



מצגת לשוק ההון

נובמבר 2020

מניף
שירותים פינונסיים 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 שתפרסם החברה לציבור, ובייחוד בטיוטות התשקיף או בתשקיף החברה הסופי שמתעתדת החברה לפרסם ולרשום לפיו את מניותיה לראשונה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("התשקיף").

הואיל ומצגת זו נערכת עוד לפני גיבוש הנוסח הסופי של התשקיף, יתכנו שינויים בנתונים המוצגים במצגת זו. 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. התממשותו 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.

במצגת זו, שקף 14 כולל נתוני פרופורמה, המשקף את תוצאות החברה לפי מודל המימון לאחר ההנפקה, על בסיס ההנחות כדלקמן: (1) שיעור הריבית על הלוואות בנקאיות או אג"ח הינו 3%, (2) יתר ההוצאות ללא שינוי מהותי ו-(3) בכל שנה תתבצע חלוקת דיבידנד בשיעור של 50% מהרווח הנקי אחרי מיסים.

חברה מובילה במתן פתרונות מימון ליזמי נדל"ן



כ-812
מיליון ₪

תיק אשראי*
30/9/2020

כ-13
מיליון ₪

רווח שוטף פרופורמה
לרבעון שלישי ** (שלושה
חודשים) 2020



בפרויקטים שנחתמו ב- 12
השנים האחרונות, **שיעור**
דיפולט שולי מהקרן > 0.05%



צמיחה מתמשכת בהיקף
הפעילות לאורך שנים



תיק אשראי מפוזר
על פני מגוון פרויקטים



עיקר פעילות החברה ממומנת
באמצעות **המערכת הבנקאית**



עיקר פעילות החברה הינה מימון הון
עצמי ליזמים בתחום הנדל"ן למגורים



ניסיון, מקצועיות ומוניטין של **למעלה**
מ-21 שנה



מיום הקמתה החברה הייתה
מעורבת במימון של מאות פרויקטים



לאורך שנות פעילות השיגה החברה
תשואה דו ספרתית על השקעותיה

* ליום 30/09 כולל חוזים חתומים מול לקוחות (קרן מימון, תמורות והתחייבויות חתומות)

** לפרטים אודות דוח רווח והפסד פרופורמה, בהנחה של החלפת מקורות המימון, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2020. הרווח פרופורמה לשלושה חודשים הינו כ- 15.4 מיליון ₪ (לתשעה חודשים כ-35 מיליון ₪) אך הרווח השוטף פרופורמה המוצג לעיל הינו בניכוי השפעות חד פעמיות הוא כ- 13 מיליון ₪.

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

הנהלת החברה



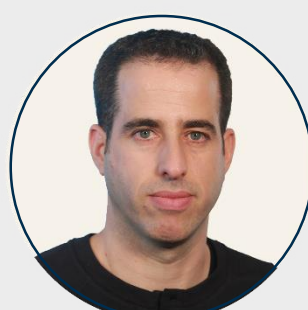
גב' נילי ברדה
חשבת כספים

מכהנת כחשבת
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



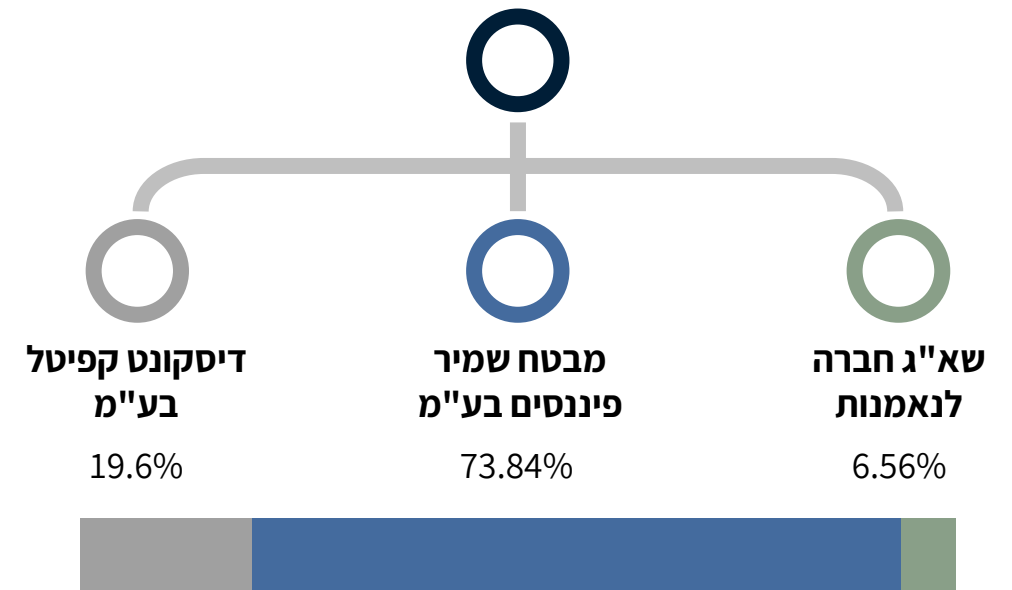
מר גיא שמיר
יו"ר דירקטוריון

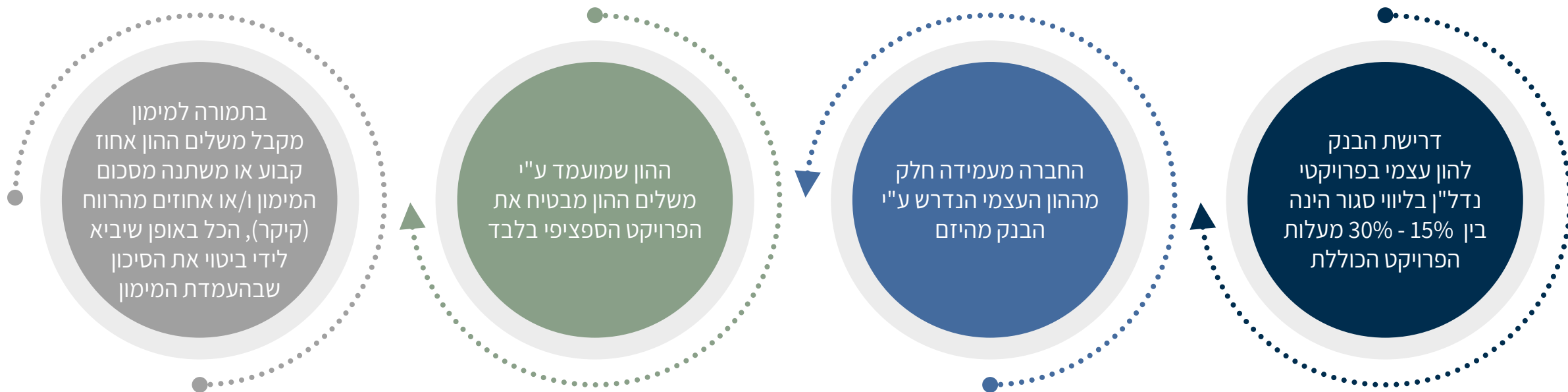
סמנכ"ל פיתוח עסקי
בחברת מבטח שמיר
אחזקות בע"מ
ודירקטור בחברות
מקבוצת מבטח שמיר

מבנה בעלות

מניף
שרותים פיננסיים בע"מ

מניף שרותים פיננסיים בע"מ





דרושה הסכמת הבנק המלווה למתווה העסקה. תועלת הבנק בעסקה הינה בשמירה על מרווחי הון מבוקשים בכפוף למשאבי היזם כאשר ככל והגורם שמעמיד את השלמת ההון הינו גורם מקצועי, בעל ניסיון ומוניטין אזי הבנק מעודד הכנסת גורם זה ונהנה מהתועלת שזה יכול לתת ליזם ולפרויקט



במסגרת העסקה נרשמים לטובת משלים ההון שעבודים מדרגה שניה על נכסי הפרויקט (ראה שקף בהמשך)

השלמת הון הפכה לאטרקטיבית, מאחר והיא מאפשרת ליזמים לנצל הזדמנויות עסקיות תוך מינוף מבוקר

יתרונות היזם:

השגת תשואה גבוהה יותר על ההון

פיזור סיכונים

הוצאה לפועל של פרויקטים בהם מרכיב ההון משמעותי עבור היזם

חילוץ עודפים מפרויקטים קיימים

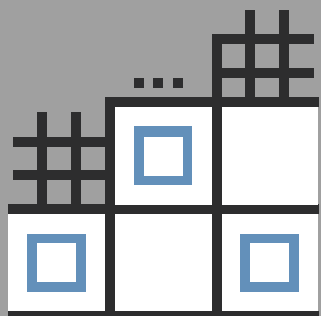
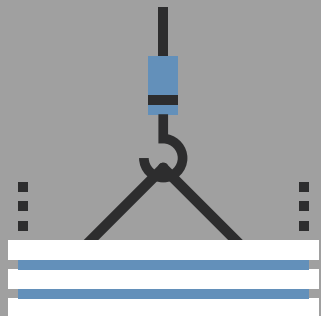
ניהול תזרים המזומנים השוטף של החברה היזמית

משלים ההון יכול לשמש במקרים מסוימים כגורם יעיל בקבלת הליווי הבנקאי לפרויקט

השלמת ההון מייצרת ערך רב ליזם, והביקוש אליה כמעט ואינו מושפע משינויים מאקרו-כלכליים בשוק הנדל"ן, שכן בשוק נדל"ן משגשג גובר הצורך להון עקב הגידול בפרויקטים הקמים ובשוק נדל"ן בהאטה מגבלת ההון מהווה צוואר בקבוק עבור היזמים



דוגמא - פרויקט ל-50 יח"ד דיור בהוד השרון



תשואת היזם במנגנון השלמת הון של 60%

100 מ' ש

84 מ' ש

16 מ' ש

17 מ' ש (כ-20%)

מימון ה-Mezzanine
10 מ' ש

הון עצמי יזם
7 מ' ש

חלק משלים ההון ברווח (מוערך) 3.5 מ' ש

רווח היזם 12.5 מ' ש

179%

תשואת היזם ללא השלמת הון

100 מ' ש

84 מ' ש

16 מ' ש

17 מ' ש (כ-20%)

סה"כ הכנסות

סה"כ הוצאות

רווח

הון עצמי נדרש

94%

תשואה על ההון ליזם

מכוח ניסיונה למניף היכולת לבצע עסקת מימון מורכבת בשעבוד ראשון תוך השגת יתרונות מקסימליים ללקוחותיה

**אשראי ליזמים
בתחום הנדל"ן
כנגד שיעבוד
בדרגה ראשונה**

השלמת הון עצמי ליזמים בתחום הבניה למגורים

מניף מממנת לרוב 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

החברה מייצרת באופן עקבי לאורך כל שנות פעילותה תשואה שנתית דו-ספרתית על תיק השקעותיה תוך שיעורי דיפולט אפסיים



להבטחת השבת המימון שהחברה מעמידה ליזם, מתנה החברה את העמדת המימון בקבלת בטוחות מהיזם



אופי הבטוחות המקובל למימון השלמת הון עצמי:

שיעבוד מדרגה שניה על זכויות הפרויקט

ריקורס לחברה היזמית

במרבית המקרים ערבות אישית של היזם

התחייבויות הגוף המלווה:

לרשום את שעבודי מניף בדרגה שניה

התחייבות שלא לשחרר ליזם עודפים ללא אישור מניף
 (למניף קדימות על פני היזם בשחרור עודפים)

וויתור על הצלבת ביטחונות (זכות קיזוז)

במימון נדל"ן ללא בנק מלווה שעבודי מניף הינם שעבוד ראשון על נכסי הפרויקט/בטוחות שהיזם מעמיד להבטחת המימון, ערבויות אישיות וריקורס.



תהליך חיתום ובקרה במניף

תהליך החיתום והבקרה דורשים know-how ייחודי, המאופיין בהתמחות ייעודית בתחום, ניסיון והיכרות מעמיקה עם השחקנים הפועלים בשוק ועם המגמות הדינאמיות החלות בו



ניהול תהליך חיתום והעמדת מימון

כל הלוואה עוברת תהליך חיתום קפדני המורכב ממספר שלבים:



ניהול תהליך מעקב שוטף

עם השלמת העסקה, מנהלת החברה תהליכי מעקב וניתוח שוטפים אודות התקדמות הפרויקט בעבורו הועמדה ההלוואה:

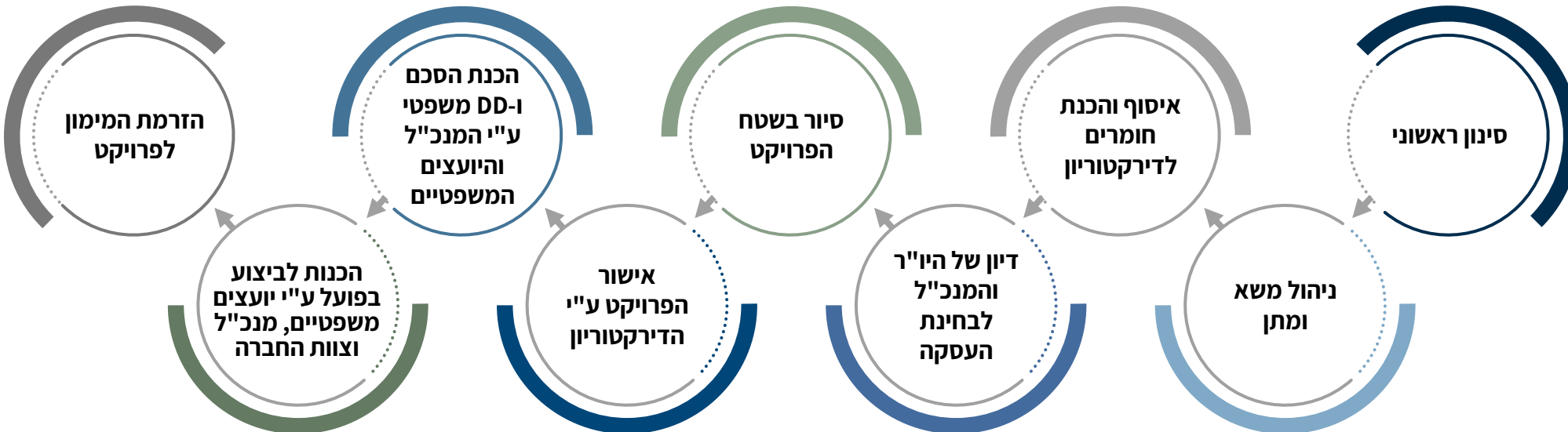
קשר שוטף עם היזם

קשר שוטף עם הבנק המלווה

קבלת דוחות מפקח שוטפים

רישום ומעקב במערכות מידע
עיסקי כגון BDI וכיוצ"ב

קבלת חומרים רלוונטיים נוספים
באופן שוטף



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

ביזור התיק נכון להיום



01

החברה מייצרת באופן עקבי לאורך כל שנות פעילותה תשואה שנתית דו-ספרתית על תיק השקעותיה תוך שיעורי דיפולט אפסיים

02

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

03

לקוחות החברה נבחרו בקפידה ובהיקף רחב ומבוזר

* הלוואה שהיקפה כ- 70 מיליון ₪, ניתנה בתנאי סיכון נמוכים - שעבוד ראשון לחברה ו-LTV הנמוך מ- 40%. וכן חשיפה לפרויקט נוסף בסך של כ- 35 מיליון ₪.

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



כ-52 מ' ש

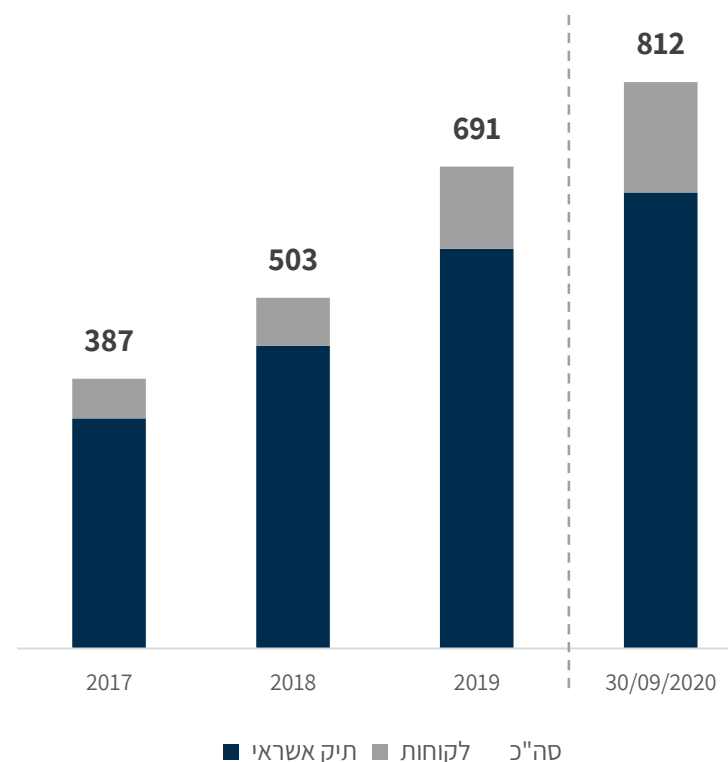
היקף כספי של חבר הפרויקטים
הקיימים של החברה שאושרו
וטרם הועמד המימון עבורם בפועל



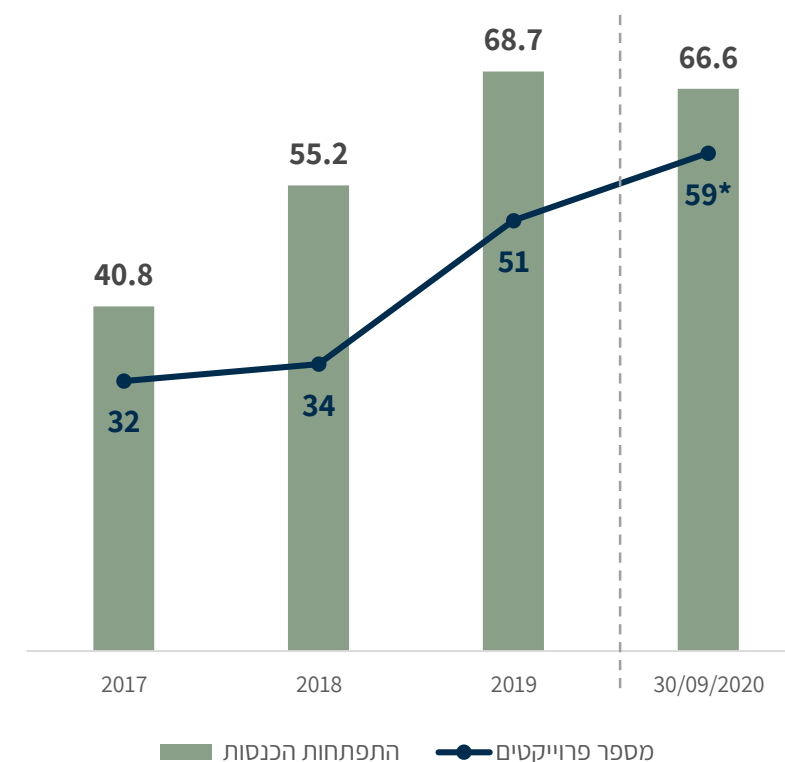
158 מ' ש

סך חבר ההכנסות הצפוי של החברה
מפרויקטים קיימים בלבד (וללא
פרויקטים שכבר אושרו ו/או פרויקטים
עתידיים) נכון ליום 30.9.2020 (לא
כולל תמורות נוספות שיצטברו
בפרויקטים האמורים)

התפתחות תיק האשראי (מיליוני ש)



התפתחות הכנסות בישראל (מיליוני ש)



* מספר הפרויקטים ליום 30/06/2020 כפי שמופיע בתשקיף עומד על 56 פרויקטים. על פי הערכות החברה מספר הפרויקטים ליום 30/09/2020 עומד על 59 פרויקטים



שינוי מבנה המימון יאפשר לחברה
 נגישות לשוק ההון (אקוויטי וחוב)
 ובכך דינאמיות בהיבטי היקפי
 המימון הנדרשים לה ומקורותיהם



מעבר לתמיכה בצמיחת הפעילות, שינוי
 מבנה המימון האמור צפוי לאפשר לחברה
 ניצול טוב יותר של משאביה הכספיים לטובת
 התייעלות פיננסית והוזלה משמעותית של
 עלות ההון של החברה



עד היום מומנה פעילות החברה בעיקרה ע"י
 ערבויות בעלי המניות בתמורה לדמי סיכון בשיעור
 של 8.5% מגובה הערבות לשנה בתוספת ריבית
 בנקאית (עלות אפקטיבית קרובה ל-10%) וחלקה
 ממסגרות עצמאיות של החברה בבנקים



לאחר ההנפקה ישונה מבנה המימון של החברה כדלקמן:

- שכבת הון עצמי
- גיוס אג"ח/ מימון בנקאי
- הקמת מסגרת בבנקים

עיקרי רווח והפסד (כולל פרפורמה)

א' ש	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30/09/2020	2019	2018	2017
הכנסות	26,564	68,744	55,235	40,919
הוצאות דמי סיכון*	7,568	29,911	22,339	18,217
הפסדים ממימון פרויקטים וירידת ערך מלאי	331	1,041	6,951	2,558
הוצאות הנהלה וכלליות	1,820	6,250	5,341	4,690
הוצאות אחרות	250	1,000	1,000	500
הוצאות מימון	2,801	6,711	5,045	4,249
רווח לפני מסים	13,776	23,831	14,559	10,705
רווח כולל לשנה	10,607	18,069	11,159	8,042
רווח לפני מסים	13,776	23,831	14,559	10,705
בתוספת דמי סיכון*	7,586	29,911	22,339	18,217
בתוספת עלויות מימון	2,801	6,711	5,045	4,249
בניכוי הוצאות חברה ציבורית	-250	-1,000	-1,000	-1,000
בניכוי עלויות מימון חברה** ציבורית על הלוואות בנקאיות ואג"ח	-3,849	-12,596	-10,055	-7,794
רווח לפני מסים להכנסה	20,064	46,857	30,888	24,377
מסים על הכנסה	4,616	11,058	7,156	5,808
רווח נקי פרפורמה	***15,448	35,799	23,732	18,569

פרפורמה

* בגין המימון שהועמד לחברה ע"י בעלי מניותיה לצורך פעילותה, שילמה להם החברה תמורה הנגזרת מהיקף המימון שהועמד על ידם בפועל מעת לעת
** מבוססות על עלות חוב של 3% *** הרווח השוטף בניכוי השפעות חד פעמיות הינו כ- 13 מיליון ש.

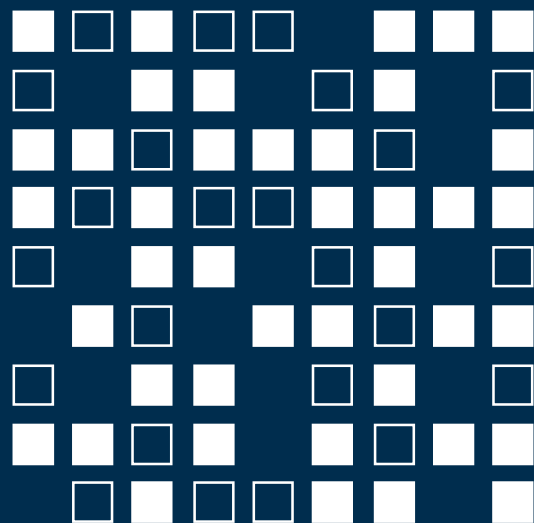
עיקרי מאזן ל- 30.09.2020 (באלפי ₪)



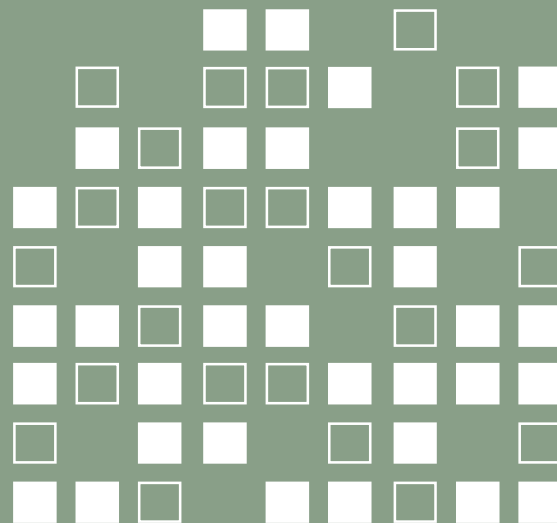
התחייבויות	
565,985	אשראי מתאגידים בנקאיים
8,794	זכאים אחרים
22,673	צדדים קשורים
597,452	סך התחייבויות שוטפות
39,607	התחייבות לתאגיד פיננסי
60,432	צדדים קשורים
59,583	הון עצמי
757,074	סך התחייבויות והון

נכסים	
1,006	מזומנים ושווי מזומנים
88,577	לקוחות וחייבים אחרים
10,016	מלאי נדל"ן
197,296	הלוואות לחברות קבלניות
296,895	סך רכוש שוטף
71,166	לקוחות
385,779	הלוואות לחברות קבלניות
30	רכוש קבוע
3,204	מיסים נדחים
757,074	סך נכסים

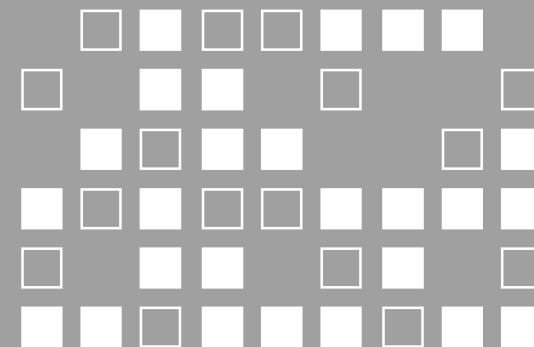
טיוב מבנה ההון והחוב
 של החברה במטרה
 לאפשר גמישות
 פיננסית והוזלה
 בעלויות המימון
 (גידול ברווח)



צמיחה בהיקפי
 הפעילות המסורתיים
 ללא הגדלת סיכון



הרחבת הפעילות
 בתחומים המשיקים
 לתחום הליבה
 של החברה





החברה פועלת
בשוק גדול וסולידי
בעל פוטנציאל
צמיחה משמעותי



לחברה ניסיון מוכח ועשיר
בתחום פעילותה - 21 שנות
פעילות של מימון נדל"ן,
לרבות בשווקים מאתגרים
וניחול משברים



החברה נהנית משיתוף
פעולה מלא עם מרבית
הגורמים מממנים בענף
(בנקים וגופי מימון נוספים)



החברה נהנית
ממוניטין גבוה בקרב
קהל לקוחותיה
(לקוחות חוזרים)



בעלי מניות – מבטח
שמיר ובנק דיסקונט



לאורך כל שנות פעילותה תשואת
החברה על השקעותיה היא
תשואה דו-ספרתית לצד יכולת
חיתום יוצאת דופן המתבטאת
בשיעורי דיפולט זניחים של 0.6%
מהיקף קרן ההשקעות
(בפרויקטים שנחתמו ב-12 השנים
האחרונות שיעור הדיפולט הינו
אפסי ועומד על מתחת ל-
(0.05%)



פוטנציאל צמיחה משמעותי
בשל הגדלת בסיס ההון
והורדת עלויות המימון



מניף

שרותים פינוסיים בע"מ

תודה על ההקשבה...

maor@menif.co.il

מאור דואק

nili@menif.co.il

נילי ברדה