



אס.אר. אקורד בע"מ

מצגת לשוק ההון

אוגוסט 2021

הצהרה בדבר מידע צופה פני עתיד

מצגת זו נערכה על ידי אס.אר. אקורד בע"מ ("החברה") לשם מסירה והצגה של מידע בתמצית בלבד ואינה יכולה להחליף עיון בדיווחיה של החברה, לרבות בדוחותיה התקופתיים והרבעוניים של החברה. בכל סתירה או אי התאמה בין המידע המפורט במצגת זו לבין המידע המופיע בדיווחי החברה, יגבר האמור בדיווחי החברה.

אין להסתמך על מצגת זו ואין לראות במצגת זו משום מצג או התחייבות כשלהם, לרבות לא לשלמות או לדיוק המידע הכלול בה.

מצגת זו עשויה לכלול תחזיות, תכניות, הערכות, יעדים, כוונות ומידע אחר, המתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים, אשר מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. 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.

כמו כן, יש לזכור כי תוצאותיה והישגיה בעבר של החברה אינן מהוות אינדיקציה לביצועים עתידיים ועלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו בעבר.

להסרת ספק מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע, כולו או חלקו, הכלול במצגת זו, בין אם כתוצאה ממידע חדש, אירוע עתידי או מסיבות אחרות.

למעט סימני מסחר ו/או שמות מסחר שבבעלות החברה ו/או בשימושה, סימני מסחר ו/או שמות מסחר הנזכרים במצגת זו הנם רכוש בעליהם ומשמשים במצגת זו לצורך המחשה והבנת ההקשר בלבד ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות.

יובהר כי המידע המובא במצגת זו, כולו או חלקו, אינו מהווה המלצה ו/או ייעוץ ו/או הצעה למכירה או רכישה של ניירות ערך של החברה ו/או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, אינו מחליף את שיקול הדעת, בדיקה עצמאית וייעוץ אישי בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע פוטנציאלי, ואין לפרשו כמידע שנועד להניע גורם כלשהו לבצע עסקה בניירות הערך של החברה.



אודות החברה

1

חברה ציבורית הנסחרת בבורסה
לניירות ערך בת"א ופועלת באישור
ובפיקוח רשות שוק ההון במשרד
האוצר

2

פועלת בתחום **פתרונות אשראי**
ללקוחות עסקיים, ומתמחה במימון
כנגד ממסרים דחויים מצד ג'
וממסרים דחויים עצמאיים

3

מדיניות ניהול סיכונים וציות
מוקפדת, באה לביטוי בתיק לקוחות
מפוזר, מח"מ קצר ובטוחות למימוש
הולמות

4

בעל השליטה הינו **מר עדי צים**,
אשר ייסד והנפיק את רשת קמעונאות
המזון "מחסני כמעט חינם" ומכר
אחזקותיו בה בשנת 2012. מר עדי
צים והצוות הניהולי של החברה הינם
בעלי ידע ומומחיות רבה בענפי
המימון, קמעונאות המזון, נדל"ן,
תעשייה, מסחר ושירותים

5

החברה נסחרת לפי **שווי שוק של כ-**
907 מיליון ש"ח*

6

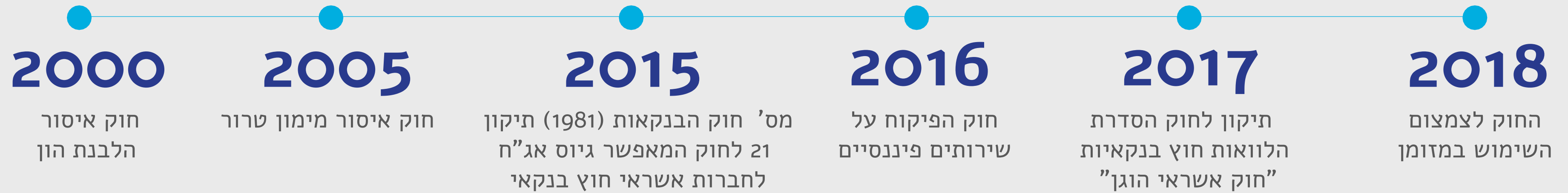
דירוג מידרוג – **A3.il** באופק יציב
לאגרות החוב (סדרה א')

פרופיל החברה

- מתחילת הפעילות בשלהי שנת 2014 העניקה החברה אשראי בהיקף כולל של כ- 13.8 מיליארד ש"ח כנגד כ- 286 אלף שיקים אשר נמשכו ע"י כ- 42 אלף מושכים
- הפסדי אשראי (חובות אבודים ומסופקים) מתחילת הפעילות בסך של כ- 40.6 מיליון ש"ח, כ- 0.30% מסך האשראי שהועמד
- תיק אשראי בהיקף כ- 888.3 מיליון ש"ח*, גידול של כ- 28% לעומת התקופה המקבילה אשתקד; גידול שנתי ממוצע של כ- 37% בארבעת השנים האחרונות
- קווי אשראי בנקאיים מאושרים בהיקף כ- 500 מיליון ש"ח*, במגמת עליה, לצד ירידה בתניות פיננסיות החברה קיבלה אישור עקרוני מהתאגידים המממנים להעמדת מסגרות נוספות בסך של כ- 100 מיליון ש"ח בריבית השנתית הקיימת – פריים + 0.2%
- הקטנת הריבית בתאגידים המממנים לצד הקטנה מהותית בהיקף ערבויות בעלים להתחייבויות החברה כלפיהם, שהתרחשו בדצמבר 2020 – ינואר 2021, צפויה להקטין את הוצאות המימון השנתיות של החברה בשנת 2021 בכ- 10 מיליון ש"ח לפחות לעומת שנת 2020
- הון עצמי עומד על כ- 261.6 מיליון ש"ח* (יחס הון עצמי למאזן, בניכוי מזומנים שאינם מוגבלים, של כ- 28.1%), לאחר חלוקת דיבידנד בסכום מצטבר של כ- 114.1 מיליון ש"ח משנת 2016
- רווח נקי לחציון הראשון של שנת 2021 בסך כ- 33.0 מיליון ש"ח – גידול של כ- 31% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
- תשואה ממוצעת על תיק האשראי בשניים עשר החודשים האחרונים* – כ- 15%
- תשואה ממוצעת על ההון העצמי בשניים עשר החודשים האחרונים* – כ- 31%
- מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2021 בשיעור שלא יפחת מ- 40% מהרווח הנקי בחלוקה רבעונית

רגולציה

מבססת אלטרנטיבה למערכת הבנקאית



שוק האשראי החוץ בנקאי הינו חלק בלתי נפרד מפתרונות המימון הקיימים לעסקים כדוגמת אשראי מבנקים וגופים מוסדיים, גיוס חוב בשוק ההון ואשראי מספקים

התפתחויות עסקיות מהותיות והוניות אחרונות

נובמבר 2020 החברה השלימה לראשונה, בדרך של הנפקה לציבור, גיוס אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של כ- 191 מיליון ש"ח ע.נ. הניתנת להרחבה עד ל- 400 מיליון ש"ח ע.נ.

ינואר 2021 החברה חתמה על מערך הסכמים עם ארנו קפיטל להעמדת אשראי ליזמי מיזמי נדל"ן באיזורי ביקוש, ובכלל זה מסגרות אשראי לבניה, ערבויות והשלמות הון ליזמות "רגילה" והתחדשות עירונית

אפריל 2021 קרן AMI הודיעה למר עדי צים על מימוש האופציה הראשונה לרכישת עוד כ- 5% ממניות החברה

מאי 2021 החברה השלימה הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה, למשקיעים מסווגים, בהיקף של 60 מיליון ש"ח ע.נ.

נובמבר 2019 מר עדי צים מכר 10% ממניות החברה לקרן AMI אשר אייפקס ישראל מיעצת לה וכן הקנה לה שתי אופציות לרכישת עד 10% נוספים

ינואר 2020 החברה השלימה הקצאה של מניות ואופציות (לא סחירות) אשר היוו לאחר הקצאתם כ- 8.6% ממניות החברה (בדילול מלא כ- 15.88%). התמורה המיידית עמדה על סך של כ- 67 מיליון ש"ח ותמורה עתידית בגין מימוש אופציות (ככל שתמומשנה) בסך של כ- 83.6 מיליון ש"ח*

יולי 2020 לאחר שהתקבלו אישורים כנדרש, הקצתה החברה מניות לחברה בשליטת מר עדי צים, בתמורה להמרת סכום של כ- 25 מיליון ש"ח מהלוואת בעלים

ספטמבר 2020 החברה חתמה על הסכם שיתוף פעולה עם חברת הביטוח איילון להנפקת ערבויות והעמדת שירותי מימון לקבלנים

* נכון ליום 29 ביולי 2021. מחיר מימוש האופציות כפוף להתאמות בשל חלוקה, הנפקת זכויות, הנפקת מניות הטבה וכיוצ"ב

אסטרטגיית החברה



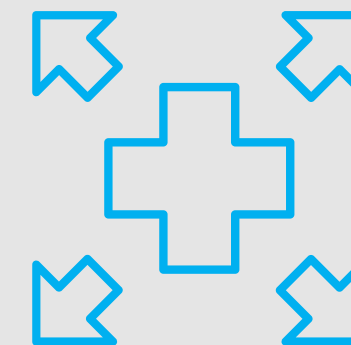
ביסוס מעמדה של החברה כגוף
מוביל בתחום האשראי החוץ
בנקאי



גידול עקבי בתיק האשראי,
בהכנסות, ברווחיות ובשיעור
התשואה על ההון



הגדלה וגיוון מקורות המימון
לפעילות החברה



טיוב לקוחות והרחבת חוג
הלקוחות תוך גיוס
לקוחות חדשים ואיכותיים

הנהלה בכירה

יו"ר הדירקטוריון
יאיר פודים

סמנכ"ל כספים

רו"ח אבי אסולין
לשעבר שותף במשרד
רו"ח UHY.
בחברה משנת 2020.
מוסמך מנה"ס, בוגר
פיסיקה.

מנהל סחר ולקוחות

עדי צים
בעל נסיון עסקי של מעל ל-
30 שנים בתחומי קמעונאות,
מימון ונדל"ן. ממייסדי רשת
"כמעט חינם".
בעל השליטה בחברה משנת
2014.

משנה למנכ"ל ודירקטור

אלעד הייזר
בעל נסיון רב בתחומי
האשראי, המימון והמסחר.
מנהל העסקאות של
החברה.
בחברה משנת 2016.

מנכ"ל ודירקטור

רו"ח גיל הוכבוים
בעל נסיון עסקי מגוון של
כ- 30 שנים, בהם כ- 16
שנים כמנכ"ל ומשנה
למנכ"ל של קבוצת ויליפוד.
בחברה משנת 2016.
בוגר מנה"ס וחשבונאות.

חברי ועדת אשראי

יאיר פודים – יו"ר הדירקטוריון

עו"ד חגי ישראלוביץ – דירקטור

רו"ח יהודה (אודי) ניר – יו"ר

רו"ח גיל גזית – דח"ץ

מחלקות החברה *

סחר ועסקאות:

- משנה למנכ"ל
- 6 רפרנטים לניהול תיקי לקוחות
- פקידה
- קבלה ואישור לקוחות חדשים לצד ניהול מו"מ ריבית ותנאים
- ביצוע בדיקות מקדימות – פרטי לקוח, תקינות שיקים, הצלבת מידע ממקורות פנימיים וחיצוניים
- התנהלות שוטפת מול הלקוחות
- טיפול ראשוני בתהליך הגבייה

משפטית וחיתום:

- ראש מחלקת משפטית וחיתום – עו"ד
- 3 עו"ד לטיפול בחיתום, שעבודים ובמסמכים מסחריים
- פקידה
- תהליך הכר את הלקוח ודיווחי ציות לפי נהלי החברה
- בדיקות אימות והצלבת נתונים אודות לקוחות חדשים
- טיפול ורישום שעבודים ובטוחות
- מעקב, בקרה וניהול שוטף אחר הבטוחות
- כתיבת מסמכים מסחריים לפעילות ניכיון ממסרים עצמאיים

משפטית וגבייה:

- ראש מחלקת גבייה – עו"ד
- 3 עו"ד לניהול תיקי גבייה
- 2 פקידות הוצל"פ + פקידת גביה
- 2 אחראי גבייה עם רשיון לביצוע עיקולים מהוצל"פ
- טיפול בלקוחות ו/או מושכים אשר אינם מסדירים את חובם לחברה לאחר טיפול ראשוני
- ריכוז כלל פעולות הגבייה מול הוצל"פ ובתי המשפט
- ביצוע פעולות באופן ישיר מול הוצל"פ דרך מערכת "עודכנית"
- ביצוע פעולות עיקול באופן ישיר
- מימוש שעבודים ובטוחות
- דיווח רבעוני להנהלה ולדירקטוריון אודות סטטוס עדכני של החייבים והערכות גבייה

ניהול סיכונים

- מדיניות האשראי הכוללת של החברה נבחנת על ידי ועדת האשראי של הדירקטוריון
- ההנהלה הבכירה קובעת ובודקת פרטנית, באופן שוטף ויום יומי, את מדיניות האשראי הלקוחות
- בטוחות מלקוח בדרך של שעבוד מדרגה ראשונה
- מגבלת היקף פעילות ניכיון ממסרים עצמאיים כנגד בטוחות בשעבודים מדרגה ראשונה - עד 40% מתיק האשראי
- הפחתת פעילות הדרגתית מול נותני שירותי אשראי - נש"אים



קצין ציות

- במסגרת פעולותיו בחברה אחראי קצין הציות על הנושאים הבאים:
- קביעת נהלי עבודה בהתאם לשינויי חקיקה והוראות חדשות ובדיקת יישום הנחיות הרגולטור בחברה לעניין איסור הלבנת הון ומימון טרור
 - יישום ובקרה אחר נהלי "הכר את הלקוח"
 - הדרכות שוטפות לעובדים
 - בקרת תיקי לקוחות ועסקאות
 - קביעת הגבלות על פעילות מול לקוחות ספציפיים
 - דיווחים שוטפים ואחרים לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור

השלכות התפשטות נגיף הקורונה (Covid 19)

ירידה במוסר התשלומים ועליה
בחוסר הוודאות בשווקים תוך קשיי
נזילות וקושי בשירות חובות

פיטורי עובדים, שיעור אבטלה גבוה
ועלייה צפויה בשיעור חדלות פירעון
של עסקים ומשקי בית

פגיעה בפעילות הכלכלית במשק –
בעיקר בענפי המלונאות, הסעדה,
תעופה, תיירות, קניונים ואולמות
אירועים

הפחתת האשראי העסקי במשק וקושי
בגישה למקורות אשראי

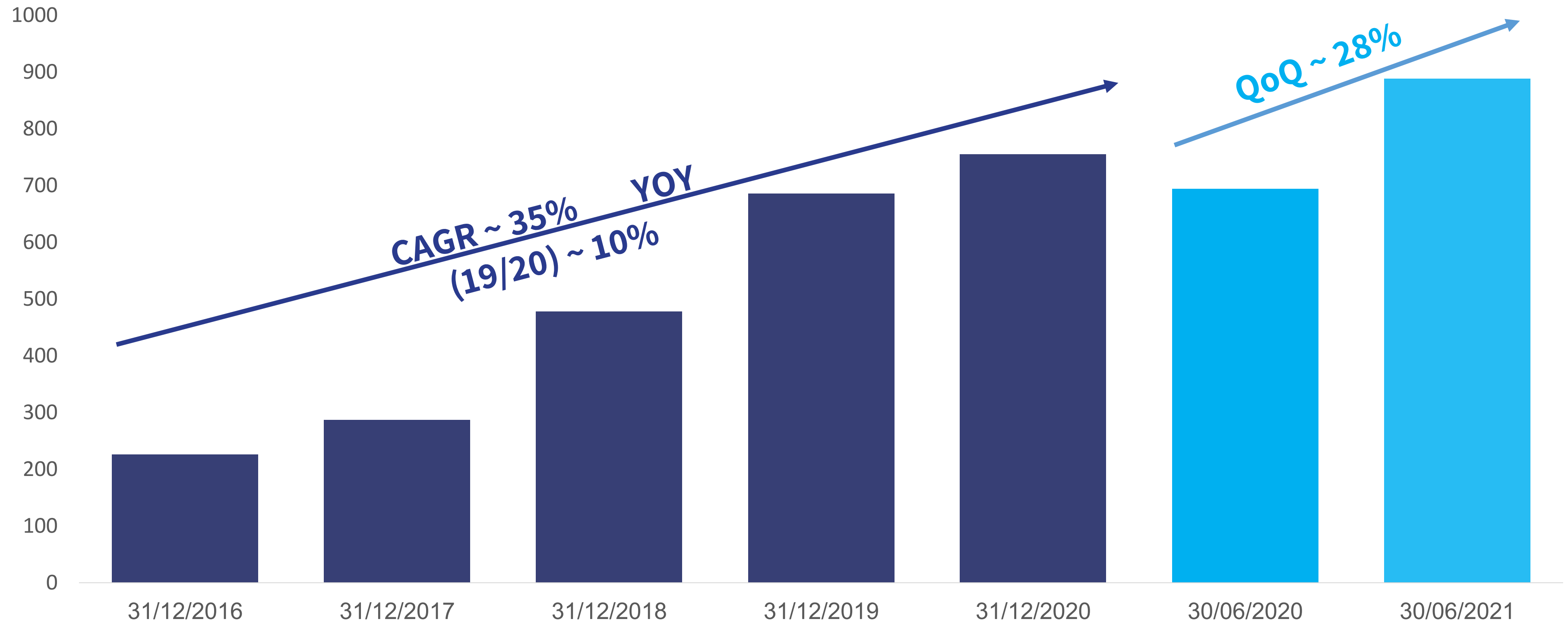
בלימת מגמת הצמיחה תוך ירידה
בצריכה העסקית והפרטית

התמודדות החברה עם נגיף הקורונה ואסטרטגיה עסקית:

- חשיפה נמוכה מאוד לענפים שנפגעו
- עיבוי בטוחות וטיוב לקוחות
- תמיכה של בעל השליטה
- המשך פעילות החברה כסדרה במסגרת המגבלות
- צוות מקצועי אשר מבצע הערכת סיכונים יום יומית
- עליה בביקוש לאשראי תוך חיתום מחמיר
- איתנות פיננסית
- תשתית מלאה לעבודה מרחוק

צמיחה בתיק האשראי (במיליוני ש"ח)

תיק לקוחות החברה במגמת עלייה לצד שמירה על מדיניות ניהול סיכונים הולמת



פיזור לקוחות *

- **ניכיון ממסרים מסחריים צד ג':**

- תיק האשראי בגין ניכיון ממסרים צד ג' מהווה כ- 67% מהיקף האשראי ללקוחות
- מח"מ קצר - כ- 73% מתיק האשראי נפרע בתוך 90 ימים
- לקוח גדול ביותר כ- 3.25% ומושך גדול ביותר כ- 2.77% מתיק האשראי

- **ניכיון ממסרים עצמאיים עם בטוחות ("סולו"):**

- תיק האשראי בגין ניכיון ממסרים עצמאיים מהווה כ- 33% מהיקף האשראי ללקוחות
- מושך גדול ביותר כ- 4.51% מתיק האשראי
- כ- 94% מתיק האשראי "סולו" נפרע בתוך שנה
- מרביתו המוחלטת כנגד בטוחות בשעבוד מדרגה ראשונה על נכסים מוחשיים כגון: נדל"ן, כלי רכב, ציוד הנדסי, מניות שליטה בחברות ציבוריות ועוד

סך בטוחות מוחשיות מעל ל- 620 מ' ש"ח וזאת בנוסף לערבויות אישיות, שש"כים וממסרים דחויים

ימי אשראי לקוחות לפי זמני פרעון*

ימים לפרעון	אחוז נפרע מיתרת התיק	אחוז מצטבר מיתרת התיק
0-30	32%	32%
31-60	23%	55%
61-90	12%	67%
91-120	8%	75%
121-180	12%	87%
181-365	9%	96%
מעל 366	4%	100%

חשיפה מבוקרת ללקוחות ומושכים מתיק האשראים*

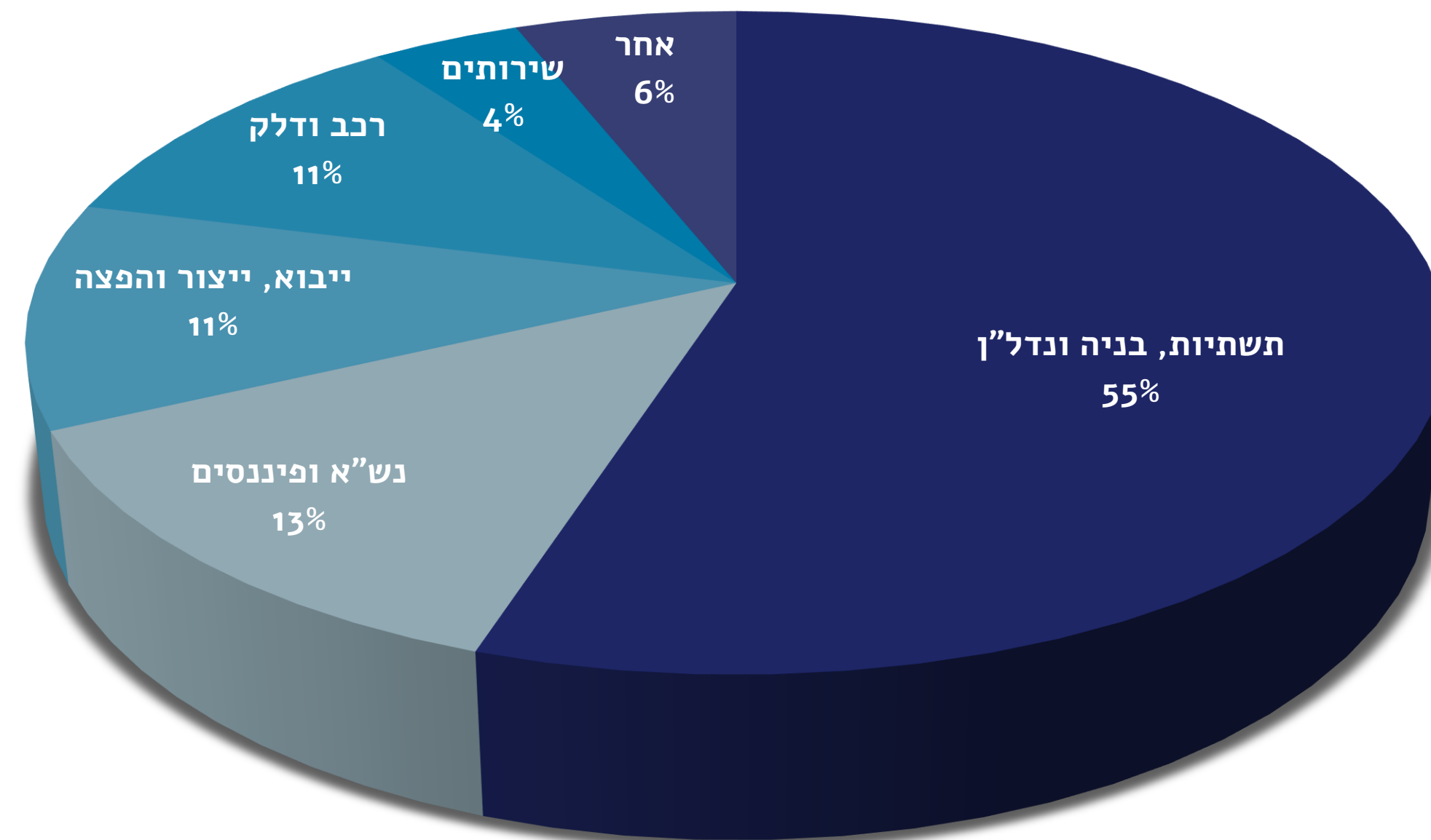
מושכים	%
1	4.51%
2	3.85%
3	3.11%
4	2.47%
5	2.38%
6	2.33%
7	2.09%
8	2.04%
9	1.71%
10	1.70%

סה"כ עשרת המושכים הגדולים: 26.19%

לקוחות	%
1	4.51%
2	4.30%
3	4.06%
4	3.35%
5	2.64%
6	2.47%
7	2.33%
8	2.06%
9	2.05%
10	1.84%

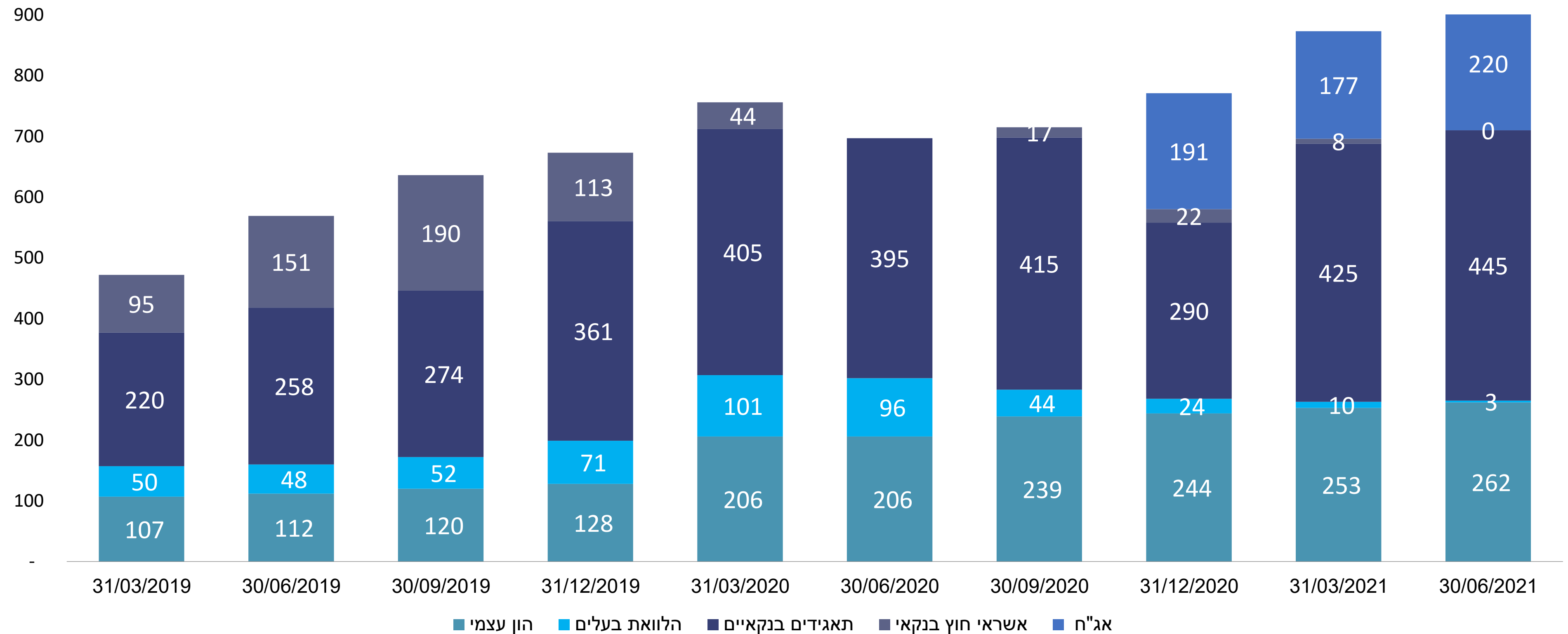
סה"כ עשרת הלקוחות הגדולים: 29.61%

פילוח תיק אשראי לפי ענפים*



פילוח מקורות מימון* (במיליוני ש"ח)

מסגרות אשראי משלושה בנקים גדולים בישראל



* החברה קיבלה אישור עקרוני מהבנקים המממנים להעמדת מסגרות נוספות בסך של כ- 100 מיליון ש"ח בריבית השנתית הקיימת - פריים + 0.2%

עיקרי דוח הדירוג

אגרות החוב (סדרה א') מדורגות A3.il באופק יציב על ידי מידרוג

"פרופיל הסיכון של החברה מושפע לחיוב ממח"מ התיק הקצר ופיזור מושכים רחב יחסית"; "פיזור לקוחות טוב יחסית להערכתנו"; "חשיפה נמוכה יחסית לנש"א, המאופיינים להערכתנו בפגיעות גבוהה יחסית להאטה בפעילות העסקית ולמחנק נזילות"

"רווחיות החברה בולטת לטובה ביחס לדירוג ותומכת בפוטנציאל בניית כרית ההון"; "רווחיות החברה הושפעה לחיוב מצמיחת תיק האשראי בשנים האחרונות, ממרווח פיננסי גבוה וכן מיחס הוצאות להכנסות נמוך"

"לחברה שיעור מהותי של בטוחות מתיק האשראי, הממתן את רמת הסיכון בתיק"; "שיעור בטוחות מהותי מתיק האשראי מהווה גורם תומך ביכולת השבת הכנסות של החברה"

"לחברה כרית ספיגת הפסדים (הון עצמי ויתרת הפרשה להפסדי אשראי צפויים) גבוהה לאורך השנים ובפרט על רקע המשבר הכלכלי"; "כרית ההון בולטת לטובה ביחס לדירוג ומאפשרת לחברה לספוג הפסדים ברמה טובה ביחס לעליית הסיכון בשל המשבר הכלכלי"

"לחברה מרווח טוב ביחס לאמות המידה הפיננסיות הקשורות לרמת המינוף ולהיקף הון... אשר צפוי לתמוך בגמישות הפיננסית של החברה לאורך המשבר"

"מודל הפעילות של החברה מבודל יחסית לחברות מתחרות הפועלות בענף לאור התמחות החברה בקבלת בטוחות שונות. שווי שיעור הבטוחות לתיק אשראי ברוטו, על פי הערכת החברה לבטוחות, עמד על כ- 63% נכון ליום 31 במרס 2021, הינו נתון גבוה יחסית לקבוצת ההשוואה. אנו סבורים כי יש בכך בסיס לתמוך בשיעור ההשבה של הלקוחות המובטחים לאורך זמן. התמחות זו, נתמכת בכ"א יעודי הכולל מחלקה משפטית המתמחה בתהליכי רישום השעבוד ומימוש, החיתום והגבייה, תוך שימוש במערכת מידע ייעודית המתמחה בניהול תיקי הגביה"

"פוטנציאל הצמיחה של התיק צפוי להיות חיובי נוכח המיקוד העסקי של החברה בענפי התשתיות, הבנייה והנדל"ן"

תמצית דוחות כספיים – מאזן

31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
7.0	8.6	25.3
478.3	685.7	755.1
12.7	11.8	22.7
1.0	11.5	16.0
499.0	717.6	819.1
314.6	474.0	312.3
-	-	189.6
55.3	71.2	23.6
10.0	34.1	45.8
3.5	10.2	3.4
115.6	128.1	244.4
499.0	717.6	819.1
170.9	199.3	268.0

30/06/2020	30/06/2021
12.3	43.9
693.6	888.3
17.9	30.7
14.7	9.0
738.5	971.9
395.2	445.2
-	220.4
95.9	3.3
37.4	39.0
3.7	2.4
206.3	261.6
738.5	971.9
302.2	264.9

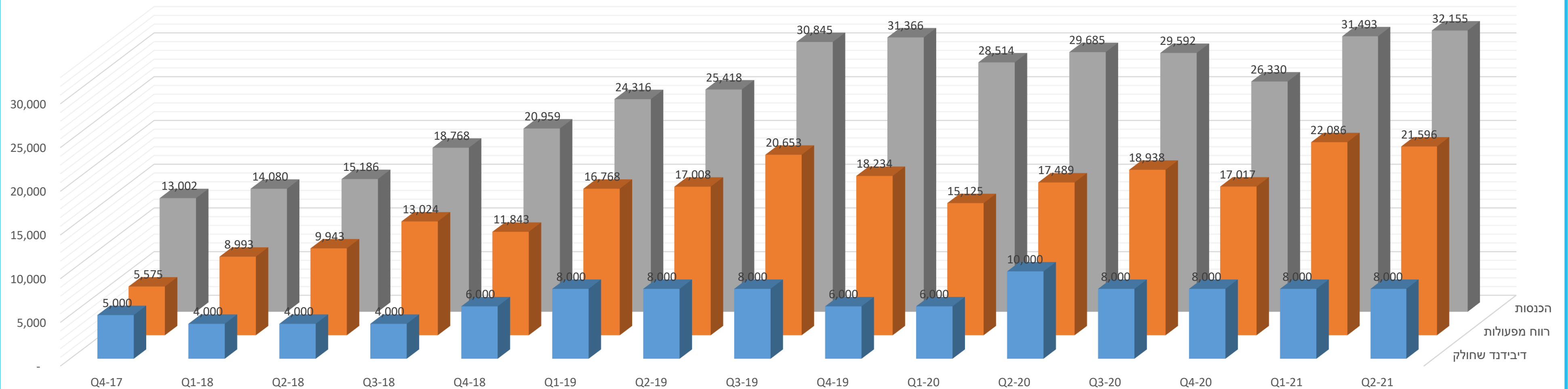
מ' ש"ח
מזומנים, פיקדונות ובטוחות סחירות
אשראי לקוחות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, חייבים ונכסים אחרים
סה"כ נכסים
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
הלוואת בעלים
התחייבויות מסים וחכירה
זכאים ויתרות זכות
הון עצמי *
סה"כ התחייבויות והון עצמי
הון עצמי והלוואת בעלים

תמצית דוחות כספיים – רווח והפסד

2016	2017	2018	2019	2020	H1 2020	H1 2021	מ' ש"ח
55.8	49.5	69.0	111.9	114.1	58.2	63.6	הכנסות
(7.9)	(9.9)	(14.0)	(23.7)	(25.4)	(12.4)	(10.9)	הוצאות מימון ועלות ההכנסות
47.9	39.6	55.0	88.2	88.7	45.8	52.7	הכנסות מימון, נטו
(8.8)	(6.2)	(3.6)	(6.7)	(7.2)	(7.2)	(1.4)	הפסדי אשראי
39.0	33.3	51.4	81.5	81.5	38.6	51.3	הכנסות מימון בניכוי הפסדי אשראי
(6.3)	(6.6)	(7.6)	(8.9)	(12.9)	(6.0)	(7.6)	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות
32.7	26.7	43.8	72.6	68.6	32.6	43.7	רווח מפעולות רגילות
–	(0.5)	1.3	0.7	4.7	(0.3)	(0.5)	הכנסות (הוצאות) אחרות ושינוי שווי הוגן נדל"ן להשקעה
32.7	26.2	45.1	73.3	73.3	32.3	43.2	רווח לפני מס
–	(1.4)	(19.3)	(17.5)	(17.3)	(7.1)	(10.2)	הוצאות מסים
32.7	24.8	25.8	55.8	56.0	25.2	33.0	רווח נקי

צמיחה בהכנסות וברווחיות

הכנסות ורווחיות החברה במגמת צמיחה עקבית
חלוקת דיבידנד רבעונית בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה
[באלפי ש"ח]





תודה!