



מניף שירותים פיננסיים בע"מ **(“החברה”)**

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

תאריך המאזן: 31 במרץ 2021

תאריך הדו"ח: 9 במאי 2021

תוכן עניינים

עמוד	הנושא	
3	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד	חלק א' -
10	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרץ 2021	חלק ב' -
18	דו"חות כספיים של התאגיד ליום 31 במרץ 2021	חלק ג' -

חלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2020

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ ("החברה")

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תשי"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, אשר חלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים ולשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראיו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 שפורסם ביום 28.02.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-024339) והדוח המשלים לו שפורסם ביום 02.03.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-024900) (להלן יחדיו: "הדוח התקופתי").

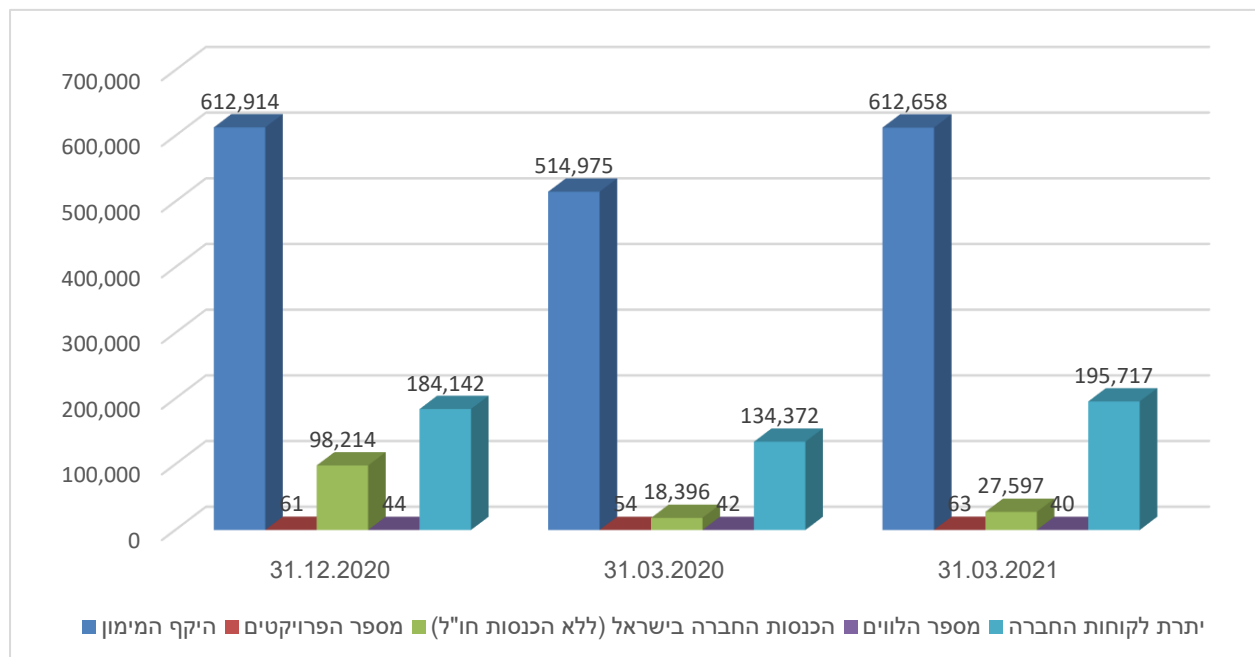
1. עדכון לסעיף 5 בפרק תיאור עסקי התאגיד - שעניינו "חלוקת דיבידנדים"

ביום 9 במאי 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה. הדיבידנד שיחולק הינו בסך של 7 מיליון ש"ח, המשקף דיבידנד בסך של 0.115753 ש"ח למנייה רגילה של החברה.

2. עדכון לסעיף 8.3 בפרק תיאור עסקי התאגיד - שעניינו "התפתחות בהיקף פעילות החברה בישראל"

תיק הלקוחות¹ של החברה בישראל ליום 31 במרץ 2021 (תום הרבעון הראשון של שנת 2021) גדל לעומת תיק הלקוחות ליום 31 בדצמבר 2020 (תום הרבעון הקודם של שנת 2020), וכן גדל לעומת תיק הלקוחות ליום 31 במרץ 2020 (תום רבעון מקביל אשתקד).

להלן יובא פירוט לגבי הצמיחה בהיקף תיק הלקוחות של החברה בישראל ברבעון הראשון של שנת 2021 לעומת שנת 2020, באלפי ש"ח²:



¹ תיק הלקוחות של החברה הינו קרן המימון שהועמדה ללקוח, בתוספת יתרת לקוחות בגין תמורה שנצברה, ובתוספת התחייבויות חתומות של הלקוח למועד הדוח.

² מובהר כי שיעור ה-Default על הקרן בשנים המתוארות בתרשים להלן הינו שואף לאפס (פחות מחצי פרומיל מהקרן >0.05%), כאשר שיעור זה נשמר גם ב-12 השנים האחרונות (ביחס לעסקאות אשר נחתמו באותן שנים).

3. עדכון לסעיף 10 בפרק תיאור עסקי התאגיד - שעניינו "לקוחות"

תחום הפעילות העיקרי של החברה הינו מתן אשראי לפרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים. לצד פעילות זו ישנה פעילות נוספת, בהיקף יחסית קטן לתיק החברה, בתחומי נדל"ן נוספים.

נכון ליום 31 במרץ 2021, החברה מממנת 63 פרויקטים ל-40 לקוחות שונים, כאשר לקוחותיה של החברה מורכבים ממגוון תאגידיים ישראלים העוסקים בתחום הנדל"ן, החל מיזמים וקבלנים אשר מהווים חברות פרטיות או ציבוריות קטנות, כמו גם מיזמים יחידים (שאינם מאוגדים תחת חברה פרטית).

3.1. להלן נתונים לגבי עשרת הלקוחות הגדולים של החברה ליום 31 במרץ 2021 במונחי יתרת האשראי שניתן על ידי החברה ללקוחותיה השונים לתום התקופה כאמור:

מובהר כי המידע בטבלאות מכיל נתונים לגבי לקוחות שונים של החברה בתקופות האמורות ומיקומם בטבלאות משתנה בהתאם לכלל היקף האשראי שניתן ללקוחות החברה בכל תקופה

עשרת הלקוחות הגדולים של החברה ליום 31 במרץ, 2021:

שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של לקוחות החברה ליום 31.03.2021	יתרת המימון ללקוח לתקופה האמורה (במיליוני ש"ח)	הערות	שווי הבטוחה לשירות החוב של החברה* (במיליוני ש"ח)	שלב הפרויקט	דרגת השעבודים של החברה בפרויקט ³	היקפי המימון של החברה בכל פרויקט של הלקוח (במיליוני ש"ח)	מספר הפרויקטים של הלקוח הממומנים על ידי החברה	לקוח
11.7%	71.5	-	214	קרקע מאוגוסט 2018	דרגה ראשונה	71.5	פרויקט אחד	1
9.8%	60.2	שעבוד צולב לכל הפרויקטים	188-206	דירות גמורות	דרגה שנייה עם שעבוד צולב על כל פרויקטי הלקוח	29.7	3 פרויקטים	2
				קרקע מדצמבר 2018		17.5		
				ביצוע		13		
7.7%	47.173	-	90	קרקע מספטמבר 2017	דרגה שנייה	16.25	5 פרויקטים	3
			16.8-22.0	ביצוע	דרגה שנייה	12.5		
			41.2	ביצוע	דרגה שנייה	13.1		
			14.5	דירות גמורות	דרגה ראשונה	3.473		
			11.1	היתר בניה	דרגה ראשונה	1.85		
7.5%	46.1	שעבוד צולב לכל הפרויקטים	128-275	ביצוע	דרגה שנייה	15	3 פרויקטים	4
				קרקע מנובמבר 2016	דרגה ראשונה	16		
				קרקע מאפריל 2019	דרגה ראשונה	15.1		
4.5%	30.414	-	250-260	קרקע ממרץ 2020	דרגה שנייה	16.644	2 פרויקטים	5
		חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט הראשון של הלקוח	58.5	ביצוע	דרגה שנייה	13.77		
4.9%	30	-	151.8	ביצוע	דרגה שנייה	30	פרויקט אחד	6

³ על כלל נכסי הפרויקט הרלוונטיים.

⁴ ראו פרטים נוספים לעניין לקוח זה בסעיף 18.7.3 לדוח התקופתי – טבלת אשראי מתאגיד פיננסי א'.

שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של לקוחות החברה ליום 31.03.2021	יתרת המימון ללקוח לתקופה האמורה (במיליוני ש"ח)	הערות	שווי הבטוחה לשירות החוב של החברה* (במיליוני ש"ח)	שלב הפרויקט	דרגת השעבודים של החברה בפרויקט ³	היקפי המימון של החברה בכל פרויקט של הלקוח (במיליוני ש"ח)	מספר הפרויקטים של הלקוח הממומנים על ידי החברה	לקוח
54.5%	27.791	-	250-260	קרקע ממרץ 2020	דרגה שנייה	16.991	2 פרויקטים	7
		חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט הראשון של הלקוח	58.5	ביצוע	דרגה שנייה	10.8		
3.8%	23	-	74.5	ביצוע	דרגה שנייה	23	פרויקט אחד	8
3.6%	22.308	חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט השלישי של הלקוח	1.7	טופס 4	דרגה שנייה	1.493	6 פרויקטים	9
		חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט השלישי והחמישי של הלקוח	16.8	ביצוע	דרגה שנייה	5.865		
		-	לא רלוונטי	לא רלוונטי	דרגה שלישית	1.5		
		חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט החמישי של הלקוח	8.8	ביצוע	דרגה שנייה	5.2		
		-	לא רלוונטי	לא רלוונטי	דרגה ראשונה ושלישית	1.75		
		חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט החמישי של הלקוח	17.7	ביצוע	דרגה שנייה	6.5		
3%	18.278	-	47.8	ביצוע	דרגה שנייה	3.028	3 פרויקטים	10
			7.4	קרקע מנובמבר 2019	דרגה שנייה	3.5		
			65.5	קרקע מספטמבר 2020	דרגה שנייה	11.750		

(*) הבטוחה כאמור כוללת את הנכסים המשועבדים לחברה כנגד החוב של לקוח החברה, כגון נכסי נדל"ן ואו פרויקט (במקרה כאמור, מדובר בעודפים הגלומים בפרויקט (אחרי הלוואות הבנק, כלומר אחרי שהחובות שקודמים לחברה נפרעו)).

⁵ ראו הערת שוליים מס' 4 לעיל.

3.2. להלן נתונים לגבי עשרת הלקוחות הגדולים במונחי הכנסות לחברה (באלפי ש"ח):

מובהר כי המידע בטבלה מכיל נתונים לגבי לקוחות שונים של החברה בתקופות האמורות ומיקומם בטבלה משתנה בהתאם לשיעור ההכנסות מכלל לקוחות החברה לאותה תקופה

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 במרץ 2020		ליום 31 במרץ 2021		
שיעור מכלל הכנסות החברה	הכנסות מלקוח (באלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות החברה	הכנסות מלקוח (באלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות החברה	הכנסות מלקוח (באלפי ש"ח)	לקוח
12.74%	12,508	16.26%	2,988	12.37%	3,412	1
12.65%	12,426	12.71%	2,336	11.47%	3,164	2
9.38%	9,213	10.42%	1,916	8.74%	2,410	3
6.61%	6,488	9.18%	1,687	10.07%	2,777	4
6.19%	6,080	6.7%	1,232	6.93%	1,910	5
5.47%	5,368	4.86%	893	4.58%	1,264	6
5%	4,915	3.42%	629	4.12%	1,137	7
3.83%	3,760	3.21%	590	3.8%	1,049	8
2.24%	2,204	2.74%	504	2.71%	747	9
1.72%	1,692	⁷ -5.99%	⁶ -1,100	2.61%	719	10

3.3. הביטחונות הניתנים לחברה במסגרת פעילות המימון

3.3.1. להלן פירוט היקפי האשראי של החברה בישראל (ברוטו לפני הפרשות ובמונחי קרן) באלפי ש"ח לפי

דרגת הבטוחות המבטיחה אותם:

מועד היקפי האשראי של החברה (במונחי קרן) באלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020	מועד היקפי האשראי של החברה (במונחי קרן) באלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020	מועד היקפי האשראי של החברה (במונחי קרן) באלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2021	דרגת חוב
108,978	119,818	108,488	חוב מובטח בשעבוד ראשון
503,936	395,157	504,170	חוב מובטח בשעבוד שני
612,914	514,975	612,658	סה"כ

3.4. פרטים אודות האשראי הניתן על ידי החברה

3.4.1. פיזור הלוואות ליום 31 במרץ 2021

כ-74% מהיקף הלוואות (המהוות 85% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית משתנה לפי ריבית הפריים, כ-26% מהיקף הלוואות (המהוות כ-15% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית בשיעור קבוע. למועד פרסום דוח זה, החברה לא מעמידה הלוואות צמודות מדד.

⁶ מדובר בפרויקט בקשיים שבו החליטה החברה לעצור את ההכרה בהכנסה, ולכן ליום 31 במרץ 2020, בוצעה מחיקת ההכנסה שנרשמה עד ליום 31 במרץ 2020 בגין הפרויקט האמור. לעניין זה ראו גם ביאור ב.ב. (2) לדוחותיה הכספיים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2021 (פרויקט ג').
⁷ ראו הערת שוליים מס' 6 לעיל.

3.4.2. ריכוז נתוני האשראי בגין פעילות החברה בישראל (אלפי ש"ח)*

ליום 31 בדצמבר * 2020	ליום 31 במרץ * 2020	ליום 31 במרץ * 2021	
612,914	527,387	612,658	סכום האשראי לכלל הפרויקטים
8,257	20,412	4,367	יתרת האשראי בגין סכומים בפיגור
2,733	3,347	2,677	סכום הפרשה הספציפית בגין סכומים בפיגור
73,000	71,500	73,000	סכום האשראי הגבוה ביותר לפרויקט בודד
13,930	12,557	14,943	סכום האשראי הממוצע ללווה

(* האמור לא כולל הפרשה כללית להפסדי אשראי.

4. עדכון לסעיף 19 בפרק תיאור עסקי התאגיד - שעניינו "מימון"

4.1. נכון למועד פרסום דוח זה, פילוח מקורות המימון של החברה (באלפי ש"ח) הינו כדלקמן:

היקף המסגרת הלא מנוצלת באלפי ש"ח	סה"כ ⁸	מקורות בנקאים (*)	מקורות חוץ בנקאיים	מימון מעודפי המזומנים של החברה	מועד
333,800	625,752 (**)	516,200	38,325	71,227	נכון ליום 31.12.2020
348,800	625,669	501,200	38,325	86,144	נכון ליום 31.03.2021

(*) קרן ההלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים ללא הוצאות ריבית שנצברו ו/או הוצאות נדחות בגין עמלות הקמת אשראי.

(**) לא כולל השקעות בחו"ל בגינם בוצעה הפרשה בעבר.

4.2. לפרטים אודות הסכמים מהותיים עם התאגידים הבנקאיים עמם התקשרה החברה, ראו סעיף 19 לדוח התקופתי. נכון ליום 31 במרץ 2021, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמים כאמור.

5. עדכון לסעיף 23 בפרק תיאור עסקי התאגיד - שעניינו "הליכים משפטיים"

נכון למועד פרסום דוח זה, יתרת המימון בגין פרויקט שריגים, הינה בסך 2.7 מיליון ש"ח, כאשר בוצעה הפרשה ספציפית להפסדים, ומשכך, יתרת הכנסות המימון שצפויה החברה לקבל בגין הפרויקט האמור הינה אפסית.

6. עדכון לסעיף 24 בפרק תיאור עסקי התאגיד - שעניינו "יעדים ואסטרטגיה עסקית; צפי להתפתחות בשנה

הקרובה"

בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 9 במאי 2021, החברה בוחנת כניסה לפעילויות מימון נדל"ן חדשות, המשיקות לתחום הליבה הקיימת של החברה, ובכלל זה מימון קבוצות רכישה ואובליגו בטחונות לפרטיים. הפעילויות החדשות יבוצעו באמצעות חברות בת שבכוונת החברה להקים, כאשר במסגרת הפעילויות כאמור החברה תנצל את ניסיונה רב השנים בתחום המימון ותחום הנדל"ן.

⁸ הסכומים כוללים את השקעות החברה ברוטו לפני הפרשות (במונחי קרן) מכל מקורות המימון כמפורט בטבלה. השקעות אלו כוללות פרויקטים בארץ ופרויקטים בחו"ל אשר חלקם מוצגים בדוחות הכספיים כמלאי נדל"ן.

7. עדכון לתקנה 21 בפרק רביעי לדוח התקופתי לשנת 2020 - שעניינו "תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2020"

7.1. ביום 20 באפריל 2021 הקצתה החברה למר מאור דואק, מנכ"ל החברה, 1,883,915 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-1,883,915 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של 11 ש"ח ("כתבי האופציה למנכ"ל"). תקופת הבשלת כתבי האופציה למנכ"ל הינה 5 שנים מיום רישומן למסחר לראשונה של מניות החברה בבורסה, היינו מיום 17 בדצמבר 2020.

לפרטים בדבר הקצאת כתבי האופציה למנכ"ל ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-027633), וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-066876 ו-2021-01-066888), אשר המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה.

7.2. ביום 20 באפריל 2021 הקצתה החברה למר אלכסנדר ליפשיץ, דירקטור מכהן בחברה, 376,783 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-376,783 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של 13.75 ש"ח ("כתבי האופציה לדירקטור"). תקופת הבשלת כתבי האופציה לדירקטור הינה 5 שנים מיום הקצאתם, היינו מיום 20 באפריל 2021.

לפרטים בדבר הקצאת כתבי האופציה לדירקטור, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-027633), וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-066876 ו-2021-01-066888), המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה.

7.3. ביום 20 באפריל 2021 הקצתה החברה לגברת נילי ברדה, חשבת החברה, 62,797 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-62,797 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של 13.75 ש"ח ("כתבי האופציה לחשבת"). תקופת הבשלת כתבי האופציה לחשבת הינה 5 שנים מיום הקצאתם, היינו מיום 20 באפריל 2021.

לפרטים בדבר הקצאת כתבי האופציה לחשבת, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 2 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-024897) וכן ביום 20 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-066876 ו-2021-01-066888), אשר המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה.

8. עדכון לתקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

8.1. לפרטים אודות הקצאת כתבי אופציה לא רשומים למסחר לנושאי משרה בחברה, ראו האמור בסעיף 7 בפרק זה.

8.2. לפרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, ראו האמור בסעיף 1 בפרק זה.

8.3. לפרטים אודות בחינת החברה באשר לכניסה לפעילויות מימון נדל"ן חדשות, ראו האמור בסעיף 6 בפרק זה.

9. דירוג החברה

ביום 8 במרץ 2021 הודיעה החברה כי חברת מידרוג בע"מ פרסמה דוח דירוג ראשוני לפיו היא קבעה דירוג של A3.il לחברה, עם אופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-028458), אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה.

פרק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ואת תמצית הדוחות הכספיים ביניים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021 ("תקופת הדוח", "תקופת הרבעון" ו-"מועד הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ובהתחשב בכך שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2020, כפי שנכללו בדוח התקופתי, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021 (אלא אם צוין במפורש אחרת, הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021 ("הדוחות הכספיים")).

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. כללי

1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

החברה עוסקת במתן מימון ליזמים בתחום הנדל"ן והבנייה למגורים ובעיקר לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש מיזמים על ידי תאגידי בנקאיים לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקטים בתחום הבניה, כנגד בטוחות ושעבודים ("תחום הפעילות").

לפרטים נוספים ראו ביאור 1א. לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

1.2. התפתחות פעילות החברה בתחום הפעילות

במהלך תקופת הדוח, חל גידול בתיק הלקוחות¹ של החברה בסך של כ-16 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ויתרתו ליום 31 במרץ 2021 הסתכמה לסך של כ-846 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח העמידה החברה ללקוחותיה מימון בסך של 23.1 מיליון ש"ח ולקוחות החברה השיבו מימון שהועמד להם על ידי החברה בסך של 23.3 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח הוכרו הכנסות ממימון פרויקטי לקוחות בסך של 27.6 מיליון ש"ח והחברה גבתה יתרות אשראי לקוחות בסך של 15.8 מיליון ש"ח.

הנהלת החברה פועלת באופן שוטף על מנת להגדיל את היקפי פעילות החברה, ובמסגרת כך פועלת להגברת מאמצי שיווק החברה בתחום הפעילות, ביצוע הליך סינון לקוחות מוקפד תוך מתן דגש לאיכות תיק הלקוחות, וזאת על מנת להקטין את סיכוני פעילות החברה.

¹ תיק הלקוחות הינו קרן המימון שהועמדה ללקוח, בתוספת יתרת לקוחות בגין תמורה שנצברה, ובתוספת התחייבויות חתומות של הלקוח למועד הדוח.

1.3.1. גילוי בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של החברה

הרבעון הראשון של שנת 2021 עמד, כמו שנת 2020 כולה, בסימן משבר הקורונה - הן בהיבט הרפואי והן בהיבט הכלכלי שבעקבותיו. בחודש פברואר 2021 הסגר השלישי במשק הישראלי, אשר ארך כחודש, ולאחריו המשק נפתח בהדרגה, אם כי עדיין תחת מגבלות שונות, כפי שנקבעו על-ידי ממשלת ישראל. בחודש דצמבר 2020 החל בישראל מבצע לחיסון האוכלוסייה כנגד הנגיף ובעקבות היקף החיסונים הנרחב, ניכרת בשבועות האחרונים מגמה של ירידה בתחלואה בישראל. החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך הקפדה על מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה.

הנהלת החברה ממשיכה לבצע הערכות סיכונים וחשיפות, ופועלת על מנת להבטיח את פירעון כלל התחייבויות לקוחותיה בהתאם. בהתאם לכך, החברה ממשיכה לפעול לקבלת בטוחות מלקוחותיה, מבצעת הליכי חיתום מדויקים, וממשיכה, כפי שנהגה טרם פרוץ משבר הקורונה, בטיוב תיק אשראי הלקוחות שלה, כמו גם הגדלת המרווח הפיננסי.

נכון לתאריך הדוח, הנהלת החברה מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של פרויקטי לקוחות החברה, מיצובם ומיקומם, וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, איכות תיק אשראי הלקוחות והבטוחות שהתקבלו בגינו, החשיפה המצומצמת לענפים אשר נפגעו משמעותית ממשבר נגיף הקורונה, וזאת בשילוב עם יחסיה העסקיים עם המערכת הבנקאית, מסגרות האשראי העומדות לרשותה והמוניטין שצברה, פוחת היקף החשיפה של החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם השלכות המשבר, כאמור.

מודגש ומובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, מדובר עדיין באירוע 'מתגלגל', המאופיין במידה מסוימת של אי ודאות, בין היתר, בשל מוטציות חדשות של הנגיף שמתגלות בעולם מעת לעת ובשל אי הוודאות לגבי מידת היעילות של החיסונים והצעדים שעשויים להינקט על-ידי הרשויות השונות. לפיכך הערכות החברה בדבר השלכות אפשריות של משבר נגיף הקורונה מהוות מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה, וזאת, בין היתר, בעקבות נסיבות שאינן בשליטת החברה. החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ובוחנת את השלכות על פעילויותיה.

2. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2021, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2020 (באלפי ש"ח).

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרץ		סעיף
		2020	2021	
		(באלפי ש"ח)		
הגידול בלקוחות (יתרה הכוללת תמורה שנצברה על הלוואות החברה) ב-3/2021 לעומת 12/2020 נובע מהכנסות שהוכרו בניכוי הכנסות שהתקבלו בתקופה. הגידול ב-3/2021 לעומת 3/2020 נובע גם מתיק אשראי הלקוחות של החברה.	99,231	59,141	74,233	לקוחות לזמן קצר
	10,017	10,017	10,017	מלאי נדל"ן
הגידול ב-3/2021 ביחס ל-3/2020 נובע מתיק אשראי הלקוחות של החברה.	202,572	180,797	190,582	הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר
הסעיף מורכב מיתרות מזומנים וחייבים ויתרות חובה אחרים. הירידה ב-3/2021 לעומת 12/2020 נובעת בעיקר מהחזר מע"מ.	44,558	1,154	27,129	נכסים שוטפים אחרים
הגידול בלקוחות (יתרה הכוללת תמורה שנצברה על הלוואות החברה) ב-3/2021 לעומת 12/2020 נובע מהכנסות שהוכרו בניכוי הכנסות שהתקבלו בתקופה. הגידול ב-3/2021 לעומת 3/2020 נובע גם מתיק אשראי הלקוחות של החברה.	84,910	75,231	121,484	לקוחות לזמן ארוך
הגידול ב-3/2021 ביחס ל-3/2020 נובע מתיק אשראי הלקוחות של החברה.	392,364	323,239	403,874	הלוואות לחברות קבלניות לזמן ארוך
מורכב בעיקר מיתרת מיסים נדחים בגין הפרשה כללית לחובות מסופקים ובגין הפרשה לחופשה ופיצויים.	4,636	3,058	4,303	נכסים אחרים לזמן ארוך
	838,288	652,637	831,622	סך נכסים
בהתאם למודל המימון החדש לאחר הנפקת מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה ("ההנפקה"), התקבלו הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ולזמן קצר ובמקביל נפרעו ההתחייבויות הקודמות של החברה לתאגידים בנקאיים. סכום האשראי מתאגידים בנקאיים ל-3/2021 מסתכם ב-501 מיליון ש"ח (כולל 469,972 לזמן ארוך) לעומת 515 מיליון ש"ח ב-12/2020 ו-504 מיליון ש"ח ב-3/2020. הקיטון בהשוואה לתקופה שהסתיימה ב-12/2020 נובע מעודפי מזומנים שנצברו לחברה בתקופת הדוח מתקבולים ופירעון יתרות מימון מלקוחות.	146,010	503,989	31,028	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
הסעיף מורכב בעיקר מהפרשה למיסים נטו, עובדים, הוצאות לשלם ובנוסף למנכ"ל. ב-3/2020 כולל גם תשואת סיכון לשלם לבעלי המניות אשר נפרעה במלואה ב-31/12/2020 מתמורת ההנפקה. הירידה ב-3/2021 לעומת 12/2020 נובעת בעיקר מתשלום מיסים ותשלום בנוס למנכ"ל.	16,909	27,578	8,748	התחייבויות שוטפות אחרות
בהתאם למודל המימון החדש לאחר הנפקת מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה, התקבלו הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ולזמן קצר ובמקביל נפרעו ההתחייבויות הקודמות של החברה לתאגידים בנקאיים. סכום האשראי מתאגידים בנקאיים ל-3/2021 מסתכם ב-501 מיליון ש"ח (כולל 31,028 מיליון ש"ח לזמן קצר) לעומת 515 מיליון ש"ח ב-12/2020 ו-504 מיליון ש"ח ב-3/2020. הקיטון בהשוואה לתקופה שהסתיימה ב-12/2020 נובע מעודפי מזומנים שנצברו לחברה בתקופת הדוח.	369,262	-	469,972	התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
התחייבות לתאגיד פיננסי בגין הלוואה שנלקחה לצורך מימון פרויקט ספציפי. ב-3/2020 כלל גם תשואת סיכון לשלם לבעלי המניות אשר נפרעה במלואה ב-31/12/2020 מתמורת הנפקת מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה בתום השנה שעברה.	40,875	78,262	41,721	התחייבויות שאינן שוטפות
	573,056	609,829	551,469	סך ההתחייבויות
הגידול ב-3/2021 לעומת 12/2020 נובע בעיקר מרווח בתקופת הדוח בסך 13.7 מיליון ש"ח וכן 1.2 מיליון ש"ח בגין שווי אופציות. הגידול ב-3/2021 לעומת 3/2020 נובע גם מתמורת הנפקה נטו בסך 194 מיליון ש"ח ומהקצאת מניות ואופציות למנכ"ל החברה בסך 23 מיליון ש"ח ומרווחים שנצברו.	264,458	42,033	279,379	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	774	775	774	זכויות שאינן מקנות שליטה
	265,232	42,808	280,153	סך הון
	838,288	652,637	831,622	סך הכל התחייבויות והון

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח הכולל לשנה שנתיימה ביום 31 במרץ 2021 (באלפי ש"ח) לעומת התקופה המקבילה אשתקד :

הסברי החברה	ליום 31.12.2020	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		סעיף
		2020	2021	
	(באלפי ש"ח)			
גידול בהכנסות נובע מתיק אשראי הלקוחות של החברה.	98,214	18,396	27,597	הכנסות
לאחר הנפקת מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה השתנה מודל המימון בחברה, במסגרתו כל הערבויות מבעלי מניות ששימשו את החברה למימון השקעותיה הוחזרו עד ליום 31 בדצמבר 2020. במקביל שולמו לבעלי המניות יתרות תשואת הסיכון.	34,058	7,907	-	הוצאות דמי סיכון
השינויים בהפרשה להפסדי אשראי הינו כדלקמן : הפרשה כללית עקב שינוי בתיק אשראי הלקוחות של החברה : ב-3/2021 ללא שינוי מהותי, 12/2020 2.3 מיליון ש"ח ו-3/2020 1 מיליון ש"ח. הפרשות ספציפיות בארץ : 3/2021 0.2 מיליון ש"ח, 12/2020 2.5 מיליון ו-3/2020 0.9 מיליון ש"ח.	4,972	1,920	224	הפסדים מפרויקטים וירידת ערך מלאי
עיקר הגידול ב-3/2021 לעומת 12/2020 נובע מפריסת שווי הוגן תשלום מבוסס מניות 1.2 מיליון ש"ח ב-3/2021 לעומת 0.5 מיליון ש"ח ב-12/2020 וכן תשלומים שוטפים כחברה ציבורית בסך 0.3 מיליון ש"ח ב-3/2021.	8,654	1,755	3,737	הוצאות הנהלה וכלליות
ב-12/2020 סך של 22,849 אלפי ש"ח נובע מהקצאת מניות למנכ"ל החברה במסגרת ההנפקה ועוד 157 אלפי ש"ח בנוס לעובדי החברה בהנפקה.	23,006	-	-	הוצאות אחרות
<u>הוצאות בגין התחייבות לתאגיד פיננסי :</u> ב-3/2021 0.8 מיליון ש"ח, ב-12/2020 2.2 מיליון ש"ח וב-3/2020 0.06 מיליון ש"ח.	9,915	2,037	5,405	הוצאות מימון
<u>הוצאות בגין תאגידים בנקאיים :</u> ב-3/2021 4.1 מיליון ש"ח, ב-12/2020 7.5 מיליון ש"ח וב-3/2020 1.8 מיליון ש"ח. שיעורי הריבית לפי מודל המימון לאחר הנפקה הינם 2.2%-3.3% לעומת שיעור של כ-1.1%-3.85% במימון במודל לפני ההנפקה (הרוב באמצעות ערבויות מבעלי המניות). בנוסף ב-3/2021 כולל הסעיף הפחתת עלויות מימון נדחות בגין עמלות הקמת אשראי בתאגידים בנקאיים.	17,609	4,777	18,231	רווח לפני מיסים
מיסים שוטפים : 3/2021 4,541 אלפי ש"ח, 12/2020 8,950 אלפי ש"ח, 3/2020 1,377 אלפי ש"ח. הכנסות ממיסים נדחים : 23 אלפי ש"ח, 12/2020 568 אלפי ש"ח, 3/2020 235 אלפי ש"ח. מיסים בגין שנים קודמות שעקב סגירת שומות מס ב-12/2020 1,107 אלפי ש"ח.	(9,489)	(1,142)	(4,518)	מיסים על הכנסה
	8,120	3,635	13,713	סה"כ רווח כולל

מובהר כי התוצאות הכספיות בשנת 2020 (עד למועד רישומן של מניות החברה למסחר) המוצגות לעיל הינן בהתאם למבנה המימון הישן של החברה - לפרטים נוספים ראו נתוני דוחות רווח והפסד פרופורמה המוצגים בסעיף 13 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי.

יתרת המזומנים של החברה ליום 31 במרץ 2021 הינה בסך של כ-26,604 אלפי ש"ח לעומת יתרה בסך של 1,020 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020. השינוי ביתרות המזומנים בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:

הסברי החברה	ליום 31.12.2020	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ		סעיף
		2020	2021	
	(באלפי ש"ח)			
ב-3/2021 נובע בעיקר מרווח בתקופה. ב-12/2020 וב-3/2020 נובע בעיקר ממתן הלוואות נטו, גידול בלקוחות ומתשלום לצדדים קשורים לאחר רישום למסחר של מניות החברה.	(252,234)	(48,111)	13,140	תזרים ששימש שוטפת מזומנים לפעילות
	-	-	(15)	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה
ב-3/2021 נובע בעיקר מפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים. ב-12/2020 נובע מתמורת הנפקה, קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי וקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים.	279,983	47,167	(16,234)	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון
	27,749	(944)	(3,109)	עלייה במזומנים ובשווי מזומנים (ירידה)

באשר להחלפת המימון שהועמד על ידי בעלי המניות בחברה באשראי מתאגידים בנקאיים, ראו סעיף 19.7 לפרק א' – תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ודיווח מידי שפרסמה החברה ביום 30 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-142668).

לאור האמור לעיל, ליום 31 במרץ 2021 לחברה הון חוזר חיובי בסך 262 מיליוני ש"ח.

5. מקורות המימון של החברה

5.1. מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 31 במרץ 2021, למעט הון עצמי, כללו אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים בסך של כ-501 מיליון ש"ח (לעומת 504 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2020).

5.2. לפרטים נוספים אודות ההסכמים המהותיים עם התאגידים הבנקאיים, ראו סעיף 19.7 לפרק א' – תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ודיווח מידי שפרסמה החברה ביום 30 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-142668).

5.3. למצבת התחייבויות החברה ליום 31 במרץ 2021, ראו דיווח מידי אודות מצבת התחייבויות החברה שיתפרסם סמוך לפרסום דוח עיתי זה.

חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

6. פעילות החברה הינה מתן מימון לזימים בתחום הנדל"ן והבנייה למגורים ובעיקר לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש מיזמים על ידי תאגידים בנקאיים לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקטים בתחום הבניה, כנגד בטוחות ושעבודים.

6.1. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק והאחראים לניהולם

לא חל שינוי לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020.

6.2. פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

לא חל שינוי לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020.

6.3. תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

לא חלו שינויים מהותיים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ביחס לאלו שפורטו במסגרת דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020, למעט לאמור ביחס להשלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של החברה כאמור בסעיף 1.3.1 לעיל.

6.4. מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק

לא חלו שינויים מהותיים במדיניות החברה בניהול סיכוני שוק ביחס למדיניות שפורטה במסגרת דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020.

יצוין כי החברה מנהלת את סיכוני השוק של החברה בהתאם למדיניותה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020.

6.5. ניתוח סיכונים - סיכום טבלאות רגישות באלפי ש"ח (המפורטות בסעיף חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם)

הטבלה שלהלן מפרטת את השינוי בערכם של שווי מכשירים פיננסיים עיקריים בהתאם לשינויים בריבית (באלפי ש"ח).

שינויים בריבית שקלית משתנה לפי הפריים:

הפסד משינויים ירידה בשיעור הריבית		ערך ליום 31.3.2021	רווח מהשינויים		
			עלייה בשיעור הריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
רגישות נכסים					
(14,074)	(7,078)	557,792	7,159	14,401	סה"כ הלוואות לחברות קבלניות (ולקוחות *)
358	179	(501,000)	(179)	(357)	רגישות התחייבויות התחייבויות לתאגידים בנקאיים
325	163	(41,380)	(163)	(325)	התחייבות לתאגיד פיננסי
(13,391)	(6,736)	15,412	6,817	13,719	סה"כ

(*) ברוטו לפני הפרשות להפסדי אשראי.

7. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע לתרומות. יחד עם זאת, בתקופת הדוח החברה תרמה סך של 18 אלף ש"ח.

8. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2020 אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית המכהנים החברה, ראו דיווח מיידי אודות מצבת נושאי משרה בכירה שפרסמה החברה ביום 28 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 024162-01-2021).

9. המבקר הפנימי

לא חלו שינויים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2020.

10. דיווח על דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות. יחד עם זאת, שלושה מתוך שבעת חברי דירקטוריון החברה הינם דירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדירקטורים החיצוניים).

11. אירועים לאחר תאריך המאזן

11.1. חלוקת דיבידנד

ביום 9 במאי 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה. הדיבידנד שיחולק הינו בסך של 7 מיליון ש"ח, המשקף דיבידנד בסך של כ- 0.115753 ש"ח למניה רגילה של החברה.

חלק ד' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

12. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ראו ביאורים 8 ו-9 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה להלן.

13. אומדנים חשבונאיים קריטיים

למועד דוח זה לא חלו שינויים מהותיים באומדנים החשבונאיים הקריטיים לעומת אלו המתוארים בביאורים 2 ו-3 לדוחות כספיים בדוח התקופתי.

14. דירוג

ביום 8 במרץ 2021 הודיעה החברה כי חברת מידרוג בע"מ פרסמה דוח דירוג ראשוני לפיו היא קבעה דירוג של A3.il לחברה, עם אופק דירוג יציב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החרה מיום 8 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-028458), אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה.

9 במאי 2021

מאור דואק

גיא שמיר

תאריך

מנכ"ל

יו"ר הדירקטוריון

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2021**

(בלתי מבוקרים)

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
4	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
7-13	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקרים לבעלי המניות של מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מניף שירותים פיננסיים בע"מ הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג בטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 9 במאי, 2021

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכז אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

מניף שרותים פיננסיים בע"מ
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

לימים 31 בדצמבר	לימים 31 במרס		ביאור	
	2020	2021		
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
29,713	1,020	26,604		נכסים
99,231	(*) 59,141	74,233	3	נכסים שוטפים: מזומנים ושווי מזומנים לקוחות חייבים אחרים מלאי נדל"ן
14,845	134	525		הלוואות לחברות קבלניות
10,017	10,017	10,017		סה"כ נכסים שוטפים
202,572	(*) 180,797	190,582	4	
356,378	251,109	301,961		
84,910	75,231	121,484	3	נכסים שאינם שוטפים: לקוחות
392,364	323,239	403,874	4	הלוואות לחברות קבלניות רכוש קבוע עלויות מימן נדחות נכסי מיסים נדחים
26	37	37		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,256	-	890		
3,354	3,021	3,376		
481,910	401,528	529,661		
838,288	652,637	831,622		
146,010	503,989	31,028		התחייבויות
11,669	5,879	7,548		התחייבויות שוטפות: התחייבויות לתאגידים בנקאיים זכאים אחרים צדדים קשורים
5,240	21,699	1,200		סה"כ התחייבויות שוטפות
162,919	531,567	39,776		
369,262	-	469,972		התחייבויות שאינן שוטפות: התחייבויות לתאגידים בנקאיים התחייבות לתאגיד פיננסי התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו צדדים קשורים ובעלי עניין
40,547	10,568	41,380		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
328	271	341		
-	67,423	-		
410,137	78,262	511,693		
573,056	609,829	551,469		סה"כ התחייבויות
1	1	1		הון
498	-	1,706		הון מניות קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות פרמיה על מניות עודפים
217,441	-	217,441		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
46,518	42,032	60,231		סה"כ הון
264,458	42,033	279,379		
774	775	774		
265,232	42,808	280,153		
838,288	652,637	831,622		סה"כ התחייבויות והון

(* סווג מחדש).

נילי ברדה
חשבת

גיא שמיר
יו"ר הדירקטוריון

מאור דואק
מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 9 במאי, 2021

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף - שרותים פיננסיים בע"מ
תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2020	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
98,158	18,379	27,580	הכנסות:
56	17	17	הכנסות ממימון פרויקטים
98,214	18,396	27,597	הכנסות משכר דירה
34,058	7,907	-	הוצאות:
4,972	1,920	224	הוצאות דמי סיכון
8,654	1,755	3,737	הפסדים ממימון פרויקטים וירידת ערך מלאי
23,006	-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
9,915	2,037	5,405	הוצאות אחרות
80,605	13,619	9,366	הוצאות מימון
17,609	4,777	18,231	רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,489)	(1,142)	(4,518)	הוצאות מסים על ההכנסה
8,120	3,635	13,713	רווח כולל לתקופה
8,121	3,635	13,713	רווח מיוחס ל:
(1)	-	-	בעלים של החברה
8,120	3,635	13,713	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.20	0.09	0.23	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
41,106	40,160	60,474	מספר המניות המשוקלל (באלפי מניות)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף - שרותים פיננסיים בע"מ
תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחדים

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
265,232	774	46,518	498	217,441	1	יתרה ליום 1 בינואר 2021
13,713	-	13,713	-	-	-	רווח לתקופה
1,208	-	-	1,208	-	-	תשלום מבוסס מניות
<u>280,153</u>	<u>774</u>	<u>60,231</u>	<u>1,706</u>	<u>217,441</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 במרס 2021

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
39,173	775	38,397	-	-	1	יתרה ליום 1 בינואר 2020
3,635	-	3,635	-	-	-	רווח לתקופה
<u>42,808</u>	<u>775</u>	<u>42,032</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 במרס 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
39,173	775	38,397	-	-	1	יתרה ליום 1 בינואר 2020
8,120	(1)	8,121	-	-	-	רווח (הפסד) לשנה
194,592	-	-	-	194,592	-	הנפקת מניות
23,347	-	-	498	22,849	-	תשלום מבוסס מניות
<u>265,232</u>	<u>774</u>	<u>46,518</u>	<u>498</u>	<u>217,441</u>	<u>1</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף - שרותים פיננסיים בע"מ
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
8,120	3,635	13,713
14	4	3
23,347	-	1,208
4,972	1,920	224
9,489	1,142	4,518
(2)	-	-
9,683	1,832	4,927
(7,670)	(1,863)	(2,999)
47,953	6,670	21,594
(97,253)	(18,201)	(27,362)
32,344	2,061	15,787
(14,667)	44	14,320
(639)	(606)	613
61	-	13
(189,739)	(48,930)	(23,100)
55,337	9,395	23,356
98	25	-
(125)	(42)	-
(78,107)	5,774	(4,039)
(292,690)	(50,480)	(412)
(7,497)	(4,301)	(8,042)
(252,234)	(48,111)	13,140
-	-	(15)
-	-	(15)
193,409	-	-
-	-	(484)
163,120	39,020	2,000
369,425	-	99,250
(484,296)	(2,353)	(117,000)
38,325	10,500	-
279,983	47,167	(16,234)
27,749	(944)	(3,109)
1,964	1,964	29,713
29,713	1,020	26,604

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות:

פחת
 תשלום מבוסס מניות
 הפסדים מפרויקטים וירידת ערך מלאי
 הוצאות מסים על הכנסה
 ריבית והצמדה לצדדים קשורים
 הוצאות מימון נטו
 ריבית ששולמה
 גידול בלקוחות
 גביית ריבית על הלוואות מלקוחות
 קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 קיטון בזכאים אחרים
 גידול בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
 מתן הלוואות לחברות קבלניות
 גביית הלוואות מחברות קבלניות
 הפרשי שער בגין אשראי מבנקים
 הפרשי שער מהלוואות לחברות קבלניות
 גידול (קיטון) בצדדים קשורים

מס הכנסה ששולם

מזומנים נטו שנבעו (שימוש) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים קבועים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת הון מניות
 תשלום הוצאות הנפקה בגין שנה קודמת
 קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 פרעון אשראי לזמן קצר מבנקים
 קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד פיננסי

מזומנים נטו (שימוש) שנבעו לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף - שרותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2021

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת:

חברת מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן - "מניף" או "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. החברה התאגדה כחברה פרטית ביום 30 במרס 1999 בישראל וכתובתה הרשמית היא: רחוב ז'בוטינסקי 35, רמת גן. החברה הפכה לציבורית החל מחודש דצמבר 2020 ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

החברה עוסקת בעיקר במימון ההון הדרוש ליזמי נדל"ן.

49.03% ממניות החברה מוחזקות בידי מבטח שמיר פיננסיים בע"מ וחברת האם הסופית של הקבוצה הינה מבטח שמיר אחזקות בע"מ.

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. הרבעון הראשון של שנת 2021 עמד, כמו שנת 2020 כולה, בסימן משבר הקורונה - הן בהיבט הרפואי והן בהיבט הכלכלי שבעקבותיו. בחודש פברואר 2021 הסגר השלישי במשק הישראלי, אשר ארך כחודש, ולאחריו המשק נפתח בהדרגה, אם כי עדיין תחת מגבלות שונות, כפי שנקבעו על-ידי ממשלת ישראל. בחודש דצמבר 2020 החל בישראל מבצע לחיסון האוכלוסייה כנגד הנגיף ובעקבות היקף החיסונים הנרחב, ניכרת בשבועות האחרונים מגמה של ירידה בתחלואה בישראל. החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך הקפדה על מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה.

הנהלת החברה ממשיכה לבצע הערכות סיכונים וחשיפות, ופועלת על מנת להבטיח את פירעון כלל התחייבויות לקוחותיה בהתאם. נכון למועד פרסום דוח זה, הנהלת החברה מעריכה, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של פרויקטי לקוחות החברה, מיצובם ומיקומם, וכן לאור איתנותה הפיננסית, פוחת היקף החשיפה של החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם השלכות המשבר, כאמור.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן: "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בהתאם לתקנה 4 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, החברה לא צרפה לדוחות כספיים אלו מידע כספי נפרד לפי תקנה 9.g. לתקנות אלה, לאור ההשפעה הזניחה שיש לדוחות הכספיים של החברות המוחזקות על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. אמות המידה שימשו את החברה בקביעתה זו הינן היקף הנתונים של החברות הבנות מתוך סך הנכסים, ההכנסות, הרווח ותזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת (פחות מ-5%).

תמצית דוחות הביניים אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 9 במאי 2021.

מניף - שרותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

הערכות ושיקול הדעת בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות כספיים ביניים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות מסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים.

הוצאות מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע.

ביאור 3 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
99,231	60,141 (*)	74,233
-	(1,000)	-
<u>99,231</u>	<u>59,141</u>	<u>74,233</u>
<u>84,910</u>	<u>75,231</u>	<u>121,484</u>

במסגרת נכסים שוטפים:

לקוחות
 הפרשה ספציפית לחובות מסופקים

במסגרת נכסים שאינם שוטפים:

לקוחות

(*) סווג מחדש.

ב. בנוגע לסיכון אשראי, ראה גם ביאור 5א. לדוחות הכספיים.

מניף - שרותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2021

ביאור 4 - הלוואות לחברות קבלניות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 31 במרס	
	2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2021 אלפי ש"ח
211,472	188,439	199,411
(4,061)	(*) (3,347)	(4,277)
(4,839)	(4,295)	(4,552)
<u>202,572</u>	<u>180,797</u>	<u>190,582</u>
401,442	338,947	413,247
-	(7,420)	-
(9,078)	(8,288)	(9,373)
<u>392,364</u>	<u>323,239</u>	<u>403,874</u>

במסגרת נכסים שוטפים:
 הלוואות לחברות קבלניות
 הפרשה ספציפית לחובות מסופקים
 הפרשה כללית לחובות מסופקים

במסגרת נכסים שאינם שוטפים:
 הלוואות לחברות קבלניות
 הפרשה ספציפית לחובות מסופקים
 הפרשה כללית לחובות מסופקים

(*) סווג מחדש.

ב. בנוגע לסיכון אשראי, ראה גם ביאור 5א. לדוחות הכספיים.

מניף - שרותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2021

ביאור 5 - סיכון אשראי בגין יתרות לקוחות, חייבים והלוואות לחברות קבלניות:

א. גיול חובות והפסדי אשראי:

נטו	הפסדי אשראי	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
788,483	(15,525)	804,008
1,690	(2,677)	4,367
<u>790,173</u>	<u>(18,202)</u>	<u>808,375</u>

ליום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר):

אינם בפיגור (**)

חובות בפיגור (***)

621,342	(13,584)	*634,926
17,066	(*) (10,766)	27,832
<u>638,408</u>	<u>(24,350)</u>	<u>662,758</u>

ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר):

אינם בפיגור

חובות בפיגור (***)

(*) סווג מחדש.

788,268	(15,245)	803,513
5,524	(2,733)	8,257
<u>793,792</u>	<u>(17,978)</u>	<u>811,770</u>

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

אינם בפיגור

חובות בפיגור (***)

(**) לתאריך הדוח ישנם 3 פרויקטים אשר מועד השבת המימון בגינם לפי ההסכם חלף וטרם בוצעה הארכת תקופה בפועל. סך החובות למניף בפרויקטים אלו עומדים על סך של 57.4 מ' ש"ח (קרן + תמורות). מבין 3 הפרויקטים, פרויקט אחד נמצא בהליך הארכה/תוספת להסכם, פרויקט שני נמצא בהליכי פירעון סופיים ופרויקט שלישי אמור להיפרע בתקופה הסמוכה לתום הרבעון.

(***) בתאריך הדוחות הכספיים כל החובות בפיגור הינם חובות בפיגור של מעל שנה.

ב. התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בגין יתרות לקוחות, חייבים והלוואות שניתנו לחברות קבלניות במשך השנה, הינה כדלקמן:

סה"כ	הפרשה ספציפית	הפרשה כללית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,978	4,061	13,917
224	216	8
<u>18,202</u>	<u>4,277</u>	<u>13,925</u>

ליום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר):

יתרה לתחילת התקופה

עידכון הפרשה להפסדי אשראי

יתרה לסוף התקופה

22,430	10,836	11,594
1,920	930	990
<u>24,350</u>	<u>11,766</u>	<u>12,584</u>

ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר):

יתרה לתחילת התקופה

עידכון הפרשה להפסדי אשראי

יתרה לסוף התקופה

22,430	10,836	11,594
4,972	2,649	2,323
(9,424)	(9,424)	-
<u>17,978</u>	<u>4,061</u>	<u>13,917</u>

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

יתרה לתחילת השנה

עידכון הפרשה להפסדי אשראי

סגירה של הפרשה להפסדי אשראי

יתרה לסוף השנה

(*) לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2021 לא היו הלוואות שבגינן היתה הפרשה כללית שסווגו להלוואות שבגינן יש הפרשה ספציפית ולהיפך.

מניף - שרותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2021

ביאור 6 - התקשרויות

- א. בנוסף להשקעות בחברות קבלניות המופיעות בדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2021, לחברה התחייבויות חתומות להשקעות בפרויקטים בסך אלפי ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים ההתחייבויות החתומות הסתכמו בסך 127,920 אלפי ש"ח.
- ב. מתוך כלל השקעות מניף בארץ במספר פרויקטים התגלו קשיים כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 במרס 2020		ליום 31 במרס 2021				פרטים
הפרשה ספציפית להפסדים	יתרת הסכום שהושקע בפרויקט	הפרשה ספציפית להפסדים	יתרת הסכום שהושקע בפרויקט	יתרה למועד אישור הדוחות הכספיים (*)	הפרשה ספציפית להפסדים	סכום הבטוחה	יתרת הסכום שהושקע בפרויקט	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	1,920	1,920	-	-	-	-	פרויקט א' - בכינוס נכסים
2,732	4,457	1,426	14,692	4,367	2,677	1,690	4,367	פרויקט ב' - בכינוס נכסים (1)
1,329	13,449	-	-	12,949	1,600	11,349	12,949	פרויקט ג' - בקשיים אך טרם נכנס לפיגור
-	3,800	-	3,800	-	-	-	-	פרויקט ד' - בפיגור של בין שנה לשנתיים (2)
-	-	1,000	-	-	-	-	-	פרויקט ה' - בכינוס נכסים (4)
<u>4,061</u>	<u>21,706</u>	<u>4,346</u>	<u>20,412</u>	-	<u>4,277</u>	-	<u>17,316</u>	

(*) לפני הפרשה להפסדים.

- (1) בגין פרויקט זה קיימת יתרת חוב בגין תמורה בתקופת הכינוס עם סדר נשיה מועדף על פני קרן החוב ולכן נרשמה הפרשה ספציפית להפסד. בכל מקרה התזרים מהפרויקט (לרבות הכנסות שנגבו) חיובי.
- (2) סכום ההשקעה ותמורתיה הושבו למניף בחודש ינואר 2021.

מתוך כלל השקעות מניף בחו"ל במספר פרויקטים התגלו קשיים כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 במרס 2020		ליום 31 במרס 2021		פרטים
הפרשה ספציפית להפסדים	יתרת הסכום שהושקע בפרויקט	הפרשה ספציפית להפסדים	יתרת הסכום שהושקע בפרויקט	הפרשה ספציפית להפסדים	יתרת הסכום שהושקע בפרויקט	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	4,178	4,178	-	-	פרויקט א'
-	-	3,242	3,242	-	-	פרויקט ב'
-	4,453	-	4,451	-	4,622	פרויקט ג' (1)
2,237	7,567	2,237	7,567	2,237	7,567	פרויקט ד' (1)
<u>2,237</u>	<u>12,020</u>	<u>9,657</u>	<u>19,438</u>	<u>2,237</u>	<u>12,189</u>	

- (1) בפרויקטים אלה במסגרת ניהול החוב השתלטה מניף על נכסי הפרויקט. השקעות אלו בסך נטו של 9,938 אלפי ש"ח מוצגות בסעיף מלאי נדל"ן. שווי הבטוחות מספק לכיסוי החוב נטו.

לדעת הנהלת החברה, הדוחות הכספיים כוללים הפרשות מספקות לכיסוי חשיפות האשראי בגין הפרויקטים המתוארים לעיל.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2021

ביאור 7 - חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים

ביום 1 ביוני 2017, נכנס לתוקף חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן - "חוק הפיקוח"), אשר חל בין היתר על תאגידים העוסקים במתן אשראי. החברה הגישה ביום 24 במאי 2017 בקשה לקבלת רישיון. ביום 8 ביוני 2017 קיבלה החברה הודעה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים, כי החברה עונה להגדרת "עוסק ותיק" כהגדרתו בחוק הפיקוח והיא רשאית להמשיך ולעסוק במתן אשראי כל עוד לא ניתנה החלטה אחרת על ידי המפקח. בהתאם לתנאי האישור העבירה החברה ביום 28 בדצמבר 2017 בקשת רישוי מלאה לרבות מסמכים נלווים. לבקשת מחלקת רישוי שירותים פיננסיים, החברה נדרשה להמציא עד ליום 17 באוקטובר 2018 מסמך נוסף לצורך השלמת הבקשה. במהלך שנת 2018 פנתה החברה באמצעות בא כוחה למחלקת רישוי שירותים פיננסיים על מנת לקבל ארכה או פטור מהגשת המסמך הנוסף. המסמך הוגש ביום 15 במאי 2019.

ביום 28 בנובמבר 2019, פורסם נוהל רישוי שירותים פיננסיים מוסדרים לפיו נדרשת החברה להגיש שוב את הבקשה לקבלת רישיון והפעם בהתאם לנוהל זה. החברה הגישה ביום 30 בספטמבר 2020 את הבקשה כמפורט בנוהל.

מאז 30 בספטמבר 2020 התקבלו ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים ברשות שוק הון (להלן: "הרשות") בקשות להשלמת מסמכים. החברה הגישה את כל המסמכים הנדרשים על פי לוח הזמנים שנקבע לה על ידי הרשות.

ביאור 8 - אירועים במהלך התקופה

א. בחודש פברואר 2021 רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה ודירקטורים אשר תכסה את אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או מי מטעמם, בהיקף של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר לכל תקופת הביטוח.

ב. ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לאישור ועדת התגמול של החברה מיום 28 בפברואר 2021, כי החברה תקצה למנכ"ל, מר מאור דואק, אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה שיהוו לאחר הקצאתן 3% מהון החברה, במחיר מימוש של 11 ש"ח, בכפוף להתאמות, כמפורט במדיניות התגמול ובתכנית האופציות ("התכנית") של החברה. תקופת הבשלת האופציות תהא 5 שנים מיום רישומן למסחר של מניות החברה בבורסה באופן ש- 20% מהאופציות יבשילו בתום כל שנה. האופציות ניתנות למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הקצאתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתכנית. ההקצאה אושרה בחודש אפריל 2021, ראה ביאור 9'א' להלן.

ג. ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לאישור ועדת התגמול של החברה מיום 28 בפברואר 2021, כי החברה תקצה לחבר הדירקטוריון, מר אלכסנדר ליפשיץ, אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה שיהוו לאחר הקצאתן 0.6% מהון החברה, במחיר מימוש של 13.75 ש"ח, בכפוף להתאמות, כמפורט במדיניות התגמול ובתכנית של החברה. תקופת הבשלת האופציות תהא 5 שנים מיום האישור באופן ש- 20% מהאופציות יבשילו בתום כל שנה. האופציות ניתנות למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הקצאתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתכנית. ההקצאה אושרה בחודש אפריל 2021, ראה ביאור 9'א' להלן.

ד. ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לאישור ועדת התגמול של החברה מיום 28 בפברואר 2021, כי החברה תקצה לחשבת הכספים, גברת נילי ברדה, אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה שיהוו לאחר הקצאתן 0.1% מהון החברה, במחיר מימוש של 13.75 ש"ח, בכפוף להתאמות, כמפורט במדיניות התגמול ובתכנית של החברה. תקופת הבשלת האופציות תהא 5 שנים מיום האישור באופן ש- 20% מהאופציות יבשילו בתום כל שנה. האופציות ניתנות למימוש עד לתום 10 שנים ממועד הקצאתן בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתכנית, כגון סיום העסקה בחברה. ההקצאה בוצעה בחודש אפריל 2021, ראה ביאור 9'א' להלן.

מניף - שרותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2021

ביאור 9 - אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 12 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הקצאת האופציות הבלתי סחירות למנכ"ל כמפורט בביאור 21.ב. (6) לדוחות הכספיים השנתיים וביאור 8' לעיל, וכן הקצאת אופציות לחבר הדירקטוריון כמפורט בביאור 8' לעיל. ביום 18 באפריל 2021 התקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב להקצאת האופציות למנכ"ל ולחבר הדירקטוריון כאמור, וכן התקבל אישור הבורסה להקצאת האופציות לחשבת הכספים כמפורט בביאור 8' לעיל (להלן יחדיו: "נושאי המשרה").

ב. ביום 20 באפריל 2021 הוקצו האופציות לכלל נושאי המשרה.

השווי ההוגן של האופציות שהוקצו כמפורט להלן נמדד למועד אישורן באמצעות מודל בלק ושולס.

הנחות המודל כוללת את מחיר המניה למועד ההענקה (12.66 ש"ח), מחיר המימוש של האופציה, אורך החיים של האופציה, מועד פקיעת האופציה, שיעור ריבית חסרת סיכון (על בסיס אגרות חוב ממשלתיות), סטיית תקן בשיעור ממוצע של 39.35% - 38.81% של מדגם חברות דומות לפעילותה של החברה.

בהמשך לביאור 21.ב. (6) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, השווי הזמני של האופציות שהוקצו למנכ"ל עודכן מסך של 10,207 אלפי ש"ח לסך של 12,382 אלפי ש"ח בהתאם למחיר המניה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ נכון ליום אישור האסיפה הכללית.

להלן הוצאות השכר שיזקפו בדוחות הרווח והפסד של החברה בגין שווי האופציות:

בגין נושאי המשרה האחרים בחברה	בגין המנכ"ל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	498	2020
935	5,278	2021
790	3,130	2022
476	1,907	2023
284	1,093	2024
142	476	2025
31	-	2026
<u>2,658</u>	<u>12,382</u>	

ג. ביום 9 במאי 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 7,000 אלפי ש"ח (0.115753 ש"ח למניה רגילה).



9 במאי, 2021

לכבוד
הדירקטוריון של
מניף שירותים פיננסיים ("החברה")
רחוב הברזל 27
תל אביב

ג.א.נ.

הנדון: תשקיף מדף של מניף שירותים פיננסיים בע"מ
מיום 30 בנובמבר 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף על בסיס תשקיף המדף שבנדון:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 9 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מנצי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583,
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-ailat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648,
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510,
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il