



מיכמן מימון

מצגת שוק ההון - רבעון שני 2024

אוגוסט 2024

מידע צופה פני עתיד

מצגת זו הוכנה על ידי חברת מיכמן מימון בע"מ ("החברה") ח.צ. 515185999, בעלת רישיונות למתן אשראי – מורחב (מספר רישיון: 59639) ולמתן שירות בנקס פיננסי – מורחב

(מספר רישיון: 60756) שניתנו מרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה או הזמנה 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 לסיכונים 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 תוכניות ואסטרטגיית החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת. לאור האמור, קוראי מצגת זו מזהרים 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 מתחייבת 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.

מיכמן מימון במספרים

נכון ליום 30 ביוני 2024

מימון יזמי נדל"ן למגורים ובעלי שליטה בחברות ציבוריות



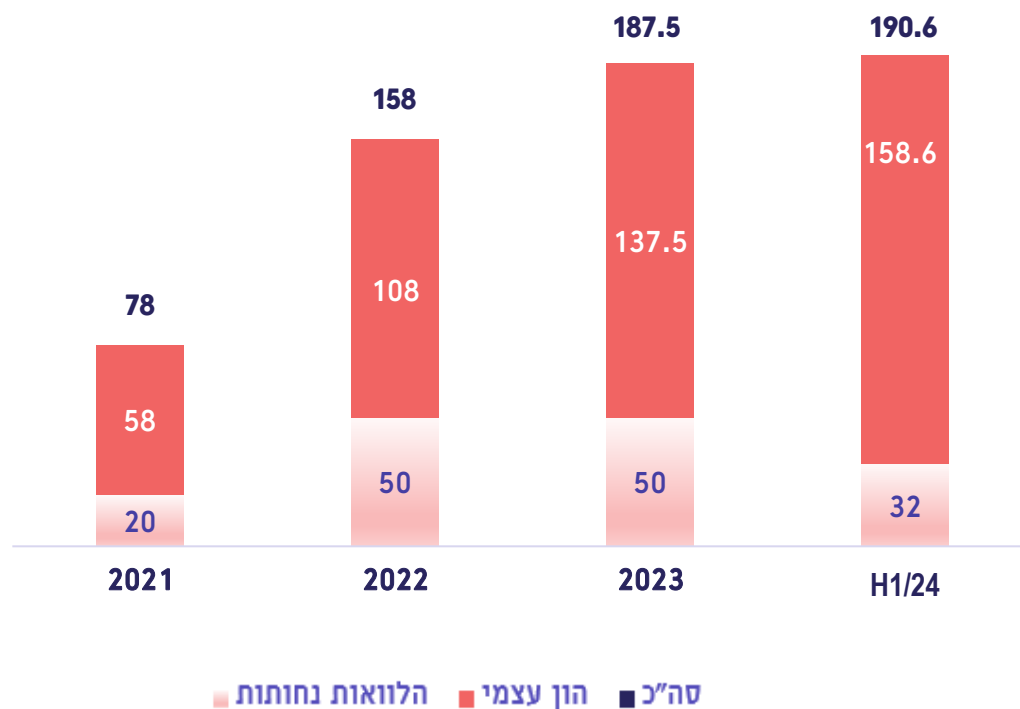
שנת הקמה 2015	*הון עצמי 190.6 מיליון ₪
הנפקת החברה בבורסת ת"א פברואר 2021	**שיעור תשואה להון 22.6%
אשרור דירוג S&P מעלות 23.05.2024 BBB+	היקף תיק האשראי (נכון ליום פרסום הדו"ח) כ- 730 מיליון ₪
היקף מקורות המימון (נכון ליום פרסום הדו"ח) כ- 1 מיליארד ₪	מרווח אשראי נטו 10.53%
מסגרות פנויות ויתרת מוזמנים (נכון ליום פרסום הדו"ח) כ- 210 מיליון ₪	הכנסות מימון ברוטו H1 כ- 56 מיליון ₪ רווח לפני מס H1 כ- 22 מיליון ₪

*כולל הלוואות נחותות: ברבעון שני 2024 בסך כ- 32 מיליון ש"ח | ** לא כולל הלוואות נחותות

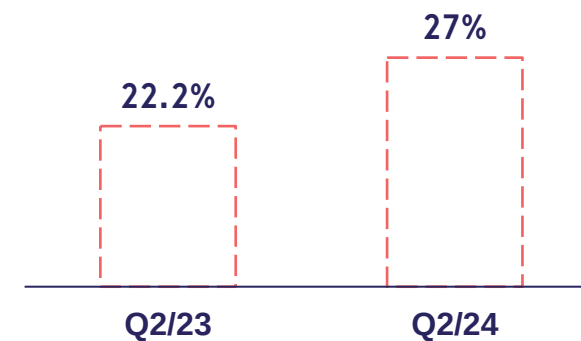
התפתחות ההון העצמי*

(מיליוני ש"ח)

גידול עקבי בהון העצמי



שיעור ההון העצמי מסך המאזן

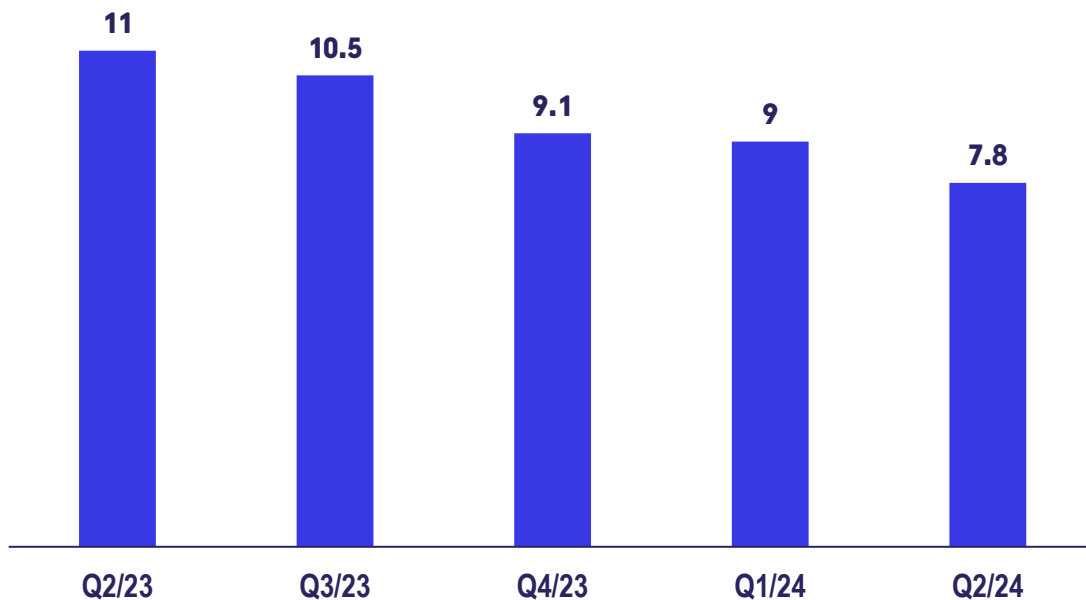


*כולל הלוואות נחותות: ברבעון שני 2024 בסך כ- 32 מיליון ש"ח, בשנים 2022-2023 בסך של כ- 50 מיליון ש"ח בשנת 2021 בסך של כ- 20 מיליון ש"ח | בשנת 2023 חולק דיבדנד בגובה של 6.5 מיליון ש"ח

התפתחות הרווח הנקי

(מיליוני ש"ח)

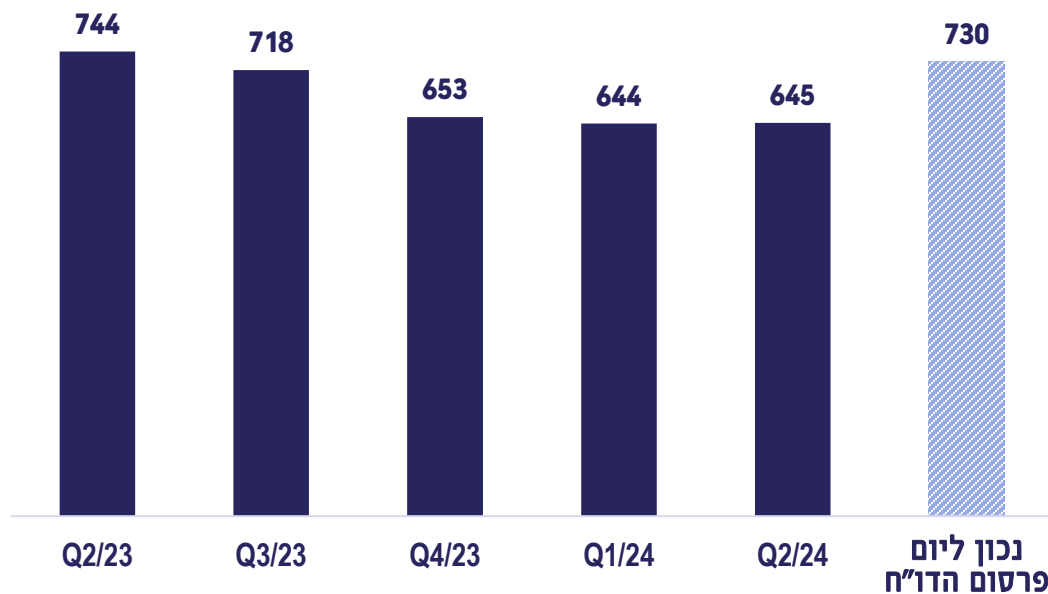
הרווח הנקי של החברה מושפע באופן ישיר מהיקף תיק האשראי והמשך טיובו, החברה שומרת על גידול עקבי בהון העצמי לאורך השנים



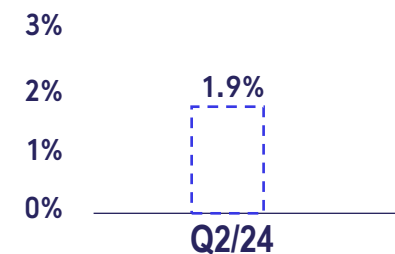
התפתחות תיק האשראי

(מיליוני ש"ח)

בתחילת מלחמת חרבות ברזל, החברה התמקדה בשמירת נזילות ואיכות תיק האשראי תוך ירידה יזומה וזמנית בהיקפו



*חובות פגומים ביחס לממוצע תיק האשראי

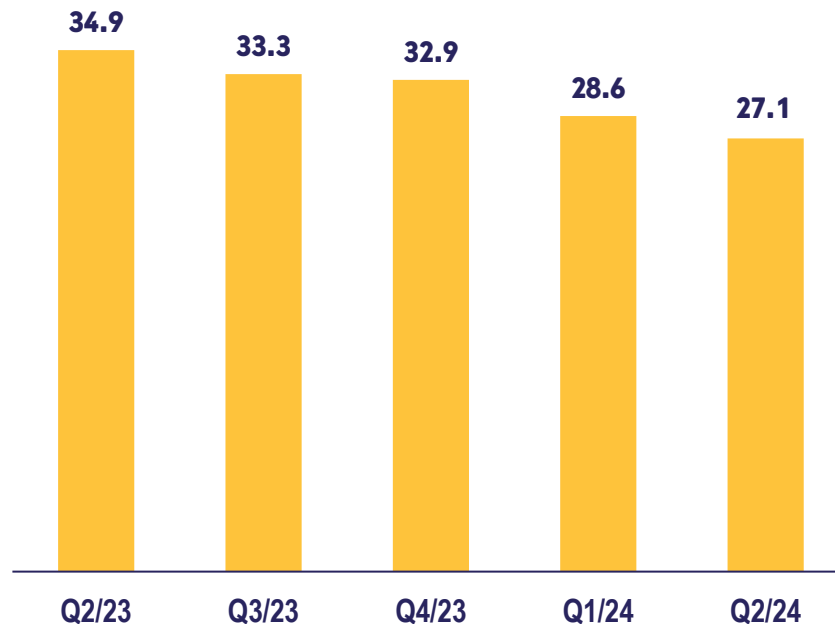


*יתרת חובות פגומים עקב סיכון אשראי שלב ג'

התפתחות הכנסות המימון ברוטו

(מיליוני ש"ח)

הירידה הינה בהתאם לקיצון יזום בתיק האשראי וטיובו מהרבעון הרביעי של שנת 2023 (מלחמת "חרבות ברזל")



*מרווח אשראי ברוטו
16.8%

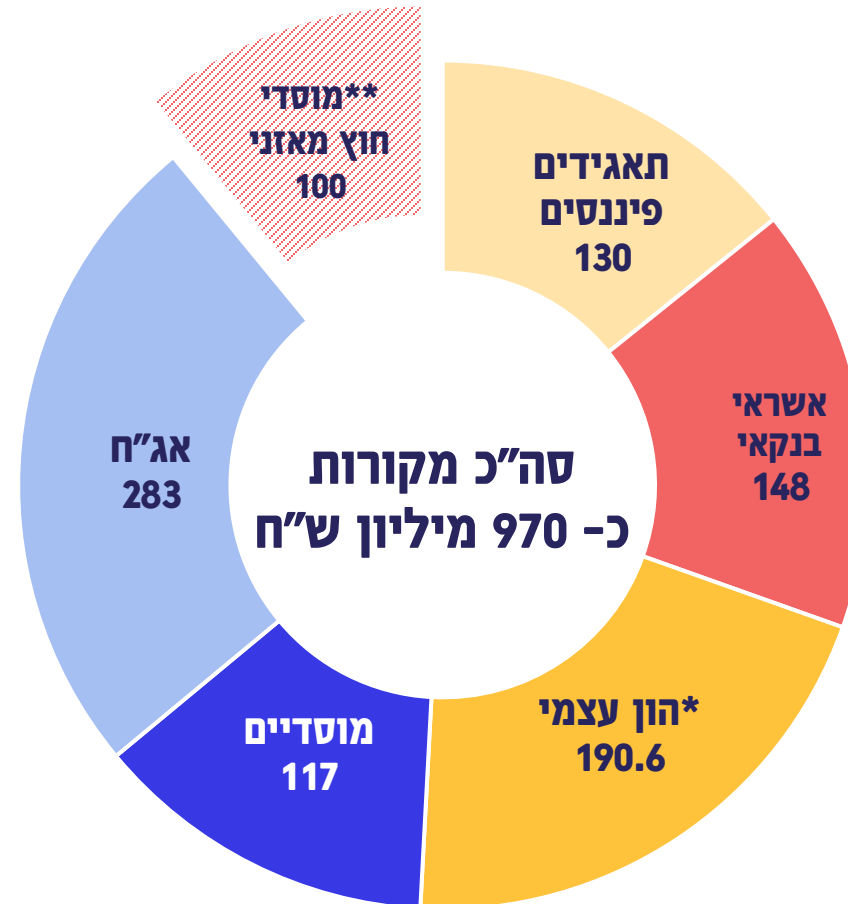
*מרווח אשראי נטו
10.53%

*מרווח אשראי רבעון שני 2024

פוטנציאל הצמיחה של החברה

נכון ליום פרסום הדו"ח (מיליוני ש"ח)

גידול וגיוון במקורות המימון



*כולל הלוואות נחותות בסך כ- 32 מיליון ש"ח | **העמדת מימון לבעלי שליטה בחברות ציבוריות בהתאם להסכם עם גוף מוסדי שנחתם ביום 27.05.24

מיכמן מימון

היקפי גיוס והגדלת מקורות אשראי 2024



מקור גיוס	סכום במיליוני ש"ח	
אג"ח א'	60	הרחבת סדרה א'
אג"ח ג'	93.6	מח"מ 3 שנים
מוסדי	120	חידוש הסכם מגוף מוסדי לתקופה של שנתיים
הנפקת הון פרטית	5	
סה"כ	278.6	
שת"פ עם גוף מוסדי	100	מסגרת חוץ מאזנית
סה"כ	378.6	

תמהיל אשראי מגובה בטוחות H1 2024

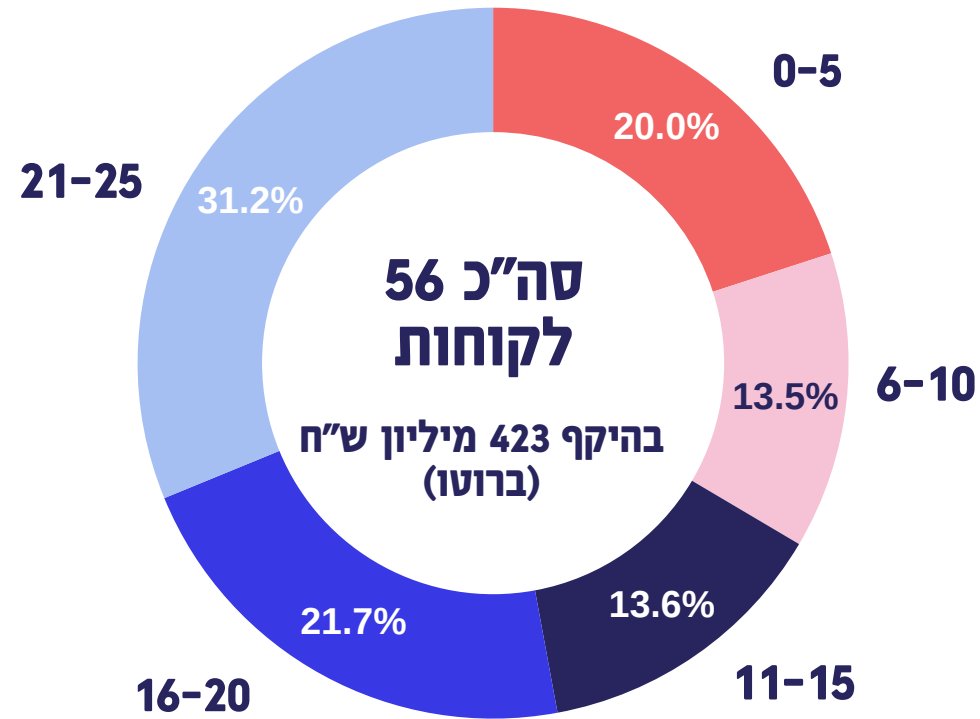
כ-62% מסך תיק האשראי ברוטו הינו מגובה בטוחות

סוג בטוחה	אשראי ברוטו מגובה בטוחות (מליוני ש"ח)	שיעור מסך תיק האשראי ברוטו
נדל"ן דרגה ראשונה	196.9	28.8%
נדל"ן דרגה שניה	47	6.9%
מניות סחירות	99	14.6%
כלי תחבורה	22.9	3.3%
סה"כ	365.7	53.5%
ערבויות צדדי ג' (לאחר מקדם ביטחון)	56.7	8.3%
סה"כ לרבות ערבויות צדדי ג'	422.5	61.9%



התפלגות תיק האשראי מגובה בעויות לפי היקף הלוואות

(מיליוני ש"ח)



תמצית נתונים פיננסיים

נתונים מאזניים ויחסים פיננסיים

2023	H1/23	H1/24	
692,506	791,551	705,000	סך מאזן
652,994	743,961	644,766	סך תיק אשראי נטו
188,241	175,712	190,586	*הון עצמי
27.2%	22.2%	27%	**יחס הון עצמי למאזן
36.8%	41.3%	22.6%	**תשואה על ההון העצמי

נתונים תוצאתיים ויחסים פיננסיים

2023	Q2/23	Q2/24	
137,600	34,881	27,068	הכנסות ברוטו
58,814	14,413	10,005	רווח לפני מס
42.7%	41.2%	37%	שיעור רווח לפני מס
43,816	11,039	7,771	רווח נקי
31.8%	31.6%	28.7%	שיעור רווח נקי

2023	H1/23	H1/24	
137,600	71,333	55,708	הכנסות ברוטו
58,814	32,064	21,752	רווח לפני מס
42.7%	44.9%	39%	שיעור רווח לפני מס
43,816	24,182	16,780	רווח נקי
31.8%	33.9%	30.1%	שיעור רווח נקי

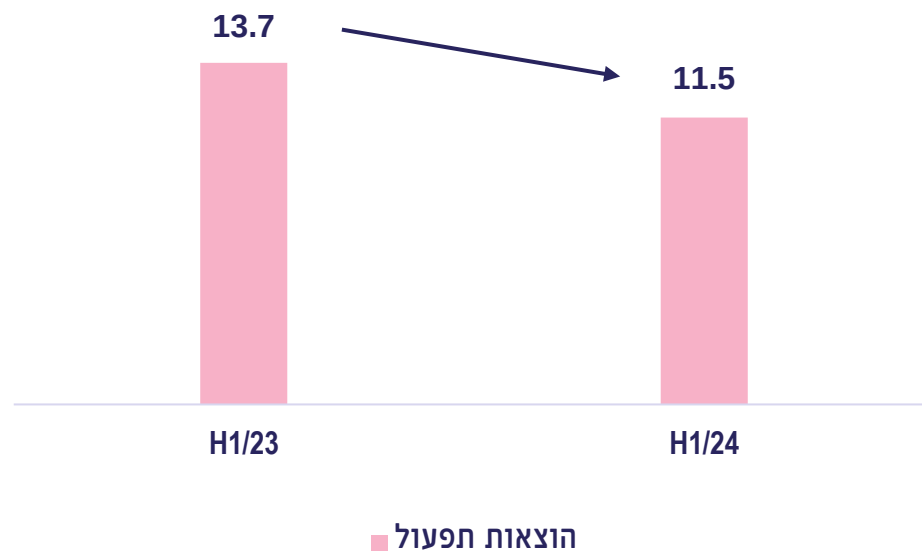


*כולל הלוואות נחותות: ברבעון שני 2024 בסך כ- 32 מיליון ש"ח, בשנת 2023 בסך של כ- 50 מיליון ש"ח | ** לא כולל הלוואות נחותות

ירידה בהוצאות התפעול

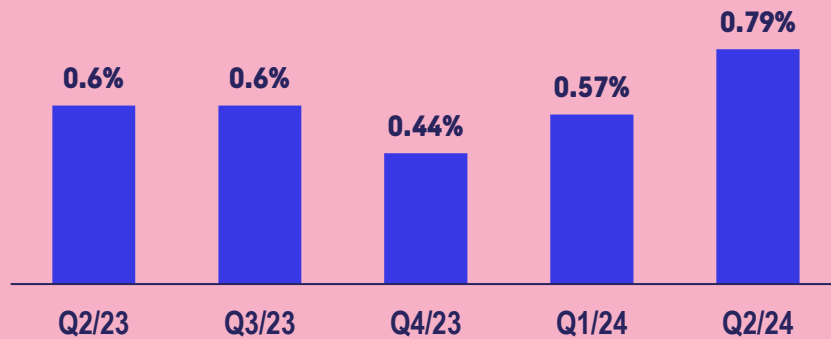
(מיליוני ש"ח)

בהתאם לתוכניות העבודה של החברה לשנת 2024 החברה מבצעת התייעלות ופועלת להמשך הפחתת הוצאות אלו



התפתחות ההפרשה והוצאות להפסדי אשראי*

שיעור הפרשה להפסדי אשראי



פירוט שיעור הפרשה להפסדי אשראי

2023	Q2/2023	Q2/2024	
0.21%	0.33%	0.68%	הפרשה ספציפית
0.23%	0.28%	0.11%	הפרשה כללית
0.44%	0.61%	0.79%	סה"כ הפרשה

10,052	2,769	1,490	הוצאה לחובות מסופקים
1.43%	1.5%	0.92%	אחוז הוצאה מתיק האשראי(ברמה שנתית)

להערכת החברה תהליכי הגבייה שהיא נוקטת יאפשרו לה להכיר בחלק מהפרשות אלו בעתיד

ניהול סיכונים

יכולות החיתום והבקרה של החברה הוכיחו עצמן 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



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 5 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
- במהלך 2023 הטמיעה החברה תהליך של ISOX

דירקטוריון החברה מורכב מאנשים בעלי מיומנות פיננסית וניסיון עתיר שנים



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



איתי דיין | סמנכ"ל מימון ושוקי הון

בעל ניסיון של מעל 20 שנים בהשקעות ומימון רב תחומי מורכב



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



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



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



עו"ד גל לוזובר | יועצת משפטית ראשית

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



יניב עזריה | סמנכ"ל מנהל סיכונים ראשי

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

סיכום

החברה בולטת לטובה הן בפרמטרים האיכותיים והן בכמותיים

- שדרה ניהולית מנוסה ומיומנת וממשל תאגידי איכותי
- מיצובה ומעמדה העסקי, נשענים על צוות מקצועי ומנוסה ועל גישתה החדשנית והטכנולוגית
- שמירה על רמת רווחיות בולטת לטובה, הצעת ערך ייחודית ללקוחותיה, תוך עיגון מנגנונים להפחתת סיכון והוספת בטוחות משמעותיות לחיזוק יכולת השבה גבוהה
- ניתוח איכות נכסי החברה מראה כי תיק האשראי של החברה מאופיין ברמת סיכון נמוכה
- רמת מינוף החברה וכריות הנזילות מחזקות את איתנותה הפיננסית וכוללות הון עצמי, חובות נחותים ורווחיות גבוהה
- החברה ביססה ומרחיבה את פעילותה ליזמי נדל"ן למגורים, בעלי שליטה וחברות ציבוריות
- החברה בוחנת המשך גיוון מקורות המימון והתאמתן לשימושים





"הצלחה היא סך כל המאמצים הקטנים, שנעשים יום אחר יום" רוברט קולייך