



מִיֵּכְמֵן

מצגת שוק ההון

רבעון שלישי 2023

מידע צופה פני עתיד

מצגת זו הוכנה על ידי חברת מיכמן בס"ד בע"מ ("החברה"). מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנת לקבלת הצעות כאמור אלא מיועדת למסירת מידע בלבד. המידע אשר ישמש להצגת המצגת מוצג למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת של המשקיע.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ו/או אינה בשליטה בלעדית של החברה.

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה בדוח התקופתי, וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. כמו כן מובהר כי תכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת. לאור האמור, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני העתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות הצופות פני עתיד מבוססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת המצגת, והחברה אינה מתחייבות לעדכן, ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו, למעט כנדרש לפי הוראות הדין.

הערכות החברה בעת מלחמה

מיכמן נכנסה למלחמה איתנה פיננסית ובמומנטום של צמיחה בהכנסות, ברווח, בחיזוק ההון העצמי, טיוב תיק האשראי ונקיטה בפעולות לחיזוק מערך הבטוחות.

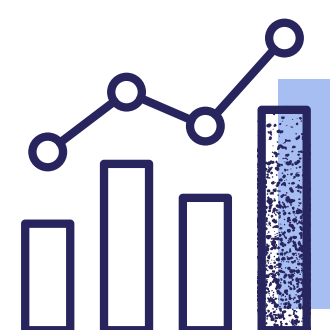
- *לחברה נזילות של כ-100 מיליון ₪ המהווה כרית נזילות משמעותית (מזומנים ומסגרות בנקאיות)
- המערכת הבנקאית ממשיכה לתמוך במסגרות האשראי של החברה
- **ההון העצמי של החברה כ-182 מיליון ₪ מהווה כ-24% מסך המאזן
- פעילות הלקוחות מנוטרת ע"י החברה באופן שוטף, ככלל, הלקוחות עומדים בהתחייבותיהם
- לאור התקופה, החברה נוהגת בהקפדה ושמרנות יתרה במתן אשראי
- כלל הבטוחות ורישומן עברו בחינת תקינות וסקירות מקיפות באופן שוטף, וכן החברה מבצעת תרחישי רגישות תקופתיים
- ההון האנושי בחברה יציב ומצויד בטכנולוגיה המאפשרת עבודה מרחוק תוך שמירה על נהלי אבטחת מידע

*נכון ליום פרסום הדו"ח | **כולל הלוואות נחותות בסך 50 מיליון ₪



כרטיס ביקור*

חברת מימון רב תחומי, חדשנית וטכנולוגית בעלת תשתית ניהולית וממשל תאגידי איכותי



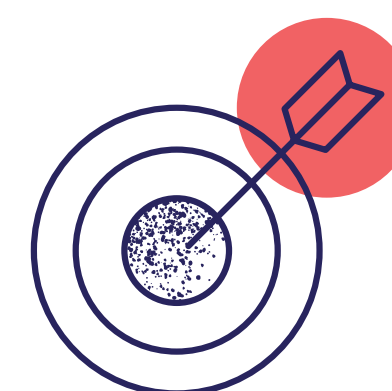
אשרור הדירוג +BBB בתאריך
13.11.23 ע"י S&P מעלות



לקוחות איכותיים ומערך בטוחות
המהווה 60% מתיק האשראי ברוטו



חדשנית וטכנולוגית בתהליכי
חיתום ובקרה



מיקוד הפעילות:
מימון יזמי נדל"ן וחברות בצמיחה



רווח נקי תשעה חודשים
ראשונים 2023 - 34.7 מיליון ₪
קצב רווח נקי שנתי כ- 46 מיליון ₪
***תשואה על ההון כ- 35%



היקף הכנסות בתשעת החודשים
הראשונים של שנת 2023
105 מיליון ₪



**הון עצמי
182 מיליון ₪

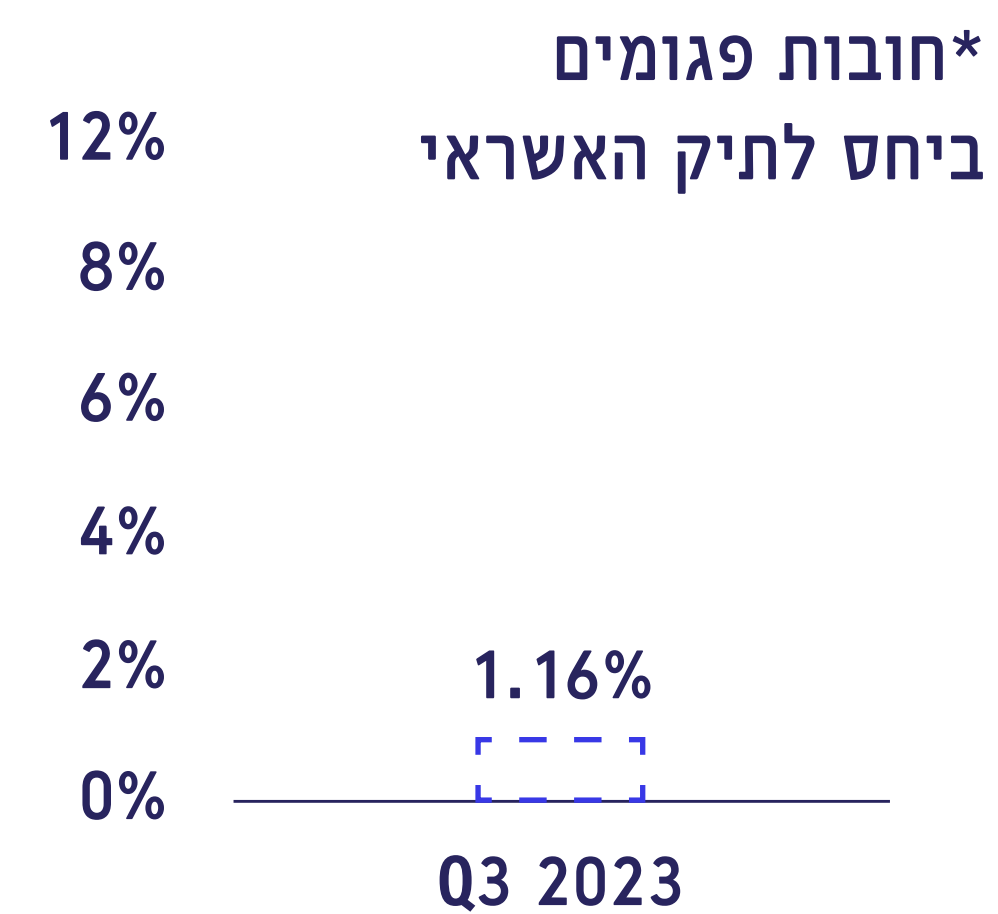
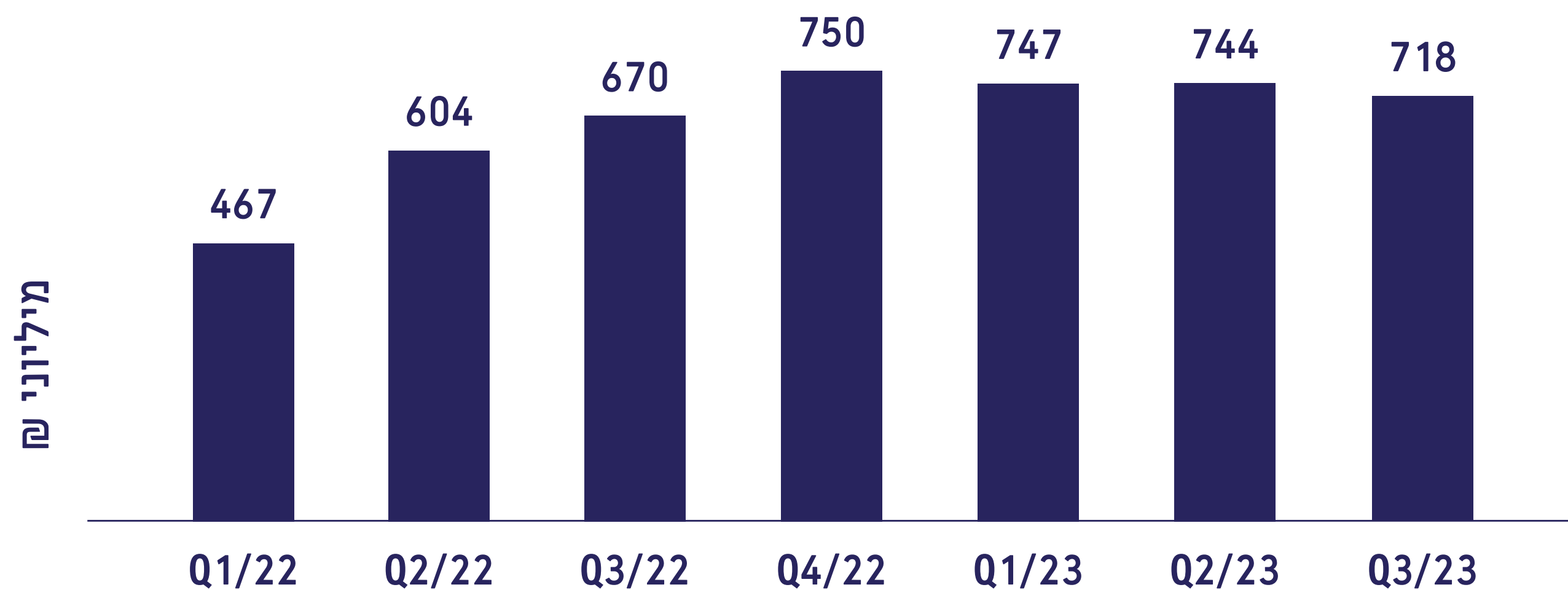


איכות נכסים גבוהה עם רמת
סיכון נמוכה

*נכון ליום 30.09.2023 | **כולל הלוואות נחותות בסך 50 מיליון ₪ לאחר חלוקת דיבידנד בגובה של 6.5 מיליון ₪ | ***לא כולל הלוואות נחותות בסך 50 מיליון ₪

תיק האשראי של החברה

איכות נכסים גבוהה עם רמת סיכון נמוכה

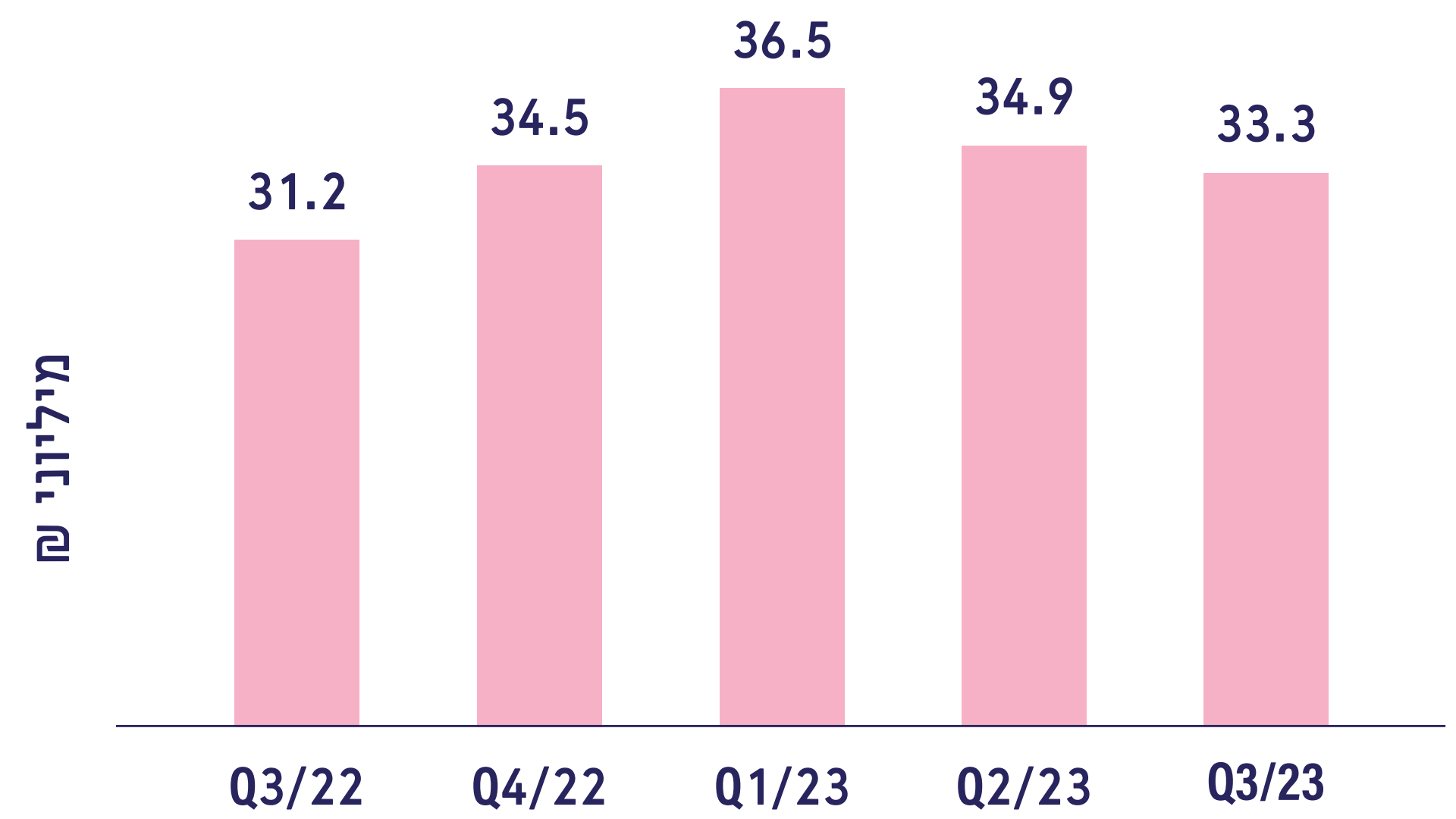


נכון ליום פרסום הדוח אין שינוי מהותי באיכות הנכסים ובחובות הפגומים של החברה

*שיעור הפרשה ספציפית- חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'

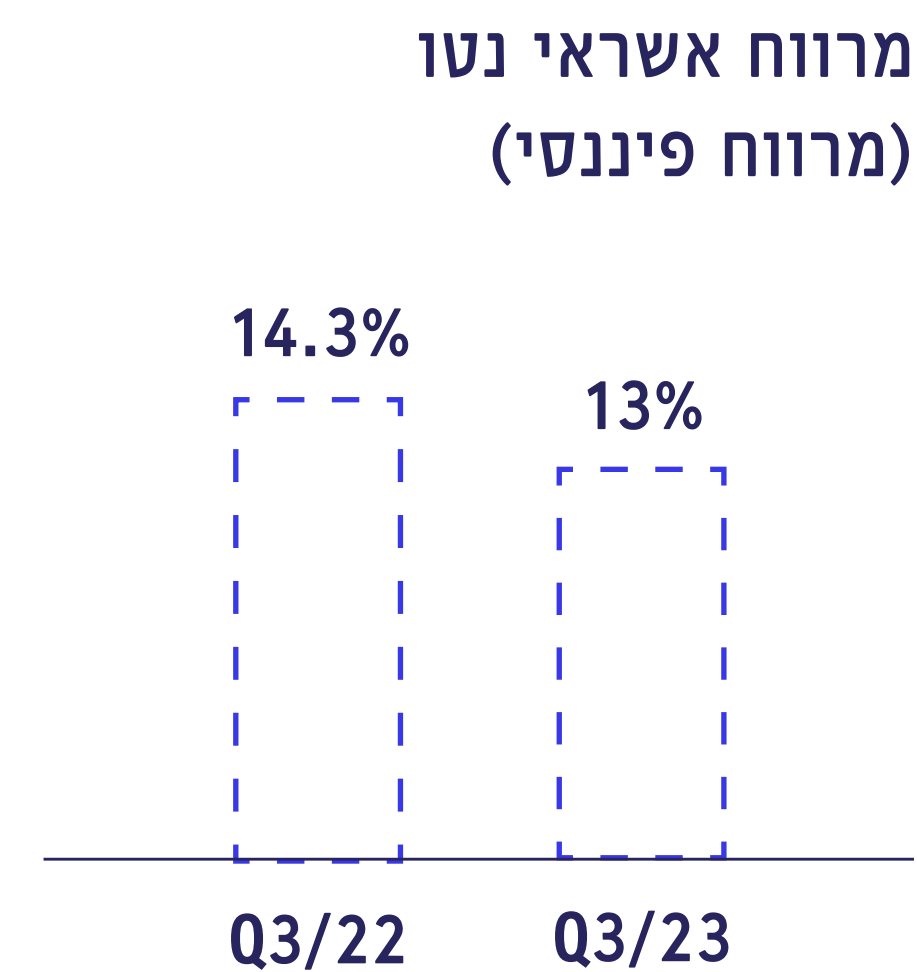
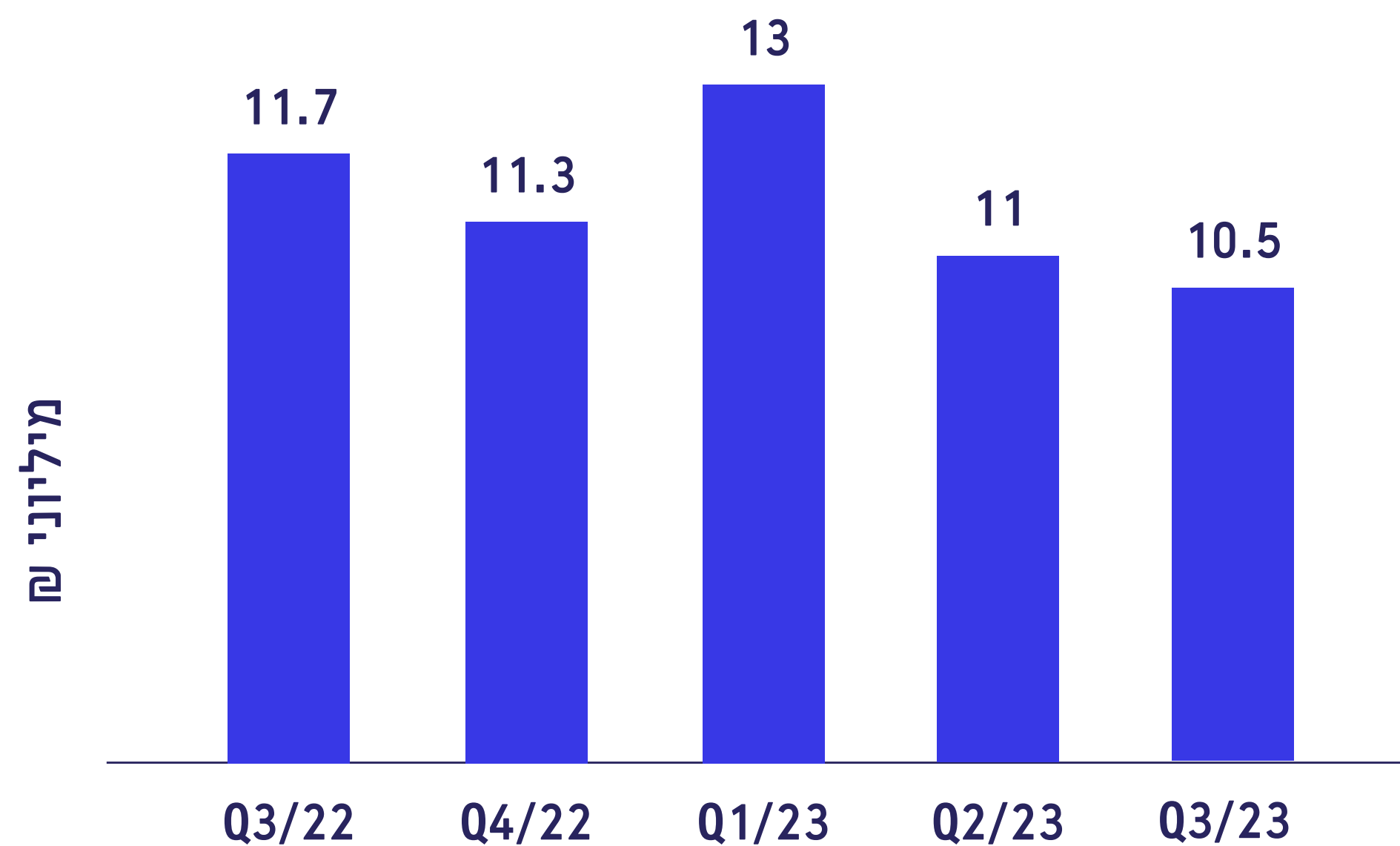
הכנסות מימון

שמירה על רמת הכנסות יציבה וגבוהה



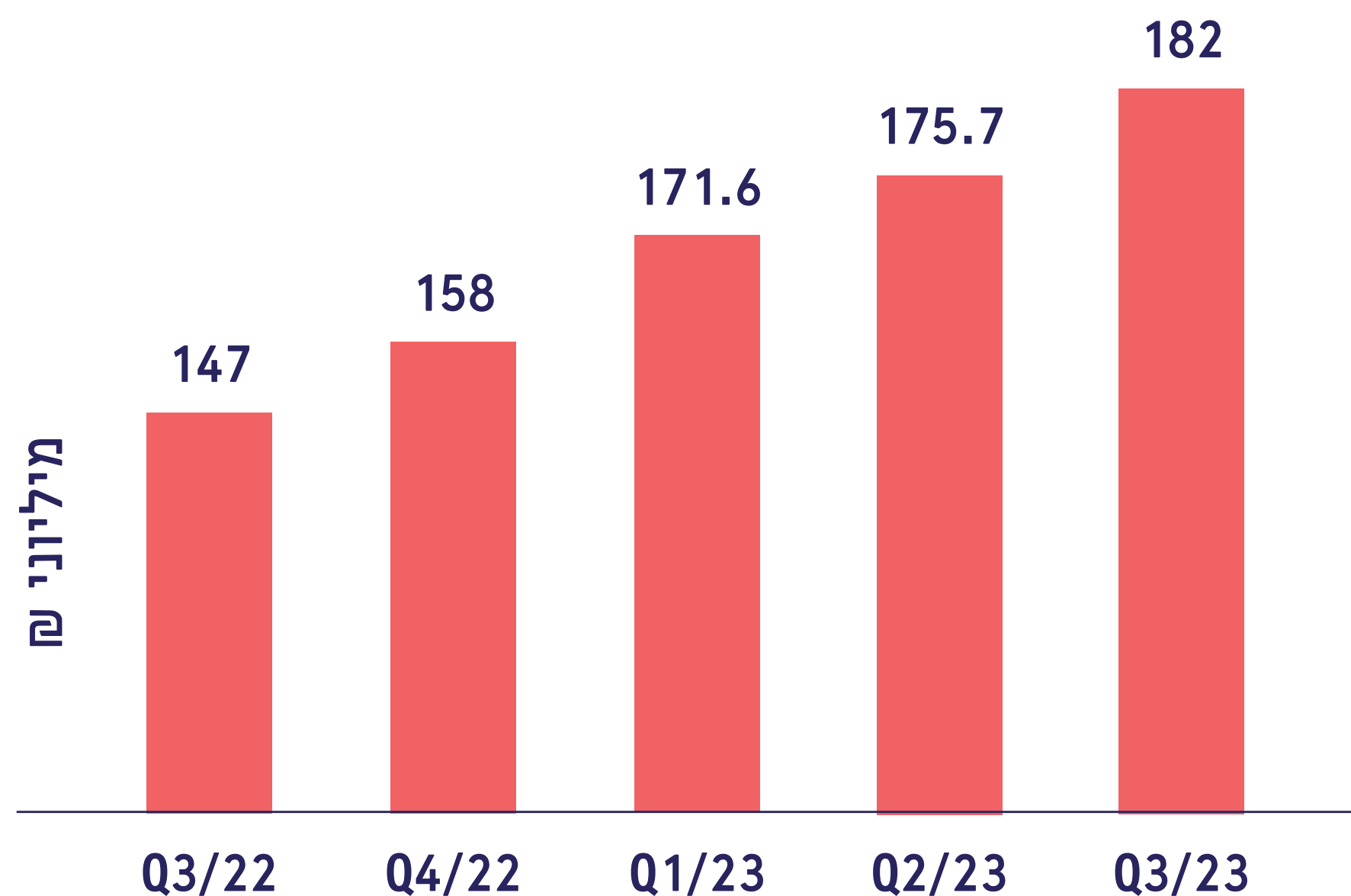
הרווח הנקי הרבעוני

רווחיות איתנה המאפשרת הגדלה רציפה של הון החברה

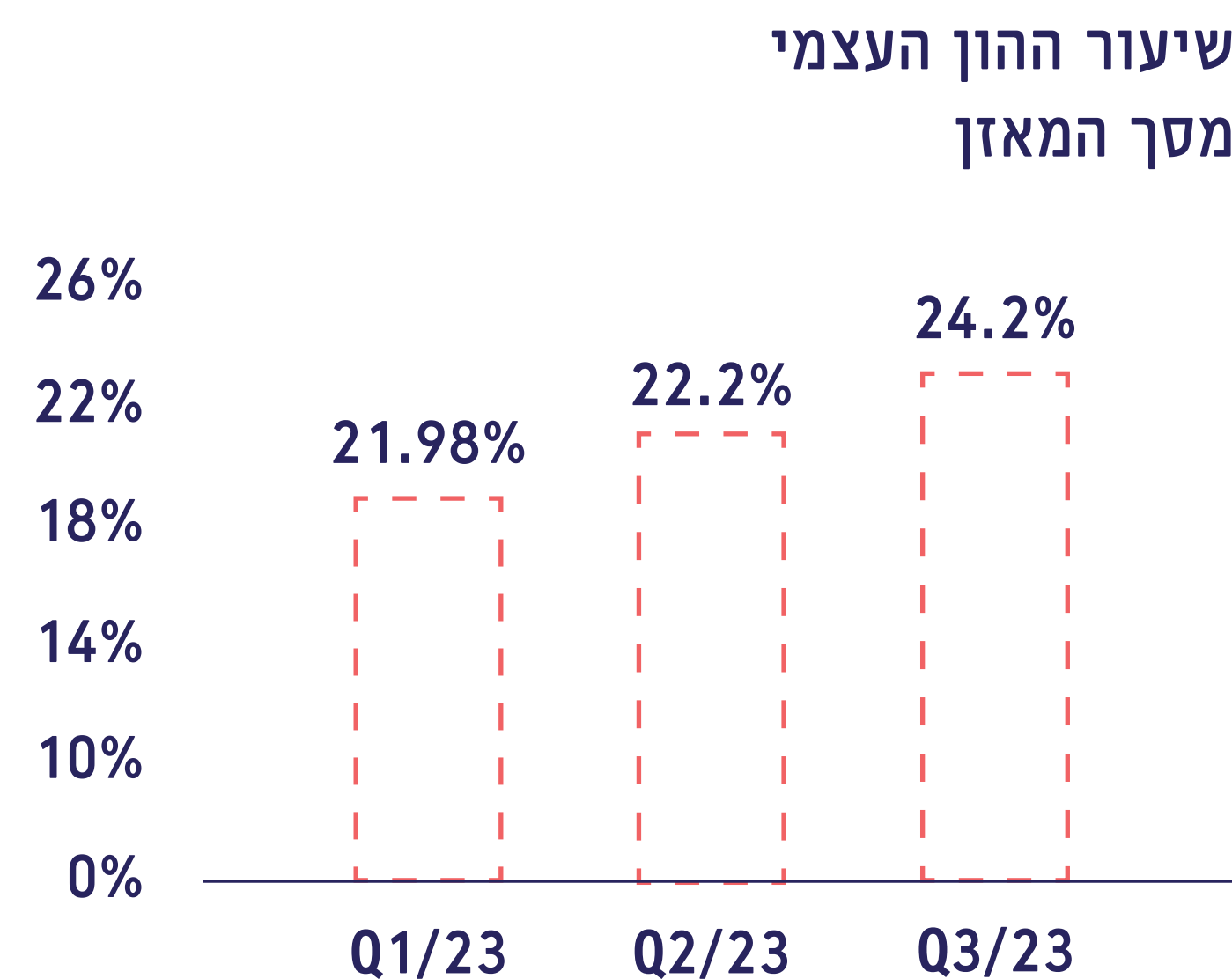


ההון העצמי*

המשך חיזוק ההון העצמי והפחתת מינוף



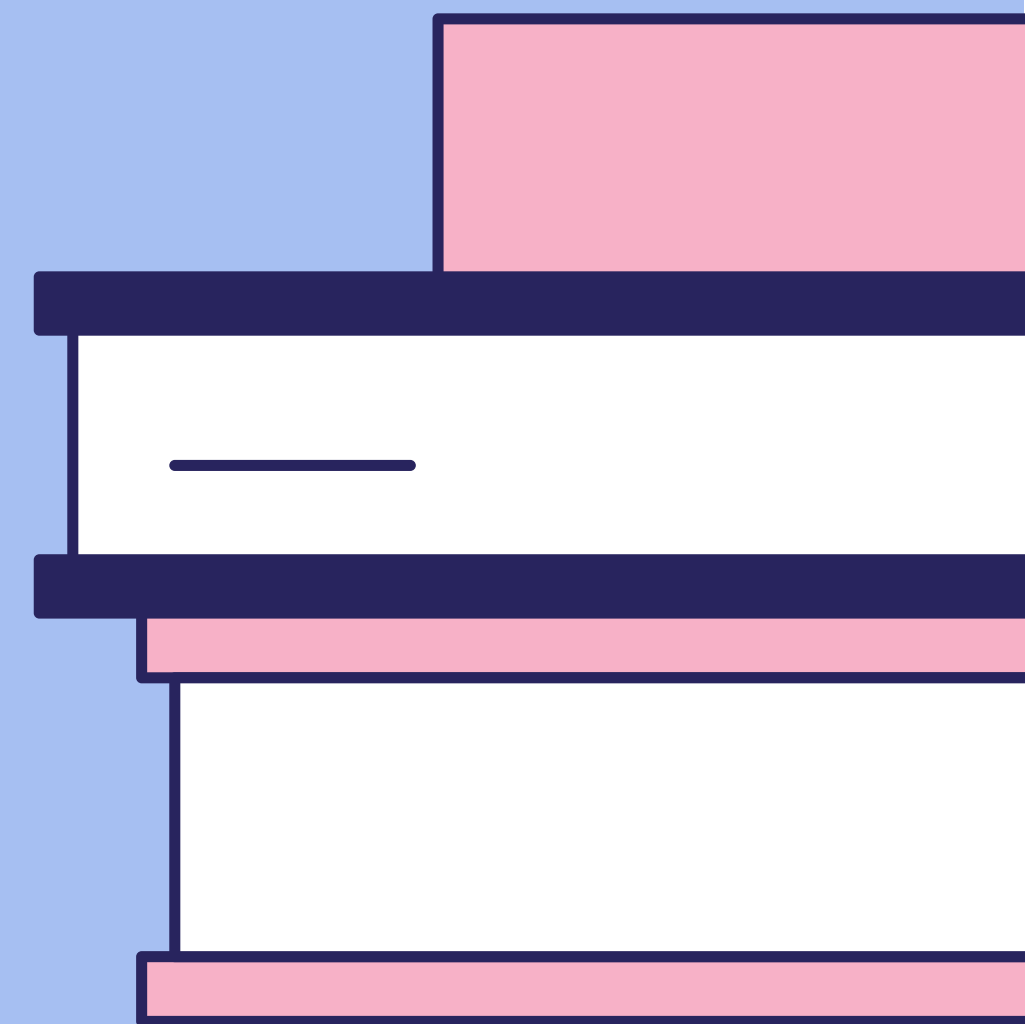
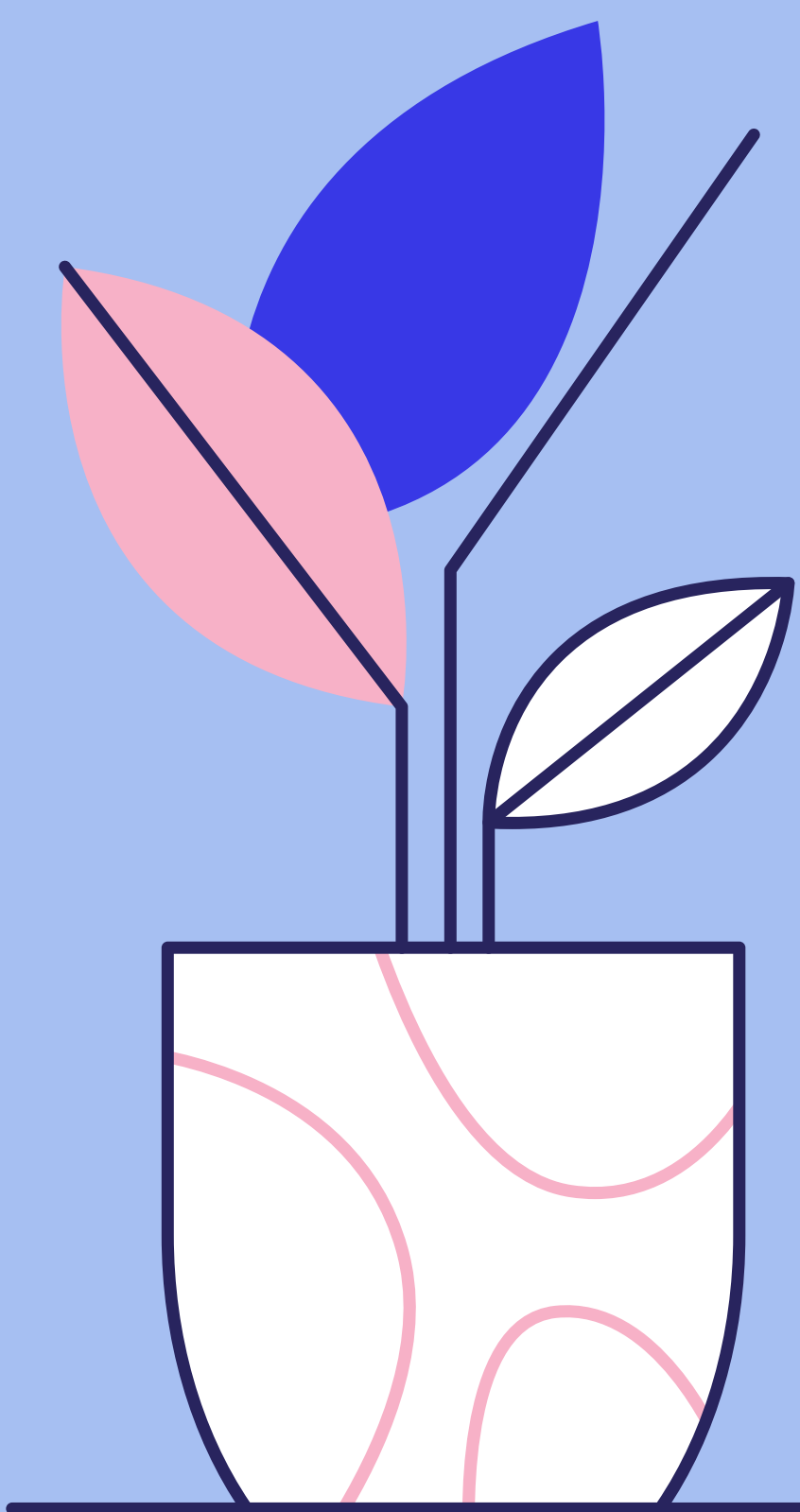
לאחר חלוקת דיבידנד ביולי 2023 בסך 6.5 מיליון ₪



*ההון העצמי כולל הלוואות נחותות בסך של כ-50 מיליון ₪

עיקרי התוצאות הכספיות תשעה חודשים ראשונים 2023

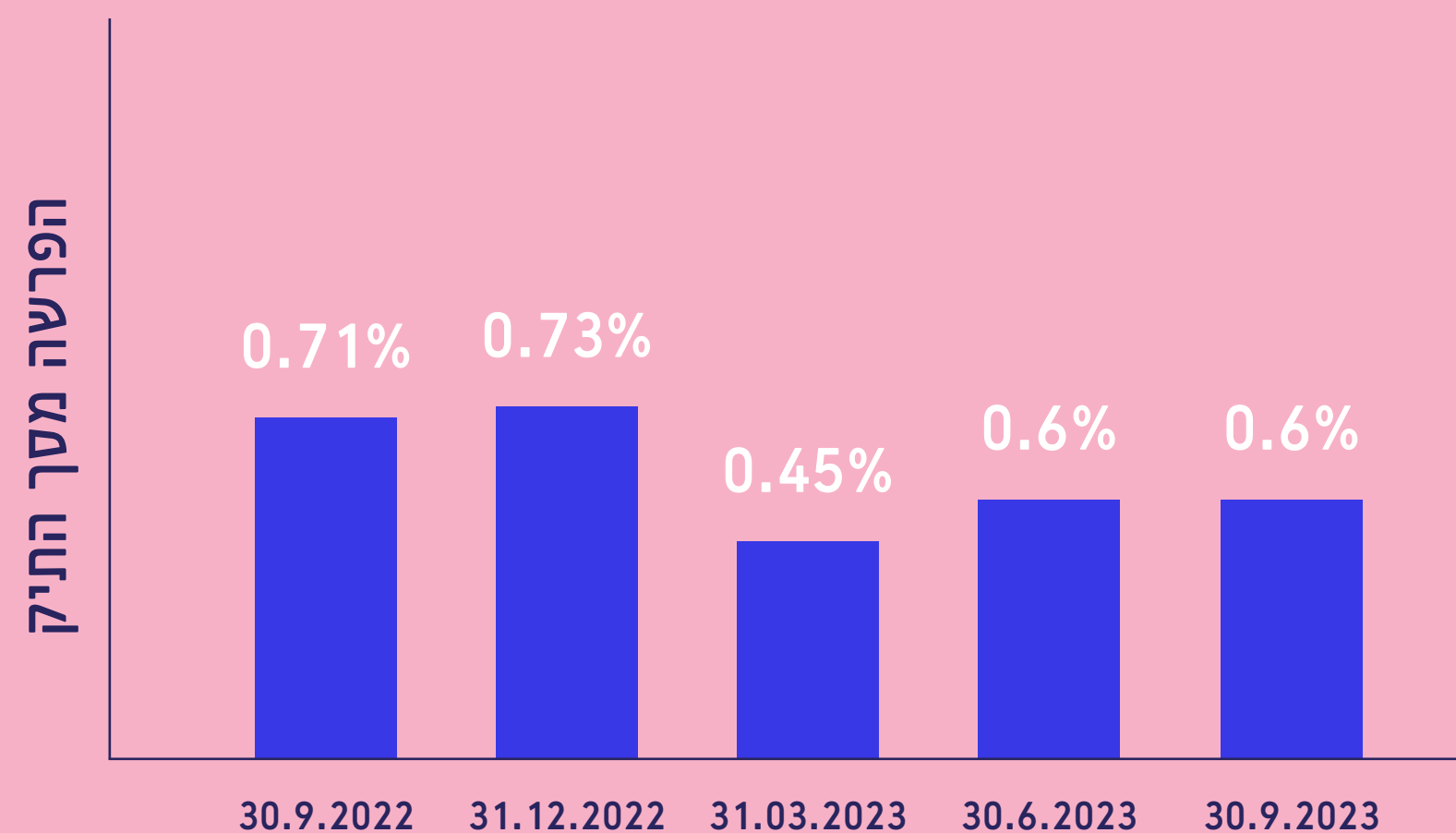
מיליוני ₪



*ללא הלוואות נחותות בסך 50 מיליון ₪ | ** כולל הלוואות נחותות בסך 50 מיליון ₪

הוצאות בגין הפסדי אשראי

שמירה על איכות נכסים גבוהה

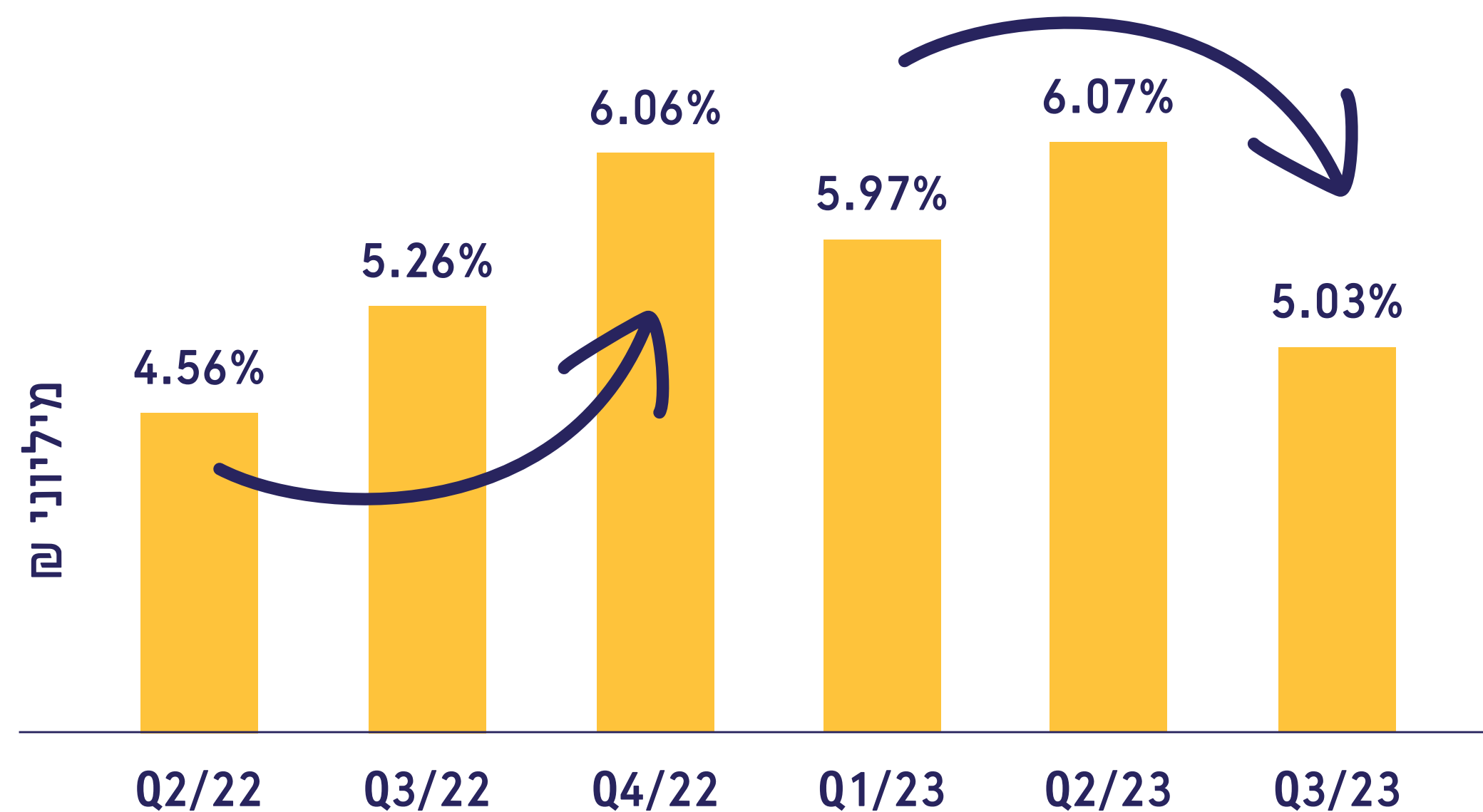


התפתחות יתרת הפרשה לחומ"ס

	2022	30.09.2022	30.09.2023	
0.47%	0.36%	0.34%	הפרשה ספציפית	
0.26%	0.35%	0.26%	הפרשה כללית	
0.73%	0.71%	0.60%	סה"כ הפרשה	

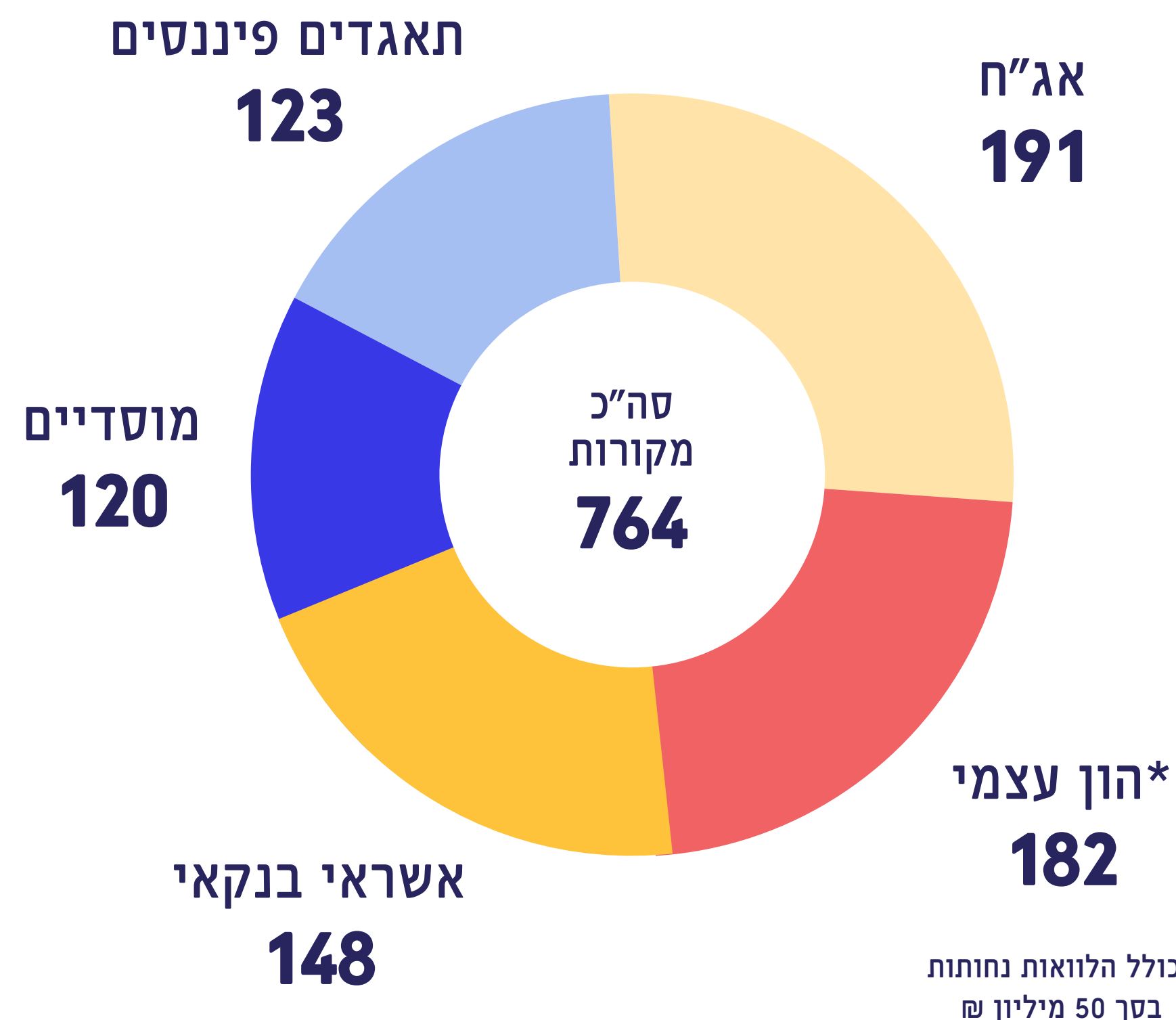
הריבית הממוצעת על מקורות האשראי של החברה

הגידול המתמשך בהון העצמי של החברה מאפשר להפחית את עלויות המימון של החברה



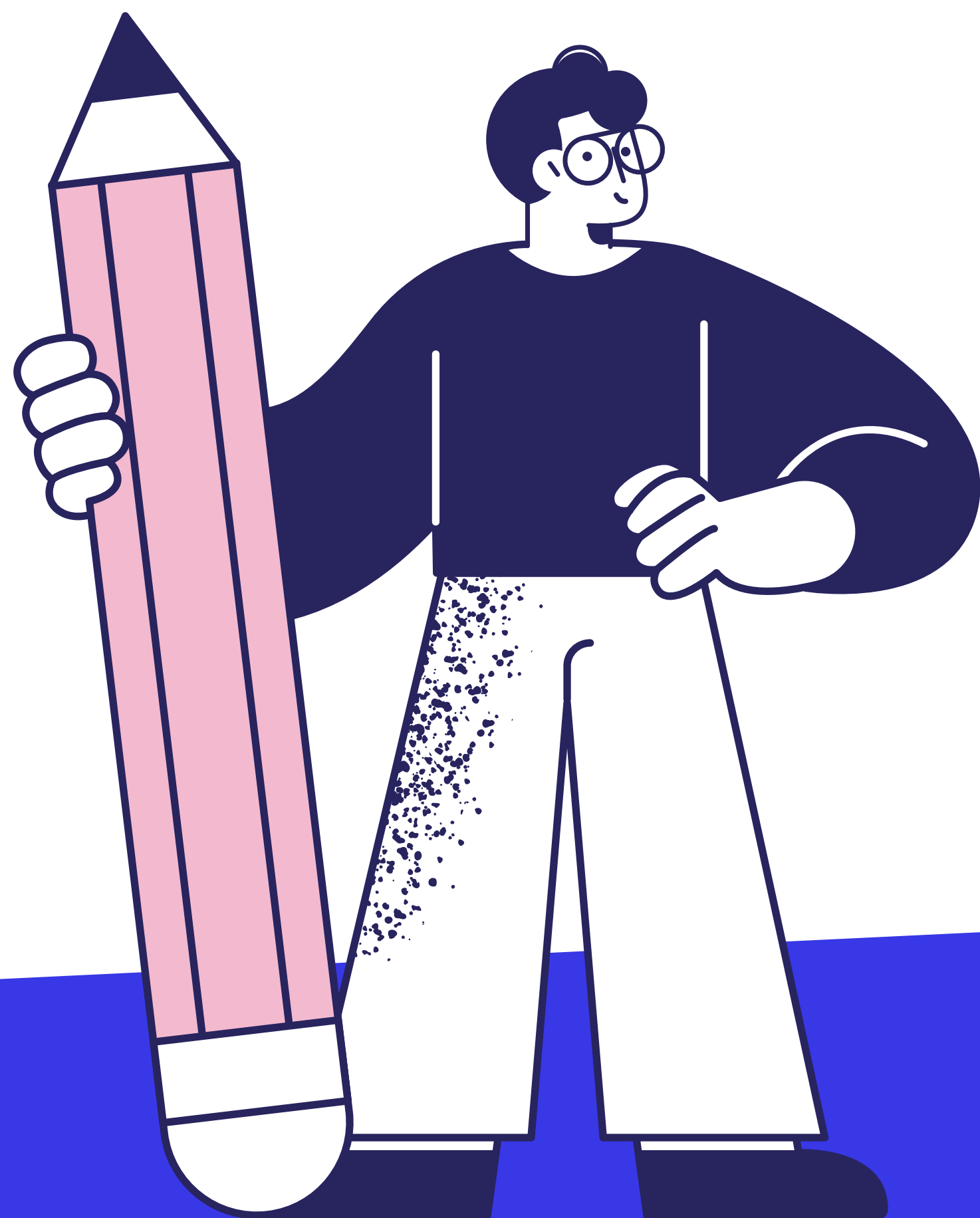
מקורות אשראי יציבים ומגוונים

מיליוני ₪



תמהיל הלוואות בגיבוי בטוחות

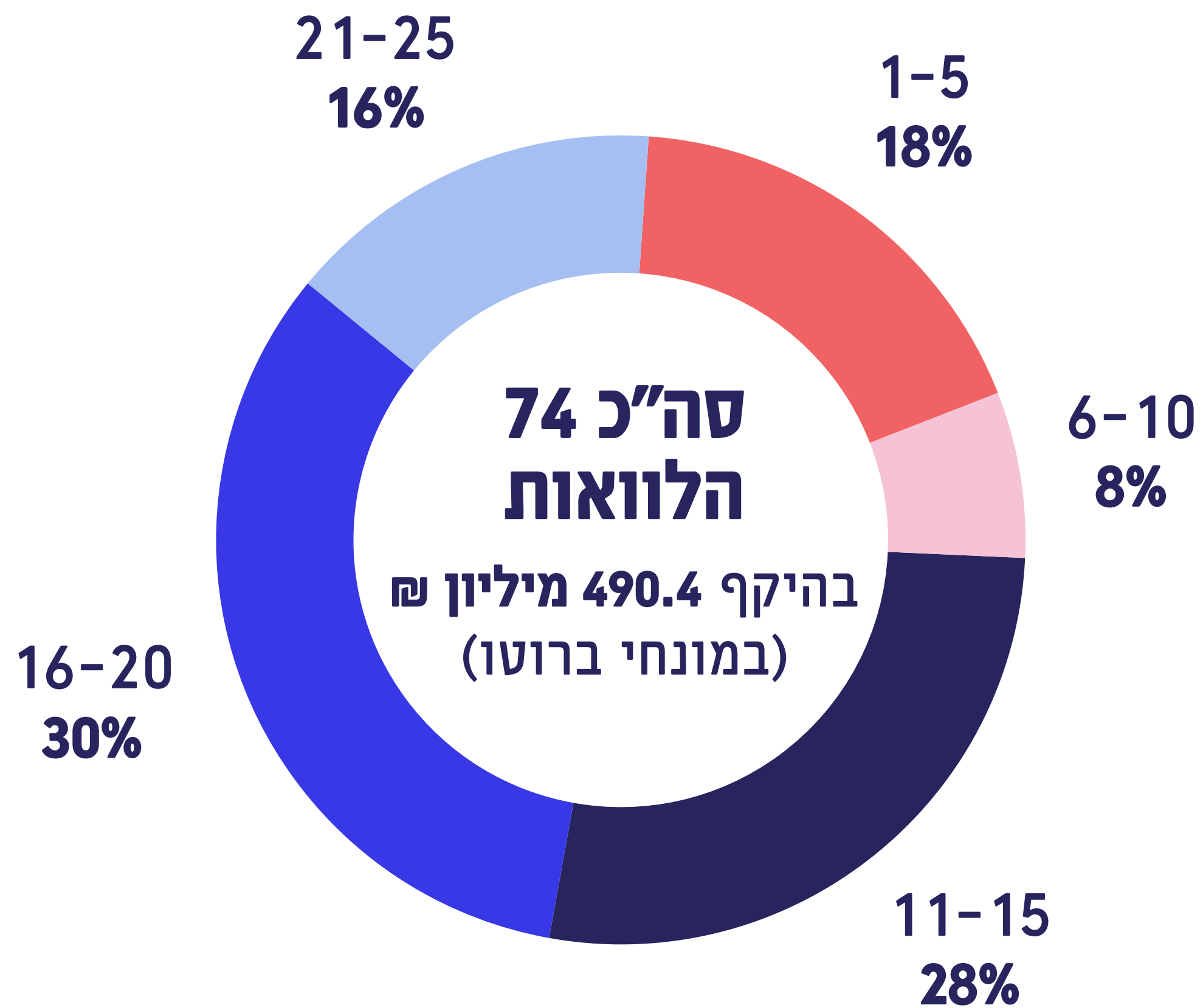
30/09/2023



סוג בטוחה	סכום הלוואות מגובות בטוחות (מליוני ₪)	% מסך תיק האשראי ברוטו
נדל"ן דרגה ראשונה	271.4	33.50%
נדל"ן דרגה שניה	41.3	5.10%
מניות	106.7	13.17%
רכב	11.6	1.43%
ערבויות צדדי ג' (לאחר מקדם ביטחון)	59.4	7.33%
סה"כ	490.4	60.53%

התפלגות תיק האשראי מגובה בטוחות לפי היקף הלוואות

מיליוני ש"ח (נכון ליום ה- 30/09/2023)



מח"מ תיק הלקוחות

30/09/2023



מצטבר	התפלגות	תקופה (ימים)
19%	19%	0-30
32%	13%	31-60
56%	24%	61-120
64%	8%	121-180
82%	18%	181-365
100%	18%	+366

• 64% מהתיק ברוטו נפרע בתוך 180 יום כ- 517 מיליון ש"ח



תמצית נתונים פיננסיים ליום 30/09/2023

(נתונים באלפי ש"ח)

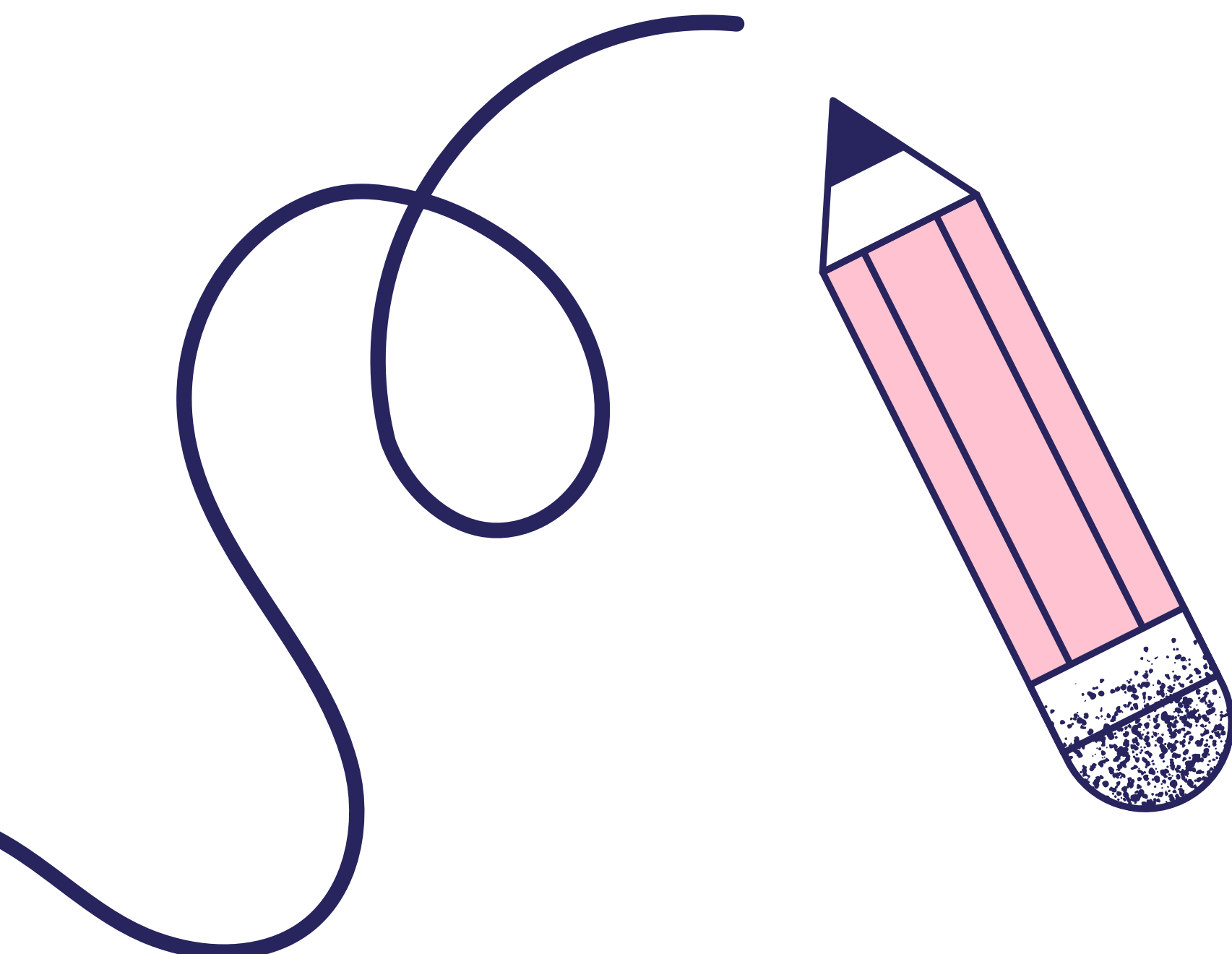
נתונים תוצאתיים

2022	7-9 2022	7-9 2023	1-9 2022	1-9 2023	
108,280	31,228	33,344	73,854	104,677	הכנסות ברוטו
36,234	15,193	13,730	21,201	45,794	רווח לפני מס
33%	49%	41%	29%	44%	שיעור רווח לפני מס
27,618	11,653	10,469	16,547	34,651	רווח נקי
26%	37%	31%	22%	33%	שיעור רווח נקי

נתונים מאזניים

2022	30.09.2022	30.09.2023	
782,938	703,498	752,525	היקף מאזן
750,791	669,602	717,621	סך תיק אשראי כולל ריבית
158,423	147,260	182,082	*הון עצמי
20%	21%	24%	יחס הון עצמי למאזן
17%	15%	35%	*תשואה על ההון העצמי
4%	2%	5%	יחס רווח נקי להיקף ההלוואות

*ללא הלוואות נחותות בסך 50 מיליון ש"ח



הגדלת תכנית הרכישה העצמית במניות ואג"ח החברה

הרכישה העצמית מהווה הזדמנות עסקית לחברה במחירים בהם נסחרים האג"חים ומניית החברה



החל ממאי 2023 דירקטוריון החברה אישר
תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה
בהיקף של כ-8 מיליון ₪



החל מספטמבר 2022 דירקטוריון החברה אישר
תוכנית רכישה עצמית של אג"ח החברה (סדרה א' ו-ב')
בהיקף של כ-38.5 מיליון ₪

מערכת חיתום ובקרה מתקדמת

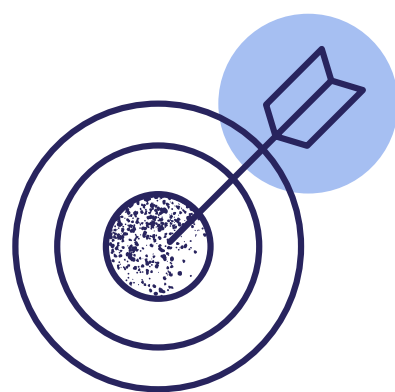
מערכת טכנולוגית ייחודית לניהול תהליכי הליבה בחברה



תיעוד מקיף ומלא



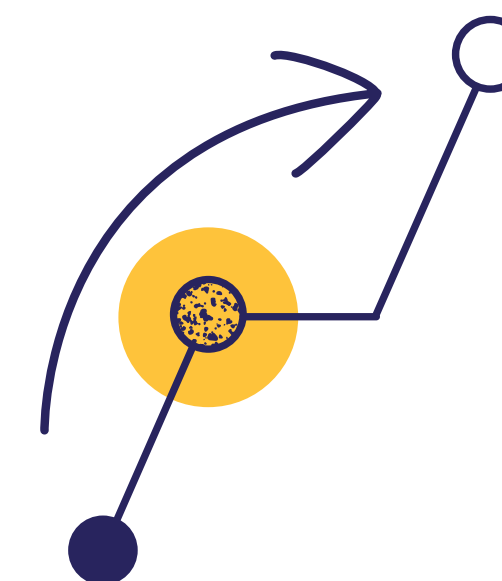
תהליך חיתום, גביה וניהול סיכונים סדור ואחוד



ניהול הרשאות בהתאם לפונקציות בחברה בתהליכי החיתום והגביה



בקרת תהליכים מובנית



חיתוכים סטטיסטיים לצורך ניהול סיכונים, לרבות חשיפות לענפים, מושכים ועוד

ניהול סיכונים

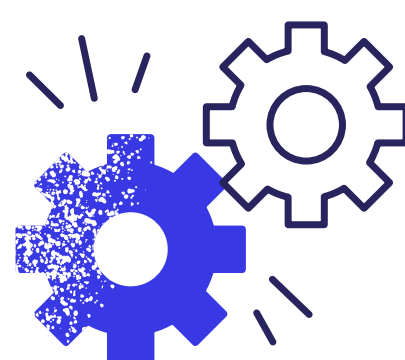
יכולת החיתום והבקרה של החברה הוכיחה את עצמה לאורך השנים בשיעורי דיפולט אפסיים



מדיניות ניהול הסיכונים נאכפת ומבוקרת על ידי הגורמים הרלוונטיים בחברה



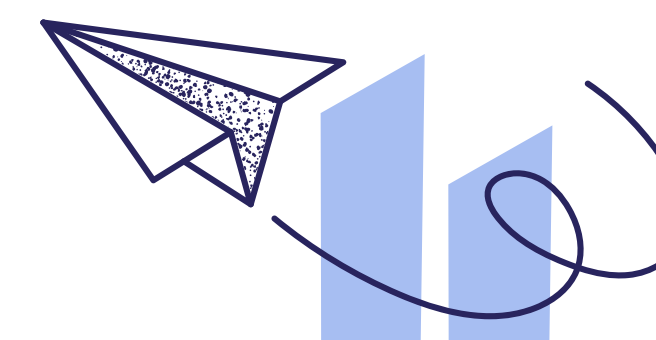
ההנהלה והדירקטוריון קובעים את מדיניות ניהול הסיכונים בהתאם לרגולציה ותנאי השוק



תיעוד תהליך החיתום והגבייה, מידע מקיף לניתוח האשראי וקבלת החלטות בהתאם



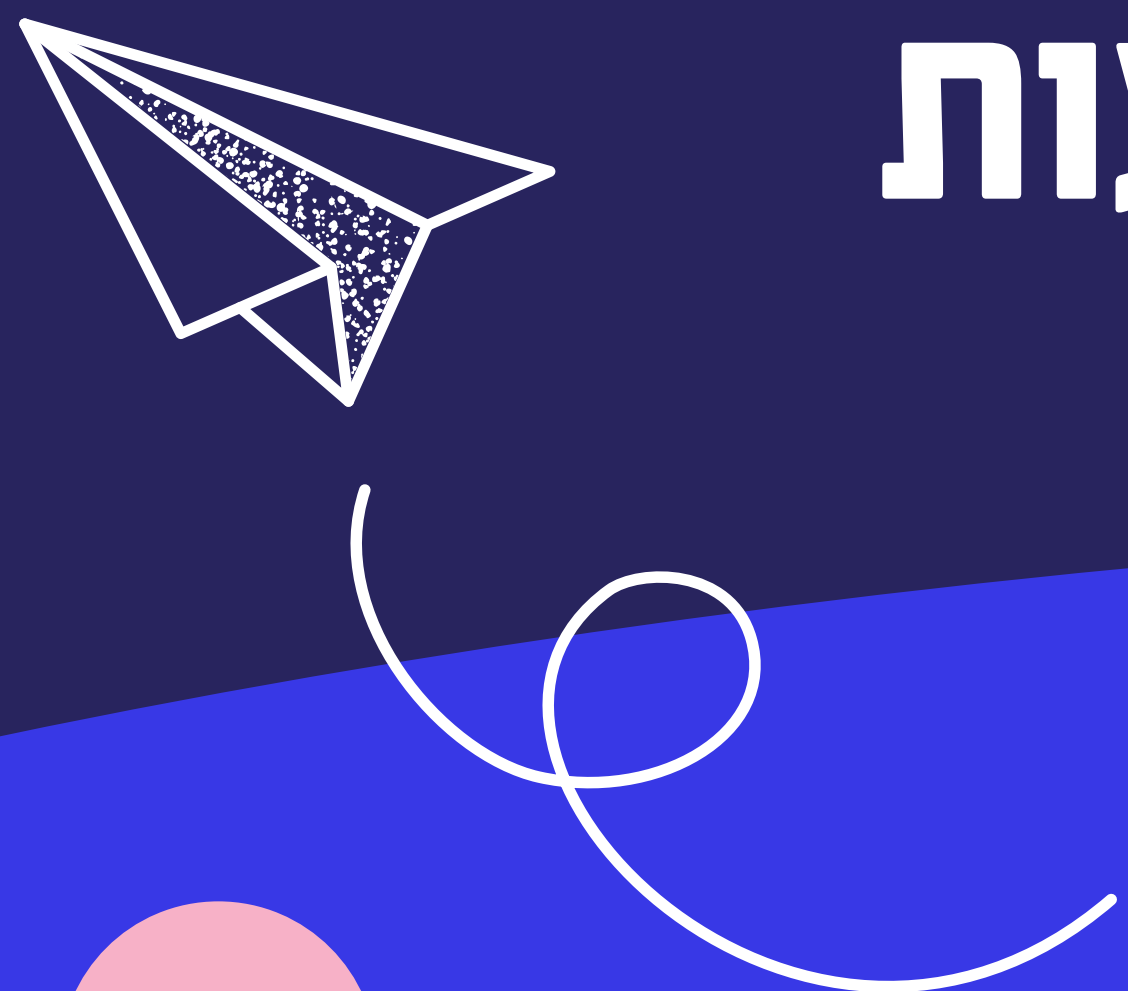
בחינה מעמיקה של תיק הנכסים, חשיפות מרכזיות וכן הערכת רמת הסיכון באופן שוטף



מערכת חיתום המאפשרת קבלת החלטות מושכלות על בסיס מידע מדויק בפרק זמן קצר

הרכב חברי וועדת האשראי/ההשקעות

צוות מקצועי, מנוסה ועתיר ניסיון פיננסי



רו"ח דורון ספיר

יו"ר פעיל

יניב ביטון

מנכ"ל

רו"ח אלעד לוי מאורי

סמנכ"ל בכיר
מימון מגובה נדל"ן

רו"ח אבי גיל

סמנכ"ל כספים

יניב עזריה

מנהל סיכונים ראשי

דותן אור שבת

מנהל לקוחות נדל"ן-
שמאי מקרקעין מוסמך

איתי דיין

מנהל תחום מימון
שוק ההון וטק

אסתי דומני

אנליסטית

ורד רואימי

אנליסטית

אלעד נתן

אנליסט



הממשל התאגידי של החברה



- תשתית ניהולית רחבה הנשענת על הפרדת סמכויות ברורה וכוללת בין היתר מנהל סיכונים וקצינת ציות
- ניהול סיכוני האשראי והרגולציה מנוטרים ע"י שתי הפונקציות הללו באופן שוטף
- מערך הרשאות, לרבות לפי סכומים, מוגדר ומוסדר וכן תהליכי חיתום מובנים, אשר מעוגנים במערכת טכנולוגית תומכת
- ועדת האשראי הפנימית של החברה כוללת לפחות 6 חברים, ומתכנסת בתדירות גבוהה בהתאם לצורך. החל מסכום מוגדר, יו"ר הדירקטוריון משתתף בוועדת האשראי
- הוועדה סוקרת את תיק האשראי לרבות לקוחות וחשיפה ענפית, ודנה בהתקשרויות ועסקאות רלוונטיות
- במסגרת הדיונים בוועדה, מציגה ההנהלה ניתוח מעמיק אודות תיק האשראי, הן ביחס למדיניות שהוגדרה והן ביחס לביצועי התיק
- מבקר פנים כפוף ליו"ר ועדת הביקורת של החברה
- לחברה ממשל תאגידי איכותי, אשר מהווה תשתית חזקה בכל הנוגע לתהליכי הליבה שלה
- החברה מצויה בתהליך הטמעה של ISOX



רו"ח דורון ספיר | יו"ר פעיל

בעל ידע וניסיון פיננסי של מעל 35 שנה. בעברו תפקידים של מנכ"ל בחברות מובילות במשק ביניהם מגדל חברה לביטוח, כאל-כרטיסי אשראי לישראל וטלדור מערכות מחשבים.



יניב ביטון | דירקטור ומנכ"ל

בעל ניסיון עשיר מאד בניהול חברות בתחומי המימון לעסקים, קמעונאות ונדל"ן. מר ביטון ייסד את חברת מיכמן והוביל אותה בשנת 2021 להנפקה בבורסה לניירות ערך בתל אביב.



שריתה להבי | דירקטורית חיצונית

בעלת ניסיון רב בשוק ההון לרבות היבטים משפטיים והיבטי מיסוי. בעבר כיהנה כדירקטורית חיצונית במגוון חברות וקרנות מובילות במשק. כמו כן, כיהנה כמנכ"לית אילנות דיסקונט.



ראובן קפלן | דירקטור

בעל 35 שנות ניסיון בתחומי ניהול שונים, בעברו כיהן כמנכ"ל בחברות מובילות ביניהן בית ההשקעות פסגות, כלל בריאות, עמידר החברה הלאומית לשיכון ועוד. מזה מספר שנים מכהן כדירקטור במספר חברות מובילות.



שירה קולמן גולובינסקי | דירקטורית חיצונית

מביאה עמה ניסיון ניהולי ועסקי רב בתחומי הפיננסים ונדל"ן. בעברה תפקידים בכירים בבנק לאומי למשכנתאות ומזה כ-15 שנה מכהנת כחברת דירקטוריון בחברות מובילות במשק.



Avi Gil

רו"ח אבי גיל | סמנכ"ל כספים

בעל ניסיון רב שנים בתחומי החשבונאות, פיננסים ושוק ההון. הוביל את מחלקת הכספים של מיכמן בהנפקת החברה בבורסה וניהל את הנפקות האג"ח והחובות המורכבים של החברה.



Yaniv Biton

יניב ביטון | מנכ"ל ודירקטור

בעל ניסיון עשיר מאד בניהול חברות בתחומי המימון לעסקים, קמעונאות ונדל"ן. מר ביטון ייסד את חברת מיכמן והוביל אותה בשנת 2021 להנפקה בבורסה לניירות ערך בתל אביב.



Ead L. Meony

רו"ח אלעד לוי מאורי | סמנכ"ל בכיר מימון מגובה נדל"ן

בעל ניסיון של כ-10 שנים בתחומי מימון נדל"ן, מימון לעסקים וניהול סיכונים.



Gal Lozover

עו"ד גל לוזובר | מנהלת מ.משפטית

בעלת ניסיון בליווי נותני שירותים פיננסיים המפוקחים ע"י רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, לרבות חברות בעלות רישיון למתן אשראי ולמתן שירות בנכסים פיננסיים.



Yaniv Azria

יניב עזריה | מנהל סיכונים ראשי

בעל ניסיון של כ-25 שנים בתחום ניהול הסיכונים, בעברו תפקידי ניהול סיכונים, סיכוני אשראי, חיתום וציות בקבוצת שטראוס ואמפא קפיטל.



Itay Jayan

איתי דיין | מנהל תחום מימון שוק ההון וטק

בעל ניסיון של מעל 20 שנים בהשקעות ומימון רב תחומי מורכב.



Sarit Biela

שרית ביאלה | מנהלת שיווק ו-HR

בעלת כ-20 שנות ניסיון בתחום השיווק, ניהול מועדוני לקוחות, דיגיטל וחדשנות ובעברה תפקיד של סמנכ"ל משאבי אנוש.



Razi Alovitch

רז אלוביץ | סמנכ"ל מכירות ולקוחות

בעל ניסיון של כ-20 שנה בתחום ניהול המכירות ושיווק.



Dotan Or Shabat

דותן אור שבת | מנהל לקוחות נדל"ן

שמאי מקרקעין מוסמך, בעל ניסיון רב במגזר הציבורי בוועדות לתכנון ובנייה, קידום והשבחה של עסקאות נדל"ן וניהול מתן מימון כנגד נדל"ן.



Ben Yosef

בן יוסף | סמנכ"ל תפעול

בעל ניסיון רב בתחומי ניהול סיכונים, ציות ואשראי. לבן הכרות מעמיקה עם האתגרים וצרכי האשראי של חברות ישראליות וכן ניסיון רב בניהול צוותי עובדים.



Eti Jeri Hadad

עו"ד אתי לוי חדד | קצינת ציות

בעלת ניסיון רב בתחום ציות ואכיפה, מימון, רגולציה ונאמנויות.

סיכום

החברה בולטת לטובה הן בפרמטרים
האיכותיים והן בכמותיים.

01

תשתית ניהולית וממשל
תאגידי איכותי

02

מיצובה ומעמדה העסקי, נשענים
על הצוות המקצועי, המנוסה
והייחודי וכן גישתה החדשנית
והטכנולוגית

03

שמירה על רמת רווחיות בולטת לטובה,
הצעת ערך ייחודית ללקוחותיה, תוך
עיגון מנגנונים להפחתת סיכון והוספת
בטוחות משמעותיות לחיזוק יכולת
השבה גבוהה יותר

04

ניתוח איכות נכסי החברה
מראה כי תיק האשראי של
החברה מאופיין ברמת סיכון
נמוכה

05

רמת מינוף החברה, וכריות הספיגה
מחזקות את איתנותה הפיננסית
וכוללות, הון עצמי, חובות נחותים
ורווחיות גבוהה

06

החברה ביססה ומרחיבה את
פעילותה בתחומי הנדל"ן תוך
מיקוד הפעילות מול יזמים גדולים
בענף הנדלן בישראל

07

החברה בוחנת גיוון מקורות
המימון והתאמתן לשימושים



יחד ננצח