



# מיכמן מימון

מצגת שוק ההון- סיכום שנת 2024

מרץ 2025

מצגת זו של מיכמן מימון בע"מ ("החברה") נערכה כמצגת כללית אודות החברה ולשם תמצית בלבד ואינה כוללת את כלל המידע אודות החברה ופעילותה. אין בעיון במצגת זו משום תחליף לעיון בדיווחים שמפרסמת החברה לציבור, במסגרת חובותיה על-פי דין, לרבות דוחותיה הכספיים (על כלל חלקיהם ונספחיהם) ודיווחיה המיידיים, כפי שפורסמו ומתפרסמים מעת לעת על-ידי החברה במערכת המגנ"א ובאתר ההפצה של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

מצגת זו אינה מהווה הצעת ניירות ערך של החברה לציבור או "מכירה לציבור" ואין לפרשה כהצעה של ניירות ערך לציבור או כהודעה על כוונה להציע ניירות ערך. המידע הכלול במצגת, וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגתה (ככל שתוצג), אינו מהווה המלצה או חוות דעת להשקעה בניירות ערך של החברה. השקעה בניירות ערך בכלל ובניירות ערך של החברה בפרט נושאת סיכון. רכישת ניירות ערך של החברה דורשת עיון מעמיק בכל המידע המפורסם על-ידי החברה (לרבות מידע ודיווחים שונים שפרסמה ו/או שתפרסם לציבור בעתיד) וכן ניתוח משפטי, חשבונאי, מיסויי וכלכלי של מידע כאמור, תוך התחשבות בנתונים הייחודיים של המשקיע ועשויה אף לדרוש המלצה או קבלת חוות דעת של יועץ השקעות ו/או יועץ מס.

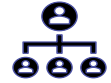
יודגש כי תוצאות העבר, לרבות התוצאות המפורטות במצגת זו, אינן בהכרח מעידות על ביצועים עתידיים. המצגת עשויה לכלול מידע, לרבות מידע חשבונאי, אשר מוצג באופן, אפיון, עריכה, ניסוח, עיבוד או פילוח השונים מהאופן שבו מידע זה מוצג במסמכי ו/או דיווחי החברה. בהתאם, יש לקרוא את המצגת ביחד עם מלוא המסמכים והדיווחים כאמור. כן, המצגת עשויה לכלול פרטים אודות החברה, לרבות מידע בדבר פעילותה העסקית של החברה, יעדים ואסטרטגיות שהציבה, נתונים כספיים מוערכים, וכן נתוני שוק, אשר לא נכללו בדיווחיה של החברה, לרבות דוחותיה הכספיים ודיווחיה המיידיים.

מצגת זו כוללת הערכות, נתונים, תחזיות, יעדים ואומדנים, המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס במידה רבה על הערכותיה הסובייקטיביות של החברה ומידע שנאסף אצלה, ובכלל זה בקשר עם תוכניות, יעדים, אסטרטגיה עסקית, התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות. מידע צופה פני עתיד כפוף מטבעו לסיכונים אי-התממשות והינו בלתי ודאי. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף מהותית, מכפי שנחזה, בין היתר, בשל גורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או אשר אינם בשליטת החברה, ובשל אתגרים טכנולוגיים, מקצועיים, תקציביים, התפתחויות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, התפתחויות רגולטוריות, טכנולוגיות ו/או אחרות אשר עשויות להשפיע על החברה, פעילותה ותוצאותיה, וכן גורמי הסיכון האחרים המאפיינים את החברה ופעילותה, לרבות כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024. כמו כן, יעדי החברה יכול שישתנו מעת לעת על פי החלטות האורגנים המוסמכים של החברה. אין לראות באמור במצגת זו משום מצג או התחייבות. למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הנכלל במצגת זו על-מנת שישקף אירועים ו/או נסיבות ו/או שינויים שיתרחשו לאחר מועד פרסומה.



# מיקוד באיכות התיק בדגש על יזמי נדל"ן למגורים וחזרה לצמיחה

## פעילות ליבה



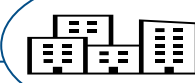
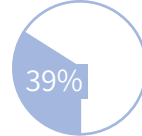
מימון בעלי שליטה

מימון כנגד מניות  
שת"פ עם גוף מוסדי מוביל



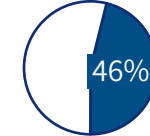
מימון חברות

התמקדות בחברות נדל"ן יזמי  
למגורים



מימון פרויקטי  
נדל"ן למגורים

חוב בכיר  
חוב נחות  
מימון עודפים



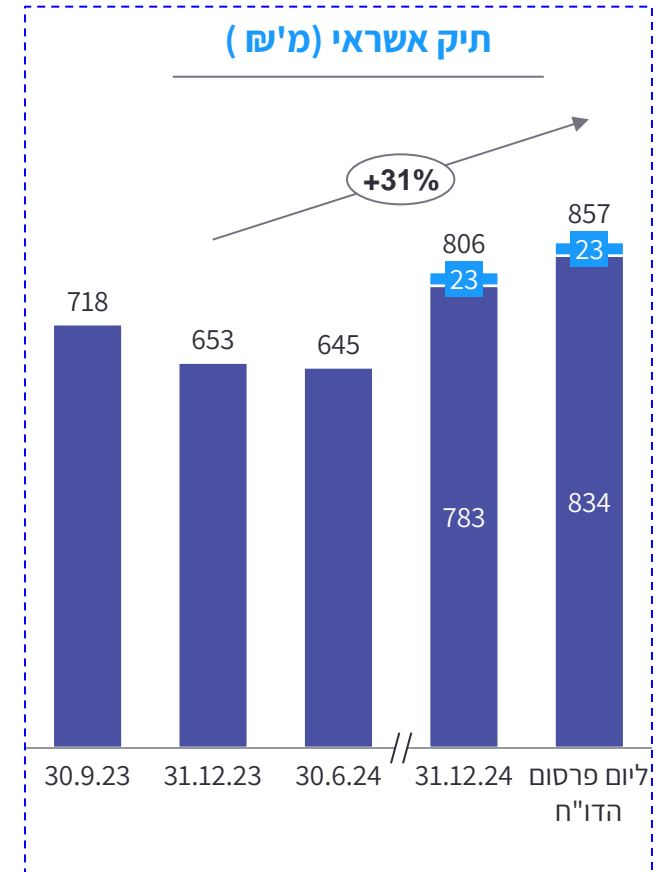
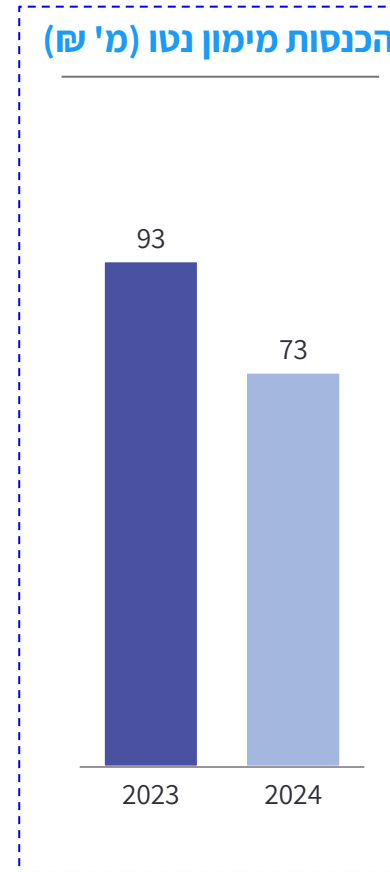
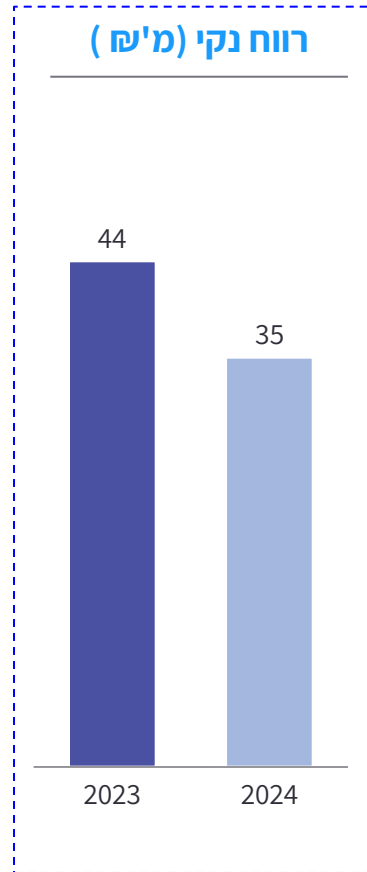
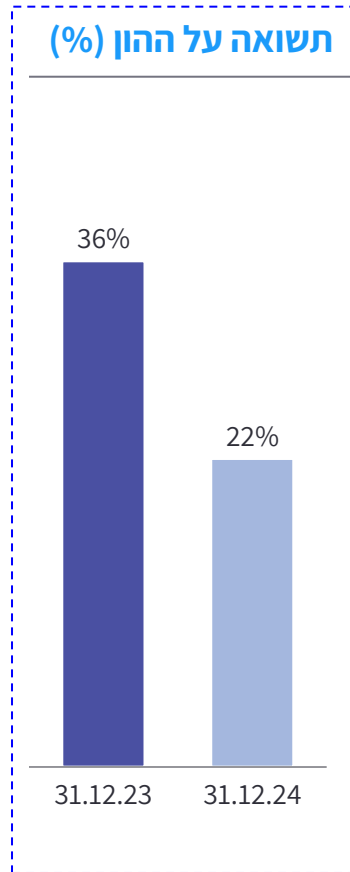
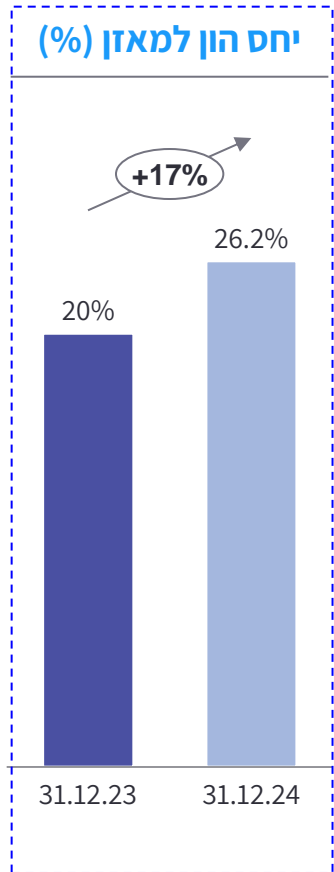
תחום

אופן פעילות

% מהתיק



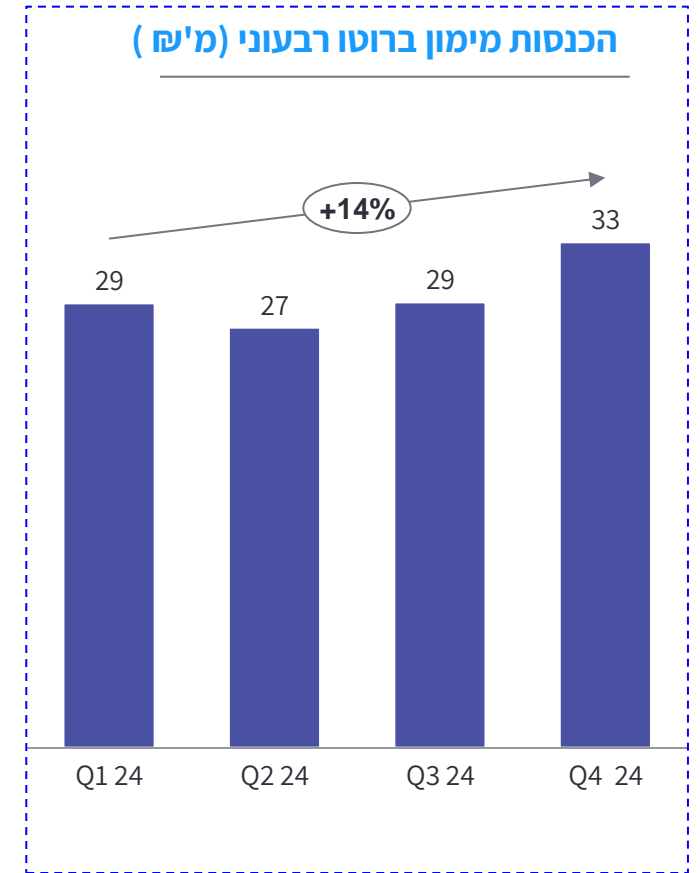
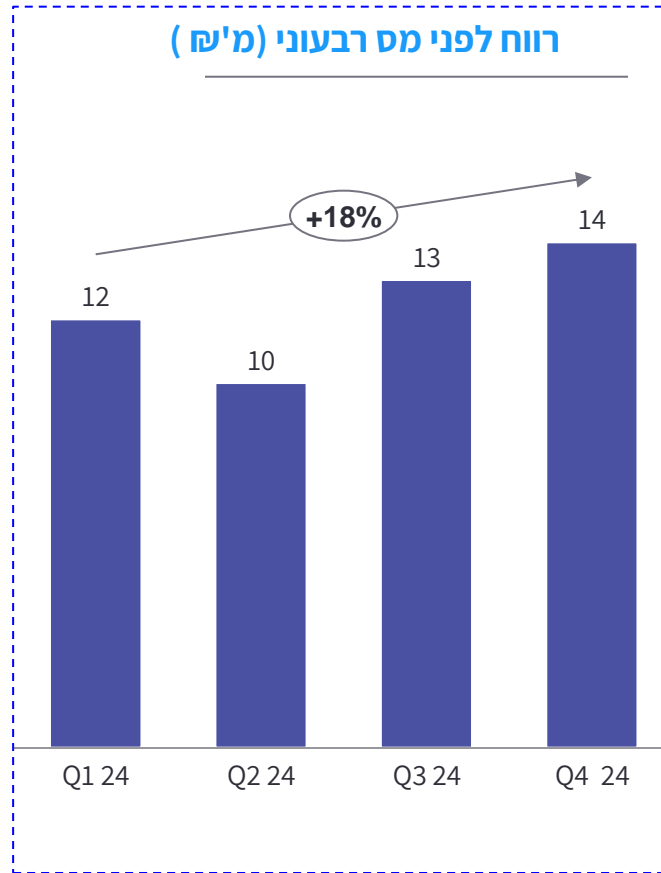
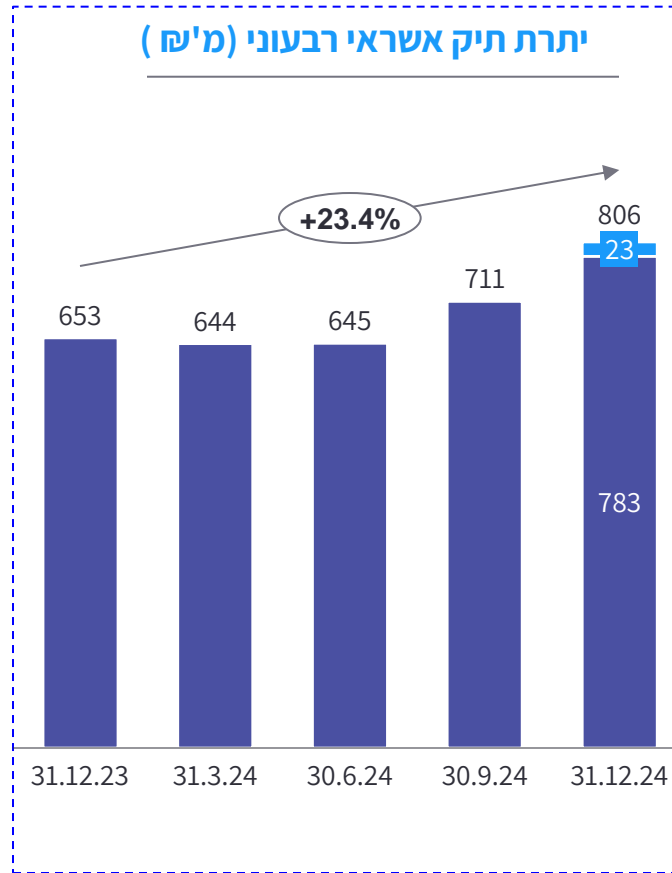
# שנת 2024 אופיינה בטיוב תיק האשראי וחזרה לצמיחה החל מהרבעון השלישי



■ נכסים מנוהלים (חוץ מאזני) (חץ מאזני)  
■ תיק אשראי

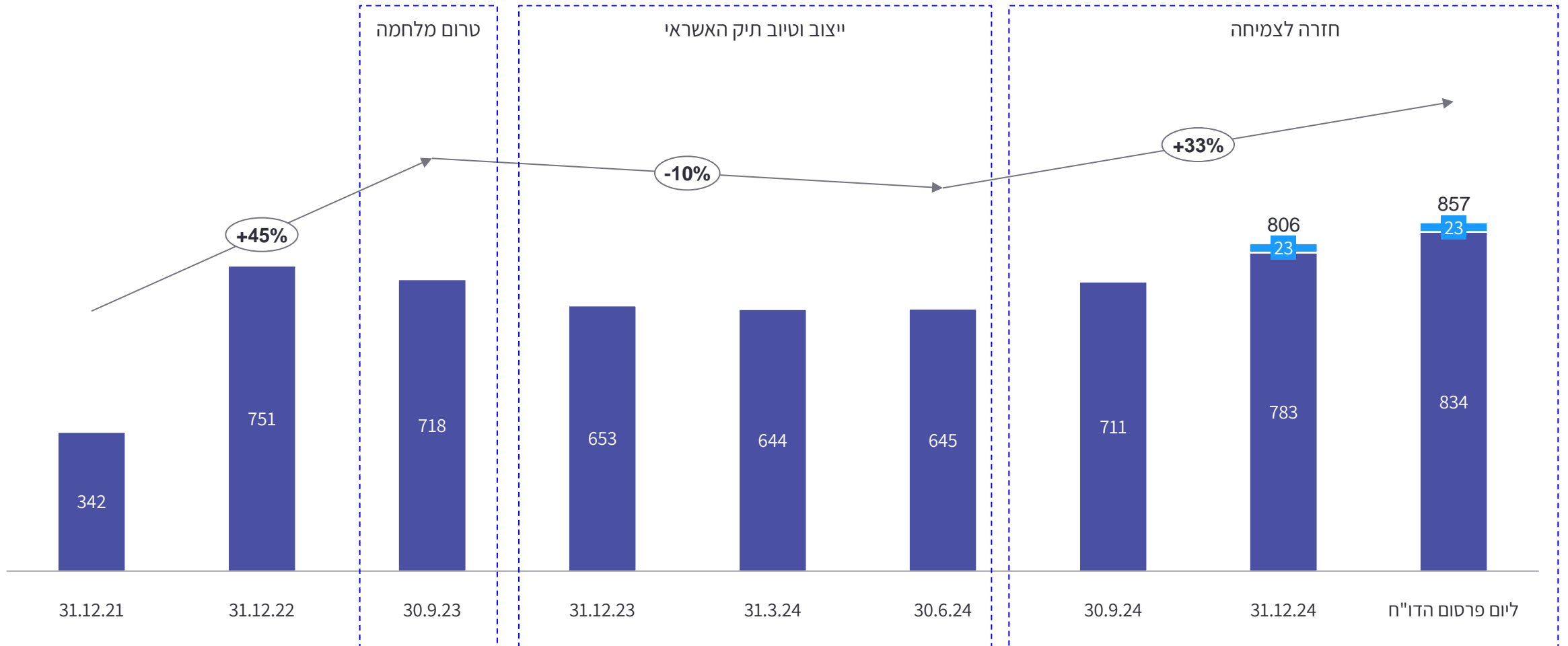


# הכנסות ורווחיות: עלייה בהכנסות המימון, שיפור הרווחיות לפני מס וגידול בתיק האשראי



# התפתחות תיק האשראי הרבעוני: החברה שומרת על צמיחה עקבית לאורך השנים

התפתחות תיק אשראי (מ' ש"ח)

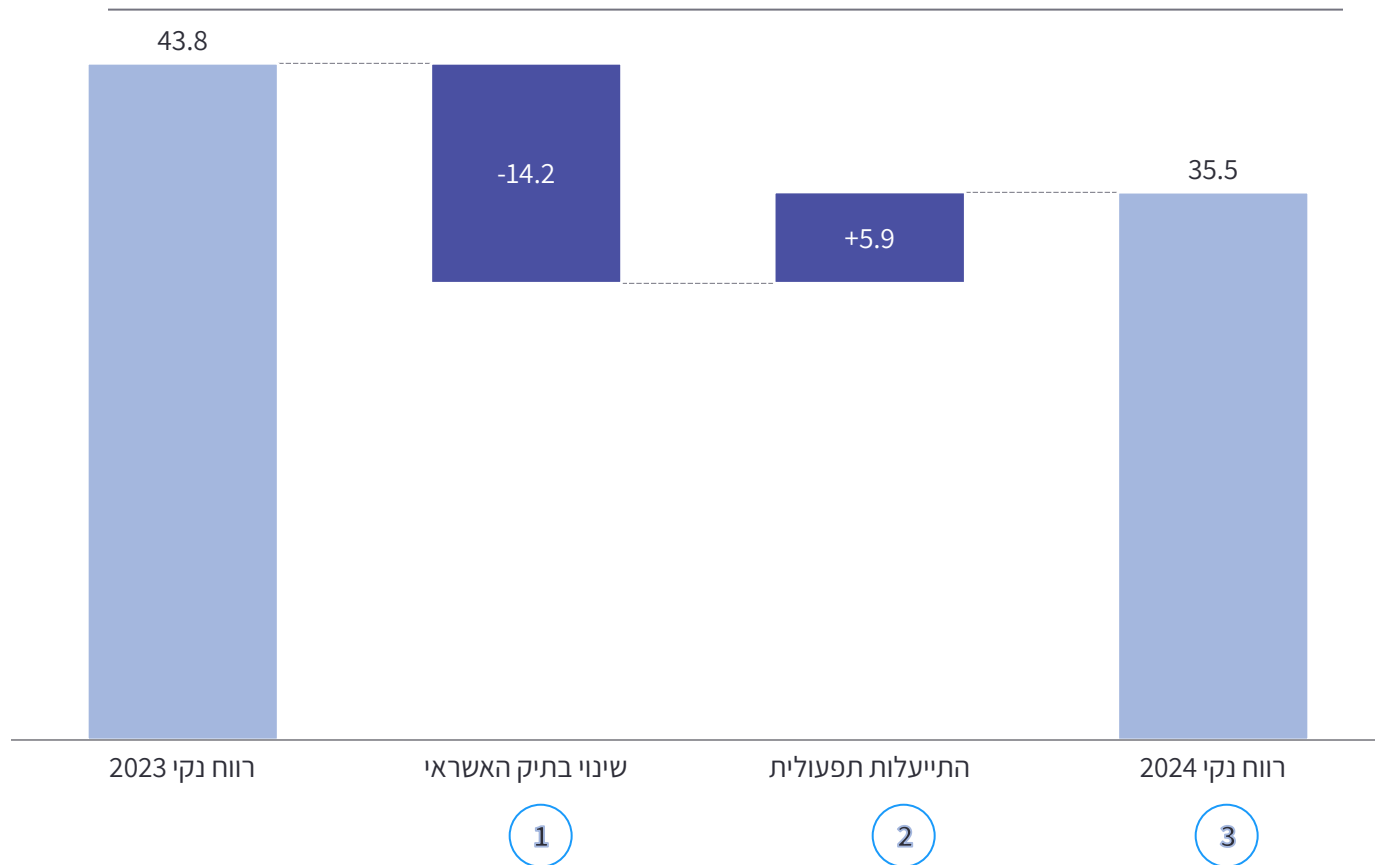


■ נכסים מנוהלים (חוץ מאזני)  
■ תיק אשראי רבעוני



# רווח נקי: טיוב תיק האשראי, ירידה זמנית בהיקפו והפחתת הסיכון הובילו לירידה ברווח שקוזזה על ידי צעדי ההתייעלות של החברה

התפתחות הרווח הנקי 2023-2024 (מ' ש"ח)



1 היקף הרווח הנקי ברבעון הרביעי הסתכם בכ-10.6 מ' ש"ח

2 התייעלות תפעולית - ירידה בהוצאות תפעוליות של 5.9 מ' ש"ח

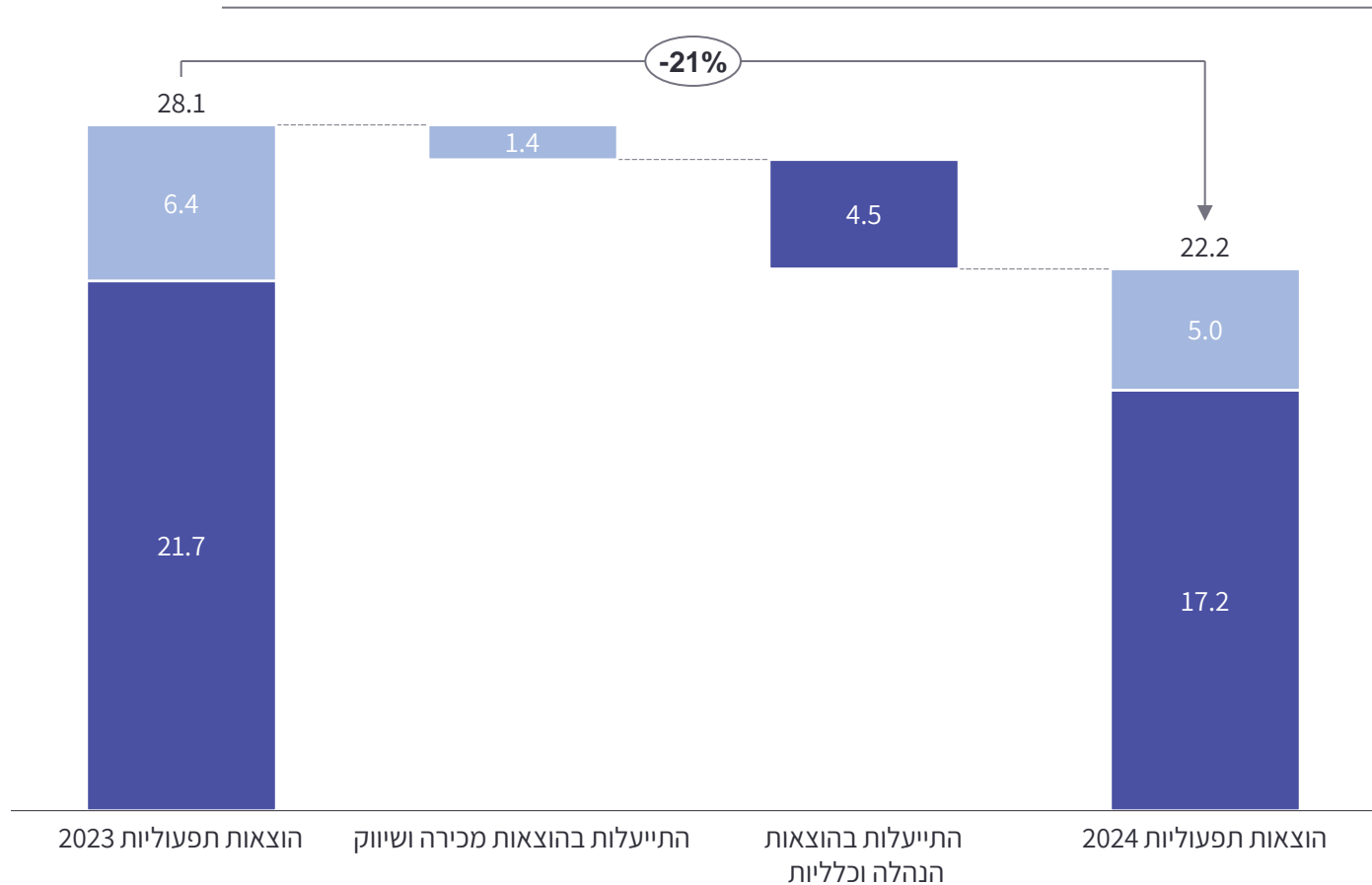
3 מגמת התייעלות - על תוצאות החברה מעריכה כי המגמה תמשך בשנת 2025

\* בנטרול של כ-1.5 מ' ש"ח הפחתת מס בגין שנים קודמות



# התייעלות תפעולית: שיפור תהליכים, הפחתת עלויות והגדלת רווחיות

מגמת השינוי בהוצאות התפעוליות 2023-2024 (מ' ש)

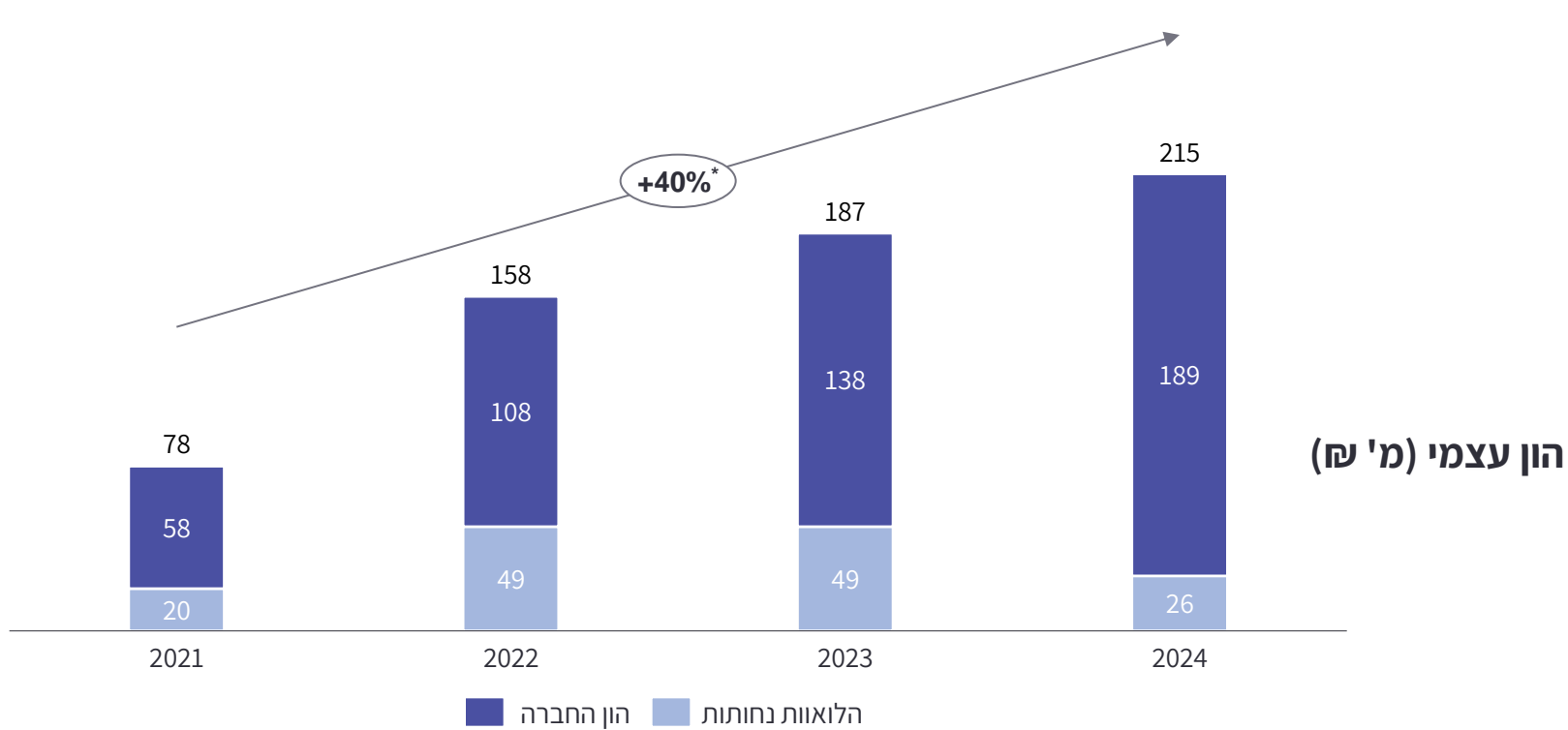


1 התייעלות של 21% בהוצאות התפעוליות בין השנים 2023-2024:  
הפחתה של כ-4.5 מ' ש בהוצאות הנהלה וכלליות, מתוכה כ-3.9 מ' ש ברבעון הרביעי





# היקף ההון העצמי מתחילת שנת 2024 גדל בכ-51 מ' ש



**1**  
 בשנת 2024 החברה גייסה כ-18 מ' ש בהנפקות פרטיות מהן 14 מ' ש מגוף מוסדי מוביל שהביע אמון בחברה



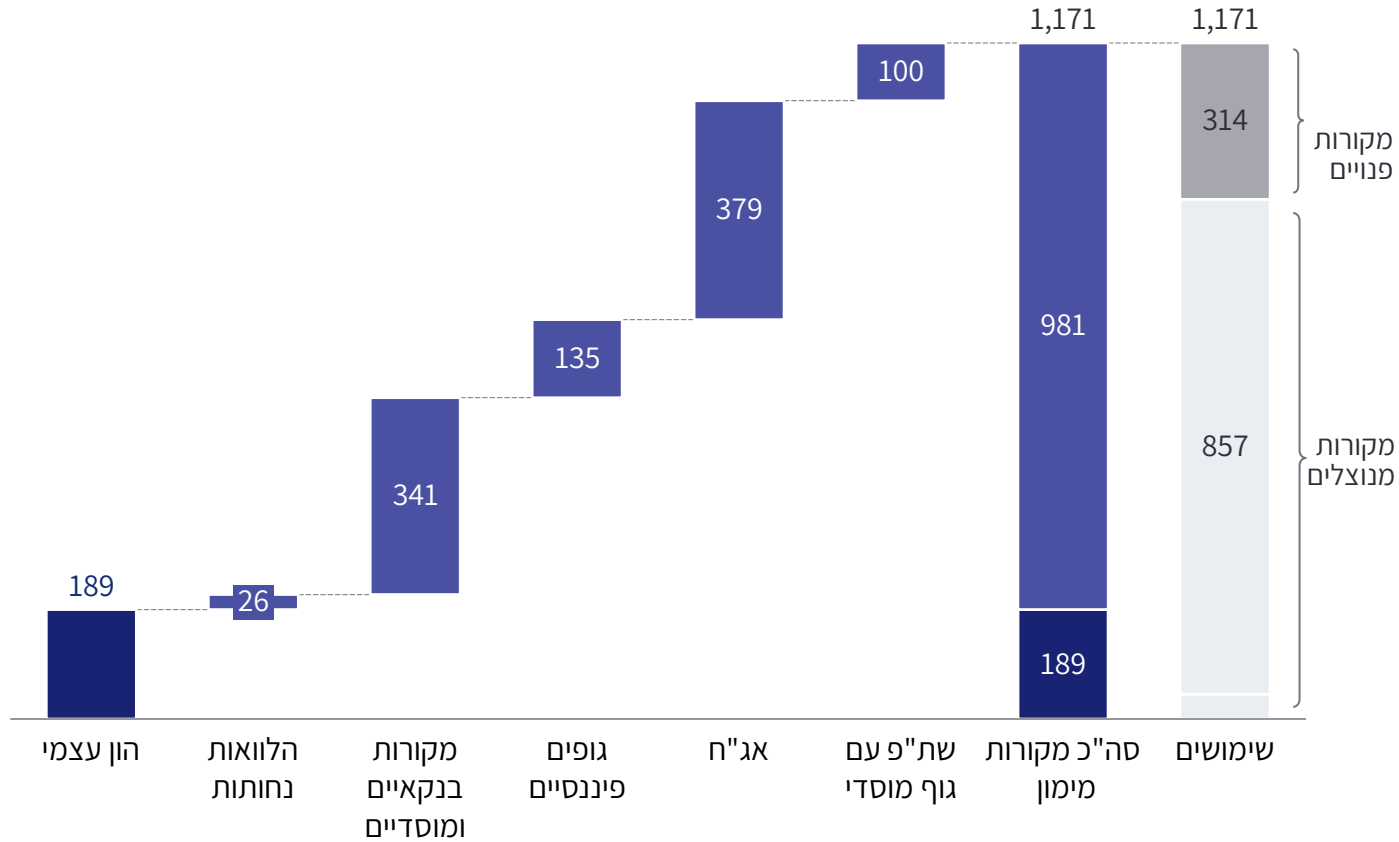
מ' ש	2021	2022	2023	2024	הערות
יחס הון למאזן**	20.4%	20.2%	27.2%	26.2%	
רווח נקי (מ' ש)	18.7	27.6	43.8	35.4	
תשואה על ההון***	53%	33.3%	35.5%	21.7%	

\* בשנת 2023, חולק דיבידנד של 6.5 מיליון ש  
 \*\* כולל הלוואות נחותות  
 \*\*\* לא כולל הלוואות נחותות



# מקורות המימון: לחברה מקורות פנויים מספקים לצורך תמיכה בצמיחה

התפלגות מקורות המימון לפי סוג, ליום פרסום הדו"ח (מ' ש)



## מקורות מימון ונזילות

1 גידול במקורות המימון נטו של כ-443 מ' ש מיום פרסום הדו"ח של שנת 2023 ועד יום פרסום הדו"ח של שנת 2024

2 נזילות - לחברה יש יכולת נזילות המאפשרת גידול בתיק האשראי

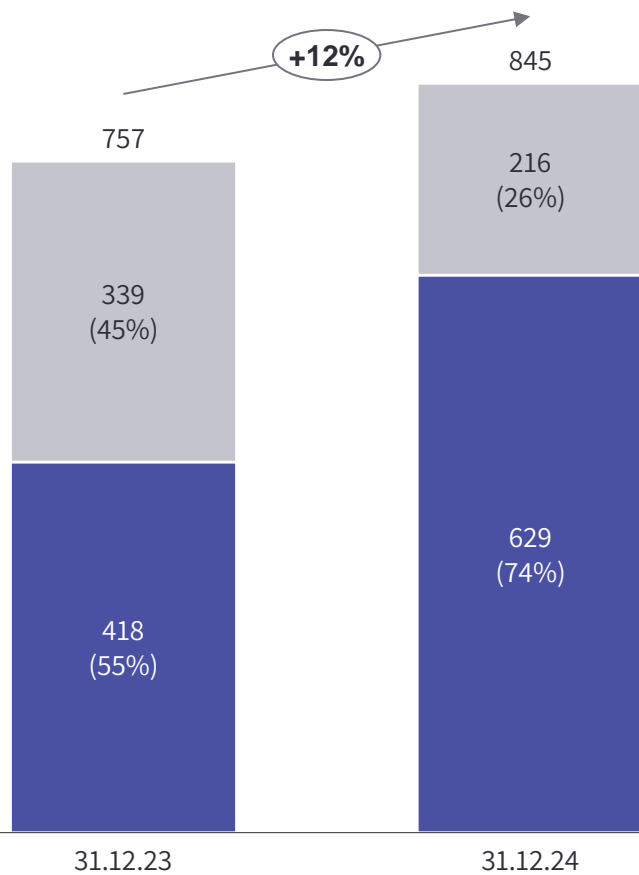
3 יחס הון למאזן עומד על כ-26.2%\*

\* כולל הלוואות נחותות

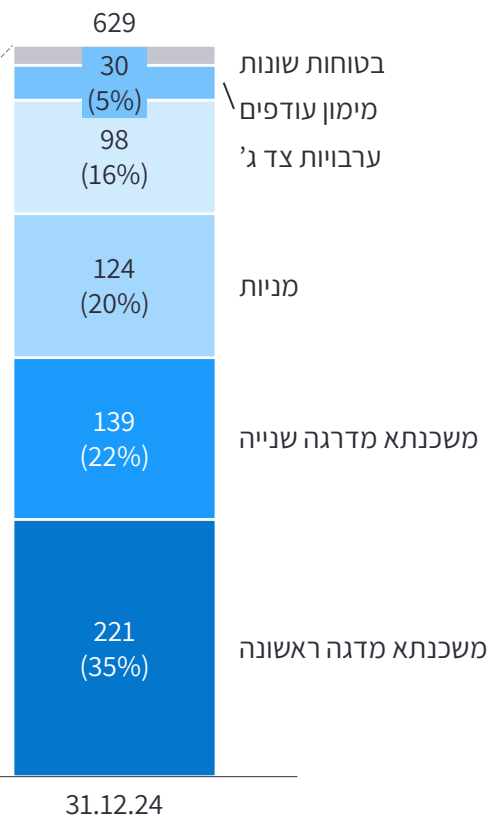


# איכות התיק: יתרת סך תיק האשראי ברוטו הכולל מובטח בבטוחות בשיעור של כ-74%

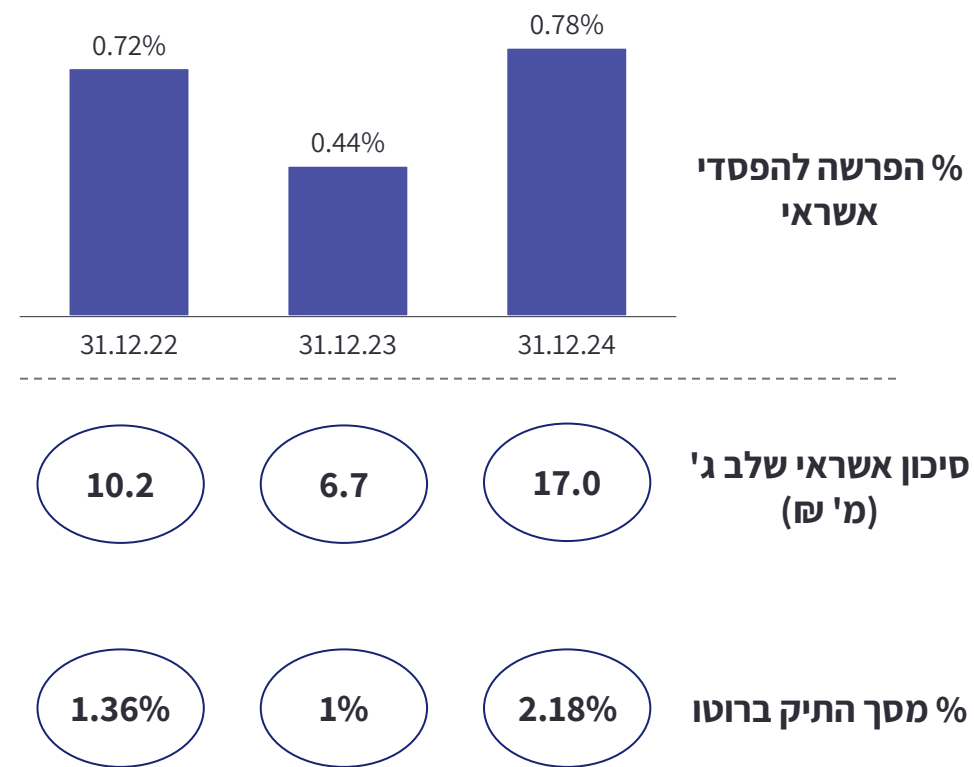
## התפלגות תיק אשראי ברוטו מגובה בטוחות



## התפלגות בטוחות האשראי



## הפרשה להפסדי אשראי (מ' ₪)



■ אשראי מגובה בטוחות ■ ללא בטוחות



# סיכום שנת 2024: צמיחה בתיק האשראי, צמצום הוצאות תפעוליות, שיפור בשיעור הבטוחות, גידול וגיוון מקורות המימון

שיפור תחזית הדירוג של החברה  
ע"י S&P מעלות



טיוב בחציון הראשון וחזרה לצמיחה  
החל מהחציון השני (גידול של כ-18.3% בתיק  
האשראי בשנת 2024 לעומת שנת 2023)



**תיק אשראי**

היקף מקורות המימון נכון ליום פרסום  
הדו"ח מסתכם בכ-1.17 מיליארד ש'  
לרבות הסכמים עם שלושת הבנקים  
המובילים לטובת מסגרות למימון נדל"ן



**מקורות המימון**

היקף ההון העצמי 215 מ' ש' (כולל הלוואות  
נחותות)



**הון עצמי**

חדשנות ארגונית חוצת חברה לטובת מקסום  
הקשר והשירות מול הלקוח



**טכנולוגיה  
וחדשנות**

הגדלת שיעור הבטוחות מכ-55% לכ-74%  
מסך תיק האשראי



**בטוחות**





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