



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

**דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021**

**תאריך המאזן: 30 ביוני 2021**

**תאריך הדו"ח: 8 באוגוסט 2021**

## תוכן עניינים

עמוד	הנושא	
3	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד	חלק א' -
11	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2021	חלק ב' -
24	דו"חות כספיים של התאגיד ליום 30 ביוני 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), תש"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 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 024339-01-2021) והדוח המשלים לו שפורסם ביום 2 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 024900-01-2021) (להלן יחדיו: “הדוח התקופתי”).

#### **1. עדכון לסעיף 2 בפרק תיאור עסקי התאגיד - שעניינו “תחום הפעילות”**

בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 9 במאי 2021, לפיה, החברה תבחן כניסה לפעילויות מימון נדל"ן חדשות, המשיקות לתחום הליבה הקיימת של החברה, ובכלל זה מימון-לפרטיים ובפרט לקבוצות רכישה וכן אובליגו בטחונות לפרטיים, ובהתאם לאסטרטגייה העסקית של החברה וכוונתה להרחיב את חוג לקוחותיה, החברה הקימה שתי חברות בת בשם “מניף מימון אישי בע"מ” ו-“מניף ניהול אישי בע"מ” (“חברות הבת”), אשר יעסקו בעתיד בפעילויות האמורות, בהתאם למתווה פעילות חברות הבת המתוכנן (“המתווה המתוכנן”).

העמדת האשראי לפרטיים ולקבוצות הרכישה תהא בהתאם למדיניות האשראי שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה. בהתאם למתווה המתוכנן, האשראי יועמד תמורת משכנתא בדרגה ראשונה, כאשר תקופת האשראי תהא עד 5 שנים לאחר שתתבצע בדיקת נאותות לכל עסקה. נכון למועד דוח זה ובהתאם למתווה המתוכנן, פעילות חברות הבת תמומן במלואה על ידי החברה, כאשר החברה נמצאת בתהליכים מתקדמים עם התאגידים הבנקאיים אשר החברה התקשרה עמם בהסכמי אשראי, לצורך מימון הפעילות האמורה.

כמו כן, החברה פועלת לקבלת רישיון מורחב למתן אשראי מידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (“חוק הפיקוח”) לחברת מניף מימון אישי בע"מ, אשר יאפשר לה לעסוק במתן אשראי.

נכון למועד דוח זה, החברה גייסה את כוח האדם הנדרש בהתאם למתווה המתוכנן, לרבות התקשרות בהסכם למתן שירותי ניהול עם מר משה כהן (באמצעות חברה בבעלותו המלאה), אשר הינו בעל ניסיון במימון קבוצות רכישה באשראי החוץ בנקאי ובניהול פרויקטים לבנייה, ויכהן כמנהל תחום המימון ללקוחות (פרטיים וחברות) בחברה.

הפעילויות האמורות בהתאם למתווה המתוכנן לעיל צפויות, להערכת החברה, להגדיל ולגוון את לקוחותיה של החברה וחברות הבת (בתחום פעילות פוטנציאלי בהיקף של מאות מיליוני ש"ח ויותר).

**מובהר כי למועד דוח זה, טרם התקבלו כלל האישורים הרגולטוריים הנדרשים להפעלת חברות הבת והחברה פועלת לקבלתם. כמו כן, מובהר בזאת כי המידע המובא לעיל לעניין ציפיותיה של החברה ותחום פעילות חברות הבת הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית, אינה בשליטת החברה ומבוסס על הערכות החברה בלבד.**

**2. עדכון לסעיף 8.2.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד – שעניינו "חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016**

ביום 24 במאי 2021 קיבלה החברה רישיון מורחב למתן אשראי (כהגדרתו בחוק הפיקוח) מידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, אשר הינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023, וזאת בהתאם לדרישות החלות על נותן שירותי אשראי על פי הוראות חוק הפיקוח.

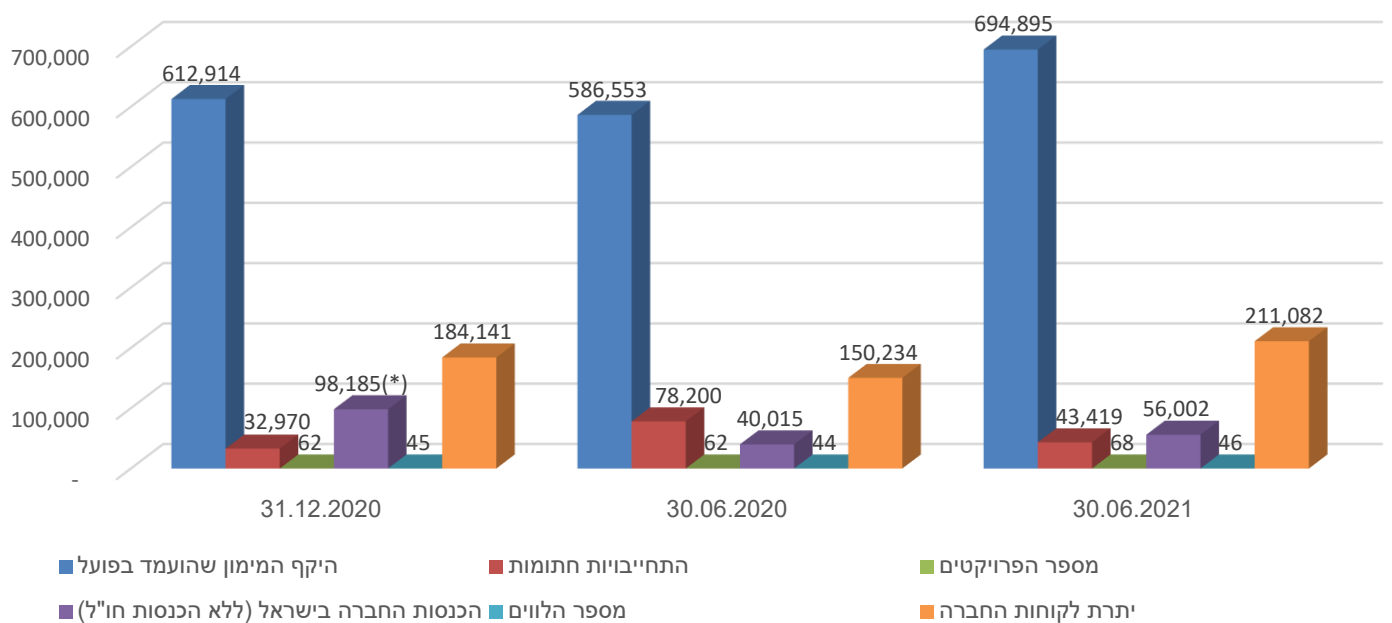
על פי הרישיון האמור, החברה רשאית לעסוק בכל פעילות של מתן אשראי כהגדרתו בסעיף 11א לחוק הפיקוח, למעט פעילות של מתן אשראי אגב פעילות מאגד כהגדרתו בסעיף 7(ב) לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981.

באותו המועד התקבל היתר שליטה ("ההיתר") לה"ה מאיר ועדינה שמיר, בעלי השליטה בחברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ, אשר הינה בעלת השליטה בחברה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 26(א) לחוק הפיקוח. בתנאי ההיתר נקבע כי במקרים מסוימים יידרשו בעלי השליטה לקבל את אישור הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון, לשינוי באחזקתם בחברה (במישרין או בעקיפין).

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

תיק הלקוחות<sup>1</sup> של החברה בישראל ליום 30 ביוני 2021 (תום הרבעון השני של שנת 2021) גדל בכ-119 מיליוני ש"ח לעומת תיק הלקוחות ליום 31 בדצמבר 2020 (תום הרבעון האחרון של שנת 2020), ובכ-134 מיליוני ש"ח לעומת תיק הלקוחות ליום 30 ביוני 2020 (תום הרבעון המקביל אשתקד).

להלן יובא פירוט<sup>2</sup> לגבי הצמיחה בהיקף תיק הלקוחות (כולל התחייבויות חתומות של לקוחות) של החברה בישראל ברבעון השני של שנת 2021 לעומת שנת 2020, באלפי ש"ח<sup>3</sup>:



**(\*) ללא הכנסות שכ"ד מחברת בת מאוחדת בחו"ל.**

<sup>1</sup> תיק הלקוחות של החברה הינו קרן המימון שהועמדה ללקוח, בתוספת יתרת לקוחות בגין תמורה שנצברה, ובתוספת התחייבויות חתומות של הלקוח למועד הדוח.  
<sup>2</sup> 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).  
<sup>3</sup> נתוני היקף המימון ויתרת לקוחות החברה הינם נתונים גולמיים (ברוטו), קרי לפני הפרשות החברה לחובות מסופקים.

#### 4. 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 30 ביוני 2021, החברה מממנת (כולל התחייבויות חתומות של לקוחות) 68 פרויקטים ל-46 לקוחות שונים, כאשר לקוחותיה של החברה מורכבים ממגוון תאגידיים ישראלים העוסקים בתחום הנדל"ן, לרבות יזמים, קבלנים וחברות פרטיות קטנות וגדולות הבונות מאות יחידות דיור בשנה.

4.1. להלן נתונים לגבי עשרת הלקוחות הגדולים של החברה ליום 30 ביוני 2021 במונחי יתרת האשראי<sup>4</sup> 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 30 ביוני, 2021:

<sup>4</sup> קרן ללא תמורה שנצברה וללא התחייבויות חתומות

שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של לקוחות החברה ליום 30.06.2021	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 <sup>5</sup>	היקפי המימון של החברה בכל פרויקט של הלקוח (במיליוני ש"ח)	מספר הפרויקטים של הלקוח הממומנים על ידי החברה	לקוח
10.8% <sup>6</sup>	75	-	135-155	ביצוע	דרגה שנייה	75	פרויקט אחד	1
10.3%	71.5	-	214	קרקע מאוגוסט 2018	דרגה ראשונה	71.5	פרויקט אחד	2
8.7%	60.2	שעבוד צולב לכל הפרויקטים	186-204	דירות גמורות	דרגה שנייה עם שעבוד צולב על כל פרויקטי הלקוח	29.7	3 פרויקטים	3
				קרקע מדצמבר 2018		17.5		
				ביצוע		13		
6.9%	48.1	שעבוד צולב לכל הפרויקטים	128-275	ביצוע	דרגה שנייה	17	3 פרויקטים	4
				קרקע מנובמבר 2016	דרגה ראשונה	16		
				קרקע מאפריל 2019	דרגה ראשונה	15.1		
6.9%	47.923	-	90	קרקע מספטמבר 2017	דרגה שנייה	16.25	5 פרויקטים	5
				ביצוע	דרגה שנייה	12.5		
				ביצוע	דרגה שנייה	13.1		
				דירות גמורות	דרגה ראשונה	3.473		
				היתר בניה	דרגה שנייה	2.6		
74.4% <sup>7</sup>	30.414	-	250-260	קרקע ממרס 2020	דרגה שנייה	16.644	2 פרויקטים	6
		חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט הראשון של הלקוח	58.2	ביצוע	דרגה שנייה	13.77		
4.3%	30	-	147.5	בביצוע	דרגה שנייה	30	פרויקט אחד	7

<sup>5</sup> על כלל נכסי הפרויקט הרלוונטיים.

<sup>6</sup> ראו פרטים נוספים לעניין לקוח זה בסעיף 19.7.3 לדוח התקופתי – טבלת אשראי מתאגיד פיננסי א'.

<sup>7</sup> ראו פרטים נוספים לעניין לקוח זה בסעיף 19.7.3 לדוח התקופתי – טבלת אשראי מתאגיד פיננסי א'.

שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של לקוחות החברה ליום 30.06.2021	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 <sup>5</sup>	היקפי המימון של החברה בכל פרויקט של הלקוח (במיליוני ש"ח)	מספר הפרויקטים של הלקוח הממומנים על ידי החברה	לקוח
4.0% <sup>8</sup>	27.791	-	250-260	קרקע ממרס 2020	דרגה שנייה	16.991	2 פרויקטים	8
		חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט הראשון של הלקוח	58.2	בביצוע	דרגה שנייה	10.8		
3.3%	23	-	75.5	בביצוע	דרגה שנייה	23	פרויקט אחד	9
3.2%	22.308	חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט השלישי של הלקוח	1.7	טופס 4	דרגה שנייה	1.493	6 פרויקטים	10
		חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט השלישי והחמישי של הלקוח	16.4	בביצוע	דרגה שנייה	5.865		
		-	לא רלוונטי	לא רלוונטי	דרגה שלישית	1.5		
		חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט החמישי של הלקוח	8.9	בביצוע	דרגה שנייה	5.2		
		-	לא רלוונטי	לא רלוונטי	דרגה ראשונה ושלישית	1.75		
		חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט החמישי של הלקוח	18.8	בביצוע	דרגה שנייה	6.5		

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

<sup>8</sup> ראו פרטים נוספים לעניין לקוח זה בסעיף 19.7.3 לדוח התקופתי – טבלת אשראי מתאגיד פיננסי אי.

4.2. 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 30 ביוני 2020		ליום 30 ביוני 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	15.01%	6,081	12.02%	6,731	1
12.65%	12,426	10.3%	4,171	10.89%	6,101	2
9.38%	9,213	10.02%	4,061	8.95%	5,014	3
6.61%	6,488	8.7%	3,527	8.32%	4,658	4
6.19%	6,080	7.2%	2,915	7.16%	4,008	5
5.47%	5,368	4.75%	1,925	4.45%	2,493	6
5%	4,915	4.48%	1,817	4.01%	2,248	7
3.83%	3,760	4.13%	1,673	3.68%	2,060	8
2.24%	2,204	3.52%	1,428	3.09%	1,733	9
1.72%	1,692	3.1%	1,254	1.95%	1,094	10

4.3. הביטחונות הניתנים לחברה במסגרת פעילות המימון

4.3.1. 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 30 ביוני 2020	מועד היקפי האשראי של החברה (במונחי קרן) באלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2021	דרגת חוב
108,978	127,197	102,347	חוב מובטח בשעבוד מדרגה ראשונה
503,936	466,742	592,548	חוב מובטח בשעבוד מדרגה שניה
<b>612,914</b>	<b>593,940</b>	<b>694,895</b>	<b>סה"כ</b>

4.4. פרטים אודות האשראי הניתן על ידי החברה

4.4.1. פיזור הלוואות ליום 30 ביוני 2021

כ-75% מהיקף הלוואות (המהוות כ-84% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית משתנה לפי ריבית הפריים, כ-23% מהיקף הלוואות (המהוות כ-14% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית בשיעור קבוע וכ-2% מהיקף הלוואות (המהוות כ-2% ממספר הפרויקטים) משתתפות ברווחי הפרויקטים. למועד פרסום דוח זה, החברה לא מעמידה הלוואות צמודות מדד.



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

ליום 31 בדצמבר * 2020	ליום 30 ביוני * 2020	ליום 30 ביוני * 2021	
612,914	586,553	694,895	סכום האשראי לכלל הפרויקטים
8,257	20,412	2,677	יתרת האשראי בגין סכומים בפיגור
2,733	4,545	2,677	סכום ההפרשה הספציפית בגין סכומים בפיגור
73,000	73,000	75,000	סכום האשראי הגבוה ביותר לפרויקט בודד
13,930	14,306	16,545	סכום האשראי הממוצע ללווה

(\* האמור לא כולל הפרשה כללית להפסדי אשראי.)

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

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

מועד	מימון מעודפי המזומנים של החברה	תאגיד פיננסי	תאגידים (**)	סה"כ <sup>9</sup>	היקף המסגרת הלא מנוצלת באלפי ש"ח
נכון ליום 31.12.2020	71,227	38,325	516,200	625,752 (***)	333,800
נכון ליום 31.03.2021	86,144	38,325	501,200	625,669	348,800
נכון ליום 30.06.2021	84,701	75,825 (*)	547,381	707,906	302,619

(\* ראו ביאור 1.8. לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021 המצורפים לדוח זה.)

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

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

5.2. לפרטים אודות הסכמים מהותיים עם התאגידים הבנקאיים עמם התקשרה החברה, ראו סעיף 19 לדוח התקופתי. נכון ליום 30 ביוני 2021, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמים כאמור.

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

6.1. 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

<sup>9</sup> 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.

במרץ 2021 (מס' אסמכתא : 027633-01-2021), וכן דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 20 באפריל 2021  
2021 (מס' אסמכתא : 066876-01-2021 ו-066888-01-2021), אשר המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה.

6.2. 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 : 027633-01-2021), וכן דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 20 באפריל 2021  
2021 (מס' אסמכתא : 066876-01-2021 ו-066888-01-2021), המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה.

6.3. ביום 20 באפריל 2021 הקצתה החברה לגברת נילי ברדה, מנהלת הכספים של 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 למנהלת הכספים"). תקופת הבשלת כתבי האופציה למנהלת הכספים הינה  
5 שנים מיום הקצאתם, היינו מיום 20 באפריל 2021.

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

#### **7. עדכון לתקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שהתפרסמה  
ביום 7 ביולי 2021 (מס' אסמכתא : 113346-01-2021), אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה.

**פרק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה**  
**לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021**

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ואת תמצית הדוחות הכספיים ביניים של החברה לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ("תקופת הדוח").

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 30 ביוני 2021 (אלא אם צוין במפורש אחרת), הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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 הרבעון השני לשנת 2021, חל גידול בתיק הלקוחות<sup>1</sup> של החברה בסך של כ-104 מיליון ש"ח לעומת יתרת תיק הלקוחות ליום 31 במרץ 2021 ובסך של כ-134 מיליון ש"ח לעומת ליום 30 ביוני 2020, כאשר יתרתו ליום 30 ביוני 2021 הסתכמה לסך של כ-949 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח העמידה החברה ללקוחותיה מימון בסך של כ-131 מיליון ש"ח ולקוחות החברה השיבו מימון שהועמד להם על ידי החברה בסך של כ-49 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח הוכרו הכנסות ממימון פרויקטי לקוחות בסך של כ-56 מיליון ש"ח והחברה גבתה יתרות אשראי לקוחות בסך של כ-29 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.

<sup>1</sup> תיק הלקוחות הינו קרן המימון שהועמדה ללקוח, בתוספת יתרת לקוחות בגין תמורה שנצברה, ובתוספת התחייבויות חתומות של הלקוח לתקופת הדוח.

כמו כן, בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 9 במאי 2021, לפיה, החברה תבחן כניסה לפעילויות מימון נדל"ן חדשות, המשיקות לתחום הליבה הקיימת של החברה, ובכלל זה מימון לפרטיים ובפרט לקבוצות רכישה וכן אובליגו בנות לפרטיים, החברה הקימה שתי חברות בת בשם "מניף מימון אישי בע"מ" ו-"מניף ניהול אישי בע"מ", אשר יעסקו בעתיד בפעילויות האמורות, בהתאם למתווה המתוכנן.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לפרק א' לדוח זה.

### 1.3. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

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

בשנה האחרונה פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (Covid-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות בעולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה"). לפרטים אודות משבר הקורונה ראו סעיפים 6.3. (ה) ו-6.4. (ה) בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2020 שנכלל בדוח התקופתי וביאור 1.ג. בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

בהמשך להתרחשויות משבר הקורונה בשנת 2020, המחצית הראשונה של שנת 2021 עמדה בסימן משבר הקורונה ומהלכי היציאה שנקטה ממשלת ישראל ממנו - הן בהיבט הרפואי (מבצעי חיסונים והפחתת התחלואה) והן בהיבט הכלכלי שבא לידי ביטוי בעקבותיו. בחודש יוני 2021 הוסרו המגבלות השונות שהוטלו במדינת ישראל, אך גם לאחר הסרת המגבלות, המשק עדיין בתהליך התאוששות ממשבר הקורונה. בשבועות האחרונים החל גל נוסף של תחלואה בנגיף הקורונה, אולם לא ניתן להעריך האם ממשלת ישראל תטיל הגבלות חדשות על המשק. מובהר כי ההנחיות וההגבלות השונות מתעדכנות על ידי ממשלת ישראל מעת לעת, בהתאם לשינויים ברמת התחלואה וההדבקה.

החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת ומקפידה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה, 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 של החברה, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, איכות תיק אשראי הלקוחות והבטוחות שהתקבלו בגינו, החשיפה המצומצמת של החברה 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 זנים ומוטציות חדשות של נגיף הקורונה שמתגלות בעולם מעת לעת, ובשל אי הוודאות לגבי מידת היעילות של החיסונים מול אותם זנים חדשים והצעדים שעשויים להינקט על-ידי הרשויות השונות בישראל. 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 ההשלכות על פעילויותיה.

## 2. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח) וביחס לדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2020:

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני		סעיף
		2020	2021	
		(באלפי ש"ח)		
הגידול נכון ליום 30 ביוני 2021 לעומת ליום 30 ביוני 2020 נובע מהגידול בתיק הלקוחות של החברה ומהכנסות שהוכרו בניכוי הכנסות שהתקבלו בתקופת הדוח. הקיטון בלקוחות (יתרה הכוללת תמורה שנצברה על הלוואות החברה) נכון ליום 30 ביוני 2021 לעומת ליום 31 בדצמבר 2020 נובע מגבייה מלקוחות במהלך תקופת הדוח. יחד עם זאת, לאור הגידול בסעיף לקוחות לזמן ארוך, בסה"כ נכון ליום 30 ביוני 2021 חל גידול ביתרת לקוחות החברה.	99,231	60,917	88,931	לקוחות לזמן קצר
	10,017	10,017	10,017	מלאי נדל"ן
הגידול נכון ליום 30 ביוני 2021 לעומת ליום 31 בדצמבר 2020 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מתיק אשראי הלקוחות של החברה.	202,572	183,006	210,436	הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר
הסעיף מורכב מיתרות מזומנים וחייבים ויתרות חובה אחרים. הירידה ליום 30 ביוני 2021 לעומת ליום 31 בדצמבר 2020 נובעת בעיקר מהחזר ממע"מ.	44,558	4,954	25,785	נכסים שוטפים אחרים
הגידול נכון ליום 30 ביוני 2021 לעומת ליום 30 ביוני 2020 נובע מהגידול בתיק הלקוחות של החברה ומהכנסות שהוכרו בניכוי הכנסות שהתקבלו בתקופת הדוח. הגידול בלקוחות לזמן ארוך (יתרה הכוללת תמורה שנצברה על הלוואות החברה) נכון ליום 30 ביוני 2021 לעומת ליום 31 בדצמבר 2020 נובע מהכנסות שהוכרו בניכוי הכנסות שהתקבלו בתקופת הדוח וגם מהגדלת תיק הלקוחות. הגידול נבע מהאמור לעיל, וזאת למרות הקיטון שחל בסעיף לקוחות לזמן קצר נכון ליום 30 ביוני 2021	84,910	88,317	122,151	לקוחות לזמן ארוך
הגידול נכון ליום 30 ביוני 2021 ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 ביוני 2021 נובע מגידול בתיק הלקוחות של החברה.	392,364	386,909	463,903	הלוואות לחברות קבלניות לזמן ארוך
מורכב בעיקר מיתרת מיסים נדחים בגין הפרשה כללית לחובות מסופקים ובגין הפרשה לחופשה ופיצויים.	4,636	3,230	4,462	נכסים אחרים לזמן ארוך
	<b>838,288</b>	<b>737,350</b>	<b>925,685</b>	<b>סך נכסים</b>
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 לתקופת הדוח מסתכם ב- 546 מיליון ש"ח (כולל 470 מיליון ש"ח לזמן ארוך) לעומת 515 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020 ו- 543 מיליון ש"ח ביום 30 ביוני 2020. הגידול בהשוואה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר מהגידול בהלוואות שניתנו לחברות קבלניות בניכוי הגידול בהתחייבות לתאגיד פיננסי, ובניכוי הגידול בעודפי המזומנים של החברה במהלך תקופת הדוח.	146,010	542,928	76,037	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
הסעיף מורכב בעיקר מהפרשה למיסים נטו, עובדים, הוצאות לשלם ובנוסף למנכ"ל – נכון ליום 30 ביוני 2020 הסעיף כולל גם תשואת סיכון לשלם לבעלי המניות אשר נפרעה במלואה ביום 31 בדצמבר 2020 מתמורת ההנפקה הירידה ביום 30 ביוני 2021 לעומת ליום 31 בדצמבר 2020 נובעת בעיקר מתשלום מיסים ותשלום בנוס למנכ"ל.	16,909	31,919	11,440	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 ליום 30 ביוני 2021 מסתכם ב- 546 מיליון ש"ח (כולל 76 מיליון ש"ח לזמן קצר) לעומת 515 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020 ו- 543 מיליון ש"ח ביום 30 ביוני 2021. הגידול בהשוואה לתקופה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר מהגידול בהלוואות שניתנו לחברות קבלניות בניכוי הגידול בהתחייבות לתאגיד פיננסי ובניכוי הגידול בעודפי המזומנים של החברה במהלך תקופת הדוח.	369,262	-	470,126	התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך

מדובר בהתחייבות לתאגיד פיננסי בגין שתי הלוואות שנלקחו לצורך מימון פרויקטים ספציפיים - הגידול בתקופת הדוח לעומת יום 31 בדצמבר 2020 נובע מהתקשרות החברה בתקופת הדוח בהסכם נוסף עם התאגיד הפיננסי למימון פרויקט ספציפי (לעניין זה ראו ביאור 1.8). לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2021). נכון ליום 30 ביוני 2020 בסעיף נכללו גם תשואת סיכון לשלם לבעלי המניות בסך 74.5 מיליון ש"ח אשר נפרעה במלואה ביום 31 בדצמבר 2020 מתמורת ההנפקה.	40,875	113,527	80,477	התחייבויות שאינן שוטפות
	<b>573,056</b>	<b>688,374</b>	<b>638,080</b>	<b>סך ההתחייבויות</b>
הגידול בהון ליום 30 ביוני 2021 לעומת ליום 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר מרווח בתקופת הדוח בסך 26.5 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד ששולם בסך 7 מיליון ש"ח וכן 2.9 מיליון ש"ח בגין שווי אופציות למנכ"ל ולנושאי משרה. הגידול ליום 30 ביוני 2021 לעומת ליום 30 ביוני 2020 נובע גם מתמורת הנפקה נטו בסך 194 מיליון ש"ח, מהקצאת מניות ואופציות למנכ"ל החברה בסך 23 מיליון ש"ח ומרווחים שנצברו.	264,458	48,201	286,831	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	774	775	774	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>265,232</b>	<b>48,976</b>	<b>287,605</b>	<b>סך הון</b>
	<b>838,288</b>	<b>737,350</b>	<b>925,685</b>	<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

### 3. תוצאות הפעילות העסקית

3.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח הכולל לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח) לעומת התקופה המקבילה אשתקד :

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
		2020	2021	2020	2021	
		(באלפי ש"ח)				
הגידול בהכנסות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מתיק הלקוחות הצומח של החברה.	98,214	21,642	28,439	40,038	56,026	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	8,891	-	16,798	-	הוצאות דמי סיכון
השינויים בהפרשה להפסדי אשראי הינו כדלקמן: <u>הפרשה כללית עקב שינוי בתיק אשראי הלקוחות של החברה:</u> בתקופת הדוח ההפרשה שבוצעה עמדה על סך של 1.2 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד ההפרשה שבוצעה עמדה על סך של 1.7 מיליון ש"ח. <u>הפרשות ספציפיות בארץ:</u> בתקופת הדוח ההפרשה שבוצעה עמדה על סך של 0.2 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד ההפרשה שבוצעה עמדה על סך של 0.9 מיליון ש"ח.	4,972	673	1,173	2,594	1,397	הפסדים מפרויקטים וירידת ערך מלאי
עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מפריסת שווי הוגן תשלום מבוסס מניות בסך של 2.9 מיליון ש"ח שבוצעה בתקופת הדוח לעומת 0.5 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020, וכן תשלומים שוטפים כחברה ציבורית בסך 0.5 מיליון ש"ח שבוצעו גם כן בתקופת הדוח.	8,654	1,921	4,193	3,675	7,920	הוצאות הנהלה וכלליות
	23,006	-	-	-	-	הוצאות אחרות



<p><b>הוצאות בגין התחייבות לתאגיד פיננסי:</b>  בתקופת הדוח ההוצאות עמדו על סך של 2.2 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד ההוצאות עמדו על סך של 0.4 מיליון ש"ח.</p> <p><b>הוצאות בגין תאגידי בנקאיים:</b>  בתקופת הדוח ההוצאות עמדו על סך של 8.5 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד ההוצאות עמדו על סך של 3.7 מיליון ש"ח.</p> <p>לפי מודל המימון לאחר הנפקה, שיעורי הריבית הינם 2.2%-3.3% לעומת שיעור של כ-1.1%-3.85% במודל המימון לפני ההנפקה (הרוב באמצעות ערבויות מבעלי המניות).</p> <p>בנוסף, בתקופת הדוח הסעיף כולל הפחתת עלויות מימון נדחות בגין עמלות הקמת אשראי בתאגידי בנקאיים.</p>	9,915	2,142	5,987	4,179	11,392	הוצאות מימון
	<b>17,609</b>	<b>8,015</b>	<b>17,086</b>	<b>12,792</b>	<b>35,317</b>	<b>רווח לפני מיסים</b>
<p><b>מיסים שוטפים:</b> בתקופת הדוח ההפרשות למסים שוטפים עמדו על סך של 9.1 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד עמדו על סך של 3.4 מיליון ש"ח.</p> <p><b>הכנסות ממסים נדחים:</b> בתקופת הדוח ההכנסות ממסים נדחים עמדו על סך של 0.3 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד עמדו על סך של 0.4 מיליון ש"ח.</p>	(9,489)	(1,847)	(4,321)	(2,989)	(8,839)	מיסים על הכנסה
	<b>8,120</b>	<b>6,168</b>	<b>12,765</b>	<b>9,803</b>	<b>26,478</b>	<b>סה"כ רווח כולל</b>

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.

### 3.2. רווח כולל לאחר מס ובנטרול השפעות חשבונאיות שאינן תזרימיות

כפי שיפורט להלן, בתקופת הדוח חל גידול משמעותי ברווח הפיננסי לעומת התקופה המקבילה אשתקד – שיפור זה חל כתוצאה מגידול בהכנסות החברה הנובע מתיק ההשקעות הצומח וכן משינוי במודל המימון לאחר הנפקה מניות החברה (IPO) בדצמבר 2020. להלן הרווח הכולל לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח) לעומת התקופות המקבילות אשתקד, **בנטרול השפעות חשבונאיות שאינן תזרימיות**:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
(באלפי ש"ח)							
8,120	3,635	13,713	6,168	12,765	9,803	26,478	רווח כולל נטו
<u>השפעות חשבונאיות שאינן תזרימיות:</u>							
2,323	989	8	707	1,173	1,696	1,181	הפרשה כללית לחובות מסופקים עקב הגידול בתיק ההשקעות
498	-	1,208	-	1,688	-	2,896	שווי הוגן אופציות נושאי משרה
22,849	-	-	-	-	-	-	הקצאת מניות למנכ"ל
33,790	4,624	14,929	6,875	15,626	11,499	30,555	סה"כ רווח כולל בנטרול ההשפעות המפורטות לעיל

#### 4. נזילות

יתרת המזומנים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2021 הינה בסך של כ-24,807 אלפי ש"ח לעומת יתרה בסך של כ-4,889 אלפי ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2020. השינוי ביתרות המזומנים בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:

הסברי החברה	ליום 31.12.2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
		2020	2021	2020	2021	
		(באלפי ש"ח)				
בתקופת הדוח התזרים נובע בעיקר מרווח בתקופה בניכוי מתן הלוואות נטו. בתקופה המקבילה אשתקד, התזרים נובע בעיקר ממתן הלוואות נטו, ומתשלום לצדדים קשורים לאחר רישום למסחר של מניות החברה.	(252,234)	(62,720)	(77,281)	(110,832)	(64,141)	תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת
בתקופת הדוח התזרים נובע מרכישת רכוש קבוע.	-	-	(8)	-	(23)	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה
בתקופת הדוח התזרים נובע בעיקר מקבלה נטו של אשראי מתאגידים בנקאיים ומתאגיד פיננסי. בתקופה המקבילה אשתקד התזרים נובע מקבלת אשראי נטו מתאגידים בנקאיים. ביום 31 בדצמבר 2020, התזרים נובע מתמורת הנפקה, קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי וקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים.	279,983	66,589	75,492	113,757	59,258	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון
	27,749	3,869	(1,797)	2,925	(4,906)	עלייה (ירידה) במזומנים ובשווי מזומנים

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 30 ביוני 2021 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-248 מיליוני ש"ח.

## 5. מקורות המימון של החברה

5.1. מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 30 ביוני 2021, למעט הון עצמי, כללו אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים בסך של כ-623 מיליון ש"ח (לעומת כ-581 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2020 ולעומת 554 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> מובהר כי התוצאות הכספיות בשנת 2020 (עד למועד רישומן של מניות החברה למסחר) המפורטות לעיל הינן בהתאם למבנה המימון הישן של החברה - לפרטים נוספים ראו נתוני דוחות רווח והפסד פרופורמה המוצגים בסעיף 13 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי.

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 30 ביוני 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 לזממים 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 30.06.2021	רווח מהשינויים		
			עלייה בשיעור הריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
<b>רגישות נכסים</b>					
(14,915)	(7,501)	647,038	7,589	15,267	סה"כ הלוואות לחברות קבלניות (ולקוחות *)
720	360	(546,163)	(360)	(719)	רגישות התחייבויות התחייבויות לתאגידים בנקאיים
461	230	(80,198)	(230)	(461)	התחייבות לתאגיד פיננסי
(13,734)	(6,911)	20,677	6,999	14,087	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 19,800 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 שיתפרסם סמוך לפרסום דוח עיתי זה.

**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).

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

### 11. אירועים לאחר תאריך המאזן

#### 11.1. חלוקת דיבידנד

ביום 8 באוגוסט 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה. הדיבידנד שיחולק הינו בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח, המשקף דיבידנד בסך של כ-0.13725 ש"ח למניה רגילה של החברה.

### 12. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ראו סעיפים 1 ו-2 לפרק א' לדוח זה וכן ביאורים 8 ו-9 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה להלן.

### 13. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

8 באוגוסט 2021

מאור דואק	גיא שמיר	תאריך
מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

**מניף - שירותים פיננסיים בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2021**

**(בלתי מבוקרים)**



## מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### ע מ ד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
6-7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
8-9	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
10-17	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 על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים טלו 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 היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 מזהים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 8 באוגוסט, 2021

### תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת  
מרכז אבן עאמר 9  
נצרת, 16100  
טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto: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](mailto: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](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מנדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396  
טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

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

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 ביוני		ביאור	
	2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2021 אלפי ש"ח		
29,713	4,889	24,807		<b>נכסים</b>
99,231	60,917	88,931	3	<b>נכסים שוטפים:</b> מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
14,845	65	978		חייבים אחרים
10,017	10,017	10,017		מלאי נדל"ן
202,572	183,006	210,436	4	הלוואות לחברות קבלניות
<u>356,378</u>	<u>258,894</u>	<u>335,169</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
84,910	88,317	122,151	3	<b>נכסים שאינם שוטפים:</b> לקוחות
392,364	386,909	463,903	4	הלוואות לחברות קבלניות רכוש קבוע
26	33	41		עלויות מימון נדחות
1,256	-	785		נכסי מיסים נדחים
3,354	3,197	3,636		
<u>481,910</u>	<u>478,456</u>	<u>590,516</u>		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<u>838,288</u>	<u>737,350</u>	<u>925,685</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

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

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

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני 2020	2021 אלפי ש"ח	ביאור
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
146,010	542,928	76,037	
11,669	7,298	9,081	
5,240	24,621	2,359	
<u>162,919</u>	<u>574,847</u>	<u>87,477</u>	
369,262	-	470,126	
40,547	38,687	80,198	.18
328	305	279	
-	74,535	-	
<u>410,137</u>	<u>113,527</u>	<u>550,603</u>	
573,056	688,374	638,080	
1	1	1	
498	-	3,393	
217,441	-	217,441	
46,518	48,200	65,996	
264,458	48,201	286,831	
774	775	774	
<u>265,232</u>	<u>48,976</u>	<u>287,605</u>	
838,288	737,350	925,685	

**התחייבויות**

**התחייבויות שוטפות:**

התחייבויות לתאגידים בנקאיים  
 זכאים אחרים  
 צדדים קשורים  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות שאינן שוטפות:**

התחייבויות לתאגידים בנקאיים  
 התחייבות לתאגיד פיננסי  
 התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו  
 צדדים קשורים ובעלי עניין  
**סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות**

**סה"כ התחייבויות**

**הון**

הון מניות  
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות  
 פרמיה על מניות  
 עודפים  
**סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה**  
 זכויות שאינן מקנות שליטה  
**סה"כ הון**

**סה"כ התחייבויות והון**

נילי ברדה  
 מנהלת כספים

גיא שמיר  
 יו"ר הדירקטוריון

מאור דואק  
 מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 8 באוגוסט, 2021

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
98,158	21,636	28,422	40,015	56,002	<b>הכנסות:</b> הכנסות ממימון פרויקטים הכנסות משכר דירה
56	6	17	23	24	
<u>98,214</u>	<u>21,642</u>	<u>28,439</u>	<u>40,038</u>	<u>56,026</u>	
34,058	8,891	-	16,798	-	<b>הוצאות:</b> הוצאות דמי סיכון הפסדים ממימון פרויקטים הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות הוצאות מימון
4,972	673	1,173	2,594	1,397	
8,654	1,921	4,193	3,675	7,920	
23,006	-	-	-	-	
9,915	2,142	5,987	4,179	11,392	
<u>80,605</u>	<u>13,627</u>	<u>11,353</u>	<u>27,246</u>	<u>20,709</u>	
17,609	8,015	17,086	12,792	35,317	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(9,489)	(1,847)	(4,321)	(2,989)	(8,839)	הוצאות מסים על ההכנסה
<u>8,120</u>	<u>6,168</u>	<u>12,765</u>	<u>9,803</u>	<u>26,478</u>	<b>רווח כולל לתקופה</b>
8,121	6,168	12,765	9,803	26,478	<b>רווח מיוחס ל:</b> בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(1)	-	-	-	-	
<u>8,120</u>	<u>6,168</u>	<u>12,765</u>	<u>9,803</u>	<u>26,478</u>	
0.20	0.15	0.21	0.24	0.44	<b>רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)</b>
<u>41,106</u>	<u>40,160</u>	<u>60,474</u>	<u>40,160</u>	<u>60,474</u>	<b>מספר המניות המשוקלל (באלפי מניות)</b>

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

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

**לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 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
26,478	-	26,478	-	-	-	רווח לתקופה
(7,000)	-	(7,000)	-	-	-	דיבידנד ששולם
2,895	-	-	2,895	-	-	תשלום מבוסס מניות
<b>287,605</b>	<b>774</b>	<b>65,996</b>	<b>3,393</b>	<b>217,441</b>	<b>1</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2021</b>

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
39,173	775	38,397	1	יתרה ליום 1 בינואר 2020
9,803	-	9,803	-	רווח לתקופה
<b>48,976</b>	<b>775</b>	<b>48,200</b>	<b>1</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2020</b>

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

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

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 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	
280,153	774	60,231	1,706	217,441	1	יתרה ליום 1 באפריל 2021
12,765	-	12,765	-	-	-	רווח לתקופה
(7,000)	-	(7,000)	-	-	-	דיבידנד ששולם
1,687	-	-	1,687	-	-	תשלום מבוסס מניות
<b>287,605</b>	<b>774</b>	<b>65,996</b>	<b>3,393</b>	<b>217,441</b>	<b>1</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2021</b>

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
42,808	775	42,032	1	יתרה ליום 1 באפריל 2020
6,168	-	6,168	-	רווח לתקופה
<b>48,976</b>	<b>775</b>	<b>48,200</b>	<b>1</b>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2020</b>

**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
<b>265,232</b>	<b>774</b>	<b>46,518</b>	<b>498</b>	<b>217,441</b>	<b>1</b>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
8,120	6,168	12,765	9,803	26,478	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח לתקופה
14	4	4	7	8	<b>התאמות:</b> פחת
23,347	-	1,687	-	2,895	תשלום מבוסס מניות
4,972	673	1,173	2,594	1,397	הפסדים ממימון פרויקטים
9,489	1,847	4,321	2,989	8,839	הוצאות מסים על הכנסה
(2)	(2)	-	(2)	-	ריבית והצמדה לצדדים קשורים
9,683	2,115	5,558	4,000	10,484	הוצאות מימון נטו
(7,670)	(1,599)	(3,971)	(3,462)	(6,970)	ריבית ששולמה
47,953	9,206	21,537	15,929	43,131	
(97,253)	(21,474)	(28,356)	(39,676)	(55,718)	<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b> גידול בלקוחות
32,344	6,613	12,991	8,675	28,778	גביית ריבית על הלוואות מלקוחות
(14,667)	69	(453)	113	13,867	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(639)	625	(1,194)	(16)	(580)	גידול (קיטון) בזכאים אחרים
61	(4)	(62)	(38)	(49)	גידול בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
(189,739)	(77,579)	(107,020)	(126,509)	(130,121)	מתן הלוואות לחברות קבלניות
55,337	10,993	25,964	20,389	49,320	גביית הלוואות מחברות קבלניות
98	(45)	-	(6)	-	הפרשי שער בגין אשראי מבנקים
(125)	33	-	(8)	-	הפרשי שער מהלוואות לחברות קבלניות
(78,107)	10,034	1,158	15,807	(2,881)	גידול (קיטון) בצדדים קשורים
(292,690)	(70,735)	(96,972)	(121,269)	(97,384)	
(7,497)	(1,191)	(1,846)	(5,492)	(9,888)	מס הכנסה ששולם
(252,234)	(62,720)	(77,281)	(110,832)	(64,141)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
-	-	(8)	-	(23)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b> רכישת נכסים קבועים
-	-	(8)	-	(23)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
193,409	-	-	-	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b> הנפקת הון מניות
-	-	(7,000)	-	(7,000)	תשלום דיבידנד
-	-	(8)	-	(492)	תשלום הוצאות הנפקה בגין שנה קודמת
163,120	56,754	-	95,774	2,000	קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים
369,425	27,825	82,500	38,325	181,750	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(484,296)	(17,990)	(37,500)	(20,342)	(154,500)	פרעון אשראי לזמן קצר מבנקים
38,325	-	37,500	-	37,500	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד פיננסי
279,983	66,589	75,492	113,757	59,258	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
27,749	3,869	(1,797)	2,925	(4,906)	<b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</b>
1,964	1,020	26,604	1,964	29,713	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
29,713	4,889	24,807	4,889	24,807	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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

**מניף - שרותים פיננסיים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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.** בשנה האחרונה פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (Covid-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות בעולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה"). בהמשך להתרחשויות משבר הקורונה בשנת 2020, המחצית הראשונה של שנת 2021 עמדה בסימן משבר הקורונה ומהלכי היציאה שנקטה ממשלת ישראל ממנו - הן בהיבט הרפואי (מבצעי חיסונים והפחתת התחלואה) והן בהיבט הכלכלי שבא לידי ביטוי בעקבותיו. בחודש יוני 2021 הוסרו המגבלות השונות שהוטלו במדינת ישראל, אך גם לאחר הסרת המגבלות, המשק עדיין בתהליך התאוששות מהמשבר. בשבועות האחרונים החל גל נוסף של תחלואה בנגיף הקורונה, אולם לא ניתן להעריך האם ממשלת ישראל מעת לעת, בהתאם לשינויים ברמת התחלואה וההדבקה. וההגבלות השונות מתעדכנות על ידי ממשלת ישראל מעת לעת, בהתאם לשינויים ברמת התחלואה וההדבקה. החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת, ומקפידה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה 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 שישמו 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בהתאם לתקנה 4 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, 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. אמנת 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 8 באוגוסט 2021.

**מניף - שרותים פיננסיים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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.

**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 30 ביוני	
	2020	2021
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
99,231	61,917	88,931
-	(1,000)	-
<u>99,231</u>	<u>60,917</u>	<u>88,931</u>
<u>84,910</u>	<u>88,317</u>	<u>122,151</u>

**במסגרת נכסים שוטפים:**  
לקוחות  
הפרשה ספציפית להפסדי אשראי

**במסגרת נכסים שאינם שוטפים:**  
לקוחות

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

**מניף - שרותים פיננסיים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021**

**ביאור 4 - הלוואות לחברות קבלניות**

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח (מבוקר)	ליום 30 ביוני	
	2020 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2021 אלפי ש"ח
211,472	190,705	219,830
(4,061)	(3,347)	(4,276)
(4,839)	(4,352)	(5,118)
<u>202,572</u>	<u>183,006</u>	<u>210,436</u>
401,442	403,234	473,884
-	(7,387)	-
(9,078)	(8,938)	(9,981)
<u>392,364</u>	<u>386,909</u>	<u>463,903</u>

**במסגרת נכסים שוטפים:**  
 הלוואות לחברות קבלניות  
 הפרשה ספציפית להפסדי אשראי  
 הפרשה כללית להפסדי אשראי

**במסגרת נכסים שאינם שוטפים:**  
 הלוואות לחברות קבלניות  
 הפרשה ספציפית להפסדי אשראי  
 הפרשה כללית להפסדי אשראי

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

**מניף - שרותים פיננסיים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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
780,867	(16,699)	797,566
104,554	(2,676)	107,230
<u>885,421</u>	<u>(19,375)</u>	<u>904,796</u>

ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

אינם בפיגור  
חובות בפיגור (\*\*)(\*)

702,084	(14,290)	716,374
17,065	(10,734)	27,799
<u>719,149</u>	<u>(25,024)</u>	<u>744,173</u>

ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

אינם בפיגור  
חובות בפיגור (\*)

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 (\*)

(\*) בתאריך הדוחות הכספיים למעט החוב כמפורט להלן כל החובות בפיגור הינם חובות בפיגור של מעל שנה.  
 (\*\*) לתאריך הדוח ישנו פרויקט אשר מועד השבת המימון בגינו לפי הסכם המימון חלף וטרם בוצעה הארכת תקופה בפועל. סך החוב למניף בפרויקט זה עומד על סך של כ-104.5 מיליון ש"ח (קרן + תמורה). למניף סיכום עקרוני עם היזם בדבר הארכת תקופת המימון. כמו כן היקף הביטחונות עולה משמעותית על היקף החוב.

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	4,062	13,916
1,397	214	1,183
<u>19,375</u>	<u>4,276</u>	<u>15,099</u>

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקר):

יתרה לתחילת התקופה  
עידכון הפרשה להפסדי אשראי  
יתרה לסוף התקופה

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקר):

יתרה לתחילת התקופה  
עידכון הפרשה להפסדי אשראי  
יתרה לסוף התקופה

**מניף - שרותים פיננסיים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021**

ביאור 5 - סיכון אשראי בגין יתרות לקוחות, חייבים והלוואות לחברות קבלניות (המשך)

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

סה"כ אלפי ש"ח	הפרשה ספציפית אלפי ש"ח	הפרשה כללית אלפי ש"ח
18,202	4,276	13,926
1,173	-	1,173
<u>19,375</u>	<u>4,276</u>	<u>15,099</u>

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021**  
**(בלתי מבוקר):**

יתרה לתחילת התקופה  
 עידכון הפרשה להפסדי אשראי  
**יתרה לסוף התקופה**

24,351	11,767	12,584
673	(33)	706
<u>25,024</u>	<u>11,734</u>	<u>13,290</u>

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020**  
**(בלתי מבוקר):**

יתרה לתחילת התקופה  
 עידכון הפרשה להפסדי אשראי  
**יתרה לסוף התקופה**

22,430	10,836	11,594
4,972	2,650	2,322
(9,424)	(9,424)	-
<u>17,978</u>	<u>4,062</u>	<u>13,916</u>

**ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):**

יתרה לתחילת השנה  
 עידכון הפרשה להפסדי אשראי  
 סגירה של הפרשה להפסדי אשראי  
**יתרה לסוף השנה**

**מניף - שרותים פיננסיים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021**

**ביאור 6 - התקשרויות**

- א. בנוסף להשקעות בחברות קבלניות המופיעות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021, לחברה:
1. התחייבויות חתומות להשקעות בפרויקטים בסך 43,219 אלפי ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים ההתחייבויות החתומות הסתכמו בסך 117,224 אלפי ש"ח.
  2. ערבויות ביצוע שניתנו לפרויקט במימון החברה בסך 1,180 אלפי ש"ח.

ב. מתוך כלל השקעות מניף בארץ במספר פרויקטים התגלו קשיים כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 30 ביוני 2020		ליום 30 ביוני 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 הבטחה	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
2,733	4,457	1,427	14,692	2,676	2,676	-	2,676	פרויקט ב' - בכינוס נכסים (1)
1,329	13,449	-	-	12,449	1,600	10,849	12,449	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>4,062</u>	<u>21,706</u>	<u>4,347</u>	<u>20,412</u>		<u>4,276</u>		<u>15,125</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 מהפרוייקט (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 30 ביוני 2020		ליום 30 ביוני 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	
-	-	4,159	4,159	-	-	פרויקט א'
-	-	3,228	3,228	-	-	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>9,624</u>	<u>19,405</u>	<u>2,237</u>	<u>12,189</u>	

(1) בפרויקטים אלה במסגרת ניהול החוב השתלטה מניף על נכסי הפרויקט. השקעות אלו 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 - שרותים פיננסיים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021**

**ביאור 7 - חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים**

ביום 23 במאי 2021 קיבלה החברה מרשות שוק ההון את הרשיון למתן אשראי-מורחב, שמספרו 54731. תוקף הרשיון עד ליום 31 בדצמבר 2023.

**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. ביום 12 באפריל 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הקצאת האופציות וביום 20 באפריל 2021 הוקצו האופציות. ראה גם סעיף ה' 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. ביום 12 באפריל 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הקצאת האופציות וביום 20 באפריל 2021 הוקצו האופציות. ראה גם סעיף ה' להלן.

**ד.** ביום 28 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לאישור ועדת התגמול של החברה מיום 28 בפברואר 2021, כי החברה תקצה למנהלת 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. ביום 12 באפריל 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הקצאת האופציות וביום 20 באפריל 2021 הוקצו האופציות. ראה גם סעיף ה' להלן.

**ה.** 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.



**מניף - שרותים פיננסיים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021**

**ביאור 8 - אירועים במהלך התקופה (המשך)**

ה. (המשך)

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

סה"כ אלפי ₪	בגין נושאי המשרה האחרים בחברה אלפי ש"ח	בגין המנכ"ל אלפי ש"ח	
498	-	498	2020
6,213	935	5,278	2021
3,920	790	3,130	2022
2,383	476	1,907	2023
1,377	284	1,093	2024
618	142	476	2025
31	31	-	2026
<u>15,040</u>	<u>2,658</u>	<u>12,382</u>	

ו. בחודש מאי 2021 התקשרה החברה בהסכם נוסף עם התאגיד הפיננסי למימון פרויקט ספציפי. ההתחייבות לתאגיד הפיננסי נפרעת במקביל להחזר המימון בגין הפרויקט.

ז. ביום 24 במאי 2021 שילמה החברה דיבידנד בסך של כ-7,000 אלפי ש"ח (0.115753 למניה רגילה).

ח. ביום 29 ביוני 2021 הקימה החברה שתי חברות בת בבעלות מלאה אשר יעסקו במימון פעילות נדל"ן לפרטיים ובפרט מימון קבוצות רכישה. החברה רואה בפעילות האמורה פוטנציאל צמיחה משמעותי בתחום פעילות המשלים לתחום הפעילות הקיים. החברה גייסה את כוח האדם הנדרש לתפעול חברות הבת, התקשרה עם היועצים המשפטיים הרלוונטיים ופועלת לקבלת רשיון למתן אשראי מורחב מרשות שוק ההון. בנוסף, החברה נמצאת בתהליכים מתקדמים עם התאגידים הבנקאיים אשר העניקו לה אשראי, לצורך מימון הפעילות האמורה.

**ביאור 9 - אירועים לאחר תאריך המאזן**

ביום 8 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-8,300 אלפי ש"ח (0.13725 ש"ח למניה רגילה).

8 באוגוסט, 2021

לכבוד  
הדירקטוריון של  
מניף שירותים פיננסיים ("החברה")  
ז'בוטינסקי 35  
רמת גן  
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 8 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network