



מצגת לשוק ההון

מאי 2023

על בסיס נתוני דוח 31.3.2023

רישיון מורחב למתן אשראי 54731

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 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 הגב הפיננסי הנדרש לצורך פעולתם וצמיחתם.



חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב החל מדצמבר 2020.

לחברה דירוג A3.il עם אופק דרוג יציב מחברת מידרוג. לחברה אג"ח הנסחרות בבורסה בת"א הנושאות ריבית משתנה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח קבוע בשיעור של 2.4%. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב, ראה שקף 12.

החברה פרסמה טיוטת שטר נאמנות לגיוס סדרה ב'.

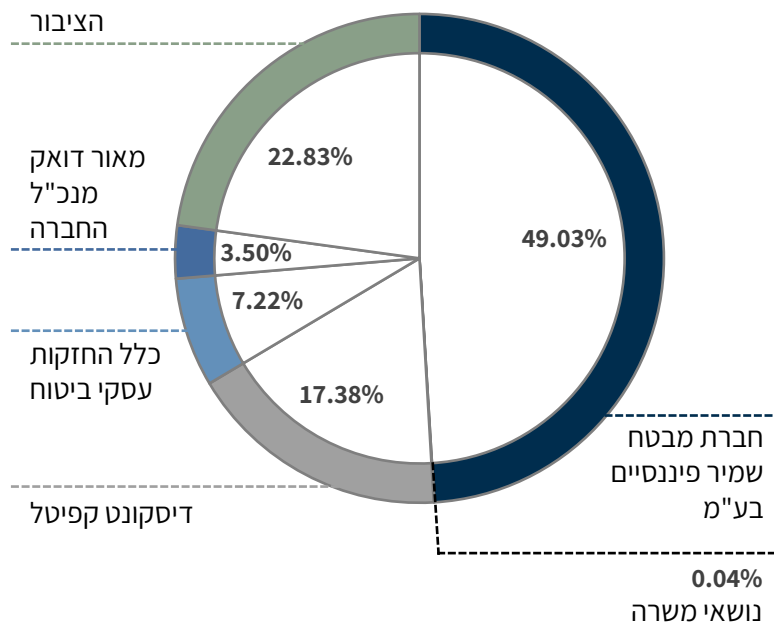


החברה ממשיכה לפעול לבחינת אפשרויות שונות לכניסה לפעילויות מימון נדל"ן חדשות, המשיקות לתחום הליבה הקיימת של החברה.



ניסיון, מקצועיות ומוניטין של למעלה מ-24 שנה.

בעלי המניות בחברה הינם:



כ-2,315
מיליון ש"ח

תיק לקוחות (אשראי) נכון
ליום 31/3/2023

כ-29.3
מיליון ש"ח

*רווח פיננסי לתקופה של 3
חודשים שנסתיימה ב- 31/3/23

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

הנהלת החברה



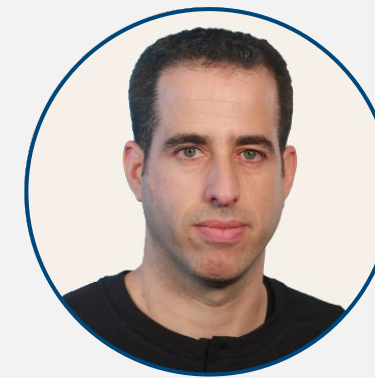
גב' נילי ברדה
מנהלת כספים

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 למעלה מ-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

החברה ממשיכה
לפעול לבחינת
אפשרויות שונות
לכניסה לפעילויות
מימון נדל"ן חדשות,
המשיקות לתחום
הליבה הקיימת של
החברה.

בחודש פברואר
2022 קיבלה חברת
הבת רישיון למתן
אשראי מורחב

אשראי ליזמים
בתחום הנדל"ן
בד"כ כנגד
שיעבוד בדרגה
שנייה וגם כנגד
שיעבוד בדרגה
ראשונה

**מתן מגוון פתרונות
פיננסיים ליזמים**
באופן המספק להם
גב פיננסי למימון
הפעילות והצמיחה
בהישענות על
עודפי פרויקטים
קיימים ו/או זכויות
בפרויקטים עתידיים

**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

תיק ההלוואות של החברה מבוזר בין
145 פרויקטים שונים (כולל
התחייבויות חתומות ל-31.3.2023)

חשיפה ממוצעת לעסקה*** בהיקף של
כ-13 מיליון ש"ח



ב-15 עסקאות*** חשיפת החברה לפרויקט
הינה גבוהה מכ-30 מיליון ש"ח**

ב-11 עסקאות*** חשיפת החברה הינה כ-
20-30 מיליון ש"ח לפרויקט

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

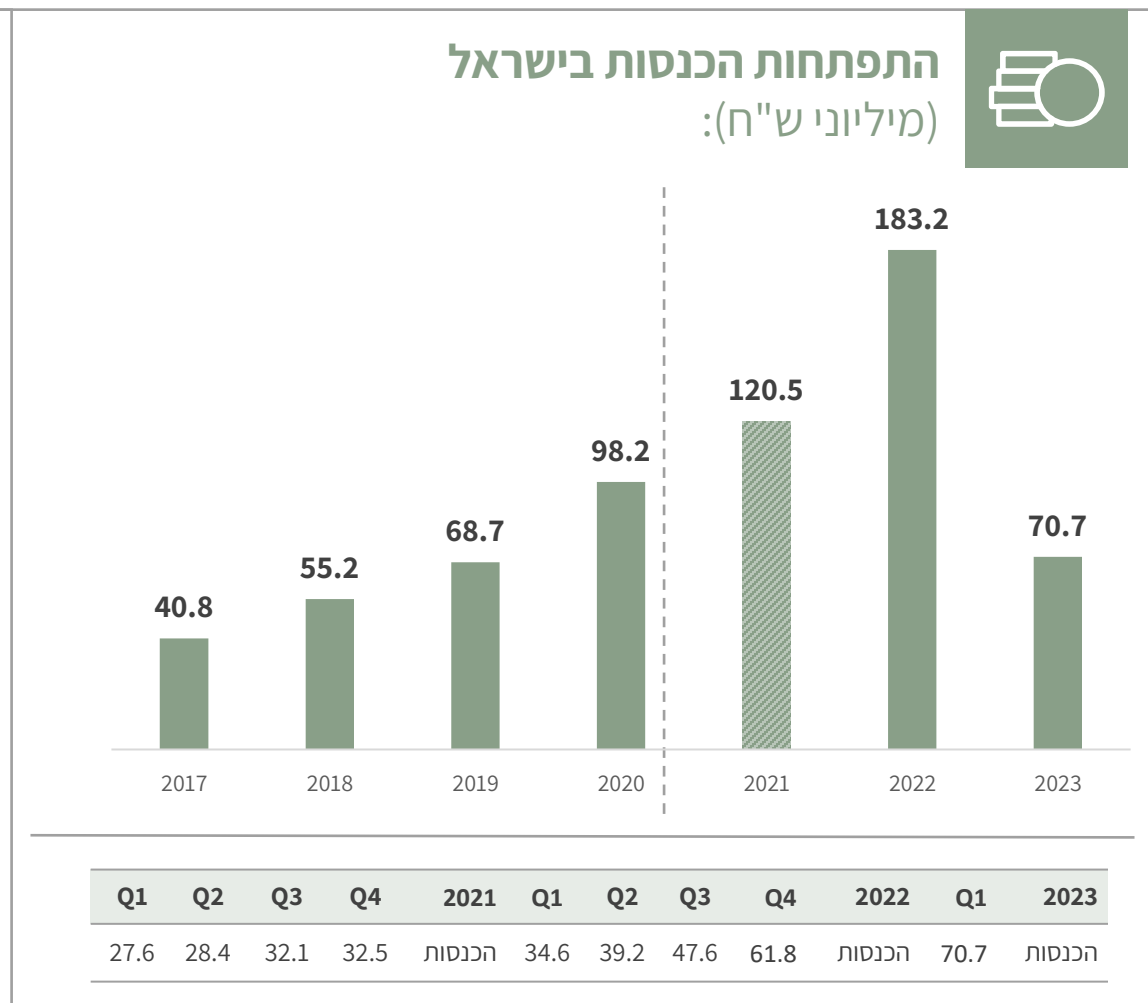
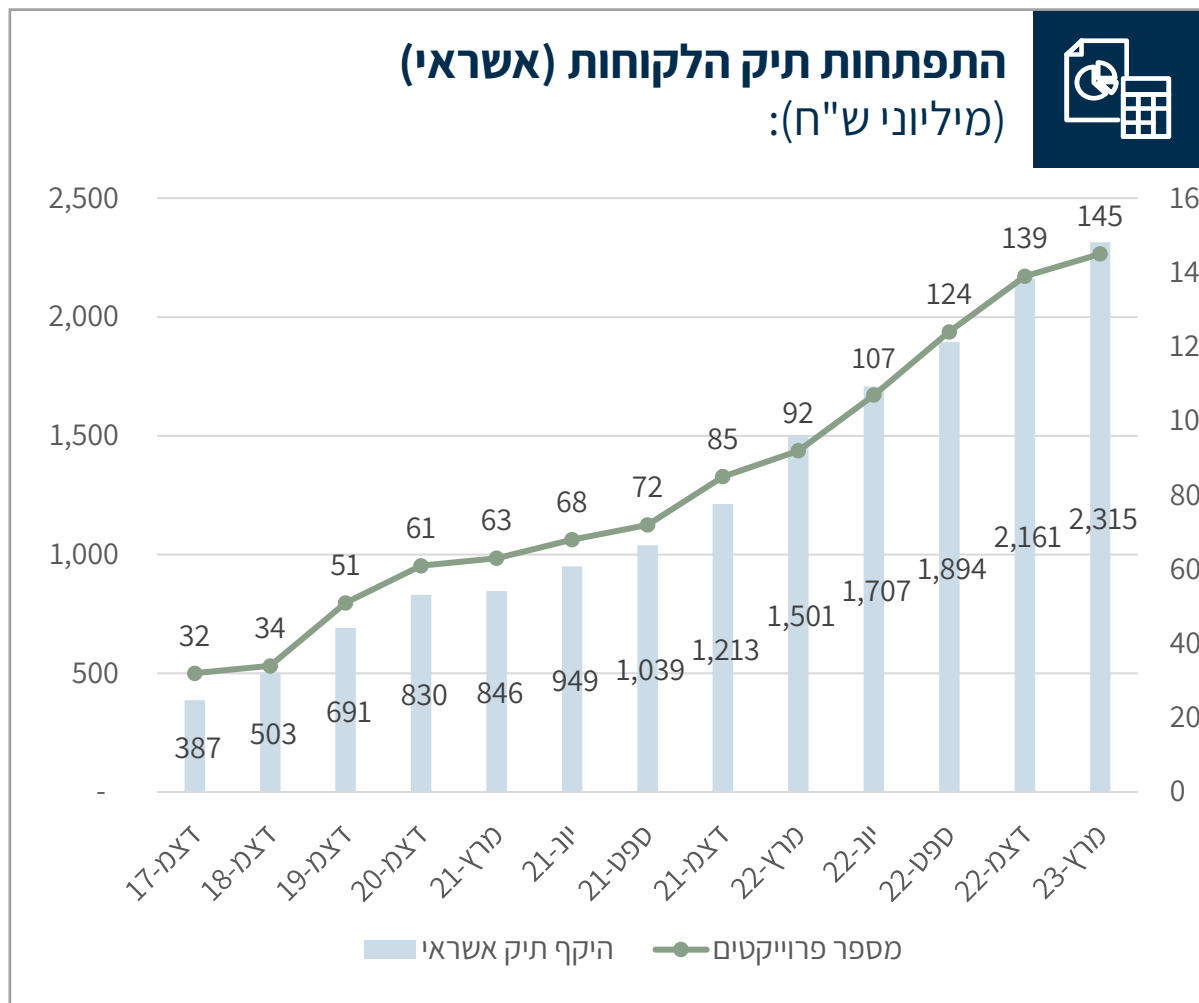
01 החברה מייצרת באופן עקבי לאורך
כל שנות פעילותה תשואה שנתית
דו-ספרתית על תיק לקוחותיה תוך
שיעור דיפולט* העומד על כ-0.3%

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

03 לקוחות החברה נבחרים בקפידה
ובהיקף רחב ומבוזר

* דיפולט במצגת זו משמעו הפסדי אשראי על קבץ המימון.
** עסקה בהיקף של כ-91.5 מיליון ש"ח (הכוללת 3 פרויקטים), עסקה בהיקף של כ-70 מיליון ש"ח (עם הצלבה על פרויקטים נוספים של היזם), עסקה בהיקף של כ-62.5 מיליון ש"ח (ובה בטחונות במספר נכסים), ובנוסף 12 עסקאות נוספות בחשיפה בהיקף של כ-32-49 מיליון ש"ח, שבחלקן בטחונות במספר נכסים.
*** עסקה - משמעותה הענקת מימון על ידי החברה לפרויקט אחד או מספר פרויקטים.

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

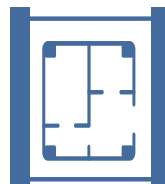


* תיק הלקוחות של החברה הינו קרן המימון שהועמדה ללקוח, בתוספת יתרת לקוחות בגין תמורה שנצברה, ובתוספת התחייבויות חתומות ללקוחות

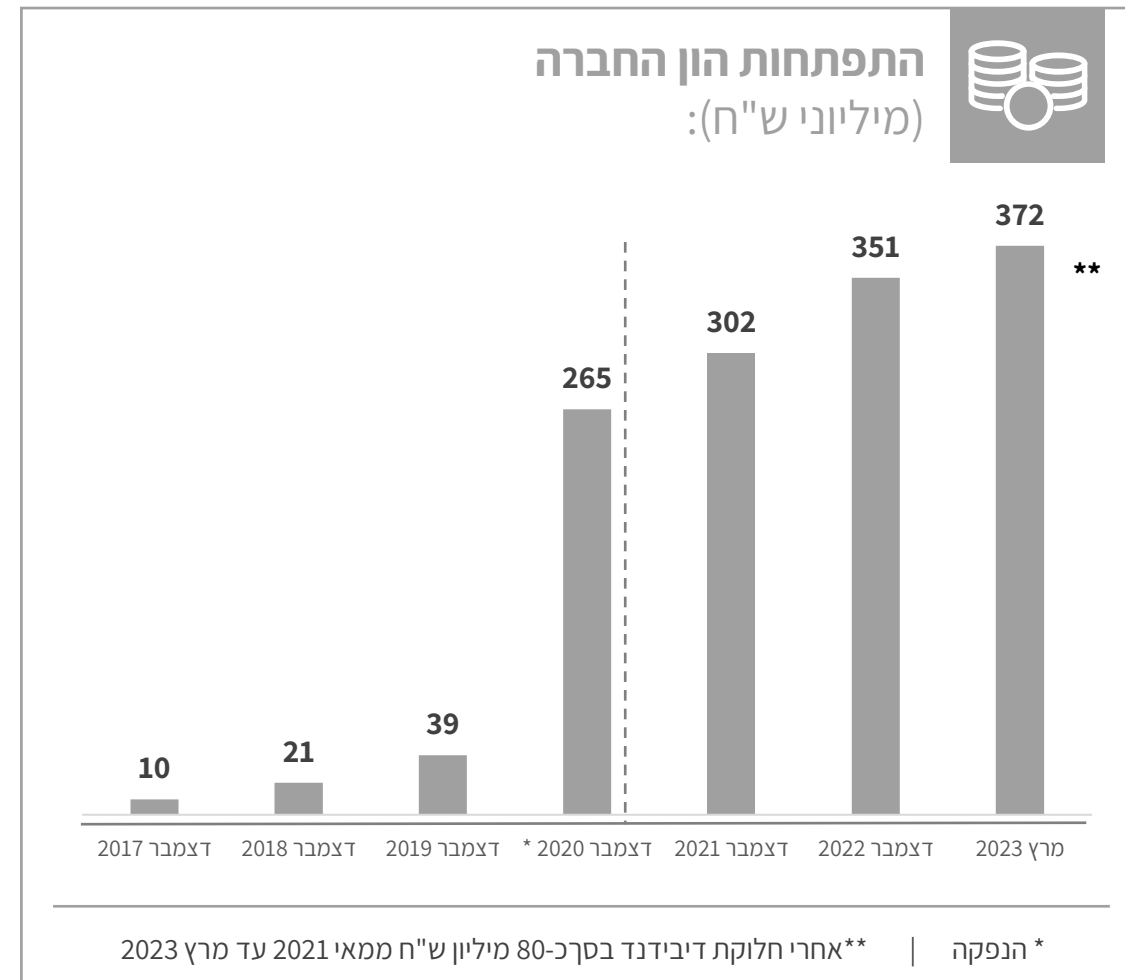
ביום 8 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה על **חלוקת דיבידנד בסך של 9.5 מיליון ש"ח** (כ-0.157 ש"ח לכל מניה רגילה), וזאת לאחר **חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ-80 מיליון ש"ח ממאי 2021 עד מרץ 2023** (בממוצע כ-1.32 ש"ח לכל מניה רגילה)



כ-147 מיליון ש"ח ליום 31.3.2023
היקף כספי של חבר הפרויקטים הקיימים שאושרו למתן מימון וטרם הועמד המימון עבורם בפועל
(**ליום אישור הדוחות הכספיים – סך של כ-193 מיליון ש"ח**)



כ-299 מיליון ש"ח
סך חבר ההכנסות הצפוי של החברה מהחזרי מימון של פרויקטים קיימים בלבד (וללא פרויקטים שכבר אושרו ו/או פרויקטים עתידיים) נכון ליום 31 במרץ 2023 (לא כולל תמורות נוספות שיצטברו בפרויקטים האמורים)



הרווח הנקי והרווח הפיננסי* באלפי ש"ח

לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני (***)	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2023	
13,713	12,765	14,008	14,684	15,199	30,253	20,578	26,679	28,246	רווח כולל נטו לתקופה לפי הדוחות הכספיים
									השפעות חשבונאיות שאינן תזרימיות
6	903	683	1,613	2,408	(12,155)	712	455	448	הפרשה כללית להפסדי אשראי**
1,208	1,688	1,706	1,611	1,059	979	989	893	638	שווי הוגן אופציות נושאי משרה
14,927	15,356	16,397	17,908	18,666	19,077	22,279	28,027	29,332	רווח פיננסי

* רווח פיננסי משמע רווח נקי בנטרול הוצאות חשבונאיות לא תזרימיות הכוללות הפרשה כללית להפסדי אשראי והוצאות הונות בגין מניות וכתבי אופציה לנושאי משרה ועובדי החברה.

** החברה יוצרת הפרשה כללית להפסדי אשראי לפי מודל כלכלי המחושב על הגידול נטו בהיקף ההלוואות החדשות לפרויקטים והגידול נטו ביתרת הלקוחות. נתוני ההפרשה מוצגים בנטרול השפעת המס הנדחה.

*** החל מהרבעון השני לשנת 2022, אישר דירקטוריון החברה לעדכן את שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי בחברה משיעור מדורג בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס (ולא יותר משיעור של 2.5%) לשיעור הנקבע על פי מודל כלכלי שבוצע לחברה על ידי יועץ חיצוני, לפיו, שיעור ההפרשה הכללית להפסדי אשראי מדי רבעון יקבע בהתאם לדרגת השעבוד על הנכס ובהתאם למצבו (שלב הפרויקט, שיעור ההשלמה והמכירות). בהתאם למודל, ההפרשה עומדת על שיעור של כ-0.39% מתיק הלקוחות לרבעון הראשון של 2023.

שיעור רווח פיננסי* מההכנסות (מיליוני ש"ח)

2021 Q1	2021 Q2	2021 Q3	2021 Q4	2021 סה"כ	2022 Q1	2022 Q2	2022 Q3	2022 Q4	2022 סה"כ	2023 Q1	
27.6	28.4	32.1	32.5	120.5	34.6	39.2	47.6	61.8	183.2	70.7	הכנסות
14.9	15.4	16.4	17.9	64.6	18.7	19.1	22.3	28.0	88.1	29.3	רווח פיננסי*
54.1%	54.1%	51.1%	55.1%	53.6%	54.0%	48.7%	46.9%	45.3%	48.1%	41.5%	שיעור רווח פיננסי* מההכנסות

כ-33.4% במונחים שנתיים

תשואה על ההון לתחילת שנה על פי הרווח הפיננסי* לתקופה
 שנסתיימה ב-31 במרץ 2023



* רווח פיננסי משמעו רווח נקי בנטרול הוצאות חשבונאיות לא תזרימיות הכוללות הפרשה כללית להפסדי אשראי והוצאות הונות בגין מניות וכתבי אופציה לנושאי משרה ועובדי החברה

עיקרי מאזן ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)



התחייבויות	
455,675	אשראי מתאגידים בנקאיים
15,320	זכאים אחרים
67,708	התחייבויות לתאגידים פיננסיים
1,778	צדדים קשורים
113	חלויות שוטפות הסכם חכירה
540,594	סך התחייבויות שוטפות
731,275	אשראי מתאגידים בנקאיים
315,952	אגרות חוב
224,121	התחייבויות לתאגידים פיננסיים
278	התחייבויות אחרות לז"א
2,366	התחייבות בגין הסכם חכירה
372,128	הון עצמי
2,186,714	סך התחייבויות והון

נכסים	
19,889	מזומנים ושווי מזומנים
145,406	לקוחות וחייבים אחרים
11,880	מלאי נדל"ן
453,425	הלוואות לחברות קבלניות
630,600	סך רכוש שוטף
153,773	לקוחות
1,396,246	הלוואות לחברות קבלניות
3,338	רכוש קבוע
65	הוצאות מראש לזמן ארוך
2,692	מיסים נדחים ועלויות מימון נדחות
2,186,714	סך נכסים

פרטים נוספים אודות אג"ח סדרה א' שהונפקו באפריל 2022

סדרה:			א'.				
מועד הנפקה ומועד הרחבה :			הונפקו ב-13 באפריל 2022. ב-7 ביולי 2022 וב-1 בדצמבר בוצעו הקצאות פרטיות על דרך של הרחבת סדרה למשקיעים מסווגים.				
שווי נקוב בעת ההנפקה / הרחבה :			320 מיליוני ש"ח (150 מיליוני ש"ח בעת הנפקתן לראשונה ועוד סך של 170 מיליוני ש"ח נוספים לאחר הרחבות סדרת אגרות החוב (סדרה א')).				
שווי בורסאי בסמוך לתאריך הדוח (26 בפברואר 2023):			כ-318,848 אלפי ש"ח (נכון ליום 8.5.2023).				
סוג הריבית:			ריבית שנתית משתנה, אשר אינה צמודה למדד, בשיעור של ריבית בנק ישראל, בתוספת שיעור מרווח קבוע של 2.4%.				
מועד תשלומי קרן:			ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026.				
מועד תשלומי ריבית:			הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).				
תנאי הצמדה לקרן ולריבית:			קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה אינן צמודות למדד כלשהו.				
האם המירות לנייר ערך אחר:			לא.				
האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה, ותנאיהן:			קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשרט הנאמנות מיום 13 באפריל 2022 שנחתם ביחס לסדרה זו.				
מהותיות:			כן.				
סדרה		עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום תקופת הדיווח ובמהלכה		האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות		האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	

כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 65% מהרווח הנקי. נכון ליום 31 במרץ 2023, החברה עומדת באמות המידה הפיננסית להן התחייבה

החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב של החברה.



הרחבת פעילות
 מימון נדל"ן
 בתחומים המשיקים
 לתחום הליבה של
 החברה



לחברה קשרי עבודה טובים עם
 הבנקים ובאפשרותה להגדיל את
 מסגרות האשראי במקביל להתפתחות
 בתיק הלקוחות (אשראי) בעתיד
 כמו כן לחברה גישה לשוק ההון
 ומקדמת בימים אלו הנפקת אג"ח
 בסדרה חדשה



**כ-142 מיליון
 ש"ח**

מסגרות פנויות נכון
 ליום 31/3/23 להשקעות
 פוטנציאליות עתידיות



1,430 מיליון ש"ח

מסגרות אשראי של החברה
 בבנקים נכון להיום (1,330
 מיליון ש"ח ל-31/3/23)

320 מיליון ש"ח

אג"ח (סדרה א')

271 מיליון ש"ח

מימון מתאגידים פיננסיים*

* לפרטים בנושא פעילות מימון עם גופים נוספים ראה שקף 14.

פעילות השקעה בשיתוף עם גופים פיננסיים נוספים

במטרה להקטין חשיפה של החברה לפרויקט בודד ו/או ליזם בודד, ועל מנת להגדיל את תיק הנכסים שלה ואת רווחיות החברה במסגרת מגבלת ההון והמקורות הכספיים שלה, לחברה שיתופי פעולה עם תאגידים פיננסיים לצורך מתן מימון לפרויקטים ויזמים שונים.

במסגרת שיתופי פעולה אלו, מגייסת החברה כספים מהתאגידים הפיננסיים בהלוואות נון ריקורס, כאשר לתאגידים הפיננסיים אין כל זכות לדרוש חזרה כספים אלו מהחברה במקרה של כשל עסקי בהחזר המימון על ידי לקוח החברה, והוא מובטח רק בשעבוד על חלק מהזכויות של החברה באותן עסקאות (כלומר החלק היחסי של התאגידים הפיננסיים בעסקה הרלוונטית).

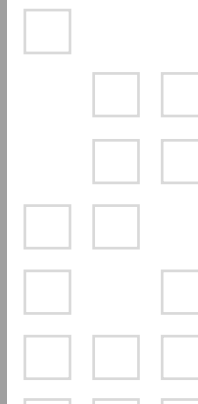
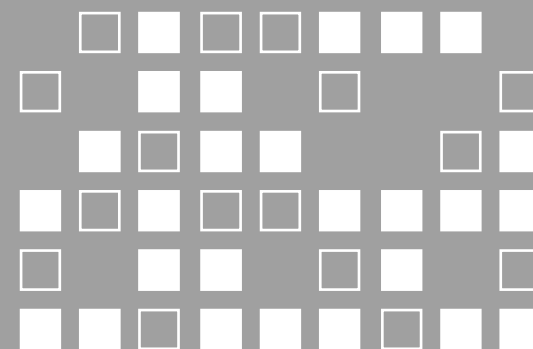
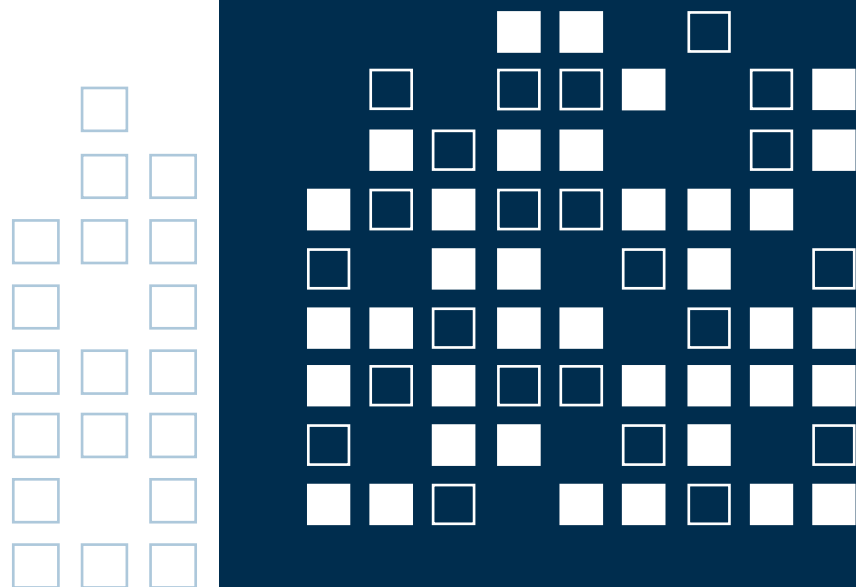
למועד הדוחות הכספיים היקף הפעילות האמורה (סכום המימון שגויס) עומד על סך של כ-271 מיליוני ש"ח.

בגין סכומים אלו, מקבלת החברה מרווחי תמורה בשיעורים משתנים. אמנם מרווחים אלו נמוכים מהמרווח הממוצע של החברה, אך הם מגדילים את הרווחיות ואת התשואה להון של החברה.

ההסכמות עם גופי מימון שאינם נותני הלוואות נון ריקורס, הינן שיש לנכות יתרות אלו בתחשיבי הקובננטים השונים להם התחייבה החברה.

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

**הרחבת הפעילות
 בתחומים המשיקים
 לתחום הליבה של החברה**





החברה פועלת
בשוק גדול וסולידי
בעל פוטנציאל
צמיחה משמעותי



לחברה ניסיון מוכח ועשיר
בתחום פעילותה - 24 שנות
פעילות של מימון נדל"ן,
לרבות בשווקים מאתגרים
וניהול משברים



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



החברה נהנית
ממוניטין גבוה בקרב
קהל לקוחותיה
(לקוחות חוזרים)



בעלי מניות – מבטח שמיר
אחזקות בע"מ ובנק דיסקונט
לישראל בע"מ



לאורך כל שנות פעילותה, תשואת
החברה על השקעותיה הינה
תשואה דו-ספרתית, לצד יכולת
חיתום יוצאת דופן המתבטאת
בשיעורי דיפולט* זניחים מקרן
המימון (בפרויקטים שנחתמו
ב-14 השנים האחרונות שיעור
הדיפולט* הינו אפסי ועומד על
כ- 0.3%)



פוטנציאל צמיחה בשל המקורות
הפנויים והפוטנציאליים לצד
המוניטין והיכולת של מניף
בתחום הפעילות



מניף

שרותים פינוסיים בע"מ

תודה רבה

maor@menif.co.il

מאור דואק

nili@menif.co.il

נילי ברדה

טל. 03-6124005