



## מצגת לשוק ההון

נובמבר 2021

על בסיס נתוני דוח 30.9.2021

רישיון מורחב למתן אשראי 54731

# מניף

שירותים פיננסיים בע"מ

מצגת זו הוכנה על ידי מניף – שירותים פיננסיים בע"מ ("החברה") כמצגת כללית אודות החברה.

המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך ו/או הזמנה לקבלת הצעות כאמור ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מסוג כלשהו. מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל, והיא אינה מחליפה איסוף וניתוח מידע עצמאיים.

המצגת נערכה, לשם הצגה נוחה ותמציתית, והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה או תפרסם החברה לציבור.

אין להסתמך על מצגת זו ואין לראות במצגת זו משום מצג או התחייבות כלשהם, לרבות לא לשלמות או לדיוק המידע הכלול בה. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע במצגת זו לבין המידע הרשום בספרי החברה ו/או המופיע בפרסומים רשמיים, יגבר האמור במידע הרשום בספרי החברה ו/או המפורסם בפרסומים רשמיים כאמור.

במצגת זו כללה החברה תחזיות, תכניות, הערכות ומידע אחר המתייחס לאירועים או לעניינים עתידיים, אשר מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה והערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת, בין השאר, על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה בעת עריכת מצגת זו, ובכלל זאת, הערכות שוק של מתחריה, נתונים סטטיסטיים שפרסמו גופים ורשויות שונות, הכלול בהם ונכונותם לא נבחנה על פרסומים מקצועיים, פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונות ו/או לשלמותו של המידע ידי החברה באופן עצמאי. התממשות או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, ואשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.

## חברה מובילה במתן פתרונות מימון ליזמי נדל"ן



החברה פועלת בתחום המימון החוץ בנקאי ליזמי נדל"ן, כאשר המוצר העיקרי והבסיסי שלה הינו השלמת הון ליזמים בפרויקטים בתחום הבניה



אסטרטגיית החברה הינה לספק ליזמים את המעטפת הפיננסית הנדרשת לצורך פעולתם וצמיחתם



חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מדצמבר 2020

לחברה דירוג A3.il עם אופק דרוג יציב מחברת מידרוג. בשלב זה, החברה טרם הנפיקה אג"ח

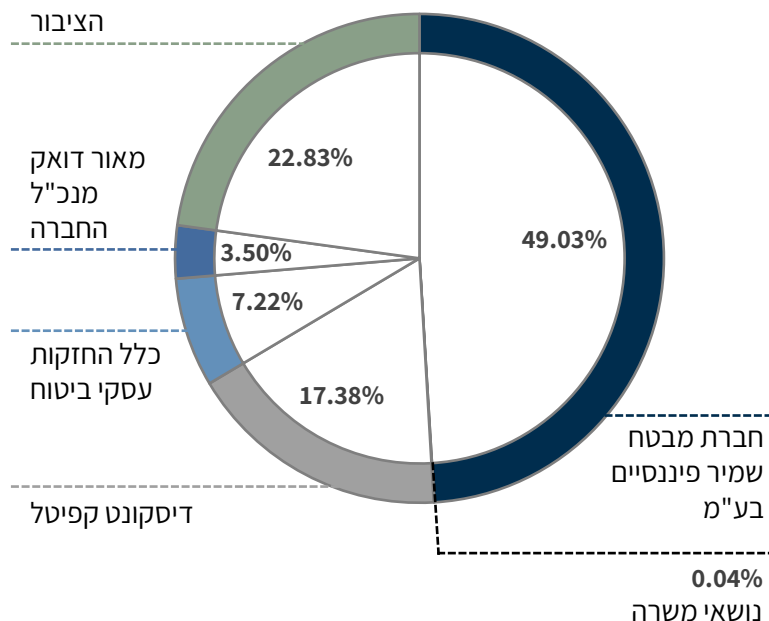


בחודש יוני 2021 הודיעה החברה על כניסתה לתחום פעילות מימון אישי (מימון פרטיים בנדל"ן, ובפרט מימון קבוצות רכישה) - הפעילות בשלבי הקמה



ניסיון, מקצועיות ומוניטין של למעלה מ-22 שנה

בעלי המניות בחברה הינם:



**כ-1,039**  
 מיליון ש"ח

תיק לקוחות (אשראי) נכון ליום 30/9/2021

**כ-47.2**  
 מיליון ש"ח

\* רווח פיננסי לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ב- 30/9/2021

דירקטוריון החברה מורכב מאנשים בעלי מיומנות פיננסית וניסיון עתיר שנים בתחום הנדל"ן

## הנהלת החברה



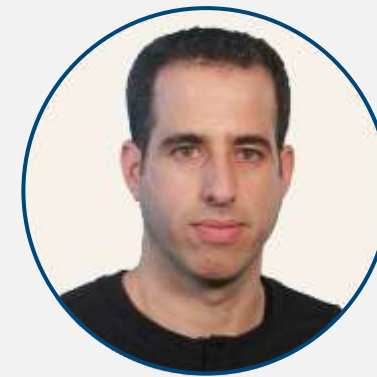
**גב' נילי ברדה**  
מנהלת כספים

מכהנת כמנהלת הכספים של החברה משנת 2013, בעבר מנג'רית במשרד רו"ח KPMG סומך חייקין



**מר מאור דואק**  
מנכ"ל

מכהן כמנכ"ל החברה משנת 2009 בעל ניסיון של קרוב ל-20 שנה בתחום מימון הנדל"ן



**מר גיא שמיר**  
יו"ר דירקטוריון

סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ ודירקטור בחברות מקבוצת מבטח שמיר

מכוח ניסיונה, למניף היכולת לבצע עסקאות מימון מורכבות תוך השגת יתרונות מקסימליים ללקוחותיה

בחודש יוני 2021 החברה הודיעה על כניסתה לתחום מימון נדל"ן לפרטיים ובעיקר לקבוצות רכישה

אשראי ליזמים בתחום הנדל"ן כנגד שיעבוד בדרגה ראשונה או בדרגה שנייה

מתן מגוון פתרונות פיננסיים ליזמים באופן המספק להם מעטפת מימונית כוללת למימון הפעילות והצמיחה

השלמת הון עצמי ליזמים בתחום הבניה למגורים מניף מממנת לרוב כ-50%-70% מההון העצמי הנדרש. הפעילות מבוצעת במסגרת פרויקטים במימון בנקאי.

מניף הינה בעלת ניסיון רב במגוון פרויקטים ובמצבי שוק משתנים, ומכוח אלו ביכולתה לבצע חיתום איכותי וניהול המימון בגמישות מיטבית לרווחת המעורבים בפרויקט





יכולת החיתום והבקרה של החברה הוכיחה את עצמה לאורך שנים בשיעורי דיפולט\* אפסיים:

## ביזור התיק נכון להיום

בשלושה פרויקטים חשיפת החברה לפרויקט הינה גבוהה מכ- 30 מיליון ש"ח\*\*

בשלושה פרויקטים חשיפת החברה הינה כ-20-30 מיליון ש"ח לפרויקט

ביתר הפרויקטים חשיפת החברה הינה נמוכה מכ-20 מיליון ש"ח



תיק ההלוואות של החברה מבוזר בין כ- 72 פרויקטים שונים (כולל התחייבויות חתומות)

חשיפה ממוצעת לפרויקט בהיקף של בין כ-10-15 מיליון ש"ח

**01** החברה מייצרת באופן עקבי לאורך כל שנות פעילותה תשואה שנתית דו-ספרתית על תיק לקוחותיה תוך שיעור דיפולט\* העומד על כ-0.2%

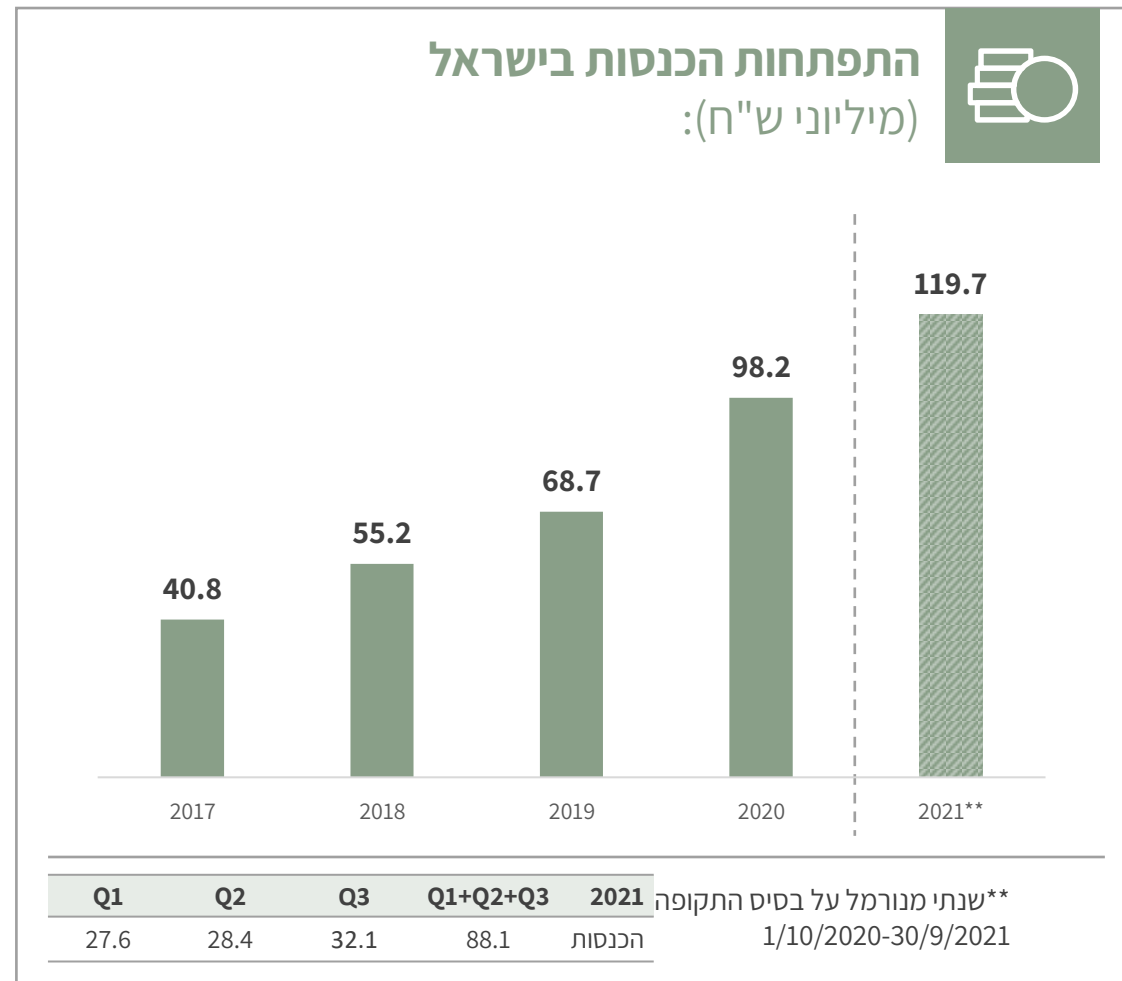
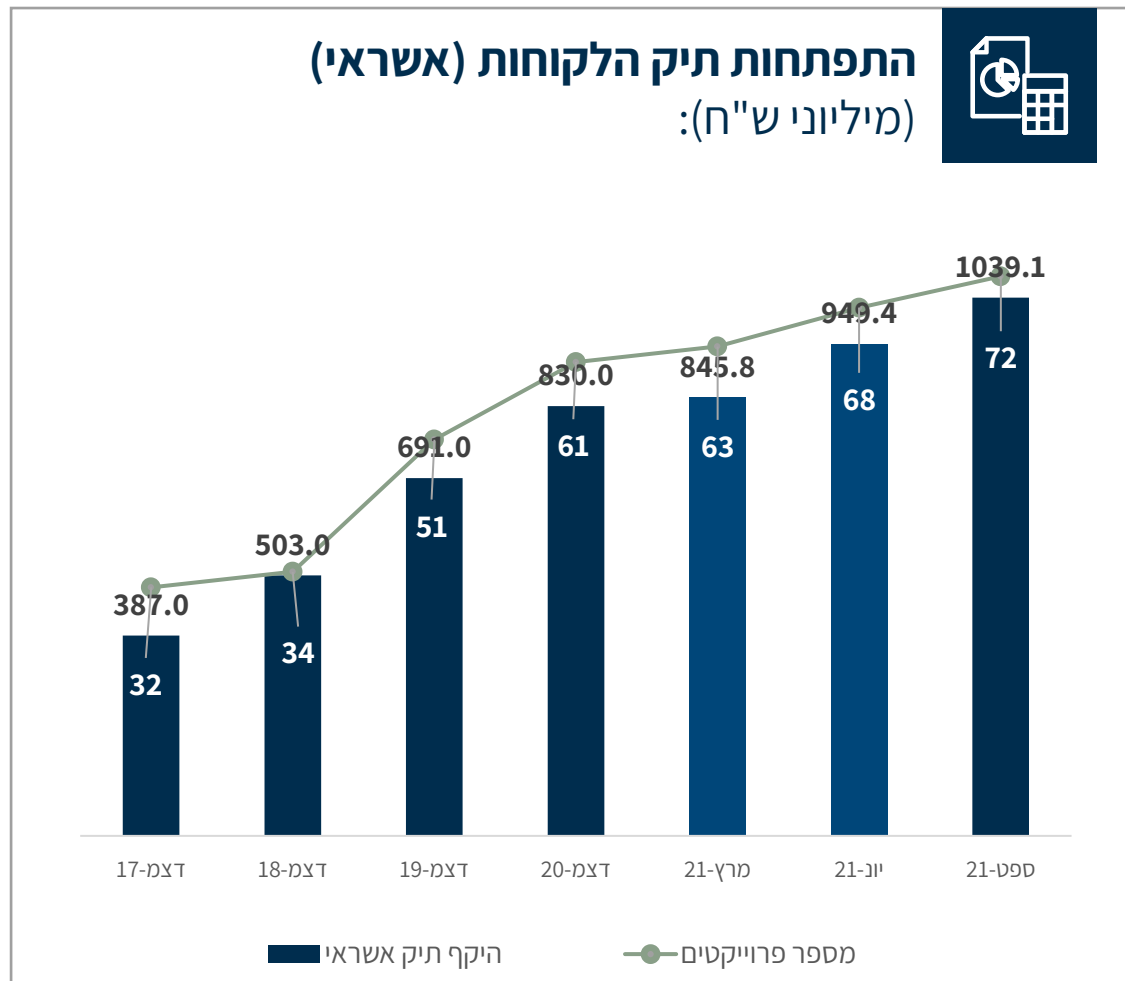
**02** גם בעסקאות בהן נדרשה מניף לטפל באופן מיוחד לגביית האשראי, לא נרשם הפסד קרן משמעותי וברוב העסקאות נרשמה תשואה חיובית (במרביתן תשואה מלאה)

**03** לקוחות החברה נבחרים בקפידה ובהיקף רחב ומבוזר

\* דיפולט במצגת זו משמעו הפסדי אשראי על קבן המימון.

\*\* הלוואה שהיקפה כ- 70 מיליון ש"ח, ניתנה בתנאי סיכון נמוכים - שעבוד ראשון לחברה ו-LTV הנמוך מ- 40%. כמו כן חשיפה לשני פרויקטים נוספים בסך של כ- 35 ו-37.5 מיליון ש"ח.

תיק החברה\* צומח בשנים האחרונות בקצב נאה הודות לביצועים עסקיים יוצאי דופן המתבטאים בהפסדי אשראי נמוכים מאוד בהתאם לגידול של תיק הנכסים של החברה, החברה מציגה גידול עקבי בתוצאותיה הכספיות



\* תיק הלקוחות של החברה הינו קרן המימון שהועמדה ללקוח, בתוספת יתרת לקוחות בגין תמורה שנצברה, ובתוספת התחייבויות חתומות של הלקוח

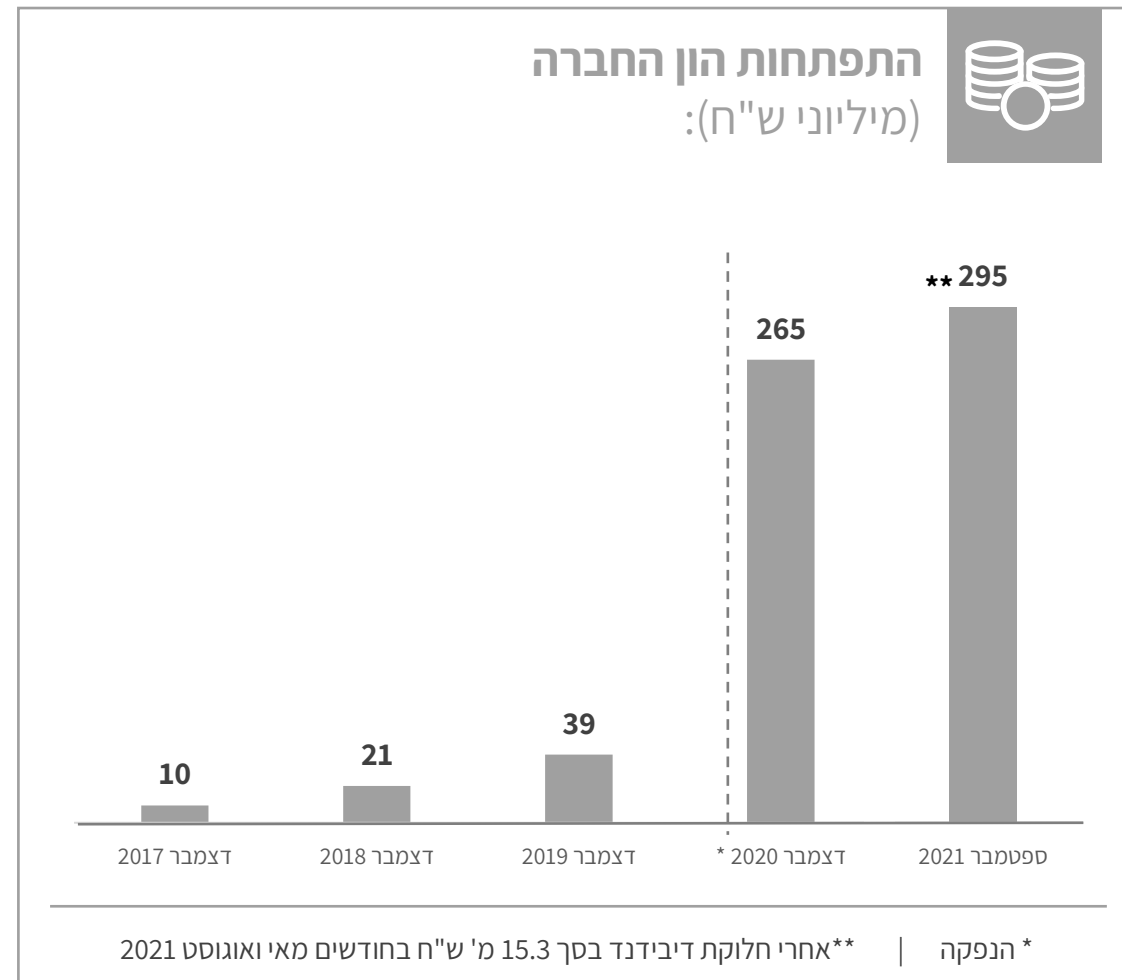
ביום 11 בנובמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה על **חלוקת דיבידנד בסך של כ-9 מיליון ש"ח** (כ-0.148825 ש"ח לכל מניה רגילה), וזאת לאחר **חלוקת דיבידנד בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח באוגוסט 2021** (כ-0.13725 ש"ח לכל מניה רגילה) ולאחר **חלוקת דיבידנד בסך של כ-7 מיליון ש"ח** (כ-0.115753 ש"ח לכל מניה רגילה) בחודש מאי 2021



**כ-82 מיליון ש"ח ל-30.9.2021**  
היקף כספי של חבר הפרויקטים הקיימים של החברה שאושרו וטרם הועמד המימון עבורם בפועל



**226 מיליון ש"ח**  
סך חבר ההכנסות הצפוי של החברה מפרויקטים קיימים בלבד (וללא פרויקטים שכבר אושרו ו/או פרויקטים עתידיים) נכון ליום 30 בספטמבר 2021 (לא כולל תמורות נוספות שיצטברו בפרויקטים האמורים)



\* ההון של החברה גדל בכ-200 מ' ש"ח במסגרת הנפקת מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה. עוד במסגרת ההנפקה השתנה מבנה הגיוס של החברה, כך שחלף גיוס ההון לפעילות מבעלי המניות, מממנת החברה את פעילותה מהון עצמי וממסגרות אשראי בבנקים. מבנה זה הוזיל את עלות המימון של החברה והגדיל את מקורותיה.



לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס		לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
8,120	3,635	13,713	6,168	12,765	10,607	14,008	20,410	40,486	<b>רווח כולל נטו לתקופה לפי הדוחות הכספיים</b>
									השפעות חשבונאיות שאינן תזרימיות
2,323	989	8	707	1,173	1,737	887	3,433	2,068	הפרשה כללית לחומ"ס עקב הגידול בתיק**
498	-	1,208	-	1,688	-	1,706	-	4,602	שווי הוגן אופציות נושאי משרה
22,849	-	-	-	-	-	-	-	-	הקצאת מניות למנכ"ל
<b>33,790</b>	<b>4,624</b>	<b>14,929</b>	<b>6,875</b>	<b>15,626</b>	<b>12,344</b>	<b>16,602</b>	<b>23,843</b>	<b>47,157</b>	<b>רווח פיננסי</b>



\* רווח פיננסי משמעו רווח נקי בנטרול הוצאות חשבונאיות לא תזרימיות הכוללות הפרשה כללית לחומ"ס והוצאות הוניות בגין מניות וכתבי אופציה לנושאי משרה ועובדי החברה  
 \*\* החברה יוצרת הפרשה כללית להפסדי אשראי בשיעור של 2.5% על הגידול נטו בהיקף ההלוואות החדשות לפרויקטים

שיעור רווח פיננסי\* מההכנסות (מיליוני ש"ח)

2020	Q1	Q2	Q3	Q1+Q2+Q3	
98.2	27.6	28.4	32.1	88.1	הכנסות
33.8	14.9	15.6	16.6	47.2	רווח פיננסי*
34.4%	54.1%	55.0%	51.8%	53.6%	שיעור רווח פיננסי* מההכנסות



**23.7%** במונחים שנתיים

תשואה על ההון לתחילת שנה על פי הרווח הפיננסי\* לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ב-30 בספטמבר 2021



# עיקרי מאזן ליום 30.09.2021 (באלפי ש"ח)



התחייבויות	
112,010	אשראי מתאגידים בנקאיים
12,578	זכאים אחרים
3,581	צדדים קשורים
109	חלויות שוטפות הסכם חכירה
<b>128,278</b>	<b>סך התחייבויות שוטפות</b>
470,261	אשראי מתאגידים בנקאיים
81,348	התחייבות לתאגיד פיננסי
278	התחייבויות אחרות לז"א
2,535	התחייבות בגין הסכם חכירה
295,020	הון עצמי
<b>977,720</b>	<b>סך התחייבויות והון</b>

נכסים	
25,497	מזומנים ושווי מזומנים
87,372	לקוחות וחייבים אחרים
10,017	מלאי נדל"ן
193,695	הלוואות לחברות קבלניות
<b>316,581</b>	<b>סך רכוש שוטף</b>
140,608	לקוחות
511,415	הלוואות לחברות קבלניות
3,752	רכוש קבוע
834	הוצאות מראש לזמן ארוך
4,530	מיסים נדחים ועלויות מימון נדחות
<b>977,720</b>	<b>סך נכסים</b>



הרחבת הפעילות  
בתחומים המשיקים  
לתחום הליבה  
בתחום מימון נדל"ן  
לפרטיים ובעיקר  
מימון קבוצות רכישה



לחברה קשרי עבודה טובים  
עם הבנקים ובאפשרותה  
להגדיל את מסגרות  
האשראי במקביל  
להתפתחות בתיק הלקוחות  
(אשראי) בעתיד



**268 מיליון**  
**ש"ח**

מסגרות פנויות נכון  
ל-30/9/21 להשקעות  
פוטנציאליות עתידיות

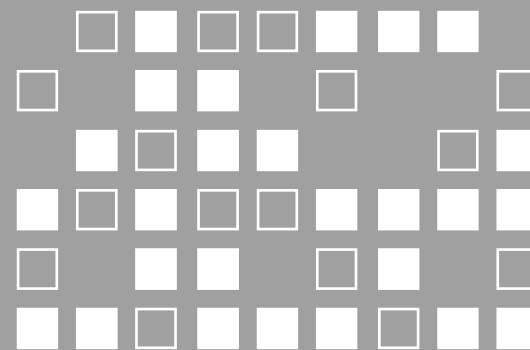
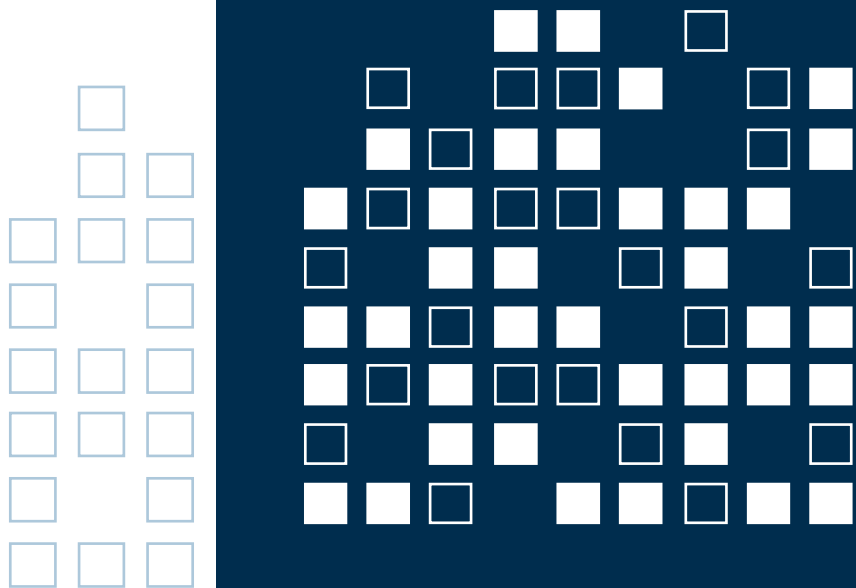


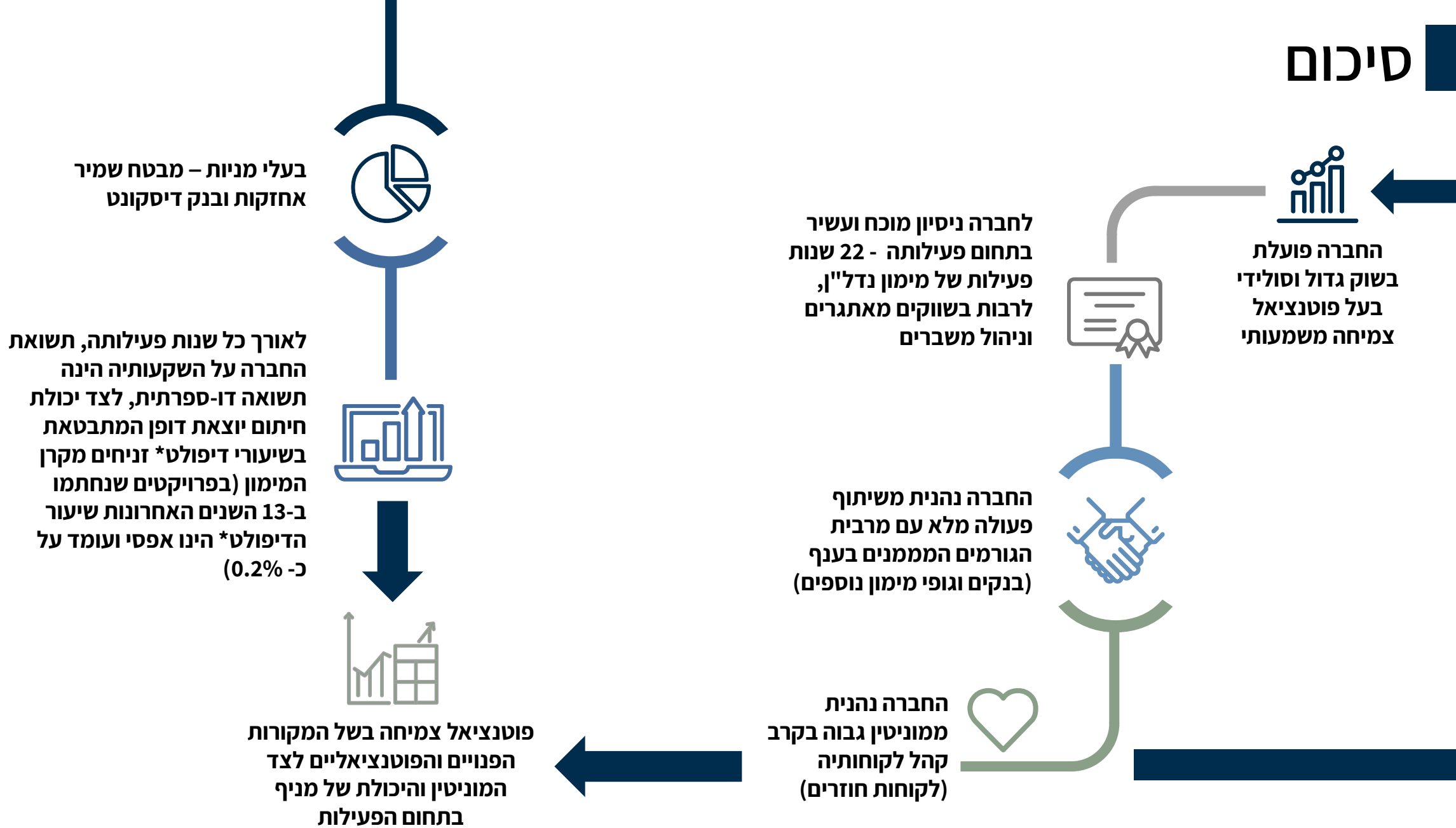
**850 מיליון ש"ח**

מסגרות אשראי של  
החברה בבנקים בהתאם  
למודל הגיוס של החברה  
לאחר ההנפקה

**צמיחה בהיקפי  
הפעילות המסורתיים  
ופיתוח מתווים ומוצרים  
נלווים ויצירתיים**

**הרחבת הפעילות  
בתחומים המשיקים  
לתחום הליבה של החברה  
ופיתוח תחום מניף אישי**





\* דיפולט במצגת זו משמעו הפסדי אשראי על קרבן המימון.



# מניף

שרותים פינוסיים בע"מ

**תודה רבה**

[maor@menif.co.il](mailto:maor@menif.co.il)

**מאור דואק**

[nili@menif.co.il](mailto:nili@menif.co.il)

**נילי ברדה**

טל. 03-6124005

