



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

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

**תאריך המאזן: 30 בספטמבר 2021**

**תאריך הדו"ח: 11 בנובמבר 2021**

## תוכן עניינים

עמוד	הנושא	
3	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד	חלק א' -
9	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 בספטמבר 2021	חלק ב' -
22	דו"חות כספיים של התאגיד ליום 30 בספטמבר 2021	חלק ג' -

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

### מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

#### ("החברה")

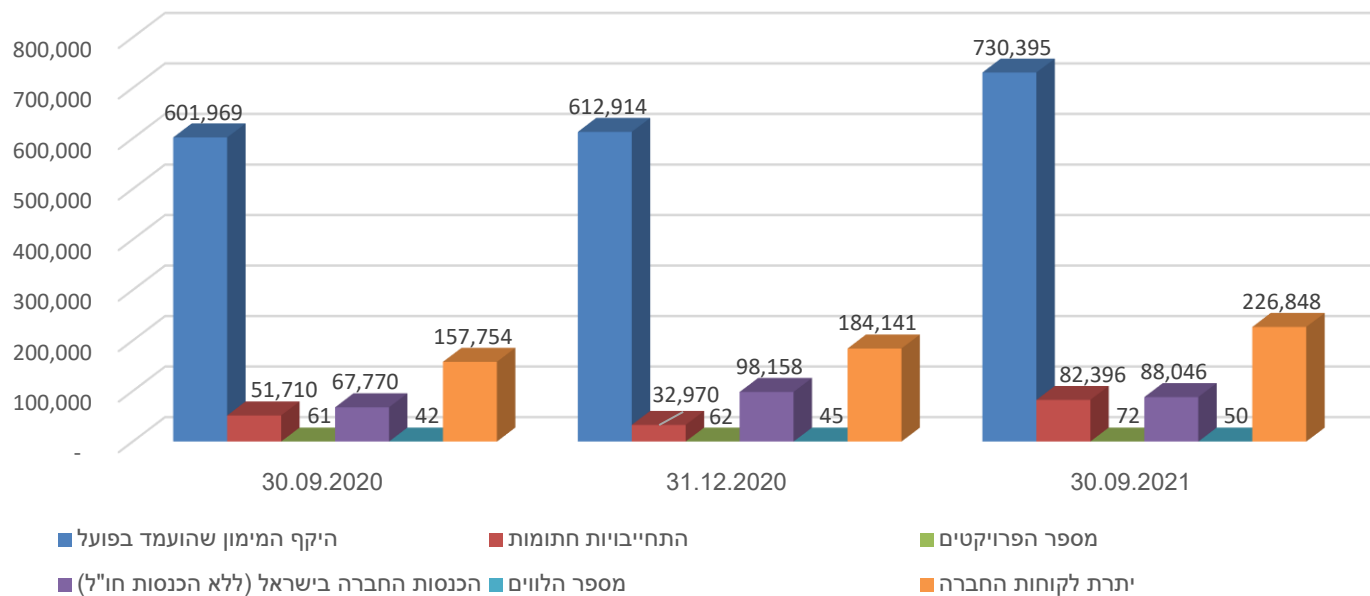
בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, אשר חלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח 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"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2020 כפי שנכללו בדוח התקופתי, וכן דוחותיה הכספיים של החברה שפורסמו לאחר מכן לימים 31 במרץ 2021 ו-30 ביוני 2021 ("הדוחות הכספיים").

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

תיק הלקוחות<sup>1</sup> של החברה בישראל ליום 30 בספטמבר 2021 (תום הרבעון השלישי של שנת 2021) גדל בכ-209 מיליוני ש"ח לעומת תיק הלקוחות ליום 31 בדצמבר 2020 (תום הרבעון האחרון של שנת 2020), ובכ-227 מיליוני ש"ח לעומת תיק הלקוחות ליום 30 בספטמבר 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 השלישי 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 כ-0.2%), כאשר שיעור זה נשמר גם ב-13 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.

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

תחום הפעילות העיקרי של החברה הינו מתן אשראי ליזמים בתחום הנדל"ן. עיקר האשראי שמועמד על ידי החברה ניתן בקשר עם פרויקטים למגורים. לצד פעילות זו ישנה פעילות נוספת, בהיקף יחסית קטן לתיק החברה, בתחומי נדל"ן נוספים.

נכון ליום 30 בספטמבר 2021, החברה מממנת (כולל התחייבויות חתומות של לקוחות) 72 פרויקטים ל-50 לקוחות שונים, כאשר לקוחותיה של החברה מורכבים ממגוון תאגידיים ישראליים העוסקים בתחום הנדל"ן, לרבות יזמים, קבלנים וחברות פרטיות קטנות וגדולות הבונות מאות יחידות דיור בשנה.

2.1. להלן נתונים לגבי עשרת הלקוחות הגדולים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר, 2021:

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

שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של לקוחות החברה ליום 30.09.2021	יתרת המימון ללקוח לתקופה האמורה (במיליוני ש"ח)	הערות	שווי הבטחה 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
10.3%	75	-	136-156	ביצוע	דרגה שניה	75	פרויקט אחד	1
9.8%	71.5	-	214	קרקע מאוגוסט 2018	דרגה ראשונה	71.5	פרויקט אחד	2
8.2%	60.2	שעבוד צולב על כל 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		
7.9%	57.923	-	90	קרקע מדצמבר 2017	דרגה שנייה	26.25	5 פרויקטים	4
		-	42.1	ביצוע	דרגה שנייה	13.1		
		-	15.8	ביצוע	דרגה שניה	12.5		
		-	14.5	דירות גמורות	דרגה ראשונה	3.473		
		-	11.1	היתר בניה	דרגה שניה	2.6		
6.6%	48.1	שעבוד צולב על כל הפרויקטים	128-275	ביצוע	דרגה שנייה	17	3 פרויקטים	5
				קרקע מנובמבר 2016	דרגה ראשונה	16		
				קרקע מאפריל 2019	דרגה ראשונה	15.1		
4.1%	30	-	147.5	בביצוע	דרגה שניה	30	פרויקט אחד	6
4%	29.5	-	63-80	נכס בנוי	דרגה שנייה	12.5	2 פרויקטים	7
		-	52	קרקע מספטמבר 2021	דרגה שנייה	17		
	27.791	-	250-260	קרקע ממרץ 2020	דרגה שנייה	16.991	2 פרויקטים	8

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

שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של לקוחות החברה ליום 30.09.2021	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
63.8%		חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט הראשון של הלקוח	58.2	ביצוע	דרגה שנייה	7.576		
73.6%	26.303	-	250-260	קרקע ממרץ 2020	דרגה שניה	16.644	2 פרויקטים	9
		חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט הראשון של הלקוח	58.2	ביצוע	דרגה שניה	9.659		
3.1%	22.379	חלק מהעודף בפרויקט זה מבטיח את הפרויקט השני והרביעי של הלקוח	19.7	ביצוע	דרגה שנייה	7.429	5 פרויקטים	10
		-	לא רלוונטי	לא רלוונטי	דרגה שלישית	1.5		
		חלק מהעודף בפרויקט זה מבטיח את הפרויקט הרביעי של הלקוח	8.8	ביצוע	דרגה שנייה	5.2		
		-	לא רלוונטי	לא רלוונטי	דרגה ראשונה ושלישית	1.75		
		חלק מהעודף בפרויקט זה מבטיח את הפרויקט הרביעי של הלקוח	16.5	ביצוע	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>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'.

2.2. 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 בספטמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 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	13.82%	9,200	11.70%	10,300	1
12.65%	12,426	11.30%	7,526	10.47%	9,221	2
9.38%	9,213	9.97%	6,636	8.89%	7,829	3
6.61%	6,488	7.01%	4,666	8.74%	7,699	4
6.19%	6,080	3.90%	2,597	7.15%	6,299	5
5.47%	5,368	4.16%	2,772	4.24%	3,733	6
5%	4,915	4.08%	2,714	3.84%	3,382	7
3.83%	3,760	3.90%	2,597	3.25%	2,862	8
2.24%	2,204	3.35%	2,229	3.12%	2,748	9
1.72%	1,692	1.47%	979	1.52%	1,338	10

2.3. הביטחונות הניתנים לחברה במסגרת פעילות המימון

2.3.1. 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	היקפי האשראי של החברה (במונחי קרן) באלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020	היקפי האשראי של החברה (במונחי קרן) באלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021	דרגת חוב
108,978	123,610	113,752	חוב מובטח בשעבוד מדרגה ראשונה
503,936	478,359	616,643	חוב מובטח בשעבוד מדרגה שניה
<b>612,914</b>	<b>601,969</b>	<b>730,395</b>	<b>סה"כ</b>

2.4. פרטים אודות האשראי הניתן על ידי החברה

2.4.1. פיזור הלוואות ליום 30 בספטמבר 2021

כ-76% מהיקף הלוואות (המהוות כ-84% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית משתנה לפי ריבית הפריים, כ-21% מהיקף הלוואות (המהוות כ-14% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית בשיעור קבוע וכ-3% מהיקף הלוואות (המהוות כ-2% ממספר הפרויקטים) משתתפות ברווחי הפרויקטים. למועד פרסום דוח זה, החברה לא מעמידה הלוואות צמודות מדד.

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

ליום 31 בדצמבר 2020 (*)	ליום 30 בספטמבר 2020 (*)	ליום 30 בספטמבר 2021 (*)	
612,914	601,969	730,395	סכום האשראי לכלל הפרויקטים
8,257	20,412	74,177	יתרת האשראי בגין סכומים בפיגור
2,733	4,784	2,677	סכום ההפרשה הספציפית בגין סכומים בפיגור
73,000	73,000	75,000	סכום האשראי הגבוה ביותר לפרויקט בודד
13,930	14,333	15,540	סכום האשראי הממוצע ללווה

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

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

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

מועד	מימון מעודפי המזומנים של החברה	תאגיד פיננסי (*)	תאגידים בנקאיים (**)	סה"כ <sup>8</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 30.09.2021	83,555	75,825 (****)	584,026	743,406	265,974

(\*) קרן ההלוואות שהתקבלו מתאגידים פיננסיים ללא הוצאות ריבית שנצברו וללא הפרשה כללית להפסדי אשראי ו/או הוצאות מראש בגין מרכיב ביטוח אשראי.

(\*\*) 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.

(\*\*\*\*) ראו ביאור 8.1. לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 המצורפים לדוח זה.

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

4. 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 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-152631), אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה.

<sup>8</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.



## פרק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

### לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

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

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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, 30 ביוני 2021 ו-30 בספטמבר 2021 (אלא אם צוין במפורש אחרת, הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 א1. לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

##### 1.2. התפתחות פעילות החברה בתחום הפעילות

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021, חל גידול בתיק הלקוחות<sup>1</sup> של החברה בסך של כ-90 מיליוני ש"ח לעומת יתרת תיק הלקוחות ליום 30 ביוני 2021 ובסך של כ-227 מיליוני ש"ח לעומת ליום 30 בספטמבר 2020, כאשר יתרתו ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכמה לסך של כ-1,039 מיליוני ש"ח. בתקופת הדוח העמידה החברה ללקוחותיה מימון בסך של כ-198 מיליוני ש"ח ולקוחות החברה השיבו מימון שהועמד להם על ידי החברה בסך של כ-83 מיליוני ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח הוכרו הכנסות ממימון פרויקטי לקוחות בסך של כ-88 מיליוני ש"ח, והחברה גבתה יתרות אשראי לקוחות בסך של כ-43 מיליוני 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.

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 וחצי האחרונות 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, תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 עמדו בסימן משבר הקורונה ומהלכי היציאה שנקטה ממשלת ישראל ממנו - הן בהיבט הרפואי (מבצעי חיסונים והפחתת התחלואה) והן בהיבט הכלכלי שבא לידי ביטוי בעקבותיו. מרבית המגבלות השונות שהוטלו במדינת ישראל הוסרו בחודש יוני 2021, אולם, יחד עם זאת, נכון לרבעון זה, המשק הישראלי וכן המשק העולמי עדיין בתהליכי התאוששות ממשבר הקורונה, כאשר ההתפתחויות האפידמיולוגיות וגלי התחלואה השונים גורמים להאטות זמניות בתהליכי ההתאוששות. מובהר, כי ההנחיות וההגבלות השונות המוטלות במדינת ישראל, 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, מיצוב 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 השלכות על פעילויותיה.**

## **2. המצב הכספי**

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

הסברי החברה	ליום 30 בספטמבר		סעיף	
	ליום 31 בדצמבר 2020			
		2020		2021
(באלפי ש"ח)				
הקיטון בלקוחות (יתרה הכוללת תמורה שנצברה על הלוואות החברה) נכון ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021 חל גידול ביתרת לקוחות החברה.	99,231	86,588	86,240	לקוחות לזמן קצר
	10,017	10,017	10,017	מלאי נדל"ן
לאור הגידול בסעיף הלוואות לחברות קבלניות לזמן ארוך, בסה"כ, נכון ליום 30 בספטמבר 2021 חל גידול בתיק אשראי הלקוחות של החברה.	202,572	197,296	193,695	הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר
הסעיף מורכב מיתרות מזומנים וחייבים ויתרות חובה אחרים. הקיטון נכון ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת ליום 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר מהחזר ממע"מ.	44,817	3,254	26,629	נכסים שוטפים אחרים
הגידול נכון ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת ליום 30 בספטמבר 2020 ולעומת 31 בדצמבר 2020 נובע מהגידול בתיק הלקוחות של החברה ומהכנסות שהוכרו בניכוי הכנסות שהתקבלו בתקופת הדוח. הגידול נבע מהאמור לעיל, וזאת למרות הקיטון שחל בסעיף לקוחות לזמן קצר נכון ליום 30 בספטמבר 2021.	84,910	71,166	140,608	לקוחות לזמן ארוך
הגידול נכון ליום 30 בספטמבר 2021 ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 בספטמבר 2020 נובע מגידול בתיק הלקוחות של החברה.	391,406	384,821	511,415	הלוואות לחברות קבלניות לזמן ארוך
מורכב בעיקר מיתרת מיסים נדחים (בגין הפרשה כללית לחובות מסופקים הפרשה לחופשה ופיצויים והתחייבויות בגין הסכם חכירה).	5,170	3,863	9,116	נכסים אחרים לזמן ארוך
	<b>838,123</b>	<b>757,005</b>	<b>977,720</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.	146,010	565,985	112,010	התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן קצר
סכום האשראי מתאגידים בנקאיים לתקופת הדוח מסתכם בכ-582 מיליון ש"ח (כולל כ-470 מיליון ש"ח לזמן ארוך) לעומת כ-515 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020 וכ-566 מיליון ש"ח ביום 30 בספטמבר 2020. יחד עם זאת, לאור הגידול בסעיף התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, בסה"כ, נכון ליום 30 בספטמבר 2021 חל גידול ביתרת הלוואות החברה. הגידול בהשוואה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר מהגידול בהלוואות שניתנו לחברות קבלניות בניכוי הגידול בהתחייבויות לתאגיד פיננסי, ובניכוי הגידול בעודפי המזומנים של החברה במהלך תקופת הדוח.	16,909	31,170	16,268	התחייבויות שוטפות אחרות
בהתאם למודל המימון החדש לאחר ההנפקה, התקבלו הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ולזמן קצר, ובמקביל נפרעו ההתחייבויות הקודמות של החברה לתאגידים בנקאיים. סכום האשראי מתאגידים בנקאיים לתקופת הדוח מסתכם בכ-582 מיליון ש"ח (כולל כ-470 מיליון ש"ח לזמן ארוך) לעומת כ-515 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020 וכ-566 מיליון ש"ח ביום 30 בספטמבר 2020. הגידול בהשוואה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר מהגידול בהלוואות שניתנו לחברות קבלניות בניכוי הגידול בהתחייבויות לתאגיד פיננסי, ובניכוי הגידול בעודפי המזומנים של החברה במהלך תקופת הדוח.	369,262	-	470,261	התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
מדובר בהתחייבויות 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 תאגיד פיננסי למימון פרויקט ספציפי (לעניין זה ראו ביאור 1.8. לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021). נכון ליום 30 בספטמבר 2020, בסעיף נכללו גם תשואות סיכון שעל החברה היה לשלם לבעלי המניות בסך של כ-75.2 מיליון ש"ח, אשר נפרעה במלואה ביום 31 בדצמבר 2020 מתמורת ההנפקה.	40,710	100,267	84,161	התחייבויות שאינן שוטפות

	572,891	697,422	682,700	סך ההתחייבויות
הגידול בהון ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת ליום 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר מרווח בתקופת הדוח בסך של כ-40.5 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד ששולם בסך כ-15.3 מיליון ש"ח וכן סך של כ-4.6 מיליון ש"ח בגין שווי אופציות למנכ"ל ולנושאי משרה. הגידול ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת ליום 30 בספטמבר 2020 נובע גם מתמורת הנפקה נטו בסך של כ-194 מיליון ש"ח, מהקצאת מניות ואופציות למנכ"ל החברה בסך של כ-23 מיליון ש"ח ומרווחים שנצברו.	264,458	58,808	294,246	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	774	775	774	זכויות שאינן מקנות שליטה
	265,232	59,583	295,020	סך הון
	838,123	757,005	977,720	סך הכל התחייבויות והון

### 3. תוצאות הפעילות העסקית

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

הסברי החברה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף	
	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	2020	2021	2020		2021
	(באלפי ש"ח)					
הגידול בהכנסות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מתיק הלקוחות הצומח של החברה.	98,214	27,763	32,060	67,802	88,086	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	7,586	-	24,384	-	הוצאות דמי סיכון
השינויים בהפרשה להפסדי אשראי הינם כדלקמן:  <u>הפרשה כללית עקב שינוי בתיק אשראי הלקוחות של החברה</u> : בתקופת הדוח ההפרשה שבוצעה עמדה על סך של כ-2 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד ההפרשה שבוצעה עמדה על סך של כ-1.7 מיליון ש"ח.  <u>הפרשות ספציפיות בארץ</u> : בתקופת הדוח ההפרשה שבוצעה עמדה על סך של כ-1.5 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד ההפרשה שבוצעה עמדה על סך של כ-2.4 מיליון ש"ח.	4,972	1,530	2,187	4,124	3,584	הפסדים מפרויקטים וירידת ערך מלאי
עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מפריסת שווי הוגן תשלום מבוסס מניות בסך של כ-4.6 מיליון ש"ח שבוצעה בתקופת הדוח לעומת סך של כ-0.5 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020.	8,819	2,135	5,120	5,845	13,040	הוצאות הנהלה וכלליות
	23,006	-	-	-	-	הוצאות אחרות
<u>הוצאות בגין התחייבות לתאגיד פיננסי</u> : בתקופת הדוח ההוצאות עמדו על סך של כ-3.5 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד ההוצאות עמדו על סך של 0.3 מיליון ש"ח.  <u>הוצאות בגין תאגידים בנקאיים</u> : בתקופת הדוח ההוצאות עמדו על סך של כ-13 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד ההוצאות עמדו על סך של כ-5.6 מיליון ש"ח. לפי מודל המימון לאחר הנפקה, שיעורי הריבית הינם 2.3%-3.4% לעומת שיעור של 1.1%-3.85% במודל המימון לפני ההנפקה (הרוב באמצעות ערבויות מבעלי המניות). בנוסף, בתקופת הדוח הסעיף כולל הפחתת עלויות מימון נדחות בגין עמלות הקמת אשראי בתאגידים בנקאיים.	9,750	2,736	6,032	6,880	17,424	הוצאות מימון
	<b>17,609</b>	<b>13,776</b>	<b>18,721</b>	<b>26,569</b>	<b>54,038</b>	<b>רווח לפני מיסים</b>

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברי החברה
	2021	2020	2021	2020	
	(באלפי ש"ח)				
מסים על הכנסה	(13,552)	(6,159)	(4,713)	(3,169)	<p><u>מיסים שוטפים</u>: בתקופת הדוח ההפרשות למסים שוטפים עמדו על סך של כ-14 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד עמדו על סך של כ-6.6 מיליון ש"ח.</p> <p><u>הכנסות ממסים נדחים</u>: בתקופת הדוח ההכנסות ממסים נדחים עמדו על סך של כ-0.5 מיליון ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד עמדו על סך של כ-0.4 מיליון ש"ח.</p>
סה"כ רווח כולל	40,486	20,410	14,008	10,607	8,120

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 ("רווח פיננסי")

כפי שיפורט להלן, בתקופת הדוח חל גידול משמעותי ברווח הפיננסי של החברה 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 בספטמבר 2021 (באלפי ש"ח) לעומת התקופות המקבילות אשתקד, בנטרול השפעות חשבונאיות שאינן תזרימיות:

שנת תחילת שנת תחילת בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
(באלפי ש"ח)									
8,120	3,635	13,713	6,168	12,765	10,607	14,008	20,410	40,486	רווח כולל נטו
<b>השפעות חשבונאיות שאינן תזרימיות:</b>									
2,323	989	8	707	1,173	1,737	887	3,432	2,069	הפרשה כללית לחובות מסופקים עקב הגידול בתיק ההשקעות
498	-	1,208	-	1,688	-	1,706	-	4,602	שווי הוגן אופציות נושאי משרה
22,849	-	-	-	-	-	-	-	-	הקצאת מניות למנכ"ל
33,790	4,624	14,929	6,875	15,626	12,344	16,602	23,842	47,157	סה"כ רווח פיננסי (בנטרול ההשפעות המפורטות לעיל)

#### 4. נזילות

יתרת המזומנים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2021 הינה בסך של כ-25,497 אלפי ש"ח לעומת יתרה בסך של כ-1,006 אלפי ש"ח נכון ליום 30 בספטמבר 2020. השינוי ביתרות המזומנים בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:



הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		סעיף
		2020	2021	2020	2021	
	(באלפי ש"ח)					
בתקופת הדוח, התזרים נובע בעיקר מרווח בתקופה בניכוי מתן הלוואות נטו ובניכוי תשלומי מיסים. בתקופה המקבילה אשתקד, התזרים נובע בעיקר ממתן הלוואות נטו, ומתשלומי מיסים.	(252,234)	(26,777)	(25,874)	(137,609)	(90,015)	תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת
בתקופת הדוח, התזרים שימש לשיפוץ משרדי החברה ולרכישת רכוש קבוע למשרדי החברה החדשים.	-	-	(1,109)	-	(1,133)	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. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, התזרים נובע מתמורת הנפקה, קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי וקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים.	279,983	22,894	27,673	136,651	86,932	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון
	<b>27,749</b>	<b>(3,883)</b>	<b>690</b>	<b>(958)</b>	<b>(4,216)</b>	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 מיידי שפרסמה החברה ביום 30 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-142668).

לאור האמור לעיל, ליום 30 בספטמבר 2021 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-188 מיליוני ש"ח.

## 5. מקורות המימון של החברה

5.1. מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, למעט הון עצמי, כללו אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים בסך של כ-582 מיליוני ש"ח (לעומת כ-566 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 ולעומת 515 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020<sup>2</sup>).

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

<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.

5.3. למצבת התחייבויות החברה ליום 30 בספטמבר 2021, ראו דיווח מיידי אודות מצבת התחייבויות החברה שיתפרסם סמוך לפרסום דוח עיתי זה.

## חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

6. פעילות החברה הינה מתן מימון ליוזמים בתחום הנדל"ן והבנייה למגורים ובעיקר לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש מיוזמים 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:

השפעת השינויים על היתרות		ערך ליום 30.09.2021	השפעת השינויים על היתרות		
ירידה בשיעור הריבית			עלייה בשיעור הריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
<b>רגישות נכסים</b>					
(14,686)	(7,394)	692,657	7,497	15,099	סה"כ הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות (*)
1,089	545	(582,270)	(544)	(1,088)	רגישות התחייבויות התחייבויות לתאגידים בנקאיים
627	314	(81,348)	(314)	(629)	התחייבות לתאגיד פיננסי
<b>(12,969)</b>	<b>(6,536)</b>	<b>29,039</b>	<b>6,639</b>	<b>13,382</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) 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 11 בנובמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה. הדיבידנד שיחולק הינו בסך של כ-9 מיליון ש"ח, המשקף דיבידנד בסך של כ-0.148825066 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.

**11 בנובמבר 2021**

מאור דואק

גיא שמיר

תאריך

מנכ"ל

יו"ר הדירקטוריון

**מניף - שירותים פיננסיים בע"מ**

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

**(בלתי מבוקרים)**

## מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### ע מ ו 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
10-16	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 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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 אלו 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, 11 בנובמבר, 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	ליום 30 בספטמבר		ביאור	
	2020	2021		
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
				<b>נכסים</b>
				<b>נכסים שוטפים:</b>
29,713	1,006	25,497		מזומנים ושווי מזומנים
99,231	86,588	86,240	3	לקוחות
(*) 15,104	(*) 2,248	1,132		חייבים אחרים
10,017	10,017	10,017		מלאי נדל"ן
202,572	197,296	193,695	4	הלוואות לחברות קבלניות
<u>356,637</u>	<u>297,155</u>	<u>316,581</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
				<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
84,910	71,166	140,608	3	לקוחות
(*) 391,406	(*) 384,821	511,415	4	הלוואות לחברות קבלניות
26	30	3,752		רכוש קבוע
(*) 534	(*) 629	834		הוצאות מראש לזמן ארוך
1,256	-	680		עלויות מימון נדחות
3,354	3,204	3,850		נכסי מיסים נדחים
<u>481,486</u>	<u>459,850</u>	<u>661,139</u>		<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
<u>838,123</u>	<u>757,005</u>	<u>977,720</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

(\*) סווג מחדש, ראה באור 5ג..

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

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

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר		ביאור
	2020	2021	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
<b>התחייבויות</b>			
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
146,010	565,985	112,010	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
11,669	(**) 8,497	12,578	זכאים אחרים
5,240	22,673	3,581	צדדים קשורים
-	-	109	חלויות שוטפות בגין הסכם חכירה
162,919	597,155	128,278	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>			
369,262	-	470,261	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
(*) 40,382	(*) 39,538	81,348	התחייבות לתאגיד פיננסי
328	(**) 297	278	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
-	60,432	-	צדדים קשורים ובעלי עניין
-	-	2,535	התחייבויות בגין הסכם חכירה
409,972	100,267	554,422	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
572,891	697,422	682,700	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>הון</b>			
1	1	1	הון מניות
498	-	5,100	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
217,441	-	217,441	פרמיה על מניות
46,518	58,807	71,704	עודפים
264,458	58,808	294,246	<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
774	775	774	זכויות שאינן מקנות שליטה
265,232	59,583	295,020	<b>סה"כ הון</b>
838,123	757,005	977,720	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

(\*) סווג מחדש, ראה ביאור ג'5.  
(\*\*) סיווג מחדש.

**11 בנובמבר, 2021**

נילי ברדה מנהלת כספים	גיא שמיר יו"ר הדירקטוריון	מאור דואק מנכ"ל	תאריך אישור הדוחות הכספיים:
--------------------------	------------------------------	--------------------	-----------------------------

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
98,158	(**)27,754	32,044	(**)67,770	88,046	<b>הכנסות:</b> הכנסות ממימון פרויקטים הכנסות משכר דירה
56	9	16	32	40	
<u>98,214</u>	<u>27,763</u>	<u>32,060</u>	<u>67,802</u>	<u>88,086</u>	
34,058	7,586	-	24,384	-	<b>הוצאות:</b> הוצאות דמי סיכון הפסדים ממימון פרויקטים הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות הוצאות מימון
4,972	(**)1,530	2,187	(**)4,124	3,584	
(*)8,819	(**)2,135	5,120	(**)5,845	13,040	
23,006	-	-	-	-	
(*)9,750	(*)2,736	6,032	(*)6,880	17,424	
<u>80,605</u>	<u>13,987</u>	<u>13,339</u>	<u>41,233</u>	<u>34,048</u>	
17,609	13,776	18,721	26,569	54,038	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
9,489	3,169	4,713	6,159	13,552	הוצאות מסים על ההכנסה
<u>8,120</u>	<u>10,607</u>	<u>14,008</u>	<u>20,410</u>	<u>40,486</u>	<b>רווח כולל לתקופה</b>
8,121	10,607	14,008	20,410	40,486	<b>רווח מיוחס ל:</b> בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(1)	-	-	-	-	
<u>8,120</u>	<u>10,607</u>	<u>14,008</u>	<u>20,410</u>	<u>40,486</u>	
0.20	0.26	0.23	0.51	0.67	<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>

(\*) סווג מחדש, ראה ביאור 5ג'.  
(\*\*) סיווג מחדש.

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 תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
40,486	-	40,486	-	-	-
(15,300)	-	(15,300)	-	-	-
4,602	-	-	4,602	-	-
<u>295,020</u>	<u>774</u>	<u>71,704</u>	<u>5,100</u>	<u>217,441</u>	<u>1</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח לתקופה  
דיבידנד ששולם  
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

**לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה  
ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)**

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	רווח (הפסד) נצבר אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
39,173	775	38,397	1
20,410	-	20,410	-
<u>59,583</u>	<u>775</u>	<u>58,807</u>	<u>1</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

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

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

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
287,605	774	65,996	3,393	217,441	1
14,008	-	14,008	-	-	-
(8,300)	-	(8,300)	-	-	-
1,707	-	-	1,707	-	-
<b>295,020</b>	<b>774</b>	<b>71,704</b>	<b>5,100</b>	<b>217,441</b>	<b>1</b>

יתרה ליום 1 ביולי 2021

רווח לתקופה  
דיבידנד ששולם  
תשלום מבוסס מניות

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2021**

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

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	רווח (הפסד) נצבר אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
48,976	775	48,200	1
10,607	-	10,607	-
<b>59,583</b>	<b>775</b>	<b>58,807</b>	<b>1</b>

יתרה ליום 1 ביולי 2020

רווח לתקופה

**יתרה ליום 30 בספטמבר 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
8,120	(1)	8,121	-	-	-
194,592	-	-	-	194,592	-
23,347	-	-	498	22,849	-
<b>265,232</b>	<b>774</b>	<b>46,518</b>	<b>498</b>	<b>217,441</b>	<b>1</b>

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח (הפסד) לשנה  
הנפקת מניות  
תשלום מבוסס מניות

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2020**

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
8,120	10,607	14,008	20,410	40,486
14	4	70	11	78
23,347	-	1,707	-	4,602
4,972	(**)(1,530)	2,187	(**)(4,124)	3,584
9,489	3,169	4,713	6,159	13,552
(2)	-	-	(2)	-
(*)10,477	(*)2,908	5,878	(*)7,831	17,118
(7,670)	(1,975)	(4,176)	(5,437)	(11,147)
40,627	5,636	10,379	12,686	27,787
-	-	8	-	8
(97,253)	(**)(27,258)	(31,880)	(**)(66,935)	(87,599)
32,344	19,737	16,114	28,412	44,892
(*)14,928	(1,924)	418	(2,071)	13,973
(*)533	(*)34	143	(*)629	(300)
(**)(639)	(**)(786)	416	(**)(878)	(164)
(**)(61)	(**)(8)	(1)	(**)(30)	(50)
(189,739)	(31,740)	(68,210)	(158,249)	(198,331)
55,337	16,323	33,355	36,712	82,676
98	115	-	108	-
(125)	(272)	-	(281)	-
(78,107)	(16,050)	1,222	(241)	(1,659)
(293,484)	(41,829)	(48,415)	(164,022)	(146,554)
(7,497)	(1,191)	(1,846)	(6,683)	(11,734)
(252,234)	(26,777)	(25,874)	(137,609)	(90,015)

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רווח לתקופה

**התאמות:**

פחת  
תשלום מבוסס מניות  
הפסדים ממימון פרויקטים  
הוצאות מסים על הכנסה  
ריבית והצמדה לצדדים קשורים  
הוצאות מימון נטו  
ריבית ששולמה

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:**

ריבית שהתקבלה  
גידול בלקוחות  
גביית ריבית על הלוואות מלקוחות  
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה  
קיטון (גידול) בהוצאות מראש לזמן ארוך  
גידול (קיטון) בזכאים אחרים  
גידול (קיטון) 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 ששימשו לפעילות שוטפת**

(\*) סווג מחדש, ראה באור 5ג'.  
(\*\*) סווג מחדש.

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
-	-	(1,109)	-	(1,133)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b> רכישת רכוש קבוע
-	-	(1,109)	-	(1,133)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
193,409	-	-	-	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b> הנפקת הון מניות
-	-	(8,300)	-	(15,300)	תשלום דיבידנד
-	-	-	-	(491)	תשלום הוצאות הנפקה בגין שנה קודמת
163,120	37,567	44,000	133,342	128,500	קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים
369,425	-	-	38,325	99,250	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(484,296)	(14,673)	(8,000)	(35,016)	(162,500)	פרעון אשראי לזמן קצר מבנקים
38,325	-	-	-	37,500	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגיד פיננסי
-	-	(27)	-	(27)	פרעון התחייבות בגין חכירה
279,983	22,894	27,673	136,651	86,932	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
27,749	(3,883)	690	(958)	(4,216)	<b>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</b>
1,964	4,889	24,807	1,964	29,713	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
29,713	1,006	25,497	1,006	25,497	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
-	-	2,672	-	2,672	<b>פעילות שלא במזומן</b> גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות חכירה בגין הסכמי חכירה חדשים

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

**מניף - שרותים פיננסיים בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 אבא הלל 14, רמת גן. החברה הפכה לציבורית החל מחודש דצמבר 2020 ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה עוסקת בעיקר במימון יזמים בתחום הנדל"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 וחצי האחרונות 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, תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 עמדו בסימן משבר הקורונה ומהלכי היציאה שנקטה ממשלת ישראל ממנו - הן בהיבט הרפואי (מבצעי חיסונים והפחתת התחלואה) והן בהיבט הכלכלי שבא לידי ביטוי בעקבותיו. מרבית המגבלות השונות שהוטלו במדינת ישראל הוסרו בחודש יוני 2021, אולם, יחד עם זאת, נכון לרבעון זה, המשק הישראלי וכן המשק העולמי עדיין בתהליכי התאוששות ממשבר הקורונה, כאשר ההתפתחויות האפידמיולוגיות וגלי התחלואה השונים גורמים להאטות זמניות בתהליכי ההתאוששות.

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 וחיפופות, 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.



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

**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 שיושמו 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.ג. 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 11 בנובמבר 2021.

**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 בספטמבר	
	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
99,231	86,588	86,240
-	-	-
<u>99,231</u>	<u>86,588</u>	<u>86,240</u>
<u>84,910</u>	<u>71,166</u>	<u>140,608</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 בספטמבר 2021

### ביאור 4 - הלוואות לחברות קבלניות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
211,472	206,836	203,994
(4,061)	(4,784)	(5,577)
(4,839)	(4,756)	(4,722)
<u>202,572</u>	<u>197,296</u>	<u>193,695</u>
401,442	402,793	524,575
-	(8,438)	-
(10,036)(*)	(9,534)(*)	(13,160)
<u>391,406</u>	<u>384,821</u>	<u>511,415</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

(\*) סווג מחדש, ראה באור 5ג.

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

### 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
823,835	(20,782)	844,617
108,124	(2,677)	110,801
<u>931,959</u>	<u>(23,459)</u>	<u>955,418</u>
724,242	(15,069)(*)	739,311
15,628	(12,443)	28,071
<u>739,870</u>	<u>(27,512)</u>	<u>767,382</u>
787,310	(16,203)(*)	803,513
5,524	(2,733)	8,257
<u>792,834</u>	<u>(18,936)</u>	<u>811,770</u>

**ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר):**  
 אינם בפיגור  
 חובות בפיגור (1)(2)

**ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):**  
 אינם בפיגור  
 חובות בפיגור (1)

**ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):**  
 אינם בפיגור  
 חובות בפיגור (1)

(\*) סווג מחדש, ראה באור 5ג.

- (1) בתאריך הדוחות הכספיים למעט החוב כמפורט להלן כל החובות בפיגור הינם חובות בפיגור של מעל שנה.
- (2) לתאריך הדוח ישנו פרויקט אשר מועד השבת המימון בגינו לפי הסכם המימון חלף וטרם בוצעה הארכת תקופה בפועל. סך החוב לחברה בפרויקט זה עומד על סך של כ- 108.1 מיליון ש"ח (קרן + תמורה). החברה מנהלת משא ומתן עם היזם בדבר הארכת תקופת המימון. כמו כן היקף הביטחונות שניתנו לחברה עולה משמעותית על היקף החוב.

## מניף - שרותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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:

סה"כ נטו אלפי ש"ח	הפרשה כללית בגין נכס שיפוי אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	הפרשה ספציפית אלפי ש"ח	הפרשה כללית אלפי ש"ח	
					<b>לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה</b>
					<b>ביום 30 בספטמבר 2021</b>
					<b>(בלתי מבוקר):</b>
17,979	(958) (*)	18,937	4,062	14,875 (*)	יתרה לתחילת התקופה
3,584	(938)	4,522	1,515	3,007	עידכון הפרשה להפסדי אשראי
<u>21,563</u>	<u>(1,896)</u>	<u>23,459</u>	<u>5,577</u>	<u>17,882</u>	<b>יתרה לסוף התקופה</b>
					<b>לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה</b>
					<b>ביום 30 בספטמבר 2020</b>
					<b>(בלתי מבוקר):</b>
22,430	-	22,430	10,836	11,594	יתרה לתחילת התקופה
4,124	(958) (*)	5,082	2,387	2,695	עידכון הפרשה להפסדי אשראי
<u>26,554</u>	<u>(958)</u>	<u>27,512</u>	<u>13,223</u>	<u>14,289</u>	<b>יתרה לסוף התקופה</b>
					<b>לתקופה של שלושה חודשים</b>
					<b>שנתיימה ביום 30 בספטמבר</b>
					<b>2021</b>
					<b>(בלתי מבוקר):</b>
19,376	(1,896) (*)	21,272	4,276	16,996 (*)	יתרה לתחילת התקופה
2,187	-	2,187	1,301	886	עידכון הפרשה להפסדי אשראי
<u>21,563</u>	<u>(1,896)</u>	<u>23,459</u>	<u>5,577</u>	<u>17,882</u>	<b>יתרה לסוף התקופה</b>
					<b>לתקופה של שלושה חודשים</b>
					<b>שנתיימה ביום 30 בספטמבר</b>
					<b>2020</b>
					<b>(בלתי מבוקר):</b>
25,024	(958) (*)	25,982	11,734	14,248 (*)	יתרה לתחילת התקופה
1,530	-	1,530	1,489	41	עידכון הפרשה להפסדי אשראי
<u>26,554</u>	<u>(958)</u>	<u>27,512</u>	<u>13,223</u>	<u>14,289</u>	<b>יתרה לסוף התקופה</b>
					<b>לשנה שהסתיימה</b>
					<b>ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):</b>
22,430	-	22,430	10,836	11,594	יתרה לתחילת השנה
4,972	(958) (*)	5,930	2,650	3,280	עידכון הפרשה להפסדי אשראי
(9,424)	-	(9,424)	(9,424)	-	סגירה של הפרשה להפסדי אשראי
<u>17,978</u>	<u>(958)</u>	<u>18,936</u>	<u>4,062</u>	<u>14,874</u>	<b>יתרה לסוף השנה</b>

(\*) סווג מחדש, ראה באור ג5.

ג. בתקופת הדוח ביצעה החברה סיווג מחדש בין יתרות ההלוואות לקבלנים, הלוואות שהתקבלו מתאגיד פיננסי וחייבים, ובמקביל סיווג בין הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מימון. הסיווג בוצע על מנת לשקף את העובדה כי ההלוואות מהתאגיד הפיננסי הינן בתנאי נון ריקורס מלא להלוואות ספציפיות לקבלנים, מה שמהווה למעשה העברה

## מניף - שרותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021

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

ג. (המשך)

של סיכון האשראי על אותו חלק מאותן הלוואות לקבלנים שמימן התאגיד הפיננסי ומהווה מעין ביטוח אשראי (ערבות פיננסית) לחברה עבור חלק זה. כתוצאה מכך נרשמו הוצאות מראש בגין הפרדת מרכיב ביטוח האשראי מההלוואה מהתאגיד הפיננסי, וחל גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בגין הפחתת ההוצאות מראש מול קיטון בהוצאות מימון לתאגיד הפיננסי בסכומים לא מהותיים לחברה. כמו כן חל קיטון ביתרת הלוואות לקבלנים מול קיטון בהלוואה מהתאגיד הפיננסי בגין חלק התאגיד הפיננסי בהפסדי האשראי בגין אותן הלוואות.

ביאור 6 - התקשרויות

א. בנוסף להשקעות בחברות קבלניות המופיעות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2021, לחברה:

(1) התחייבויות חתומות להשקעות בפרויקטים בסך 82,396 אלפי ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים בהשוואה להשקעות בחברות קבלניות המופיעות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2021. ההתחייבויות החתומות הסתכמו בסך 170,096 אלפי ש"ח.

(2) ערבויות ביצוע שניתנו לפרויקט במימון החברה בסך 1,825 אלפי ש"ח.

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

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2021				פרטים
הפרשה	יתרת הסכום שהושקע בפרויקט	הפרשה	יתרת הסכום שהושקע בפרויקט	יתרה נטו למועד אישור הדוחות הכספיים)	הפרשה	סכום הבטחה	יתרת הסכום שהושקע בפרויקט	
ספציפית להפסדים	אלפי ש"ח	ספציפית להפסדים	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	1,920	1,920	-	-	-	-	פרויקט א' - בכינוס נכסים פרויקט ב' - בכינוס נכסים (1)
2,733	4,457	2,864	14,692	-	2,677	-	2,677	
1,329	13,449	779	13,780	9,549	2,900	9,549	12,449	פרויקט ג' - בקשיים אך טרם נכנס לפיגור פרויקט ד' - פיגור של בין שנה לשנתיים (2)
-	3,800	-	3,800	-	-	-	-	
4,062	21,706	6,563	34,192	-	5,577	-	15,126	

(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 לחברה בחודש ינואר 2021.

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

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2021		פרטים
הפרשה	יתרת הסכום שהושקע בפרויקט	הפרשה	יתרת הסכום שהושקע בפרויקט	הפרשה	יתרת הסכום שהושקע בפרויקט	
ספציפית להפסדים	אלפי ש"ח	ספציפית להפסדים	אלפי ש"ח	ספציפית להפסדים	אלפי ש"ח	
-	-	4,312	4,312	-	-	פרויקט א' פרויקט ב'
-	-	3,347	3,347	-	-	
-	4,453	-	4,451	-	4,622	פרויקט ג' (1) פרויקט ד' (1)
2,237	7,567	2,237	7,567	2,237	7,567	
2,237	12,020	9,896	19,677	2,237	12,189	

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

**ביאור 6 - התקשרויות (המשך)**

**ב. (המשך)**

(1) בפרויקטים אלה במסגרת ניהול החוב השתלטה החברה 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.

**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. ראו 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. ראו 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 20 באפריל 2021 הוקצו האופציות. ראו גם סעיף ה' להלן.

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

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

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

הנחות המודל כוללת את מחיר המניה למועד ההענקה (13.35 - 10.81 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 39.71% - 39.3% של מדגם חברות דומות לפעילותה של החברה.

בהמשך לביאור 21ב.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 שזקפו בדוחות הרווח והפסד של החברה בגין שווי האופציות:

ס"ה"כ	בגין נושאי המשרה האחרים בחברה	בגין המנכ"ל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	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>	

י. בהמשך לביאור 8 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום בדצמבר 2020, בחודש מאי 2021 התקשרה החברה בהסכם נוסף עם התאגיד הפיננסי למימון פרויקט ספציפי בתנאי נון ריקורס מלא (כלומר, לחברה אין כל מחויבות כלפי התאגיד הפיננסי לפירעון המימון, אלא מתוך כספים שיתקבלו לידי החברה מהפרויקט). בהתאם להסכם הנוסף, הריבית הנקובה על קרן ההלוואה הינה פריים בתוספת 5.3%. מובהר, כי התחייבות החברה לתאגיד הפיננסי נפרעת במקביל להחזר המימון בגין הפרויקט.

ז. ביום 27 במאי 2021 חילקה החברה דיבידנד בסך כ-7,000 אלפי ש"ח (0.115753 למניה רגילה) וביום 26 באוגוסט 2021 חילקה החברה דיבידנד בסך כ-8,300 אלפי ש"ח (0.137249783 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 11 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-9,000 אלפי ש"ח (0.148825066 ש"ח למניה רגילה).



11 בנובמבר, 2021

לכבוד  
הדירקטוריון של  
מניף שירותים פיננסיים ("החברה")  
דרך אבא הלל 14  
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 11 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו 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](mailto:info@deloitte.co.il)

**משרד נצרת**  
מנצי 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  
583, ת.ד.  
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-ailat@deloitte.co.il](mailto: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](mailto: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](mailto:info-jer@deloitte.co.il)