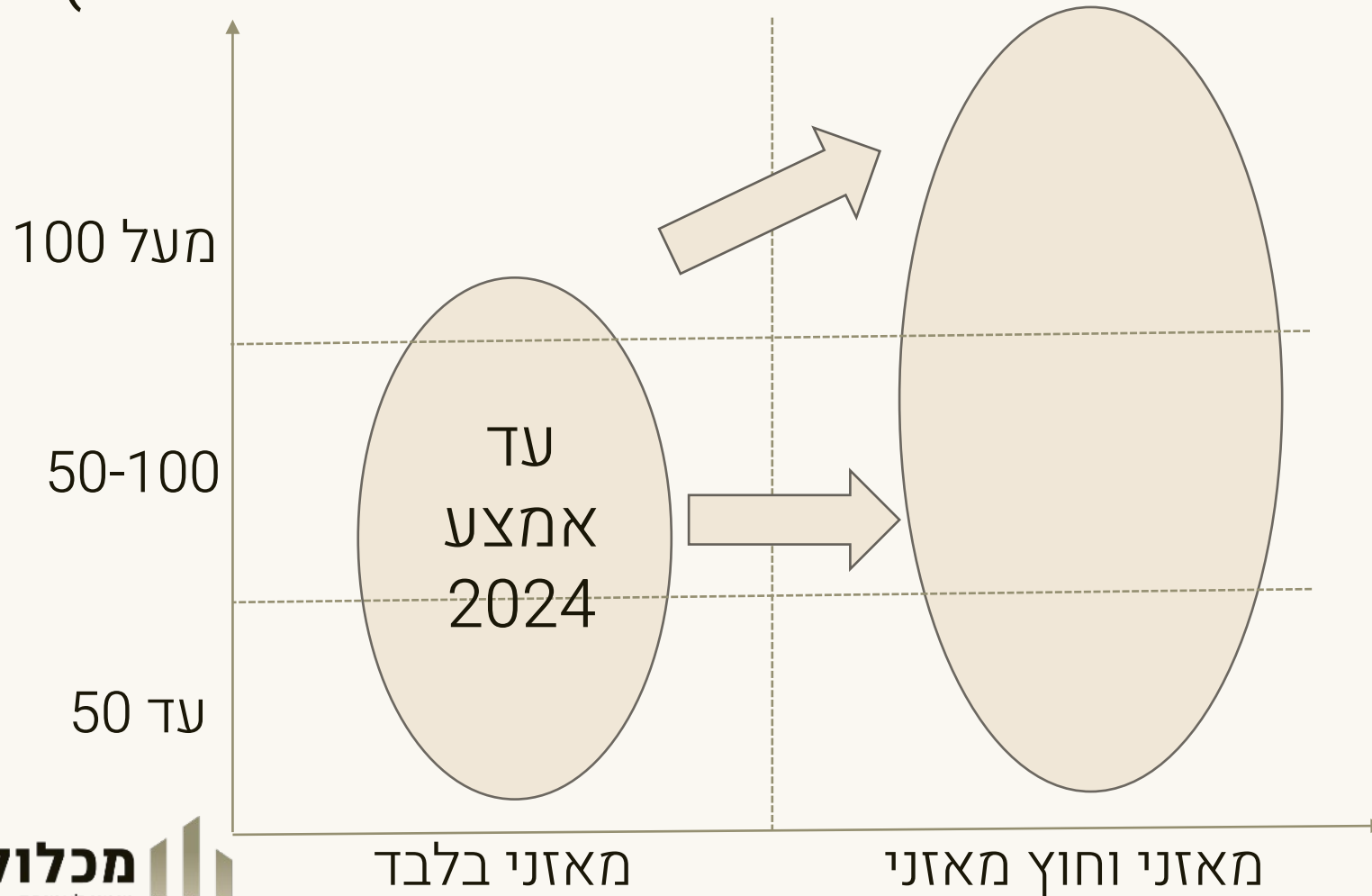
- **מזנין** - היקף הפעילות כתלות ברמת שחיקת המחירים

- **משכנתאות** - תחילת פעילות תוך גידול הדרגתי עד לגודל תיק וותק המאפשר באמצעות כלים פיננסים שונים - הלוואות מחוץ למאזן

אסטרטגית התרחבות פעילות מכלול נדלן:

שילוב כלים להוצאת סיכון מחוץ למאזן לאורך כל גדלי הפרויקטים
כניסה לליווי פרויקטים גדולים בסיוע כלי פיזור שונים אל מחוץ למאזן

היקף עלות
פרויקט (מ'
ש"ח)



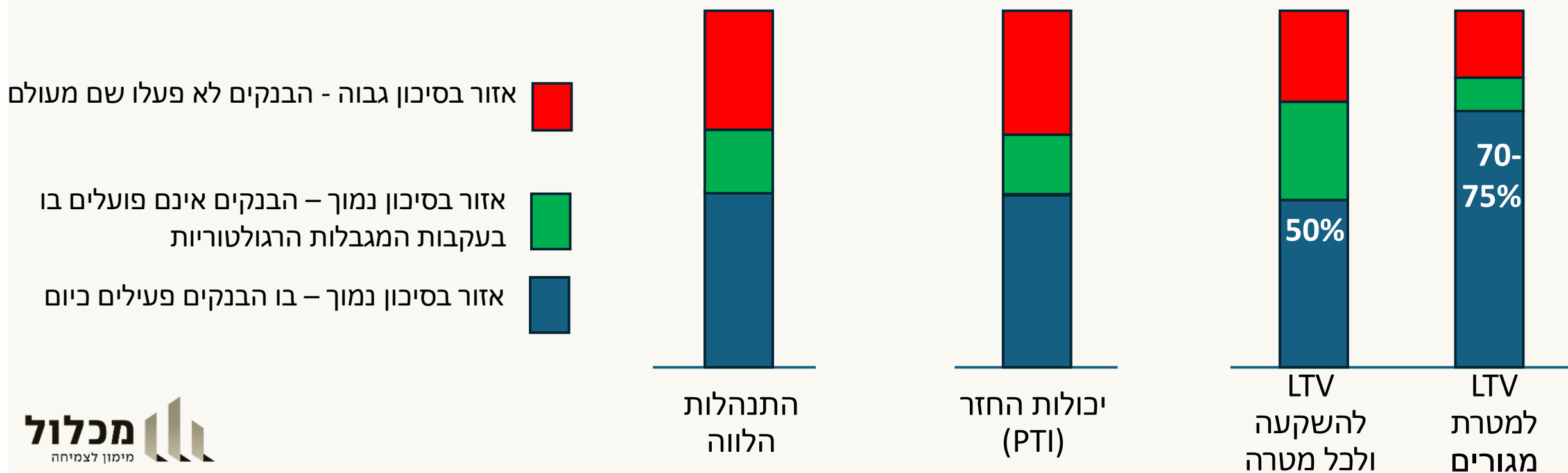
כלים להוצאת סיכון מהמאזן:

- אג"ח מגובה נכסים - הונפקו שתי סדרות בשנת 2024 (לכל גדלי הפרויקטים מקטנים ועד גדולים)
- אג"ח מגובה הלוואה ספציפית (מתאים לפרויקטים גדולים)
- שותף מוסדי להעמדת האשראי (מתאים לפרויקטים גדולים)

מובהר כי ההערכות החברה כאמור בשקף זה מתבססות על המידע שבידי החברה נכון להיום, כאשר התפתחות ו/או צמיחת תחום הפעילות כאמור יכולה להיות שונה באופן מהותי (ואף להיות שלילית)

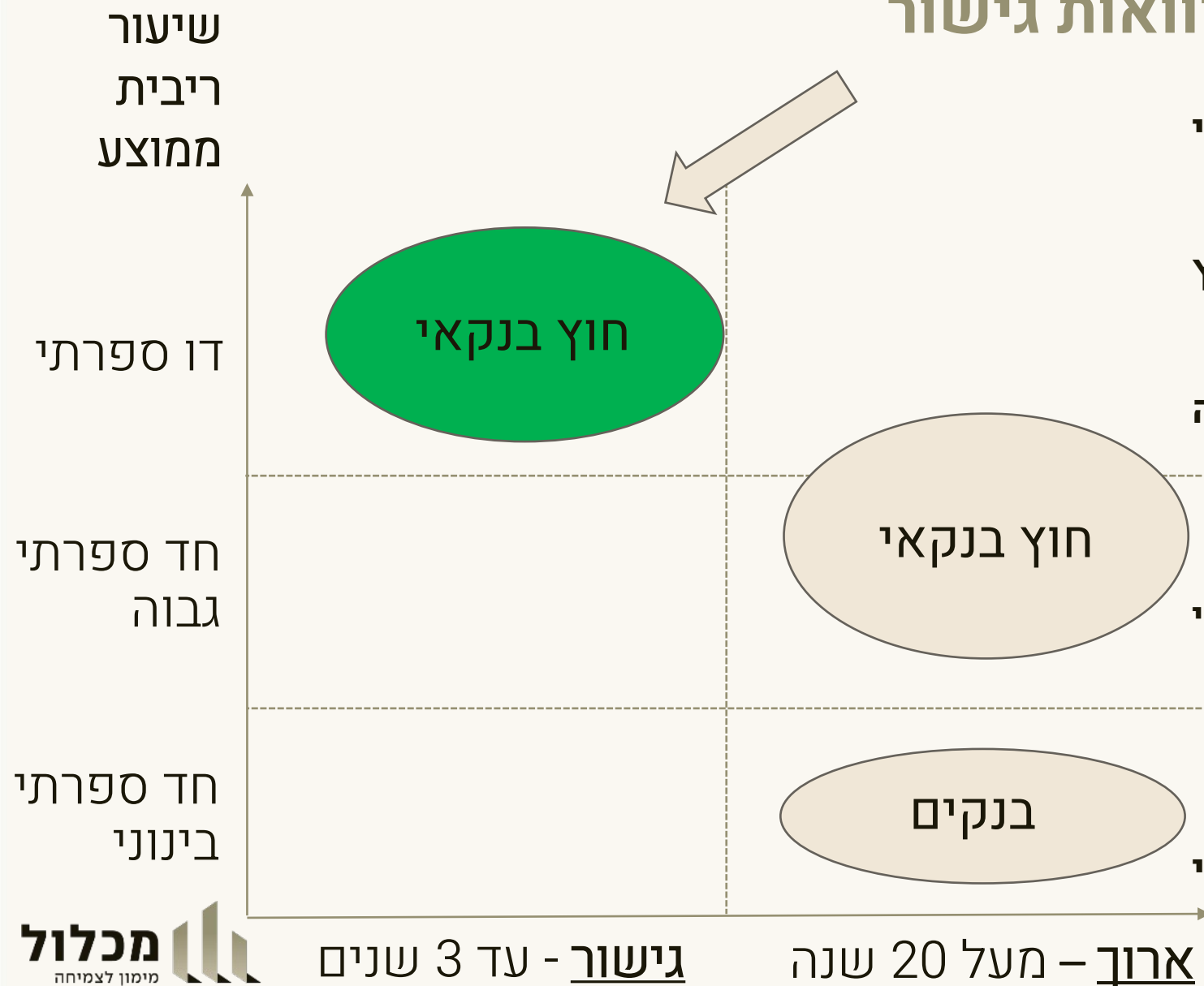
תחום המשכנתאות החוץ בנקאי

- במהלך 15 השנים האחרונות, הבנקים עברו מחיתום עצמאי על בסיס ניהול סיכונים, לחיתום מבוסס כללי רגולציה נוקשה
- מגמה זו אפשרה את היווצרותו של שוק המשכנתאות החוץ בנקאי, שאינו מפוקח על ידי הפיקוח על הבנקים
- להערכתנו קיים נתח בלתי מבוטל של עסקאות בשוק החוץ בנקאי אינן בסביבת סיכון הגבוהה משמעותית מהסיכון של המערכת הבנקאית
- להערכת החברה ניתן לפלח באופן סכמתי את שוק המשכנתאות בשלושה אזורי סיכון:



מובהר כי ההערכות החברה כאמור בשקף זה מתבססות על המידע שבידי החברה נכון להיום, כאשר התפתחות ו/או צמיחת תחום הפעילות כאמור יכולה להיות שונה באופן מהותי (ואף להיות שלילית)

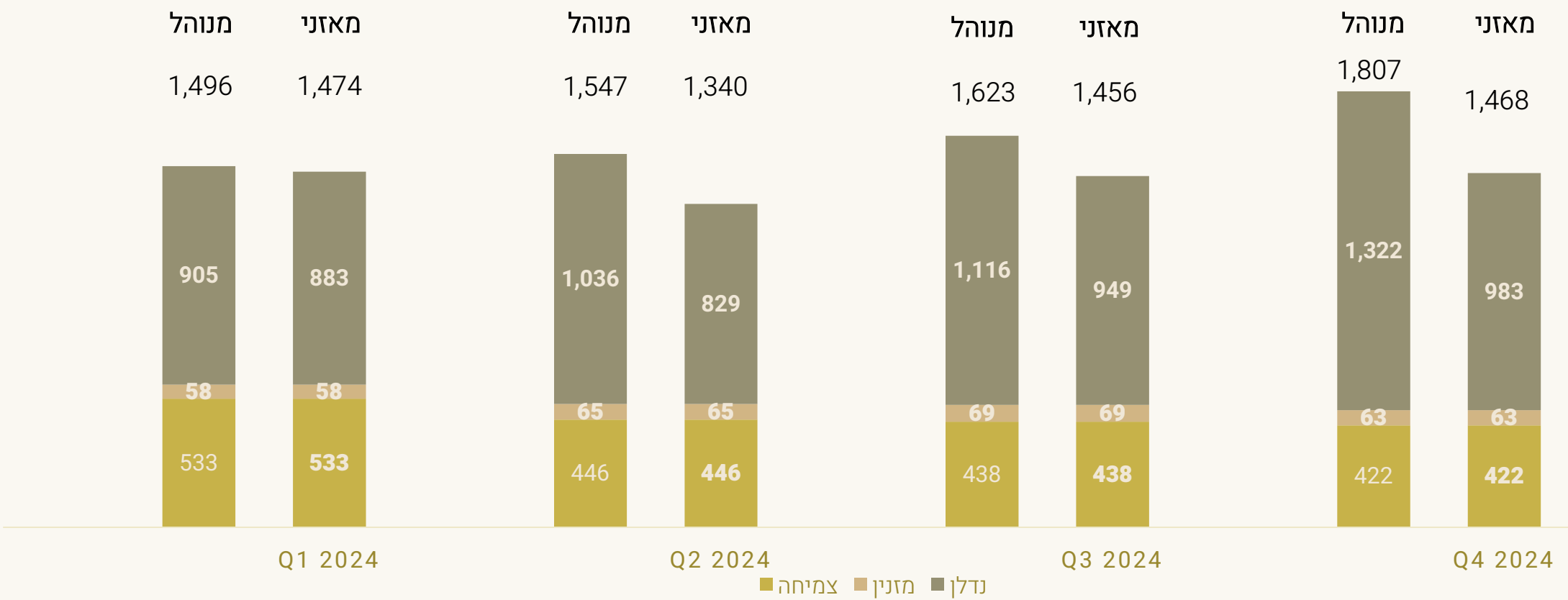
מפת התחרות בשוק משכנתאות בשעבוד דרגה ראשונה מיקוד מכלול משכנתאות - הלוואות גישור



- סה"כ כ- 100 מיליארד ש"ח ביצועי משכנתאות בשנה במערכת הבנקאית
- להערכת החברה כ- 5-10% מבוצעים מחוץ למערכת הבנקאית ויש הערכות שזה יגדל
- שוק הלוואת הגישור מוערך על ידי החברה באחוזים בודדים בשנה.
- מטרות הגישור העיקריות הן:
 - שיפור התנהלות לווה וחזרה למימון בנקאי זול
 - קבלת זמן למכירת נכס
 - מגבלות רגולטוריות אחרות בבנקים
- להערכת החברה, ניתן להגיע לאיזון תפעולי בהיקף תיק של עשרות מ' ש"ח בלבד

עקב אסטרטגית הוצאת סיכון מחוץ למאזן-תיק האשראי המנוהל עולה לעומת יציבות בתיק המאזני

תיק האשראי וההשקעות המנוהל של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, גדל בשיעור של כ-11% ביחס ל-30 בספטמבר 2024 נרשם קיטון של כ-16 מיליון ש"ח במכלול צמיחה, גידול של כ-206 מיליון ש"ח במכלול נדל"ן וקיטון של כ-6 מיליון ש"ח במכלול מזנין התיק המאזני נשאר בגודלו בעיקר בשל השפעת הנפקת האג"ח* במכלול נדל"ן בדצמבר 2024 והסתכם ב-1.468 מיליארד ש"ח



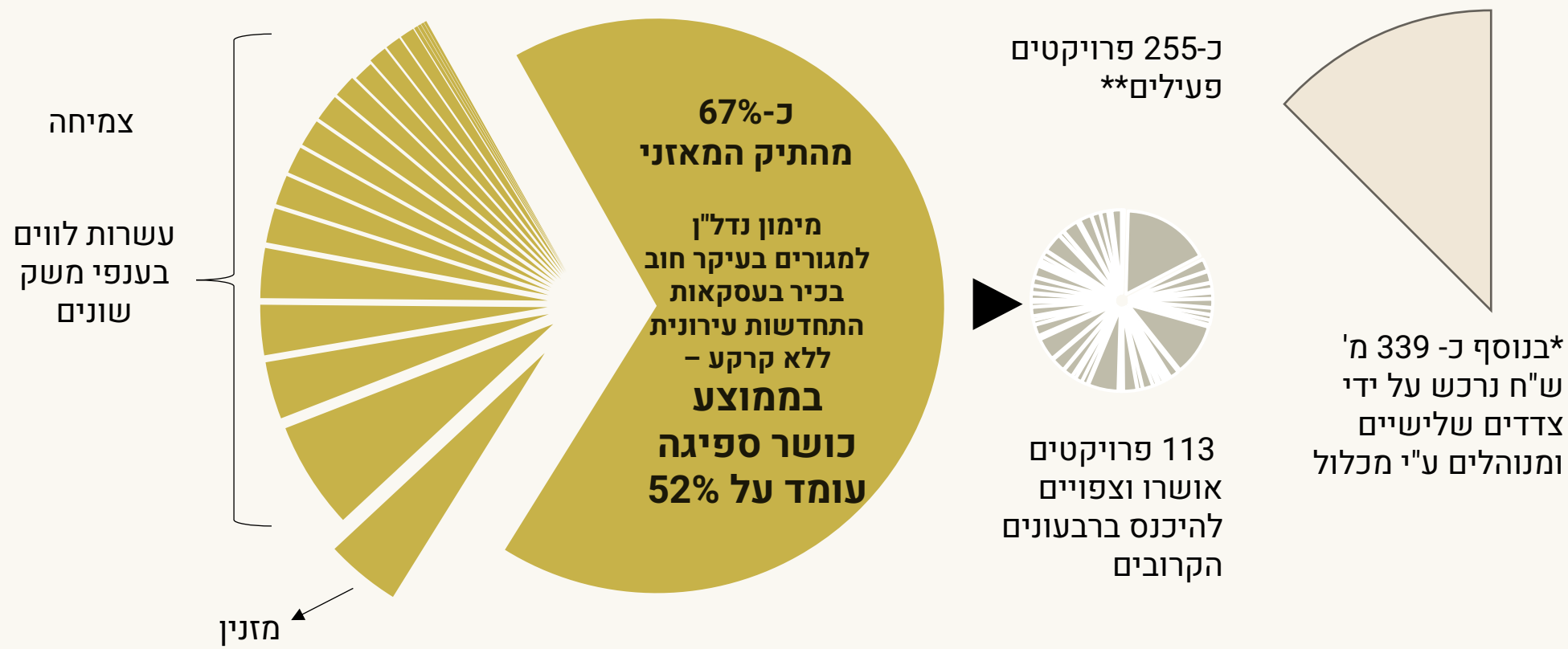
* במסגרת הפיתוח העסקי של החברה, ומתוך מטרה לטייב את השימוש של החברה בהונה העצמי, הנפיקה מכלול נדל"ן ברבעון השני והרביעי אגרות חוב צמודות אשראי בהיקף כספי של כ-191 מ' ש"ח וכ-180 מ' ש"ח למשקיעים מוסדיים יתרת האגח נכון לתום הרבעון הרביעי הינה כ-272 מ' ש"ח

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

- ביוני ובדצמבר 2024 בוצעו הנפקות 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-191 מ' ₪ וכ-180 מ' ₪
- יתרת האג"ח מגובה נדל"ן נכון ל-31.12.2024 – כ-272 מ' ₪
- בנוסף כ-67 מיליון ₪ מנוהלים על ידי מכלול נדל"ן ומוחזקים על ידי צדדים שלישיים שלא במסגרת האג"ח

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

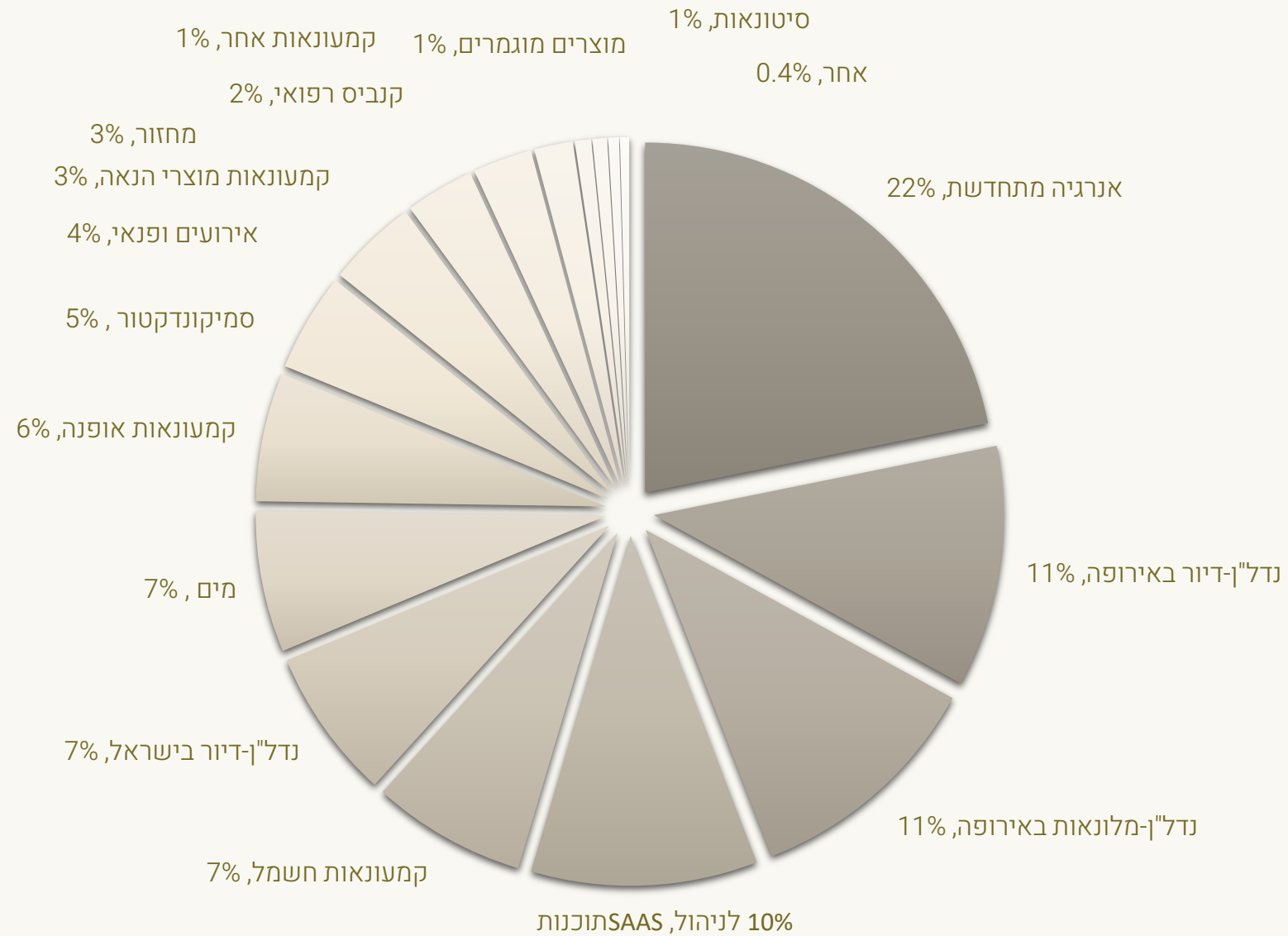
תיק אשראי והשקעות מאזני של 1.468 מיליארד ₪ ותיק מנוהל של 1.807 מיליארד ₪ (נכון ל-31.12.2024)



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

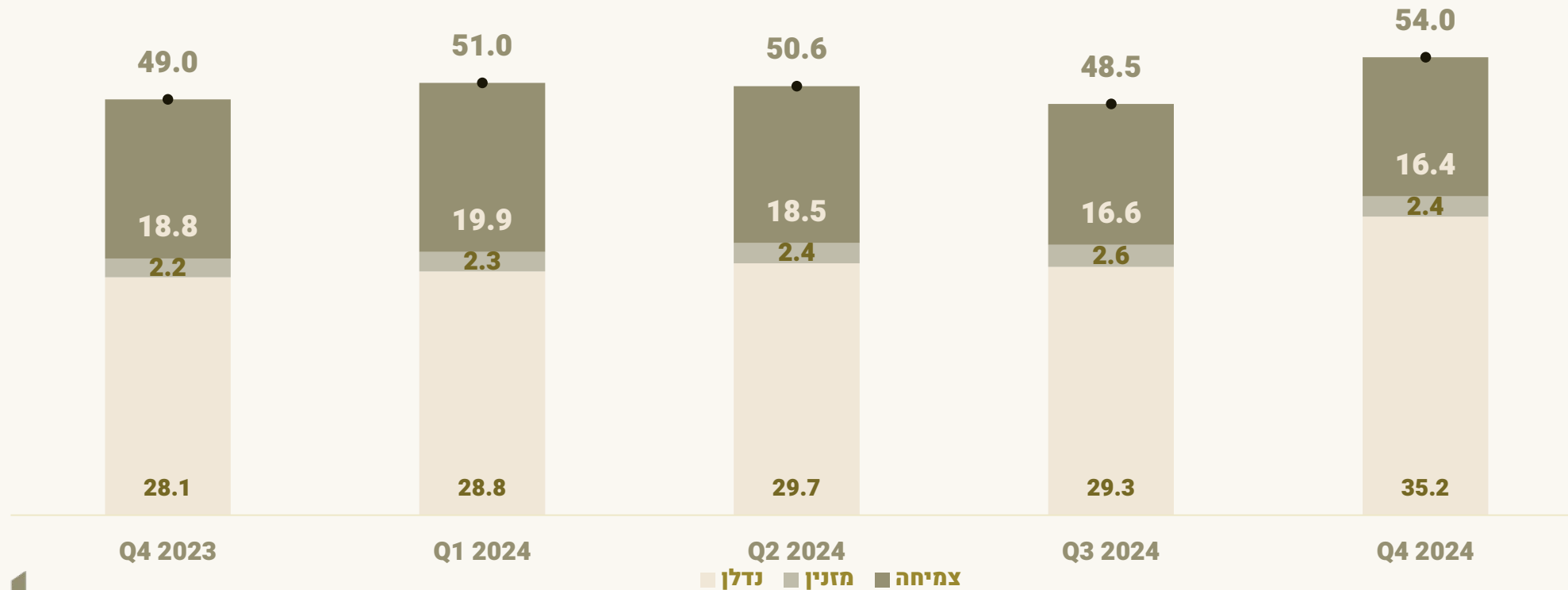
מכלול צמיחה – המשך התייצבות בגודל התיק הקיים

תיק אשראי והשקעות כ-422 מ' ש"ח (נכון ל-31.12.24)



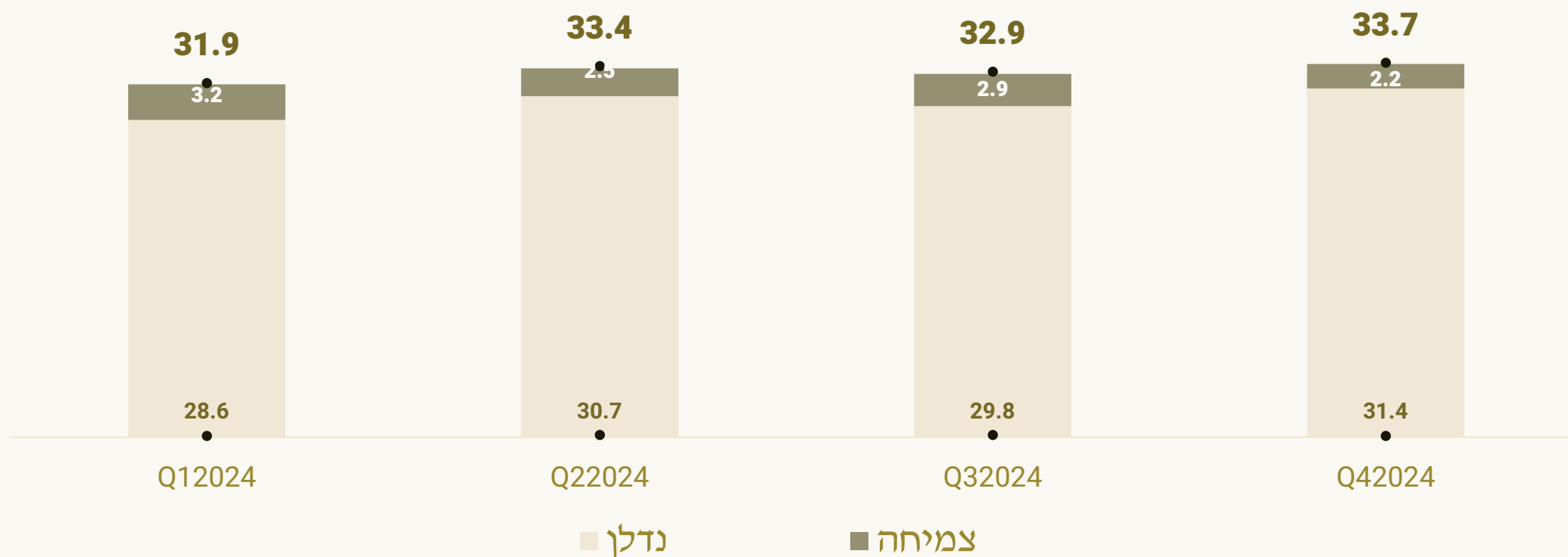
גידול בהכנסות למרות "בטן" בהכנסות מעמלות מכלול נדל"ן כתוצר לוואי של המלחמה

- גידול בהכנסות מריבית במכלול נדל"ן עקב הגידול בתיק
- מנגד, קיטון ברישום ההכנסות של עמלות ליווי בעקבות:
 - עיכוב בכניסת פרויקטים חדשים לליווי בחודשים הראשונים שלאחר פרוץ המלחמה
 - מעבר ההדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם אשר משך הליווי שלהם ארוך יותר
- המשך הקיטון במכלול צמיחה שנובע משינויים מכוונים והתאמת תיק האשראי



המשך גידול בפתיחת פרויקטים לליווי ומעבר הדרגתי לפרויקטים גדולים יותר בהיקפם, אשר השפעתם על ההכנסות מעמלות צפויה לגדול ברבעונים הבאים.

יתרות הכנסה מראש במיליוני ₪



גידול וגיוון מקורות המימון של החברה ואי חידוש קו האשראי הנחות מכלל למכלול נדל"ן (נכון לתאריך פרסום הדוחות)

היקף מקורות מימון נכון להיום:

כ-2 מיליארד ₪

(לא כולל אג"ח מגובה בטחונות במכלול נדל"ן)

מכלול מימון בע"מ

החברה הציבורית

אג"ח סחיר

304 מ' ₪

מכלול נדל"ן		מכלול צמיחה		מכלול מזנין	
הון עצמי	• הלוואת בעלים של מכלול מימון	הון עצמי	• הלוואת בעלים של מכלול מימון	הון עצמי	• הלוואת בעלים של מכלול מימון
	3 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 1.15 מיליארד ₪ (910 מ' נכון ל- 31.12.2024)		3 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 360 מ' ₪ (440 מ' נכון ל- 31.12.2024)		2 מסגרות בנקאית בהיקף כולל של 185 מ' ₪
שיעור המימון עד: 85% (82.5% נכון ל 31.12.24)		שיעור המימון עד: 65%		שיעור המימון עד: 80%	
אג"ח מגובה בטחונות* כ- 260 מ' ₪ (כ- 272 מ' ₪ נכון ל 31.12.24)					

* בנוסף כ-67 מיליון ₪ מנוהל על ידי מכלול נדל"ן ומוחזק על ידי צדדים שלישיים שלא במסגרת האג"ח.

הפרשה ספציפית לחובות מסופקים

א. מגזר הנדל"ן

הלוואות בכשל - כ-28 מיליון ש.

הוצאה להפרשה ספציפית ברבעון הרביעי לשנת 2024 – אפסית.

סך יתרות הפרשה ספציפית – כ-1.1 מיליון ש.

שיעור ההוצאה להפרשה הספציפית הממוצעת* במגזר הנדלן הינו כ-0.05%.

ב. מכלול צמיחה

הלוואות בכשל – כ-30.8 מיליון ש

הוצאה להפרשה ספציפית ברבעון הרביעי לשנת 2024 – כ-0.7 מיליון ש

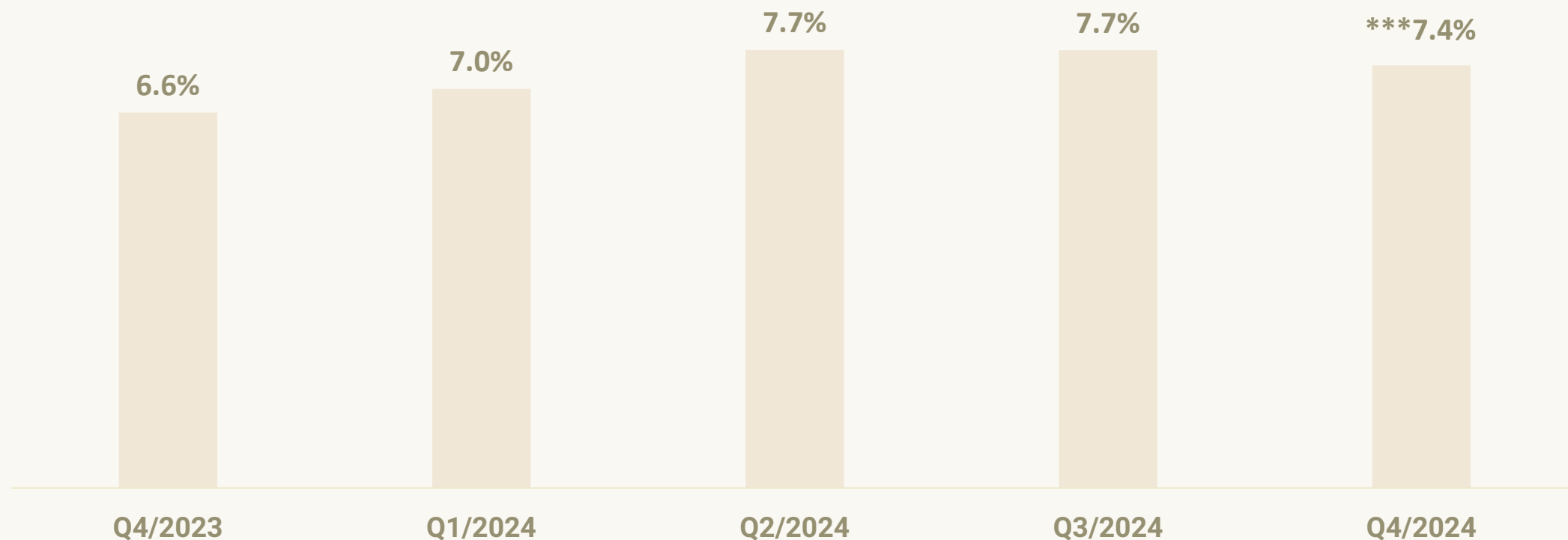
סך יתרות הפרשה ספציפית – כ-13.3 מיליון ש

שיעור ההוצאה להפרשה הספציפית הממוצעת* במכלול צמיחה הינו כ-1.2%

* חושב על ידי חילוק הוצאות לחובות מסופקים ספציפיות מכל רבעון מיום הנפקת החברה חלקי ממוצע תיק האשראי

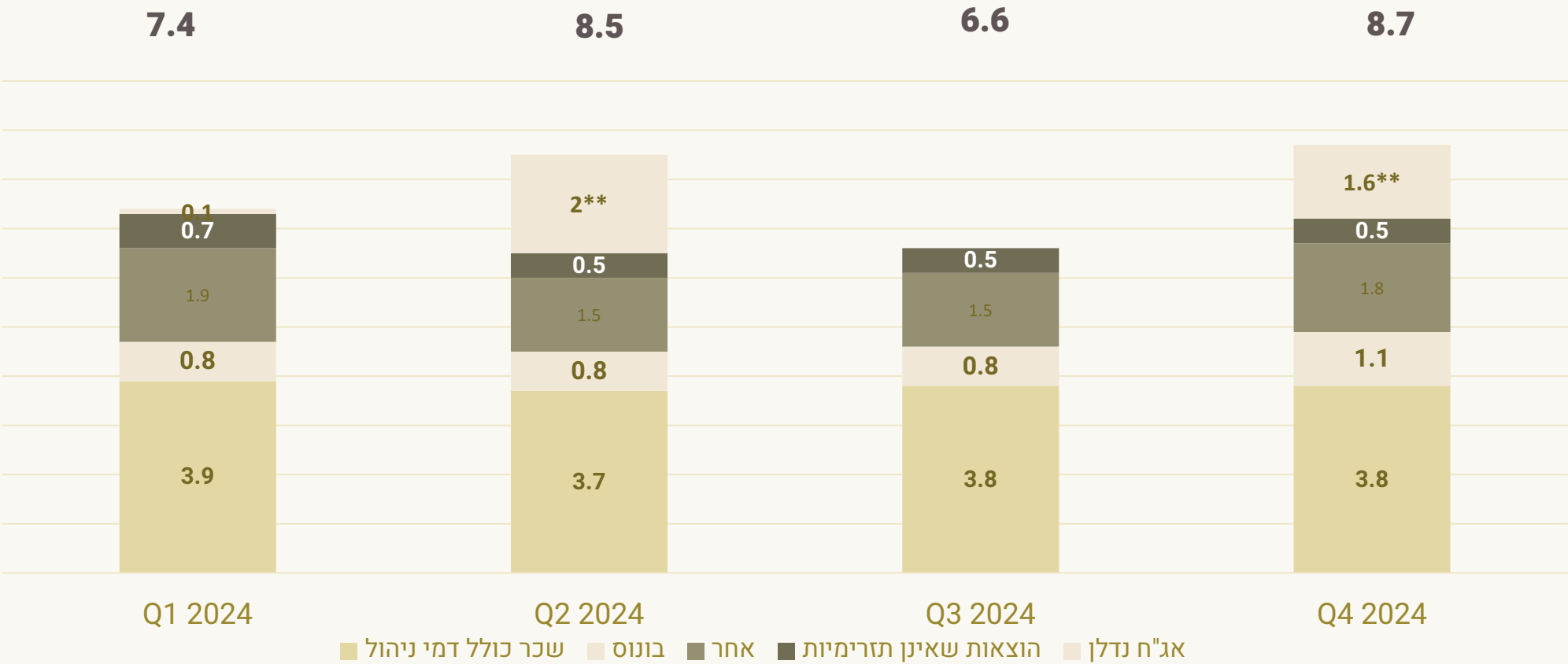
ירידה בשיעור הכנסות מימון נטו מתיק האשראי מאזני עקב ירידה ברישום הכנסות מעמלות במכלול נדלן כאמור, והפסד עקב ירידה חדה בשערי חליפין בהלוואות מט"ח (כ 1 מ' שח)**

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



הוצאות הנהלה וכלליות – גידול בבונוסים והוצאות הנפקת אג"ח צמוד בטחונות

• מתוכן כ-0.5 מ' ש' הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות*



* הוצאות חשבונאיות / שאינן תזרימיות: בגין הרבעון- הוצאות בגין אופציות ומניות לעובדים בסך 320 אש"ח, והפחתת עודפי עלות בסך 207 אש"ח.
** הוצאות בגין הנפקת אג"ח צמוד אשראי במכלול נדל"ן ברבעון השני והרביעי בסך של כ- 2 מיליון ש"ח ו- 1.6 מיליון ש"ח בהתאמה

עיקרי תוצאות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (אלפי ש"ח)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	
163,761	37,880	43,591	הכנסות ריבית
40,982	10,271	9,393	הכנסות מעמלות
(592)	351	1,018	שינויים בשווי הוגן של הלוואות
204,151	48,502	54,002	סה"כ הכנסות
(96,840)	(21,559)	(26,804)	הוצאות מימון
107,311	26,943	27,198	סה"כ הכנסות מימון, נטו
(7,254)	(1,330)	(922)	הפרשה להפסדי אשראי
(720)	(262)	7	הכנסות (הוצאות) מימון, אחרות
(25,319)	(6,079)	(6,651)	הוצאות הנהלה וכלליות וביטוח
(4,587)	(321)	(2,788)	הכנסות (הוצאות) אחרות(*)
(2,240)	(526)	(527)	הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות(**)
40,120	8,256	10,881	סה"כ הוצאות
67,191	18,425	16,317	סה"כ רווח (הפסד) לפני מס
(16,259)	(4,400)	(4,146)	הוצאות מס
50,932	14,025	12,171	רווח (הפסד) נקי לתקופה
53,172	14,551	12,698	רווח נקי מנוטרל(***)
18.9%	20.2%	17%	תשואה להון מרווח מנוטרל במונחים שנתיים

(*) שינוי בשווי החזקות הוניות במכלול צמיחה בסך של כ-1 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי ו-360 אש"ח ברבעון השלישי + הוצאות התקשרות מכלול נדל"ן בשטר נאמנות לטובת הנפקה פרטית של אגרות חוב מגובות בנכסים ברבעון השני והרביעי בסך של כ-2 מיליון ש"ח ו-1.6 מיליון ש"ח בהתאמה
(**) הוצאות חשבונאיות / שאינן תזרימיות: בגין הרבעון הרביעי לשנת 2024 הוצאות בגין מענק אופציות לעובדים בסך 320 אש"ח, הפחתת עודפי עלות בסך 207 אש"ח
(***) נטרול הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות

עיקרי תוצאות המאזן ליום 31/12/2024

התחייבויות (אלפי ש"ח)

התחייבויות שוטפות

944,464	אשראי מתאגידים בנקאיים
22,982	הכנסות מראש מלקוחות ז"ק
	חלויות שוטפות, ספקים
	זכאים והתחייבות בגין מעורבות נמשכת
107,084	
1,074,530	סך התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות והון

236,115	אגרות חוב
11,669	הכנסות מראש מלקוחות ז"א
3,331	חכירה, צדדים קשורים ומיסים נדחים
251,115	סך התחייבויות שאינן שוטפות
305,733	הון עצמי

1,631,378

סך התחייבויות והון

נכסים (אלפי ש"ח)

נכסים שוטפים

49,320	מזומנים ושווי מזומנים
877,572	הלוואות ללקוחות ז"ק
8,624	מס הכנסה לקבל
1,857	חייבים ויתרות חובה
	נכסים פיננסיים בגין מעורבות נמשכת
18,591	
955,964	סך נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

633,203	הלוואות ללקוחות ז"א
30,920	נכסים בלתי מוחשיים
11,291	נכסים פיננסיים, ר"ק ומיסים נדחים
675,414	סך נכסים שאינם שוטפים

1,631,378

סך הנכסים

רווח נקי ותשואה להון

סעיף	רבעון רביעי לשנת 2024	רבעון שלישי לשנת 2024	שנת 2024	שנת 2023
רווח נקי (באלפי ₪)	12,171	14,025	50,932	41,025
רווח מנוטרל (באלפי ₪)*	12,698	14,551	53,172	45,129
תשואה להון ממוצע (מנוטרל)	17%	20.2%	18.9%	19.8%
יחס הון עצמי מוחשי למאזן**	19.4%	19%	19.4%	16.7%

* רווח נקי בתוספת הוצאות חשבונאיות שאינן תזרימיות
** מחושב כפי שמחושב לצורך האג"ח - הון חשבונאי בתוספת הלוואות בעלים נחותות חלקי מאזן חשבונאי בניכוי יתרות מזומנים