

דוח רבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2020

עמוד

2	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד מהדוח התקופתי לשנת 2019.	פרק א'
6	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2020.	פרק ב'
21	דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020.	פרק ג'
57	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.	פרק ד'



פרק א'

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד מהדוח התקופתי לשנת 2019

להלן יובא עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד מתוך הדוח התקופתי לשנת 2019 שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-033429) ("הדוח התקופתי"), אשר נערך בהתאם להוראות תקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 וכולל שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי ועד למועד 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, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מהותי בהכרח. העדכון כאמור, נערך בהנחה שבפני קורא מצוי הדוח התקופתי ומתייחס למספרי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין אחרת במפורש.

1. בהמשך לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-050805) בדבר הגשת הצעה במסגרת מכרז לרכישת תחנת כוח באתר רמת חובב של חברת החשמל על ידי קבוצה הכוללת, בין היתר, את החברה (בסעיף זה: "המכרז" ו-"הקבוצה", בהתאמה), מודיעה בזאת החברה כי כפי שנמסר לה על ידי הקבוצה, הצעת הקבוצה במכרז לא נבחרה כהצעה הזוכה.

2. **עדכון לסעיף 9.7 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי בעניין "נכס נדל"ן בהרצליה פיתוח"**
בחודש אפריל 2020, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז ת"א, בין היתר, הפקדה בתנאים של תכנית - 504-0511584 : הר/2408 - המנופים 3-5 ("התוכנית") החלה, בין היתר, על נכס החברה הממוקם ברחוב המנופים 3, הרצליה. עקרונות התוכנית משלבים בניין משרדים יחד עם מגורים, כאשר חלק החברה ביחס למקרקעין עליהם חלה התוכנית מהווה כ-38% מכלל הזכויות בפריקט המתוכנן בהתאם לתוכנית.
בשל ראשוניות התהליך, בשלב זה אין בידי החברה להעריך את השפעות הפקדת התוכנית, מימוש הוצאת התוכנית לפועל ו/או הקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית.

3. **עדכון לסעיף 8.2.4 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי בעניין "גילת רשתות לוויין בע"מ"**
בהמשך לאמור בסעיף 8.2.4 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי בדבר התקשרות גילת רשתות לוויין בע"מ ("גילת") בהסכם מיזוג עם חברת Comtech Telecommunications Corp מודיעה בזאת החברה, כי בהתאם לדיוחי גילת, ביום 8 במאי 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של גילת את ההתקשרות בהסכם המיזוג. כמו כן, כפי שנמסר לחברה העסקה על פי הסכם המיזוג כוללת תנאים מתלים וביניהם קבלת אישור רשות ההגבלים העסקיים הפדרלית ברוסיה, אשר מסרה, כי היא מאריכה את תקופת הבדיקה לבקשת המיזוג כאמור.

4. **גילוי בדבר השפעות נגיף הקורונה (COVID-19)**
בתקופה האחרונה פוקד את העולם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") במדינות רבות ברחבי העולם ובכלל זה בישראל ("משבר הקורונה"). התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים.

במסגרת ההתמודדות הלאומית עם מגיפת הקורונה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר הטילו, בין היתר, מגבלות על תנועה ועל התקהלות תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי.

לאור היות משבר הקורונה אירוע דינמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית במשק תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט נגיף הקורונה לרבות התפרצויות נוספות, למול היכולת למציאת חיסון או תרופה.

להערכת החברה, עד למועד אישור דוח זה, השלכות התפרצות נגיף הקורונה על הקבוצה אינן עולות כדי השפעה מהותית על פעילותה העסקית של הקבוצה, לרבות על הכנסותיה, הוצאותיה ורווחיותה. כמו כן, להערכת החברה, אין למשבר הקורונה עד מועד הדוח השפעה מהותית על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.

החברה בחנה קיומם של סממנים לירידת ערך של השקעותיה והגיעה למסקנה כי לא קיימים סממנים כאלה והיא אינה צופה בשלב זה ירידת ערך מהותית של השקעותיה עקב משבר הקורונה.

ביחס להחזקות החברה במגדלי הוד השרון, על פי המידע שנמסר לחברה לא חלה פגיעה משמעותית ביחס לתחום זה שכן לא חל שינוי מהותי בהכנסות הנובעות מדמי שכירות. למיטב ידיעת החברה, לחלק קטן מהשוכרים במגדלי הוד השרון ניתנו דחיות בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול.

ביחס להחזקות

ההשפעה על מניף, המממנת פרויקטים בתחום הנדל"ן, נובעת בעיקר כתוצאה מהשפעה של משבר הקורונה על כלל המשק, כאשר למיטב ידיעת החברה, אין אינדיקציות להשפעות מהותיות ספציפיות על תחום פעילות מניף. עיקר פעילות מניף הינו בתחום מתן מימון ליזמים הפועלים בתחום ייזום והקמת דירות למגורים. למיטב ידיעת החברה ועל פי פרסומים שונים, תחום הנדל"ן היזמי לא נפגע באופן משמעותי כתוצאה ממשבר הקורונה ובהתאם גם תחום פעילותה של מניף לא חווה פגיעה כתוצאה ממשבר הקורונה.

מבחינת תיק האשראי הקיים של מניף, לא זוהו פגיעות משמעותיות חדשות במצבם של יזמים או פרויקטים וזאת מעבר לפגיעה הכללית בתחום האמורה לעיל.

בנוסף ועל פי המידע שנמסר לחברה, לא חל שינוי מהותי בתנאי המימון שמועמדים למניף על ידי תאגידים בנקאיים ביחס לתנאי המימון, שהיו קיימים עובר למועד משבר הקורונה.

מבחינת תזרימי העסקאות, לאור זאת שקיימת עליה כללית בסיכון במשק (עליה בסיכון שאינה ייחודית לתחום פעילות מניף), מניף בוחנת ביתר זהירות את העסקאות החדשות המובאות אליה וזאת בהתחשב במצב המשק הקיים, בין היתר, בתחשב בהתפשטות משבר הקורונה.

הגילוי בדבר השלכות נגיף הקורונה על פעילותה העסקית של החברה מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד זה, ומתבססות על פרסומים בארץ ובעולם בנושא זה והנחיות הרשויות הרלוונטיות. הערכות אלו עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל,

לרבות באופן שלהתפתחויות בעניין התפרצות מחודשת ו/או נוספת של מגפת הקורונה והתפשטותה תהיינה השפעות מהותיות מאוד על פעילות החברה ומצבה העסקי, בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם ידועים לחברה ו/או אינם בשליטתה, ובכלל זה הרחבת משבר הקורונה על הכלכלה העולמית ובישראל, לרבות תוך התרחבות לתחומי פעילות נוספים והרעה משמעותית בתנאים הכלכליים או הפיננסיים בישראל ו/או בעולם וכיו"ב.



פרק ב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2020 הסוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בחודשים ינואר עד מרץ 2020 ("תקופת הדוח") מתוך הנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-033429) ("הדוח התקופתי לשנת 2019"). הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2020 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

השפעות על הרווח הנקי

- הרווח הנקי של החברה כולל ומושפע בעיקר מהחזקותיה בחברות מוחזקות ומהרכיבים הבאים:
- חלק החברה נטו ברווחי החברות המוחזקות.
 - רווחי מימוש נטו, עדכון ערך השקעות והשפעות חד פעמיות אחרות של החברה ושל חברות מוחזקות שלה.
 - פעילות המטה של החברה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות והכנסות מדמי ניהול.
- ברווחיות החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת בעיקר בשל עיתוי מימושים שמבצעת החברה (ככל שמבצעת באותה התקופה), בשל השפעות שינויים במחירי ניירות ערך בשוק ההון וכן בשל שינוי בהוצאות המימון של החברה והחברות המוחזקות שלה, שהיקפן מושפע מהיקף החוב נטו, מאפיקי ההצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו ומשיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של הדולר והיורו בתקופה המדווחת.

2. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2020, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה
	2020	2019	2019	
נכסים שוטפים	500,957	554,721	538,994	
נכסים שאינם שוטפים	1,194,406	1,129,931	1,099,215	הגידול נובע, בעיקר, מהשקעות החברה וחברה מאוחדת (מניף), שנעשו במהלך התקופה.
סך הכל נכסים	1,695,363	1,684,652	1,632,569	
התחייבויות שוטפות	633,349	656,343	596,167	הגידול נובע, בעיקר, מאשראי לזמן קצר בחברה מאוחדת (מניף), המשמש לפעילותה השוטפת.
התחייבויות שאינן שוטפות	36,277	21,470	24,296	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,016,607	1,000,918	1,003,550	הגידול בהון נובע מרווח שנוצר בתקופה.
זכויות שאינן מקנות שליטה	9,130	5,921	8,556	
סך הכל הון	1,025,737	1,006,839	1,012,106	
סך הכל התחייבויות והון	1,695,363	1,684,652	1,632,569	

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (באלפי ש"ח), לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (רבעון I 2020 מול רבעון I 2019)
	2020	2019	2019	
	(באלפי ש"ח)			
רווח (הפסד) שוטף	24,505	(4,078)	16,759	הרווח לתקופה נובע, בעיקר, מחלק החברה בתוצאות חברות כלולות. ההפסד לתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מהוצאות מימון הנובעות משחיקת יתרות המזומנים בחברה בעקבות החלשות הדולר והאירו באותו מועד. (**)
רווח (הפסד) אחר (*)	(13,990)	10,661	(3,604)	התוצאות לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובעות, בעיקר, משערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. (**)
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	10,515	5,524	13,155	
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	13,040	1,836	4,417	
רווח בסיסי למניה	1.10	0.58	1.38	
רווח מדולל למניה	1.10	0.58	1.38	

(*) כולל רווח (הפסד) ממימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הוגן נדל"ן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס.

(**) ראה טבלה נתוני מגזרים / חברות מוחזקות ותרומתם לרווח.

להלן יפורטו נתוני מגזרים / חברות מוחזקות עיקריות ותרומתם לרווח (באלפי ש"ח) :

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
									חברות טכנולוגיה
(14,289)	(6,169)	(8,120)	(2,475)	-	(2,475)	(5,395)	(5,395)	-	ניטרון
(14,663)	1,003	(15,666)	(3,365)	-	(3,365)	(2,688)	-	(2,688)	אליאדה
(2,472)	-	(2,472)	(396)	-	(396)	(598)	-	(598)	סליום
(385)	-	(385)	-	-	-	(272)	-	(272)	תמר רובוטיקה
(450)	-	(450)	-	-	-	(320)	-	(320)	Accelario
457	457	-	-	-	-	(1,828)	-	(1,828)	Supplant
(7,472)	(7,472)	-	-	-	-	(544)	(544)	-	SOMV
(155)	(155)	-	-	-	-	(807)	(807)	-	SOMV2
12,599	12,599	-	9,917	9,917	-	-	-	-	Cognigo
4,578	4,578	-	(171)	(171)	-	(1,249)	(1,249)	-	אחרות
(22,252)	4,841	(27,093)	3,510	9,746	(6,236)	(13,701)	(7,995)	(5,706)	סה"כ
									נדל"ן
39,274	-	39,274	3,745	-	3,745	4,221	-	4,221	מגדלי הוד השרון
18	-	18	279	-	279	235	-	235	נדל"ן בארה"ב - Bon
361	-	361	153	-	153	(140)	-	(140)	קבוצת גירבינה
(6,824)	(6,824)	-	-	-	-	-	-	-	TVJ
4,596	2,216	2,380	553	-	553	554	-	554	נכס בהרצליה
8,449	8,449	-	12,785	12,785	-	-	-	-	BCRE
45,874	3,841	42,033	17,515	12,785	4,730	4,870		4,870	סה"כ
									השקעות ריאליות
(2,356)	-	(2,356)	-	-	-	(*)22,037	-	(*)22,037	אלון תבור(*)
(2,110)	-	(2,110)	(507)	-	(507)	(331)	-	(331)	קסם
(1,945)	-	(1,945)	(556)	-	(556)	284	-	284	Bean & Co
(28,902)	(29,012)	110	(11,839)	(11,870)	31	(5,716)	(5,752)	36	גילת

¹ תרומה לרווח (הפסד) של החברה כולל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות ואינה כוללת: רווחים (הפסדים) ממימוש השקעות, הפחתות (למעט הפרשים מקוריים) והשפעות חד פעמיות בחברה בגין השקעתה בחברה המוחזקת.

² כולל תוצאות מימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הוגן נדלן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס.

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
7,099	7,099	-	-	-	-	-	-	-	תנובה
(28,214)	(21,913)	(6,301)	(12,902)	(11,870)	(1,032)	16,274	(5,752)	22,026	סה"כ
									השקעות מימוניות
38,614	-	38,614	8,115	-	8,115	9,015	-	9,015	מניף
6,492	-	6,492	1,255	-	1,255	(3,715)	-	(3,715)	דוידסון
9,509	9,509	-	-	-	-	-	-	-	Lendbazz
54,615	9,509	45,106	9,370	-	9,370	5,300	-	5,300	סה"כ
50,023	(3,722)	53,745	17,493	10,661	6,832	12,743	(13,747)	26,490	סה"כ תרומת המגזרים
118	118	-	-	-	-	(243)	(243)	-	השקעות אחרות
(45,646)	-	(45,646)	(16,663)	-	(16,663)	(2,631)	-	(2,631)	הוצאות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
8,660	-	8,660	4,694	-	4,694	646	-	646	הטבת מס
13,155	(3,604)	16,759	5,524	10,661	(5,137)	10,515	(13,990)	24,505	רווח נקי (הפסד)

(*) ברבעון הראשון לשנת 2020 התרומה לרווח, המיוחסת לפרויקט אלון תבור במסגרת ההשקעות הריאליות, מתייחסת בחלקה לרווחים הנובעים משינוי בשווי נגזר משובץ. יצוין, כי רבעון ראשון לשנת 2020 הינו הרבעון הראשון בו מוצגת פעילות אלון תבור על פני תקופת רבעון מלאה.

4. נזילות ומקורות מימון

א. כללי

תזרים המזומנים של החברה, מהיותה חברת השקעות, מושפע בעיקר מעיתוי המימושים שמבצעת החברה, כאשר הוצאות מימון הנובעות ממימון ההשקעות השונות וכלל הוצאות החברה מוצגות בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בעוד התמורה ממימוש השקעות מוצגת בתזרים המזומנים מפעילות השקעה. בשל כך, תזרימי המזומנים של החברה, ששימשו לפעילות שוטפת לאורך זמן, הינם שליליים.

ב. במאזן המאוחד (באלפי ש"ח)

הסברי החברה לשינויים בסעיפי התזרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2019	2020	
	(121,578)	(38,935)	(48,358)	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) שוטפת
התזרים לתקופה הנוכחית נובע, בעיקר, מהשקעות ומתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות. התזרים בתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתנועה בפקדונות והשקעות בחברות אחרות.	96,470	7,667	(21,166)	תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתנועה באשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים.	(23,572)	39,620	52,167	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון

ג. החברה וחברות מאוחדות

1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

נתוני חוב ויתרות נכסים נזילות בקבוצה (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2019	2020	
523,032	542,487	490,613	יתרות נכסים נזילות (*)
(613,583)	(668,920)	(664,837)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(90,551)	(126,433)	(174,224)	נכסים נטו
0.5	0.5	0.5	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

(*) כולל מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים, פיקדונות לזמן קצר, חייבים והלוואות לזמן קצר.

(**) כולל, בעיקר, והתחייבויות למוסדות פיננסיים, כולל ריבית שנצברה.

2. מאפייני מימון

פעילות החברה (פירעון חובות, השקעות, הוצאות הנהלה וכלליות ודיבידנדים) ממומנת, בדרך כלל, מדיבידנדים המתקבלים מחברות מוחזקות, מהלוואות ממוסדות פיננסיים, מהנפקות אגרות חוב, מתמורה ממימוש נכסים, מדמי ניהול ומהכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה.

3. להלן תנועות כספיות עיקריות בחברה ובחברות מאוחדות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ						
2019			2019			2020			
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(באלפי ש"ח)									
(73,019)	(599,794)	526,775	(73,019)	(599,794)	526,775	(90,551)	(613,583)	523,032	יתרה לתחילת תקופה
(38,078)	-	(38,078)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
-	-	-	(38,078)	(38,078)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
-	(14,506)	14,506	-	(39,620)	39,620	-	(52,167)	52,167	קבלת הלוואה, נטו
-	11,248	(11,248)	-	1,065	(1,065)	-	1,863	(1,863)	פירעון התחייבויות פיננסיות
8,681	-	8,681	-	-	-	346	-	346	דיבידנד שהתקבל
50,712	-	50,712	-	-	-	-	-	-	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות
(99,731)	-	(99,731)	(8,700)	-	(8,700)	(6,060)	-	(6,060)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות
(67,208)	-	(67,208)	4,888	-	4,888	(15,035)	-	(15,035)	פרעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ						
2019			2019			2020			
נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסיים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(באלפי ש"ח)									
(99,530)	-	(99,530)	(18,922)	-	(18,922)	(39,539)	-	(39,535)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
110,917	-	110,917	18,798	-	18,798	(5,288)	-	(5,288)	מיון הלוואות לחברות קבלניות בין ז"א לז"ק
149,715	-	149,715	-	-	-	-	-	-	מיון נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בין ז"א לז"ק
-	-	-	-	-	-	(5,752)	-	(5,752)	שינויים בשווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות
(27,344)	(4,856)	(22,479)	(13,224)	5,683	(18,907)	(10,644)	755	(11,399)	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מימון ושוטפות, נטו
(5,666)	(5,666)	-	1,824	1,824	-	(1,705)	(1,705)	-	הוצאות מימון - הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על התחייבויות פיננסיות
(90,551)	(613,583)	523,032	(126,433)	(668,920)	542,487	(174,224)	(664,837)	490,613	יתרה לסוף התקופה

* נכסים נזילים כוללים מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופיקדונות לזמן קצר.

4. דיבידנדים

למיטב ידיעת החברה, לא קיימות מגבלות חוזיות ו/או אחרות על חלוקת דיבידנדים מהחברות המוחזקות על ידה. לפרטים נוספים ראו תקנה 13 לחלק ד' בדוח התקופתי לשנת 2019.

5. תמהיל השקעות

בהיותה חברת החזקות, בוחנת החברה את שווי נכסיה מול התחייבויותיה בהקשר של סוגית המימון והנזילות וכן את קיומם של אמצעים נזילים בידיה, לרבות הערכת נגישות סבירה לאמצעים כאמור, הדרושים לצורך פעילותה ופירעון חובותיה. להלן טבלה, המציגה את המשקל היחסי של השקעותיה העיקריות של החברה, במישרין ובעקיפין, המחושבים לפי יתרות ההשקעות בדוחותיה הכספיים³:

פירוט ההשקעות	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות	32%
מגדלי הוד השרון	14%
גילת	9%
אלון תבור	9%
TVJ	4%
דוידסון	3%
Bean & Co	3%
נדל"ן להשקעה	2%
סה"כ	76%

6. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

הגרעון בהון החוזר של החברה ליום 31 במרץ 2020, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחדים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970), מסתכם לסך של כ- 107,357 אלפי ש"ח.

5. דוח סולו מורחב

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, למחזיקי ניירות ערך של החברה ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרכה של הקבוצה. לפיכך, החליטה הנהלת החברה לפרסם באופן וולונטארי, בדוח הדירקטוריון, גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה, קרי – תמצית מאזנים ודוחות רווח והפסד של החברה, המוצגים על פי כללי ה- IFRS, למעט ההשקעות במניף וקסם אנרגיה בע"מ, המוצגות על בסיס השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המאוחד המוצג על פי כללי ה- IFRS) ("דוח הסולו המורחב"). הנהלת החברה סבורה, כי דוח הסולו המורחב מוסיף מידע רב, המסייע להבנת התרומה הגדולה של ההשקעות האמורות לסך הרווח של החברה. יצוין, כי דוח הסולו המורחב אינו מהווה דוח נפרד כמשמעות המונח בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ובתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 ואינו חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

³ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020. השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

דוח הסולו המורחב מצ"ב כנספת א' לדוח זה. דוח הסולו המורחב אינו מבוקר או נסקר על ידי רואי החשבון של החברה.

6. גילוי בדבר תכנית רכישה עצמית

ביום 31 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישת עצמית של מניות רגילות של החברה, בהיקף כספי של עד 50 מיליון ש"ח בתוקף עד ליום 31 במרץ 2021 ("תכנית הרכישה העצמית"). לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה העצמית, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-033462).

למועד הדוח, החברה לא ביצעה רכישה עצמית על פי תכנית הרכישה כאמור.

7. היבטי ממשל תאגידי

א. תרומות

לא חלו שינויים בדבר נוהל מדיניות התרומות של החברה ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019. לתאריך הדוח העניקה החברה תרומות בסך של כ-281 אלפי ש"ח.

ב. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בדבר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ומספרם המזערי שנקבע, ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

ג. גילוי בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. יחד עם זאת, שלושה מתוך חמשת חברי הדירקטוריון הינם דירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדח"צים).

ד. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח
--

לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח ראו ביאורים 7 ו-8 לדוחותיה הכספיים של החברה.

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 24 ביוני 2020



נספח א'

דוח סולו מורחב לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

דוחות סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה- IFRS, למעט ההשקעות במניף שירותים פיננסיים בע"מ וקסם אנרגיה בע"מ, המוצגות על בסיס השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המאוחד המוצג על פי כללי ה- IFRS). דוחות סולו מורחב אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ובתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970 ואינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	15,644	82,879	31,486
מזומנים המוגבלים בשימוש	83,569	292,614	83,564
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והלוואות לזמן קצר	146,119	90	152,011
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	20,734	21,047	21,342
סה"כ נכסים שוטפים	266,066	396,630	288,403
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	132,432	328,953	133,531
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך	703,792	494,701	662,608
נדל"ן להשקעה	31,103	28,877	31,100
רכוש קבוע, מיסים נדחים ונכס בגין זכות שימוש	8,406	4,050	7,047
סה"כ נכסים לא שוטפים	875,733	856,581	834,286
סה"כ נכסים	1,141,799	1,253,211	1,122,689
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	109,401	196,061	103,518
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה ומיסים שוטפים	8,819	47,485	8,595
סה"כ התחייבויות שוטפות	118,220	243,546	112,113
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות פיננסיות אחרות והלוואות מאחרים	4,309	4,571	4,375
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, מיסים נדחים והתחייבויות בגין חכירה	2,663	4,176	2,651
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	6,972	8,747	7,026
הון עצמי	1,016,607	1,000,918	1,003,550
סה"כ התחייבויות והון	1,141,799	1,253,211	1,122,689

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	2020	2019	2019	סעיף
4,272	946	952			דמי שכירות, יעוץ וניהול
					חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי
19,656	692	19,382			שיטת השווי המאזני, נטו ממס
76	-	35			הכנסות (הוצאות) אחרות
3,300	908	7,143			הכנסות מימון, נטו
(7,675)	1,981	(13,988)			רווח (הפסד) ממיימוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות
2,216	-	-			רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(17,349)	(3,698)	(3,652)			הוצאות הנהלה וכלליות
4,496	829	9,872			רווח לפני הטבת מס
8,659	4,695	643			מס הכנסה
13,155	5,524	10,515			רווח נקי



פרק ג'

דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2020**

(בלתי מבוקרים)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2020**

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

ע מ ד

23	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
24-25	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
26	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
27	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
28-30	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
31-33	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
34-47	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מבטח שמיר אחזקות בע"מ** (להלן - "החברה") וחברות בנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2020, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-525,410 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-19,429 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, 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 ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 24 ביוני, 2020

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרכז אבן עזר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

33,900	93,626	16,767
83,564	292,614	83,569
146,863	-	141,111
190,994	99,995	184,607
61,124	45,967	60,339
6,587	10,285	4,220
305	236	327
10,017	11,998	10,017
533,354	554,721	500,957

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים המוגבלים בשימוש
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוחזקים למימוש
הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים
מלאי נדל"ן

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות:

531,667	394,161	560,853
133,531	328,953	132,432
324,905	327,796	373,490
58,306	36,173	75,231
1,048,409	1,087,083	1,142,006

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הלוואות וחייבים לחברות קבלניות ואחרים לזמן ארוך
לקוחות

נדל"ן להשקעה

31,100	28,875	31,103
--------	--------	--------

רכוש קבוע, נטו

1,236	705	1,404
-------	-----	-------

נכס בגין זכות שימוש

2,978	3,384	2,843
-------	-------	-------

מוניטין

9,816	9,816	9,816
-------	-------	-------

מיסים נדחים

5,676	68	7,234
-------	----	-------

סה"כ נכסים לא שוטפים

1,099,215	1,129,931	1,194,406
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

1,632,569	1,684,652	1,695,363
-----------	-----------	-----------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
- המשך -

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
570,998	598,807	613,391
18,158	52,937	15,174
558	531	426
6,453	4,068	4,358
596,167	656,343	633,349
3,357	3,553	3,291
1,018	1,018	11,586
-	1,145	-
2,491	2,871	2,503
17,003	12,605	18,466
427	278	431
24,296	21,470	36,277
49,272	49,272	49,272
954,278	951,646	967,335
1,003,550	1,000,918	1,016,607
8,556	5,921	9,130
1,012,106	1,006,839	1,025,737
1,632,569	1,684,652	1,695,363

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבות בגין חכירה
 התחייבויות בגין מיסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות פיננסיות אחרות
 הלוואות וזכאים לזמן ארוך
 התחייבות מסים נדחים
 התחייבות בגין חכירה
 התחייבויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
 קרנות הון ועודפים

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג - חשבת	מאיר שמיר - מנהל כללי	יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון
--------------------	-----------------------	--------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 ביוני, 2020

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
892	143	148
2,449	553	554
68,675	15,196	18,379
-	115	-
7,146	-	17,104
12,468	9,964	4,198
2,216	-	-
-	1,981	-
76	-	35
93,922	27,952	40,418
27,880	6,390	5,845
46,061	17,478	7,077
-	1,477	-
7,675	-	13,988
1,041	-	1,920
82,657	25,345	28,830
11,265	2,607	11,588
4,968	3,360	(499)
16,233	5,967	11,089
(8,738)	(3,688)	2,525
(8,738)	(3,688)	2,525
7,495	2,279	13,614

הכנסות:

דמי יעוץ וניהול
 דמי שכירות
 מימון פרויקטים
 רווחים מפרויקטים
 חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
 המאזני, נטו ממס
 מימון
 רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 רווח ממימוש ומשערוך השקעות לכלולות ואחרות, נטו
 אחרות

הוצאות:

הנהלה וכלליות
 מימון
 חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
 המאזני, נטו ממס
 הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות
 הפסדים מפרויקטים ומירידת ערך מלאי

רווח לפני הטבת מס (מיסים על ההכנסה)

הטבת מס (מיסים על ההכנסה)

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
 הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו

סה"כ רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	ביאור
2019	2019 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

רווח לתקופה מיוחס ל:
בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

13,155	5,524	10,515
3,078	443	574
<u>16,233</u>	<u>5,967</u>	<u>11,089</u>

רווח למניה רגילה אחת (ש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ.
המיוחס לבעלים של החברה האם:

1.38	0.58	1.10
<u>1.38</u>	<u>0.58</u>	<u>1.10</u>

רווח למניה בסיסי

רווח למניה מדולל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:

9,520	9,520	9,520
<u>9,520</u>	<u>9,520</u>	<u>9,520</u>

בסיסי

מדולל

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס:
בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

4,417	1,836	13,040
3,078	443	574
<u>7,495</u>	<u>2,279</u>	<u>13,614</u>

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,272	256,109	(53,678)	5,585	(4,986)	3,889	(86,586)	833,945	1,003,550	8,556	1,012,106
-	-	-	-	-	-	-	10,515	10,515	574	11,089
-	-	2,525	-	-	-	-	-	2,525	-	2,525
-	-	2,525	-	-	-	-	10,515	13,040	574	13,614
-	-	-	-	-	17	-	-	17	-	17
-	-	-	-	-	17	-	-	17	-	17
49,272	256,109	(51,153)	5,585	(4,986)	3,906	(86,586)	844,460	1,016,607	9,130	1,025,737

יתרה ליום 1 בינואר 2020

תנועה בתקופת החשבון:

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרץ 2020

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
- המשך -

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,272	256,109	(44,940)	5,585	(4,986)	3,798	(86,586)	858,868	1,037,120	5,478	1,042,598
-	-	-	-	-	-	-	5,524	5,524	443	5,967
-	-	(3,688)	-	-	-	-	-	(3,688)	-	(3,688)
-	-	(3,688)	-	-	-	-	5,524	1,836	443	2,279
-	-	-	-	-	-	-	(38,078)	(38,078)	-	(38,078)
-	-	-	-	-	40	-	-	40	-	40
-	-	-	-	-	40	-	(38,078)	(38,038)	-	(38,038)
49,272	256,109	(48,628)	5,585	(4,986)	3,838	(86,586)	826,314	1,000,918	5,921	1,006,839

יתרה ליום 1 בינואר 2019

תנועה בתקופת החשבון:
רווח לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז בתקופה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרץ 2019

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
- המשך -

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	קרניה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
49,272	256,109	(44,940)	5,585	(4,986)	3,798	858,868	1,037,120	5,478	1,042,598
-	-	-	-	-	-	13,155	13,155	3,078	16,233
-	-	(8,738)	-	-	-	-	(8,738)	-	(8,738)
-	-	(8,738)	-	-	-	13,155	4,417	3,078	7,495
-	-	-	-	-	-	(38,078)	(38,078)	-	(38,078)
-	-	-	-	-	91	-	91	-	91
-	-	-	-	-	91	(38,078)	(37,987)	-	(37,987)
49,272	256,109	(53,678)	5,585	(4,986)	3,889	833,945	1,003,550	8,556	1,012,106

יתרה ליום 1 בינואר 2019

תנועה בשנת החשבון:

רווח לשנה

הפסד כולל אחר לשנה

רווח (הפסד) כולל לשנה

דיבידנד ששולם

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

16,233	5,967	11,089
(137,811)	(44,902)	(59,447)
(121,578)	(38,935)	(48,358)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

מזומן מוגבל לשימוש

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

תמורה נוספת ממימוש השקעה

השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה

רכישת רכוש קבוע

תמורה ממימוש רכוש קבוע

גביית הלוואות לזמן ארוך

מתן הלוואות לזמן ארוך

גביית הלוואות לזמן קצר

מתן הלוואות לזמן קצר

פיקדונות

198,505	(3,355)	-
(69,527)	-	(4,316)
7,407	-	-
(30,204)	(8,700)	(1,744)
43,305	-	-
(9)	-	(3)
(743)	(20)	(373)
90	-	160
10,882	5,927	-
(72,935)	(1,039)	(15,035)
1,212	-	145
(6,367)	-	-
14,854	14,854	-

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

96,470	7,667	(21,166)
--------	-------	----------

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פירעון הלוואות לזמן קצר

דיבידנד ששולם

207,831	39,620	41,667
-	-	10,500
(193,325)	-	-
(38,078)	-	-

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

(23,572)	39,620	52,167
----------	--------	--------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(48,680)	8,352	(17,357)
----------	-------	----------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

87,537	87,537	33,900
--------	--------	--------

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

(4,957)	(2,263)	224
---------	---------	-----

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

33,900	93,626	16,767
--------	--------	--------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
- ה מ ש ר -

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
9,483	(1,981)	8,594
91	40	17
(7,146)	1,477	(17,104)
12,914	-	346
5,291	-	5,395
(7,099)	-	-
(76)	-	(35)
235	56	80
(11,484)	(4,732)	(1,558)
153	4	4
992	6,320	130
(2,216)	-	-
1,041	(115)	1,920
4,957	2,263	(224)
7,138	3,332	(2,435)
2,778	-	-
(134,452)	(23,870)	(48,930)
34,922	4,948	9,395
(50,224)	(21,361)	(13,794)
2,027	(7,951)	(3,683)
(144,949)	(48,234)	(57,012)
(137,811)	(44,902)	(59,447)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
דרך רווח והפסד
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות
הפסד ממימוש, מירידת ערך ומהנפקה לצד ג' של השקעות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו
רווח הון בגין תמורה נוספת ממימוש השקעה
רווח הון ממימוש רכוש קבוע
פחת והפחתות
מסים נדחים, נטו
שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
שערוך הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הפסד (רווח) מפרויקטים וירידת ערך מלאי
שחיקת (שערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה במלאי נדל"ן
מתן הלוואות לחברות קבלניות
גביית הלוואות מחברות קבלניות
עליה בחייבים ויתרות חובה, לקוחות ונכסי מסים שוטפים ונכסים פיננסיים
אחרים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, במיסים שוטפים ובהתחייבויות פיננסיות
אחרות

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
- ה מ ש ר -

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
11,248	2,393	1,863	תשלומי ריבית
32,439	1,304	2,731	תקבולי ריבית
6,519	3,617	4,312	תשלומי מיסים

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
-	38,078	-	דיבידנד לשלם
-	8,681	-	דיבידנד לקבל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

- א. החברה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים: השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיות, השקעות מימוניות והשקעות ריאליות. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 5.
- ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף בתקופת הדיווח כמפורט בביאור 3א.

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

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

ליום 31 במרץ 2020, בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2019. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי.

ד. מסיים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המיסיים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללת את סך המיסיים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המיסיים הנדחים, למעט מיסיים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

הוצאות (הכנסות) מיסיים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצרכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מיסיים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שערי החליפין ועל המדד:

מדד בישראל מדד בגין	שער החליפין היציג של	
	היורו	הדולר
נקודות	(ש"ח ל-1 יורו)	(ש"ח ל-1 דולר)

תאריך הדוחות הכספיים:

100.7	3.9003	3.565	ליום 31 במרץ 2020
100.7	4.0782	3.632	ליום 31 במרץ 2019
100.8	3.8782	3.456	ליום 31 בדצמבר 2019

%	%	%
---	---	---

שיעור השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

(0.10)	0.57	3.15	ביום 31 במרץ 2020
0.50	(4.97)	(3.09)	ביום 31 במרץ 2019

לשנה שהסתיימה:

0.60	(9.63)	(7.79)	ביום 31 בדצמבר 2019
------	--------	--------	---------------------

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

- **תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):**

התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

 - נוספה הבהרה לסעיפים 69 ו-73 לתקן שמדגישה שעל מנת שניתן יהיה לסווג התחייבות כלא שוטפת, הזכות לדחות את הסילוק צריכה להתקיים לתום תקופת הדיווח.
 - המילים "בלתי מותנית" הוסרו מסעיף 69 לתקן ונוספה פסקה חדשה שמבהירה שאם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה במועד מאוחר יותר.
 - הובהר כי בחינת סיווג ההתחייבות כלא שוטפת תבוצע בהתייחס לזכות שיש לישות ולא בהתאם לצפי שלה האם תממש זכות זו.
 - נוספה הגדרה למונח "סילוק". בהתאם להגדרה, "לצורך סיווג התחייבות כשוטפת או כלא שוטפת, סילוק מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה מחיקת (extinguishment) ההתחייבות". העברה יכולה להיות מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

לתיקון האמור לעיל לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים.
 - השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים אחרים (פרט למכשירים נגזרים) נקבע באמצעות טכניקות תמחור מקובלות בהתבסס על ניתוח תזרימי מזומנים מהוונים המנותחים תוך שימוש במחירים מעסקאות שוק נוכחיות נצפות וציטוטים של סוחרים לגבי מכשירים דומים.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

(1) שינויים מהותיים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

להלן מפורטים השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן, לגביהם חל שינוי משמעותי בשווי ההוגן בתקופות המדווחות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 31 במרץ 2020	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
141,111	(5,752)	-	146,863	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 31 במרץ 2019	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
164,004	(20,551)	-	184,555	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת
41,018	12,668	249	28,101	השקעה ב-BCRE (*)
20,950	9,917	-	11,033	השקעה ב-COGNIGO (*)

(*) במהלך הרבעון השני של שנת 2019 נחתמו הסכמים למכירה השקעות אלו. השווי הוגן נקבע בהתאם להסכמים אלו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019				
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
146,863	(37,692)	-	184,555	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת (*)
21,606	9,044	(15,540)	28,102	השקעה ב-Bcre
-	12,600	(23,633)	11,033	השקעה ב-Cognigo
-	2,563	(4,037)	1,474	השקעה ב-Cooladata

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן: (המשך)

(2) רמות שווי הוגן:

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
147,654	-	122,386	270,040
-	-	133,403	133,403
-	-	53,479	53,479
147,654		309,268	456,922
-	-	31,103	31,103

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד:

השקעה במניות

הלוואות לחברות כלולות

הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא

מועד פירעון

סה"כ נכסים פיננסיים

נדל"ן להשקעה

ליום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
175,203	33,735	106,173	315,111
-	-	120,113	120,113
-	2,568	52,068	54,636
175,203	36,303	278,354	489,860
-	-	28,875	28,875

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד:

השקעה במניות

הלוואות לחברות כלולות

הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא

מועד פירעון

סה"כ נכסים פיננסיים

נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
153,406	-	123,484	276,890
-	-	184,020	184,020
-	-	48,974	48,974
153,406	-	356,478	509,524
-	-	31,100	31,100

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד:

השקעה במניות

הלוואות לחברות כלולות

הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא

מועד פירעון

נדל"ן להשקעה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן: (המשך)

(3) נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר):

השקעה במניות	הלוואות לחברות כלולות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	נדל"ן השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
123,484	184,020	48,974	31,100	387,578
יתרה ליום 1 בינואר 2020				
-	(1,000)	-	-	(1,000)
תנועה במהלך התקופה:				
-	(57,994)	-	-	(57,994)
1,744	7,035	4,227	3	13,009
-	1,135	-	-	1,135
(2,842)	207	278	-	(2,357)
122,386	133,403	53,479	31,103	340,371
יתרה ליום 31 במרץ 2020				

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר):

השקעה במניות	הלוואות לחברות כלולות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	נדל"ן השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
111,054	120,756	52,508	28,875	313,193
יתרה ליום 1 בינואר 2019				
(13,602)	-	(2,568)	-	(16,170)
5,808	1,067	3,053	-	9,928
2,913	(1,710)	(925)	-	278
106,173	120,113	52,068	28,875	307,229
יתרה ליום 31 במרץ 2019				

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן: (המשך)

(3) נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר):

השקעה במניות אלפי ש"ח	הלוואות לחברות כלולות אלפי ש"ח	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון אלפי ש"ח	נדל"ן השקעה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
111,054	120,756	52,508	28,875	313,193
יתרה ליום 1 בינואר 2019				
3,581	-	(3,581)	-	-
תנועה במהלך השנה:				
-	-	(11,442)	-	(11,442)
(33,141)	-	(15,789)	-	(48,930)
22,925	67,229	13,557	9	103,720
-	(1,237)	-	-	(1,237)
19,065	(2,727)	13,721	2,216	32,275
123,484	184,021	48,974	31,100	387,579
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019				

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים

א. כללי:

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים, מתבססת על פעילות הקבוצה בארבעה תחומים עיקריים: השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיה, השקעות מימוניות והשקעות ריאליות. חלק מהוצאות המימון והנהלה וכלליות מהוות חלק אינטגרלי מהוצאות הקבוצה ואינן מיוחסות באופן ספציפי למגזר פעילות. חלק מהפעילות משתקף במלואו בדוחות הכספיים המאוחדים וחלק אחר מבוצע באמצעות חברות כלולות.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

תוצאות המגזר כוללות את הרווח (הפסד) שהופקו מפעילות כל מגזר בר דיווח. דיווחים אלה נערכו על בסיס מדיניות חשבונאית זהה לזו המיושמת בקבוצה.

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	השקעות ריאליות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח
19,082	-	-	-	703	18,379	-
-	(6,331)	-	-	-	6,331	-
17,104	-	-	22,322	4,202	(3,715)	(5,705)
36,186	(6,331)	-	22,322	4,905	20,995	(5,705)
(13,988)	-	(243)	(5,752)	-	-	(7,993)
(7,982)	6,331	-	(709)	-	(13,604)	-
14,216	-	(243)	15,861	4,905	7,391	(13,698)
(2,628)						
11,588						

הכנסות:

מלקוחות חיצוניים

הכנסות בינחברתיות

חלק בתוצאות חברות

כלולות

סה"כ הכנסות (הוצאות)
המגזר

הפסד ממימוש ומירידת
ערך השקעות בחברות
מוחזקות ואחרות

הוצאות המגזר

תוצאות המגזר

התאמת מגזרים בני דיווח
לרווח והפסד

רווח לפני מיסים על
הכנסה בדוח המאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	השקעות ריאליות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
15,892	-	-	-	696	15,196	-	הכנסות:
-	(5,374)	-	-	-	5,374	-	מלקוחות חיצוניים
(1,477)	-	-	(556)	4,060	1,255	(6,236)	הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות
							כלולות
14,415	(5,374)	-	(556)	4,756	21,825	(6,236)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
1,981	-	-	(20,550)	12,784	-	9,747	רווח (הפסד) ממימוש ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
(4,775)	5,374	-	-	-	(10,149)	-	הוצאות המגזר
11,621	-	-	(21,106)	17,540	11,676	3,511	תוצאות המגזר
(9,014)							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
2,607							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	השקעות ריאליות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח	
72,016	-	-	-	3,272	68,744	-	הכנסות:
-	(23,737)	-	-	-	23,737	-	מלקוחות חיצוניים
8,681	-	-	8,681	-	-	-	הכנסות בינחברתיות
							הכנסות מדיבידנד
7,146	-	-	(4,301)	32,048	6,492	(27,093)	חלק בתוצאות חברות כלולות
87,843	(23,737)	-	4,380	35,320	98,973	(27,093)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(7,675)	-	7,126	(37,692)	8,449	9,509	4,933	רווח (הפסד) ממימוש ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
2,216	-	-	-	2,216	-	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(25,469)	23,737	-	(4,294)	-	(44,912)	-	הוצאות המגזר
56,915	-	7,126	(37,606)	45,985	63,570	(22,160)	תוצאות המגזר
(17,272)							הנהלה וכלליות ואחרות
3,791							הכנסות מימון
(32,169)							הוצאות מימון
11,265							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד
4,968							הטבת מס
-							רווח מפעילות מופסקת
16,233							רווח לשנה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעות בחברות כלולות

א. מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של חברות כלולות:

מידע על מגדלי הוד השרון בע"מ:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
8,884	13,138	17,416
897,319	820,656	897,311
(31,975)	(34,544)	(35,675)
(388,678)	(386,044)	(383,798)
<u>485,550</u>	<u>413,206</u>	<u>495,254</u>
 202,036	 171,409	 206,144
 <u>6,007</u>	 <u>6,007</u>	 <u>6,007</u>
 -	 2,061	 -
 <u>208,043</u>	 <u>179,477</u>	 <u>212,151</u>

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

נכסים, נטו

חלק הקבוצה בנכסים, נטו

ערבות שהועמדה

הלוואות שהועמדו

סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בע"מ בספרי החברה

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
69,015	17,427	17,681
90,927	8,583	9,704
<u>38,493</u>	<u>3,633</u>	<u>4,108</u>

הכנסות

רווח נקי לתקופה

חלק הקבוצה ברווח

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

א. מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של חברות כלולות: (המשך)

מידע על MRC Alon Tavor Power Ltd :

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
88,960	205,430	נכסים שוטפים
1,957,828	2,021,985	נכסים לא שוטפים
(137,229)	(224,716)	התחייבויות שוטפות
(1,753,628)	(1,780,953)	התחייבויות לא שוטפות
155,931	221,746	נכסים, נטו
51,977	73,915	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
52,586	57,994	הלוואות שהועמדו
104,563	131,909	סה"כ השקעה ב- MRC Alon Tavor Power Ltd בספרי החברה

לתקופה של שמונה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (*)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
51,521	183,335	הכנסות
(7,069)	65,815	רווח (הפסד) לתקופה
(2,356)	21,938	חלק הקבוצה ברווח (הפסד)

(*) עיקר הפעילות החלה ביום 3 בדצמבר 2019, עם השלמת ההסכם ומסירת הממכר.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעות בחברות כלולות (המשך)

ב. חברות כלולות שדוחותיהן צורפו / לא צורפו לדוחות החברה:

(1) חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה:

שמות חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה	הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה
ג'רביניה החזקות בע"מ	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
ניוטרון בע"מ	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
סליום בע"מ	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
תמר רובוטיקה בע"מ	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
Jarvinia (Cyprus) Limited	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
Bean & Co Global Ltd.	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
Davidson Capital Growth GmbH & CO.KG	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
Tower Vision Jersey Ltd.	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
Bon MS Holdings LLC	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
Target Yttrium Ltd.	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
Aliada Group Inc.	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
Accelario Software Ltd.	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
Supplant Ltd.	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף
KDC MEDIA FUND L.P.	דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף

(2) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

שמות חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה	הסיבה בגינה צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה
מגדלי הוד השרון בע"מ	החברה הכלולה היא בעלת חשיבות ניכרת לעסקי התאגיד או לפעילותו
MRC Alon Tavor Power Ltd	החברה הכלולה היא בעלת חשיבות ניכרת לעסקי התאגיד או לפעילותו

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. בתקופת הדוח העבירה החברה סכומים נוספים של כ- 5.7 מיליון ש"ח כהשקעות נוספות לחברות המוחזקות על ידה וכ- 10.6 מיליון ש"ח בהלוואות.
- ב. ביום 31 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישת עצמית של מניות רגילות של החברה, בהיקף כספי של עד 50 מיליון ש"ח בתוקף עד ליום 31 במרץ 2021 ("תוכנית הרכישה העצמית"). לפרטים נוספים אודות תוכנית הרכישה העצמית, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-033462). למועד הדוח, החברה לא ביצעה רכישה עצמית על פי תוכנית הרכישה כאמור.
- ג. בעקבות התפרצות והתפשטות נגיף ה"קורונה" (COVID-19) (להלן: "הנגיף") במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 והתפשטותו הגלובלית, קיים סיכון מאקרו כלכלי גלובלי, המשרה, בין היתר, חוסר ודאות רב באשר להשפעתו על כלכלות העולם ועל השווקים הפיננסיים. לאור התפשטות הנגיף, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים שמטרתם למנוע את התפשטותו. להתפשטות הנגיף והן לצעדים הננקטים על ידי מדינות העולם כאמור ישנן השלכות משמעותיות על הכלכלה העולמית. פוטנציאל הנזק של מגיפת ה"קורונה" על הצמיחה והכלכלה העולמית תלוי רבות במידת המהירות וביכולתן של מדינות העולם למגר את התפשטות המגיפה.
- מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר היקפו ותקופת התמשכותו אינם בשליטת החברה ולכן למועד אישור הדוחות הכספיים אין באפשרות החברה להעריך את משך האירוע, את עוצמתו ואת מלוא השלכותיו על תחומי הפעילות ותוצאות פעילותה של החברה, אולם להערכתה, המשך התפשטות הנגיף בארץ ובעולם עשוי להיות בעל השפעה שלילית על פעילותן של חברות הפועלות בענפים ובתחומים רבים, ובכלל זה על תחומי ההשקעות במגזרי הטכנולוגיה, הנדל"ן, הפיננסים וההשקעות הריאליות.
- יצוין, כי לחברה השקעות שונות, בין היתר בניירות ערך סחירים המושפעים באופן ישיר משינויים והתפתחויות בכלכלות העולם ובשווקים הפיננסיים. כמו-כן לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיות המושפעים משינויים בשערי הדולר והיורו.
- להערכת החברה, עד למועד אישור דוח זה, השלכות התפרצות נגיף הקורונה על הקבוצה אינן עולות כדי השפעה מהותית על פעילותה העסקית של הקבוצה, לרבות על הכנסותיה, הוצאותיה ורווחיותה. כמו כן, להערכת החברה, אין למשבר הקורונה עד מועד הדוח השפעה מהותית על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.
- החברה בחנה קיומם של סממנים לירידת ערך של השקעותיה והגיעה למסקנה כי לא קיימים סממנים כאלה והיא אינה צופה בשלב זה ירידת ערך מהותית של השקעותיה עקב משבר הקורונה.
- לפירוט אודות השקעות החברה השונות על מאפייניהן השונים ראו ביאורים 7, 11 ו-26 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בחודש אפריל 2020, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז ת"א, בין היתר, הפקדה בתנאים של תכנית - 504-0511584: ה/2408 - המנופים 3-5 ("התוכנית") החלה, בין היתר, על נכס החברה הממוקם ברחוב המנופים 3, הרצליה. עקרונות התוכנית משלבים בניין משרדים יחד עם מגורים, כאשר חלק החברה ביחס למקרקעין עליהם חלה התוכנית מהווה כ-38% מכלל הזכויות בפרויקט המתוכנן בהתאם לתוכנית.
- בשל ראשוניות התהליך, בשלב זה אין בידי החברה להעריך את השפעות הפקדת התוכנית, מימוש הוצאת התוכנית לפועל ו/או הקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית.
- ב. ביום 20 במאי 2020 הגישה קבוצה בה חברה, בין היתר, החברה (חברי הקבוצה האחרים הינם בעלי מניות, במישרין ו/או בעקיפין, בחברת Mrc Alon Tavor Power Ltd, בה מחזיקה החברה כשליש מהון המניות המונפק והנפרע), הצעה במסגרת מכרז לרכישת תחנת כוח באתר רמת חובב של חברת החשמל. הצעת הקבוצה במכרז לא נבחרה כהצעה הזוכה.
- ג. לאחר תאריך הדוחות הכספיים חלה ירידה של 3.67% בשער החליפין של הדולר. השפעת הירידה על יתרת הנכסים נטו במטבעות אלו ליום 31 במרץ 2020 הינה קיטון בהון העצמי בסך של 18,568 אלפי ש"ח, אשר ממנו 4,999 אלפי ש"ח יביא לקיטון קרנות ההון מהפרשי תרגום ו- 13,570 אלפי ש"ח יזקק לרווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2020

**ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

49	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)
50-51	נתונים על המצב הכספי
52	נתונים על רווח והפסד
53	נתונים על הרווח הכולל
54-55	נתונים על תזרימי המזומנים
56	מידע נוסף

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי ביניים הנפרד לפי תקנה ד'38
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מבטח שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי ביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי ביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 525,410 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 19,429 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד 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 ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 24 ביוני, 2020

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

משרד נצרת
מרכזי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
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

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש
הלוואות לזמן קצר
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים

23,538	59,289	8,371
-	212,309	-
499	-	359
3,103	1,322	1,008
299	230	320
<u>27,439</u>	<u>273,150</u>	<u>10,058</u>

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שטרי הון והלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לזמן ארוך

1,702,775	1,645,747	1,712,044
271	271	271
853,801	803,308	879,485
30,508	23,737	34,416
<u>2,587,355</u>	<u>2,473,063</u>	<u>2,626,216</u>

נדל"ן להשקעה

31,100	28,875	31,103
--------	--------	--------

נכס בגין זכות שימוש

2,978	3,384	2,843
-------	-------	-------

רכוש קבוע, נטו

1,179	666	1,350
-------	-----	-------

סה"כ נכסים לא שוטפים

2,622,612	2,505,988	2,661,512
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

<u>2,650,051</u>	<u>2,779,138</u>	<u>2,671,570</u>
------------------	------------------	------------------

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין חכירה

103,518	196,061	109,401
7,906	46,729	7,586
558	531	426
111,982	243,321	117,413

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

שטרי הון והלוואות מחברות מוחזקות
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות בגין הטבות לעובדים

1,531,868	1,531,868	1,534,887
2,491	2,871	2,503
160	160	160
1,534,519	1,534,899	1,537,550

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.
קרנות הון ועודפים

49,272	49,272	49,272
954,278	951,646	967,335
1,003,550	1,000,918	1,016,607

סה"כ הון

2,650,051	2,779,138	2,671,570
-----------	-----------	-----------

סה"כ התחייבויות והון

שם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג - חשבת	מאיר שמיר - מנהל כללי	יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון
--------------------	-----------------------	--------------------------------

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: תל אביב, 24 ביוני, 2020

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על רווח והפסד

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
450	113	113
2,380	553	554
10,974	10,732	7,549
22,839	6,292	6,672
2,216	-	-
7,099	-	-
76	-	35
<u>46,034</u>	<u>17,690</u>	<u>14,923</u>
17,348	3,698	3,115
15,531	8,468	1,293
<u>32,879</u>	<u>12,166</u>	<u>4,408</u>
<u>13,155</u>	<u>5,524</u>	<u>10,515</u>

הכנסות:

דמי יעוץ וניהול
דמי שכירות
חלק החברה ברווח השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס מימון
התאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
תמורה נוספת ממימוש השקעות בשנים קודמות
אחרות

הוצאות:

הנהלה וכלליות
מימון

רווח לתקופה

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
13,155	5,524	10,515
(8,738)	(3,688)	2,525
(8,738)	(3,688)	2,525
4,417	1,836	13,040

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:
 סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
 הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ לאחר מס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	בלתי מבוקר	

13,155	5,524	10,515
(34,569)	(11,574)	(11,234)

(21,414)	(6,050)	(719)
----------	---------	-------

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

205,119	-	-
(54,333)	-	(4,316)
7,407	-	-
(9)	-	-
(693)	-	(373)
90	-	160
(99,197)	-	(19,938)
71,990	19,270	1,703
(595)	-	-
-	-	145
14,854	14,854	-
144,633	34,124	(22,619)

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

103,081	-	5,000
(193,325)	-	3,019
(38,078)	-	-
(128,322)	-	8,019

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
הלוואות ושטרי הון מחברות מאוחדות
חלוקת דיבידנד

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

(5,103)	28,074	(15,319)
---------	--------	----------

עלייה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים

32,817	32,817	23,538
--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

(4,176)	(1,602)	152
---------	---------	-----

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

23,538	59,289	8,371
--------	--------	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

92	40	17	
(10,974)	(10,732)	(7,549)	הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
221	56	77	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(76)	-	(35)	פחת והפחתות
(13,432)	(183)	(5,345)	רווח הון מממוש רכוש קבוע
(2,216)	-	-	שערוך הלוואות לזמן ארוך
4,176	1,602	(152)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(29,308)	(9,217)	(12,987)	שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(2,372)	(214)	2,074	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה ונכסי מסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
(2,889)	(2,143)	(321)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
(5,261)	(2,357)	1,753	
(34,569)	(11,574)	(11,234)	

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

4,952	998	-	ריבית ששולמה
4,841	1,304	42	ריבית שהתקבלה

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

-	38,078	-	דיבידנד לשלם
---	--------	---	--------------

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע נוסף

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

החברה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים:

השקעות בתחום הנדל"ן, השקעות בחברות טכנולוגיות, השקעות מימוניות והשקעות ריאליות.

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

(2) הגדרות:

החברה - מבטח שמיר אחזקות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א(3) לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 3 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי זה.

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
8,368	871	141
15,170	45,501	6,395
-	12,917	1,835
23,538	59,289	8,371

מזומנים ויתרות מזומנים נקובים בש"ח
מזומנים ושווי מזומנים נקובים במטבעות אחרים
פיקדונות לזמן קצר



פרק ד'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מאיר שמיר, מנהל כללי.

2. לימור אבידור, משנה למנכ"ל ומזכיר החברה.

3. אורנה אלמוג, חשבת החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדו"חות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין, שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדו"ח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדו"ח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית הינה אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג (ד)(1)

אני, מאיר שמיר, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2020 ("הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות ;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה, שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

מאיר שמיר, המנהל הכללי

24 ביוני, 2020

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38 ג (ד)(2)

אני, אורנה אלמוג, מצהירה כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדו"חות לתקופת הביניים של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2020 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהן מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי, את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

אורנה אלמוג, חשבת החברה

24 ביוני, 2020

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 במרס, 2020

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-9	באורים לדוחות הכספיים ביניים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מגדלי הוד השרון בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרס 2020 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
27 באפריל, 2020

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
3,446	7,129	8,822
5,438	6,009	8,594
8,884	13,138	17,416
897,240	820,550	897,240
79	106	71
897,319	820,656	897,311
906,203	833,794	914,727
22,226	22,093	22,115
2,308	2,019	3,477
7,441	10,432	10,083
31,975	34,544	35,675
261,096	275,463	254,440
-	4,807	-
127,582	105,774	129,358
388,678	386,044	383,798
2	2	2
477,246	404,902	486,950
8,302	8,302	8,302
485,550	413,206	495,254
906,203	833,794	914,727

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה

רכוש קבוע

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
התחייבויות לספקים וקבלני משנה
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
הלוואות מבעלי מניות
מסים נדחים

הון

הון מניות

יתרת רווח

קרן הון מעסקה עם בעלי מניות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

27 באפריל, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ירון רוקמן
מנכ"ל

מאיר שמיר
דירקטור

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2019	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>הכנסות</u>
57,629	14,553	14,905	מדמי שכירות
11,386	2,874	2,776	מדמי ניהול
69,015	17,427	17,681	
12,561	2,732	2,860	הוצאות אחזקה, נטו
56,454	14,695	14,821	רווח גולמי
2,006	555	906	הוצאות הנהלה וכלליות
74,578	(659)	(363)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
129,026	13,481	13,552	רווח תפעולי
11,334	1,790	899	הוצאות מימון, נטו
117,692	11,691	12,653	רווח לפני מסים על הכנסה
26,765	3,108	2,949	מסים על הכנסה
90,927	8,583	9,704	רווח נקי
90,927	8,583	9,704	סה"כ רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
2	477,246	8,302	485,550
-	9,704	-	9,704
2	486,950	8,302	495,254

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 במרס, 2020

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
2	396,319	8,302	404,623
-	8,583	-	8,583
2	404,902	8,302	413,206

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 במרס, 2019

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
מבוקר			
אלפי ש"ח			
2	396,319	8,302	404,623
-	(10,000)	-	(10,000)
-	90,927	-	90,927
2	477,246	8,302	485,550

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

דיבידנד

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח הפסד:

11,334	1,790	899
(74,578)	659	363
36	9	10
26,765	3,108	2,949
(36,443)	5,566	4,219

הוצאות מימון, נטו

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה

פחת

מסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה בהתחייבויות לספקים וקבלני משנה

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

1,180	(29)	(2,903)
948	658	1,169
(2,070)	1,480	1,279
58	2,109	(455)

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

ריבית ששולמה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

(9,402)	(2,365)	(2,217)
(3,944)	(257)	(1,019)
940	-	1,037
(12,406)	(2,622)	(2,199)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(2,112)	(659)	(363)
(2,112)	(659)	(363)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(22,253)	(5,524)	(5,530)
(10,000)	-	-
(18,000)	(14,000)	-
(50,253)	(19,524)	(5,530)
(10,229)	(6,546)	5,376
13,675	13,675	3,446
3,446	7,129	8,822

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

דיבידנד לבעלי מניות

פרעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומניםיתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופהיתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3: - הון חוזר

ליום 31 במרס, 2020 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך שנלקחו לצורך מימון השקעותיה ארוכות המועד, אשר מועד פירעונן יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת החברה, על בסיס ניסיון העבר יש באפשרות החברה לקבל הלוואות לזמן ארוך או קצר לצורך המשך מימון השקעותיה ופירעון התחייבויותיה.

באור 4: - הוצאות אחזקה, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1,522	361	323
1,385	320	352
3,818	937	913
595	172	210
1,056	199	281
2,107	416	346
(2,424)	(537)	(474)
2,992	473	518
378	110	110
978	243	245
154	38	36
12,561	2,732	2,860

שירותי ניהול ופיקוח לבעלי המניות
ניקיון ופינוי אשפה
שמירה
שכר עבודה
מעליות ומיזוג אוויר
אחזקה
חשמל
ארנונה
ביטוח
הוצאות שכירות
אחרות

באור 5: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2019	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1,063	266	266
29	19	19
43	17	6
764	235	449
6	-	-
1	-	149
99	18	17
2,005	555	906

דמי ניהול לבעלי מניות
שירותים מקצועיים
אחזקת משרד וטלפון
תרומות
הפרשה לתביעות
משפטיות
אחרות

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19). מדינות רבות, לרבות ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים, בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועות אזרחים, התכנסויות, סגירת גבולות וכיוצא באלה.

למועד אישור הדוחות הכספיים לאירוע לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים וזאת מאחר והשוכרים המשיכו לשלם את דמי השכירות למעט שוכר אחד אשר ביקש וקיבל דחיות בתשלום שכר דירה.

להערכת החברה במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם צעדי המניעה יחמירו ומספר החולים יעלה, הפגיעה הכלכלית במשק צפויה להחריף ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה. כמו כן, התפתחותו של מיתון עולמי עשויה להשפיע על הכנסותיה של החברה מדמי שכירות/להביא לירידה בביקושים לשטחי משרדים ולפגיעה ביכולתם של השוכרים לעמוד בהתחייבויותיהם וכפועל יוצא מכך להשפיע על תזרים המזומנים של החברה.

C:\אשטרום נכסים\אשטרום נכסים 2020\0320\מגדלי הוד השרון\מגדלי הוד השרון נקי 20-03.docx

MRC Alon Tavor Power Ltd.

**Interim Financial Statements
As at March 31, 2020**

Condensed Interim Financial Statements as at March 31, 2020

Contents

	Page
Condensed interim financial statements	
Review report on the condensed interim financial statements	2
Condensed interim statements of financial position	3
Condensed interim income statements	4
Condensed interim statements of changes in equity	5
Condensed interim statements of cash flows	6
Notes to the condensed interim financial statements	7



Somekh Chaikin
KPMG Millennium Tower
17 Ha'arba'a Street, PO Box 609
Tel Aviv 6100601, Israel
+ 972 3 684 8000

Review Report to the Shareholders of MRC Alon Tavor Power Ltd.

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of MRC Alon Tavor Power Ltd. ("the Company") comprising of the interim statement of financial position as of March 31, 2020 and the income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the three-month period then ended. The Board of Directors and Management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information in accordance with IAS 34 "*Interim Financial Reporting*".

Scope of Review

We conducted our review in accordance with Standard on Review Engagements (Israel) 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity" of the Institute of Certified Public Accountants in Israel. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with generally accepted auditing standards in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying financial information was not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34.


Somekh Chaikin
Certified Public Accountants (Isr.)

May 10, 2020

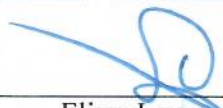
Condensed Interim Statements of Financial Position as at March 31, 2020

	March 31 2020	December 31 2019
	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands
Current assets		
Cash	31,452	7,052
Trade receivables	126,233	51,521
Other receivables	45,377	28,387
Derivative instrument	2,368	2,000
Total current assets	205,430	88,960
Non-current assets		
Pledged deposits	46,955	1,661
Inventory	24,894	23,305
Derivative instrument	49,257	11,921
Fixed assets	1,451,999	1,462,300
Intangible assets	448,880	456,531
Deferred tax assets	-	2,110
Total non-current assets	2,021,985	1,957,828
Total assets	2,227,415	2,046,788
Current liabilities		
Loans and borrowings	136,876	101,906
Trade payables	71,180	28,879
Other payables	16,660	6,444
Total current liabilities	224,716	137,229
Non-current liabilities		
Liabilities to banks	1,591,104	1,566,782
Shareholders loans	172,300	157,300
Other long-term payables	-	29,546
Deferred tax liabilities	17,549	-
Total non-current liabilities	1,780,953	1,753,628
Total liabilities	2,005,669	1,890,857
Equity		
Share capital	*	*
Share premium	163,000	163,000
Retained earnings (accumulated deficit)	58,746	(7,069)
Total equity	221,746	155,931
Total liabilities and equity	2,227,415	2,046,788

* Less than one thousand NIS


 Erez Balasha
 Chairman of the Board of
 Directors


 Elad Cohen
 CEO


 Eliran Levy
 Financial Manager

Date of approval of the financial statements: May 10, 2020

The accompanying notes are an integral part of these condensed interim financial statements.

Condensed Interim Income Statements

	For the three months ended March 31 2020 (Unaudited) NIS thousands	For the period from May 7 to December 31 2019 (Audited) NIS thousands
Revenues	183,335	51,521
Manufacturing & Maintenance expenses	(89,717)	(27,540)
Salaries and subcontractors' expenses	(4,618)	(986)
Administrative and IT expenses	(1,023)	(223)
Acquisition costs	-	(13,115)
	(95,358)	(41,864)
Operating profit before depreciation and amortization	87,977	9,657
Depreciation and amortization	(19,160)	(5,421)
Operating profit	68,817	4,236
Financing income	37,704	13,921
Financing expenses	(21,047)	(27,336)
Financing income (expenses), net	16,657	(13,415)
Profit (Loss) before taxes on income	85,474	(9,179)
Tax benefit (Tax expenses)	(19,659)	2,110
Profit (Loss) for the period	65,815	(7,069)

The accompanying notes are an integral part of these condensed interim financial statements.

Condensed Interim Statements of Changes in Equity

	Share Capital	Share premium	Retained earnings (Accumulated Deficit)	Total
For the three months ended March 31, 2020 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2020	*	163,000	(7,069)	155,931
Profit for the period	-	-	65,815	65,815
Balance as at March 31, 2020	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>58,746</u>	<u>221,746</u>

	Share Capital	Share premium	Accumulated deficit	Total
For the Period from May 7, 2019 to December 31, 2019 (audited)				
Balance as at May 7, 2019	-	-	-	-
Loss for the period	-	-	(7,069)	(7,069)
Transactions with owners recognized directly in equity:				
Issue of ordinary shares	*	163,000	-	163,000
Balance as at December 31, 2019	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>(7,069)</u>	<u>155,931</u>

* Less than one thousand NIS

The accompanying notes are an integral part of these condensed interim financial statements.

Condensed Interim Statements of Cash Flows

	For the three months ended	For the period from May 7 to
	March 31, 2020 (Unaudited)	December 31, 2019 (Audited)
	NIS thousands	NIS thousands
Cash flows from operating activities		
Profit (loss) for the period	65,815	(7,069)
Adjustments for:		
Depreciation	11,508	3,117
Amortization of intangible assets	7,651	2,304
Change in fair value of embedded derivative	(37,704)	(13,921)
Financing expenses	9,166	22,763
Income tax	19,659	(2,110)
Change in long term inventory	(1,589)	(12,305)
Change in trade and other receivables	(91,702)	(79,908)
Change in trade and other payables	22,971	35,323
Net cash from (used in) operating activities	5,775	(51,806)
Cash flows from investing activities		
Increase in pledged deposits	(45,294)	(1,661)
Acquisition of fixed assets	(1,207)	(29,999)
Restricted cash deposit		
Power plant acquisition	-	(1,875,707)
Net cash used in investing activities	(46,501)	(1,907,367)
Cash flows from financing activities		
Interest paid	363	-
Proceeds from issue of share capital	-	163,000
Loans received from shareholders	15,000	157,300
Loans received from banks	49,763	1,645,925
Net cash from financing activities	65,126	1,966,225
Net increase in cash	24,400	7,052
Cash at the beginning of the year	7,052	-
Cash at the end of the period	31,452	7,052

The accompanying notes are an integral part of these condensed interim financial statements.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 1 - General

A. Reporting entity

MRC Alon Tavor Power Ltd. (the “**Company**”), is an Israeli resident private company incorporated on May 7, 2019. The Company has purchased the Alon Tavor Power Plant Site (the “**Alon Tavor Site**”) in accordance with a tender published by the Israeli Electricity Company (“**IEC**”) and its primary objective is to operate Alon Tavor Site.

The Shareholders and their interest in the Company are as follows: (1) Mivtach Shamir Holdings Ltd **33.3%**; (2) China Harbor Engineering Company Ltd., **33.3%**; and (3) Rapac Energy Ltd **33.3%**.

B. Material events in the reporting period

(1) *Spread of the Corona Virus pandemic*

Following the outbreak of the Corona Virus (COVID-19) pandemic in China in December 2019, and its spread to many other countries, there has been a decline in the economic activity in many regions of the world, as well as in Israel.

The spread of the Corona Virus pandemic has, among other things, disrupted the global supply chain, decreased global transports volume and led to traffic and employment restrictions which were declared by the Israeli government and other governments around the world, as well as to a decline in the value of financial assets and commodities in the markets in Israel and around the world. Subsequently, due to the abovementioned traffic and employment restrictions, the Company started to work in a limited format, while most of the headquarter employees were instructed to work from home by using their laptops provided by the Company and the materials and information in the Company's possession.

It should be noted that due to the measures taken by the Company's management in order to maintain the health of the operating employees at the Alon Tavor Site and the quick and optimal separation of such employees to different shifts with minimum exposure between the employees, the electricity generation of the units located in the Alon Tavor Site was not affected.

At this stage, the Company estimates, based on the information at its disposal as of the date of these financial statements, that current events shall not have a material impact on the Company's business results in the short term. Since the spread of the Corona Virus pandemic is an event which is not under the control of the Company, and factors such as the continued spread or stop of the Corona Virus pandemic, may affect the Company's estimations, as of the date of these financial statements the Company is unable to estimate the extent of the Corona virus pandemic's impact on its business in the medium and long term. The Company continues to monitor developments in the world on an ongoing basis and examines the implications for its operations.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 2 - Basis of Preparation

A. Statement of compliance

These condensed interim financial statements have been prepared in accordance with IAS 34 *Interim Financial Reporting* and do not include all of the information required for full annual financial statements. They should be read in conjunction with the financial statements as at and for the year ended December 31, 2019 (hereinafter – “the annual financial statements”).

These condensed interim financial statements were authorized for issue by the Company’s Board of Directors on May 10, 2020.

B. Use of estimates and judgments

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires management to exercise judgment when making assessments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates.

In preparing these interim financial statements, except as mentioned in Note 3.A, the significant judgments made by management in applying the Company’s accounting policies and the principal assumptions used in the estimation of uncertainty were the same as those that applied to the annual financial statements.

Note 3 - Significant Accounting Policies

Except as described below, the accounting policies applied by the Company in these condensed interim financial statements are the same as those applied by the Company in its annual financial statements.

Presented hereunder is a description of the changes in accounting policies applied in these condensed interim financial statements and their effect:

A. Initial application of new standards, amendments to standards and interpretations

As from January 1, 2020 the Company applies the new standards and amendments to standards described below:

(1) Amendment to IFRS 3, Business Combinations

The Amendment clarifies whether a transaction to acquire an operation is the acquisition of a “business” or an asset. For the purpose of this examination, the Amendment added an optional concentration test so that if substantially all of the fair value of the acquired assets is concentrated in a single identifiable asset or a group of similar identifiable assets, the acquisition will be of an asset. In addition, the minimum requirements for definition as a business have been clarified, such as for example the requirement that the acquired processes be substantive so that in order for it to be a business, the operation shall include at least one input element and one substantive process, which together significantly contribute to the ability to create outputs. Furthermore, the Amendment narrows the reference to the output’s element required in order to meet the definition of a business and added examples illustrating the aforesaid examination.

The Amendment is effective for transactions to acquire an asset or business for which the acquisition date is in annual periods beginning on or after January 1, 2020, with earlier application being permitted.

In the opinion of the Company, application of the Amendment might have a material effect on the accounting treatment of future acquisitions of operations, but it has no impact on past accounting treatments of the Company

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

A. Initial application of new standards, amendments to standards and interpretations (cont'd)

(2) Amendments to IFRS 9, Financial Instruments, and IFRS 7, Financial Instruments: Disclosures, Interest Rate Benchmark Reform ("the Amendments")

The Amendments include several mandatory reliefs relevant for examining whether a hedging relationship affected by the uncertainty arising from the IBOR (interbank offered rate) interest rate reform (hereinafter: "the reform"), which in the future will lead to the replacement of interest rates such as the Libor and Euribor, qualifies for hedge accounting. Thus for example:

- When determining the probability of occurrence of the hedged cash flows, the existing contractual cash flows should be used, and future changes arising from the IBOR reform should be ignored.
- When performing a prospective assessment of effectiveness, the existing contractual terms of the hedged item and hedging item should be taken into consideration, and the uncertainties arising from the reform be ignored.

The Amendments are applicable retrospectively as from January 1, 2020. The relief included in the Amendments will end prospectively on the earlier of: the date the uncertainty arising from the reform no longer exists and the date the hedging relationship was discontinued

Application of the Amendment did not have a material effect on the Company's financial statements. Nonetheless, insofar as in the future the Company elects to apply hedge accounting that is affected by the uncertainty arising from the reform, the Amendment may have a material effect.

B. New standards not yet adopted

(1) Amendment to IAS 1, Financial statements presentation: liabilities classification as current or non-current

The Amendment replaces certain classification requirements for current or non-current liabilities. Thus for example, according to the Amendment, a liability will be classified as non-current when the entity has the right to defer settlement for at least 12 months after the reporting period, and it "has substance" and is in existence at the end of the reporting period. A right is in existence at the end of the reporting period only if the entity complies with conditions for deferring settlement at that date. Furthermore, the Amendment clarifies that the conversion option of a liability will affect its classification as current or non-current, other than when the conversion option is recognized as equity.

The Amendment is effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2022 and is applicable retrospectively, including an amendment to comparative data.

In the opinion of the Company, application of the Amendment will not have a material effect on the financial statements.

Note 4 - Seasonality

The demand for electricity is seasonal and is influenced, among other things, by the climate that prevails during that season. The months of the year are divided into three periods as follows: Summer season - July and August; Winter season - December, January and February; And transitional seasons - (spring and autumn), from March to June and from September to November. The electricity demand is higher in the winter and the summer, the average electricity consumption during these seasons is higher than in the transitional season and is, moreover, even characterized by peak days demand due to extreme cold or hot climatic conditions.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 5 – Shareholders loan

During February 2020, an amount of NIS 15 million was injected to the Company by its shareholders, in equal parts, as shareholders loan with the same interest rate as the existing shareholders loan, see further details in Note 11 – Loan and Borrowings to the annual financial statements. Such injection is made as part of the Deferred Equity Injection of NIS 60 million which the Company and its shareholders have undertaken to conduct under the ESA, see further detailed in Note 14 – Equity to the annual financial statements.

Note 6 - Related and Interested Parties

A. Transactions with related and interested parties

	Transaction value	
	For the three months ended	For the Period ended
	March 31, 2020	December 31, 2019
	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands
Loans received (See note 5 – Shareholders loan)		
Parties having significant influence in the company	15,000	157,300
Revenues and expenses		
O&M services (See note 22 to the annual financial statements)		
from Sister company	9,216	3,617
Financing expenses		
parties having significant influence in the company	1,222	435
	Balance in the statement of financial position	Balance in the statement of financial position
	March 31, 2020	December 31, 2019
	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands
Current liabilities		
Sister company	10,183	3,617
Parties having significant influence in the company	2,160	894
Current assets		
Sister company	5,000	-
Non-Current liabilities in respect of loans received		
Parties having significant influence in the company	172,300	157,300

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 7 - Financial Instruments

A. Fair value

(1) Financial instruments measured at fair value for disclosure purposes only

The carrying amounts of certain financial assets and liabilities, including cash, trade receivables, other receivables, derivatives, short-term loans and borrowings, trade payables, other payables and shareholders loans are the same or proximate to their fair value.

The fair values of the other financial assets and liabilities, together with the carrying amounts shown in the statement of financial position, are as follows:

	March 31, 2020	
	Carrying amount	Fair value
	NIS thousands	
Non-current liabilities:		
Long-term bank loans (*)	1,657,893	1,629,859

(*) Including current maturities

	December 31, 2019	
	Carrying amount	Fair value
	NIS thousands	
Non-current liabilities:		
Long-term bank loans (*)	1,650,986	1,628,253

(*) Including current maturities

(2) Fair value hierarchy of financial instruments measured at fair value

The table below presents an analysis of financial instruments measured at fair value on the temporal basis using valuation methodology in accordance with the fair value hierarchy levels (for a definition of the various hierarchy levels, see Note 2 regarding the basis of preparation of the financial statements).

	March 31, 2020	Fair Value Level
	NIS thousands	
Financial assets measured at fair value through profit or loss:		
Embedded derivative	51,625	Level 2
	December 31, 2019	Fair Value Level
	NIS thousands	
Financial assets measured at fair value through profit or loss:		
Embedded derivative	13,921	Level 2

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

(1) Details regarding fair value measurement at Level 2

Financial instrument	Valuation method for determining fair value	Significant unobservable inputs	Interrelationships between significant unobservable inputs and fair value measurement
Embedded derivative	Fair value measured on the basis of discounting the difference between the forward price in the contract and the current forward price for the residual period until redemption using market interest rates appropriate for similar instruments, including the adjustment required for the credit risks.	Not applicable	Not applicable

(2) Valuation processes used by the Company

The fair value of embedded derivative is determined by external valuers on a regular annual basis and updated internally during the year. The valuations are presented to the Company's Management for perusal.

Unobservable inputs relate to the discount rate, which is based on the observable risk-free rate, adjusted for a risk premium to reflect the credit risk.

MRC Alon Tavor Power Ltd. accounting policies used in preparation of 2019 annual financial statements

Significant Accounting Policies

The accounting policies set out below have been applied consistently for all periods presented in these financial statements, and have been applied consistently by the Company.

A. Business combinations

The Company implements the acquisition method to all business combinations. The acquisition date is the date on which the acquirer obtains control over the acquiree. Control exists when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the acquiree and it has the ability to affect those returns through its power over the acquiree.

The consideration transferred includes the fair value of the assets transferred to the previous owners of the acquiree, the liabilities incurred by the acquirer to the previous owners of the acquiree and equity instruments that were issued by the Company.

Costs associated with the acquisition that were incurred by the acquirer in the business combination such as: finder's fees, advisory, legal, valuation and other professional or consulting fees, other than those associated with an issue of debt or equity instruments connected to the business combination, are expensed in the period the services are received and recognized in profit or loss.

B. Foreign currency

Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to the respective functional currency of the Company at exchange rates at the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are translated to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortized cost in the functional currency at the beginning of the year, adjusted for effective interest and payments during the year, and the amortized cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the year.

Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Significant Accounting Policies (cont'd)

C. Financial instruments

(1) Non-derivative financial assets

Initial recognition and measurement of financial assets

The Company initially recognizes trade receivables and debt instruments issued on the date that they are created. All other financial assets are recognized initially on the trade date at which the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument. A financial asset is initially measured at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of the financial asset. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price. Receivables originating from contract assets are initially measured at the carrying amount of the contract assets on the date classification was changed from contract asset to receivables.

Classification and accounting treatment

The Company have trade and other accounts receivables balances which held within a business model whose objective is to hold assets so as to collect contractual cash flows and the contractual terms of the financial asset give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates. Accordingly, those financial assets are measured at amortized cost.

(2) Non-derivative financial liabilities

Non-derivative financial liabilities include bank overdrafts, loans and borrowings from banks and others, and trade and other payables.

Initial recognition of financial liabilities

The Company initially recognizes financial liabilities are recognized initially on the trade date at which the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Subsequent measurement of financial liabilities

Financial liabilities are recognized initially at fair value less any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition these financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method.

Derecognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognized when the obligation of the Company, as specified in the agreement, expires or when it is discharged or cancelled.

Offset of financial instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Company currently has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

Significant Accounting Policies (cont'd)

C. Financial instruments (cont'd)

(3) Derivative financial instruments - Separable embedded derivatives

Embedded derivatives are separated from the host contract and accounted for separately if the host contract is not a financial asset. Embedded derivatives are separated from the host contract and accounted for separately if: (a) the economic characteristics and risks of the host contract and the embedded derivative are not closely related, (b) a separate instrument with the same terms as the embedded derivative would meet the definition of a derivative, and (c) the combined instrument is not measured at fair value through profit or loss.

Changes in the fair value of separable embedded derivatives are recognized in profit or loss, as financing income or expense.

(4) CPI-linked assets and liabilities that are not measured at fair value

The value of CPI-linked financial assets and liabilities, which are not measured at fair value, is re-measured every period in accordance with the actual increase/decrease in the CPI.

(5) Share capital

Ordinary shares

Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issue of ordinary shares and share options are recognized as a deduction from equity, net of any tax effects.

D. Fixed assets

(1) Recognition and measurement

Fixed asset items are measured at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. The cost of fixed assets includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labor, any other costs directly attributable to bringing the assets to a working condition for their intended use, an estimate of the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located (when the Company has an obligation to dismantle and remove the asset or to restore the site), and capitalized borrowing costs.

Spare parts, servicing equipment and stand-by equipment are to be classified as fixed assets when they meet the definition of fixed assets in IAS 16, and are otherwise to be classified as inventory.

A fixed asset item that was purchased in consideration for another non-monetary item in a transaction having commercial substance is measured at fair value.

Significant Accounting Policies (cont'd)

D. Fixed assets (cont'd)

(1) Recognition and measurement (cont'd)

When major parts of a fixed asset item (including costs of major periodic inspections) have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of fixed assets.

Changes in the obligation to dismantle and remove the items and to restore the site on which they are located, other than changes deriving from the passing of time, are added to or deducted from the cost of the asset in the period in which they occur. The amount deducted from the cost of the asset shall not exceed the balance of the carrying amount, and any balance is recognized immediately in profit or loss.

Gains and losses on disposal of a fixed asset item are determined by comparing the net proceeds from disposal with the carrying amount of the asset, and are recognized net within "other income" or "other expenses", as relevant, in profit or loss.

(2) Subsequent costs

The cost of replacing part of a fixed asset item and other subsequent expenses are capitalized if it is probable that the future economic benefits associated with them will flow to the Company and their cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part of a fixed asset item is derecognized. The costs of day-to-day servicing are recognized in profit or loss as incurred.

(3) Depreciation

Depreciation is a systematic allocation of the depreciable amount of an asset over its useful life. The depreciable amount is the cost of the asset, or other amount substituted for cost, less its residual value.

An asset is depreciated from the date it is ready for use, meaning the date it reaches the location and condition required for it to operate in the manner intended by management. Alon Tavor power plant was ready for use from December 6, 2019.

Depreciation is recognized in profit or loss on a straight-line basis (unless the amount is included in the carrying amount of another asset) over the estimated useful lives of each part of the fixed asset item, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset.

The estimated useful lives for the current period are as follows:

- Buildings 25 years
- Open cycle turbine components 20 years
- Combined cycle turbine components 35 years
- Fixtures and equipment 5-20 years
- Periodic inspection costs Upcoming inspection (open cycle 10-20 years, combined cycle 5-10 years)
- Furniture, office equipment and fittings 3-10 years

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at the end of each reporting year and adjusted if appropriate.

Significant Accounting Policies (cont'd)

E. Intangible assets

Intangible assets, including license that is acquired by the Company, which have finite useful live. Intangible assets are measured at cost less accumulated amortization and accumulated impairment losses. As regards intangible assets in respect of concession agreements, see also note 9 regarding service concession arrangements. The service concession arrangement with IEC amortized for 15 years based on the arrangement period.

Amortization is a systematic allocation of the amortizable amount of an intangible asset over its useful life. The amortizable amount is the cost of the asset less its residual value.

Amortization is recognized in profit or loss on a straight-line basis, over the estimated useful lives of the intangible assets from the date they are available for use, since these methods most closely reflect the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in each asset.

Amortization methods, useful lives and residual values are reviewed at the end of each reporting year and adjusted if appropriate.

F. Inventories

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories is based on the moving average, and includes expenditure incurred in acquiring the inventories and the costs incurred in bringing them to their existing location and condition. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

G. Impairment

(1) Non-derivative financial assets

Financial assets, contract assets and lease receivables

The Company recognizes a provision for expected credit losses in respect of:

- Financial assets at amortized cost;
- Contract assets (as defined in IFRS 15);

The Company has elected to measure the provision for expected credit losses in respect of trade receivables and contract assets at an amount equal to the full lifetime credit losses of the instrument.

Lifetime expected credit losses are expected credit losses that result from all possible default events over the expected life of the financial asset. The maximum period considered when assessing expected credit losses is the maximum contractual period over which the Company is exposed to credit risk.

Measurement of expected credit losses

Expected credit losses are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of the difference between the cash flows due to the Company in accordance with the contract and the cash flows that the Company expects to receive.

Expected credit losses are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Significant Accounting Policies (cont'd)

G. Impairment (cont'd)

(1) Non-derivative financial assets (cont'd)

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Company assesses whether financial assets carried at amortized cost are credit-impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

Provisions for expected credit losses of financial assets measured at amortized cost are deducted from the gross carrying amount of the financial assets.

(2) Non-financial assets

Timing of impairment testing

The carrying amounts of the Company's non-financial assets, other than inventories and deferred tax assets, are reviewed when machinery parts are replaced and at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

Determining cash-generating units

For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or groups of assets (the "cash-generating unit").

Measurement of recoverable amount

The recoverable amount of an asset or cash-generating unit is the greater of its value in use and its fair value less costs of disposal. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects the assessments of market participants regarding the time value of money and the risks specific to the asset or cash-generating unit, for which the estimated future cash flows from the asset or cash-generating unit were not adjusted.

Recognition of impairment loss

An impairment loss is recognized if the carrying amount of an asset or cash-generating unit exceeds its estimated recoverable amount. Impairment losses are recognized in profit or loss.

Reversal of impairment loss

Assets, for which impairment losses were recognized in prior periods, an assessment is performed at each reporting date for any indications that these losses have decreased or no longer exist. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss had been recognized.

Significant Accounting Policies (cont'd)

H. Employee benefits

The Company has post-employment benefit plans. The plans are usually financed by deposits with insurance companies or with funds managed by a trustee, and are classified as defined contribution plan.

Defined contribution plans

A defined contribution plan is a post-employment benefit plan under which an entity pays fixed contributions into a separate entity and has no legal or constructive obligation to pay further amounts. Obligations for contributions to defined contribution pension plans are recognized as an expense in profit or loss in the periods during which related services are rendered by employees.

I. Provisions

A provision is recognized if, as a result of a past event, the Company has a present legal or constructive obligation that can be estimated reliably, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. Provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability without adjustment for the Company's credit risk. The carrying amount of the provision is adjusted each period to reflect the time that has passed and the amount of the adjustment is recognized as a financing expense.

J. Leases

(1) Leased assets

Determining whether an arrangement contains a lease

On the inception date of the lease, the Company determines whether the arrangement is a lease or contains a lease, while examining if it conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

Leased assets and lease liabilities

Contracts that award the Company control over the use of a leased asset for a period of time in exchange for consideration, are accounted for as leases. Upon initial recognition, the Company recognizes a liability at the present value of the balance of future lease payments, and concurrently recognizes a right-of-use asset at the same amount of the lease liability, adjusted for any prepaid or accrued lease payments, plus initial direct costs incurred in respect of the lease.

Since the interest rate implicit in the Company's leases is not readily determinable, the incremental borrowing rate of the lessee is used. Subsequent to initial recognition, the right-of-use asset is accounted for using the cost model, and depreciated over the shorter of the lease term or useful life of the asset.

The Company has elected to apply the practical expedient by which short-term leases of up to one year and/or leases in which the underlying asset has a low value, are accounted for such that lease payments are recognized in profit or loss on a straight-line basis, over the lease term, without recognizing an asset and/or liability in the statement of financial position.

The lease term

The lease term is the non-cancellable period of the lease plus periods covered by an extension or termination option if it is reasonably certain that the lessee will or will not exercise the option, respectively.

Significant Accounting Policies (cont'd)

K. Revenue

The Company recognizes revenue when the customer obtains control over the promised goods. The revenue is measured according to the amount of the consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for the goods promised to the customer, other than amounts collected for third parties.

Identifying the contract

The Company accounts for a contract with a customer only when the following conditions are met:

- (a) The parties to the contract have approved the contract (in writing, orally or according to other customary business practices) and they are committed to satisfying the obligations attributable to them;
- (b) The Group can identify the rights of each party in relation to the goods or services that will be transferred;
- (c) The Group can identify the payment terms for the goods or services that will be transferred;
- (d) The contract has a commercial substance (i.e. the risk, timing and amount of the entity's future cash flows are expected to change as a result of the contract); and
- (e) It is probable that the consideration, to which the Group is entitled to in exchange for the goods or services transferred to the customer, will be collected.

For the purpose of paragraph (e) the Company examines, inter alia, the percentage of the advance payments received and the spread of the contractual payments, past experience with the customer and the status and existence of sufficient collateral.

Identifying performance obligations

On the contract's inception date the Company assesses the goods or services promised in the contract with the customer and identifies as a performance obligation any promise to transfer to the customer one of the following:

- (a) Goods or services (or a bundle of goods or services) that are distinct; or
- (b) A series of distinct goods or services that are substantially the same and have the same pattern of transfer to the customer.

The Company identifies goods or services promised to the customer as being distinct when the customer can benefit from the goods or services on their own or in conjunction with other readily available resources and the Company's promise to transfer the goods or services to the customer is separately identifiable from other promises in the contract. In order to examine whether a promise to transfer goods or services is separately identifiable, the Company examines whether it is providing a significant service of integrating the goods or services with other goods or services promised in the contract into one integrated outcome that is the purpose of the contract.

Determining the transaction price

The transaction price is the amount of the consideration to which the Company expects to be entitled in exchange for the goods or services promised to the customer, other than amounts collected for third parties. The Company takes into account the effects of all the following elements when determining the transaction price: variable consideration, the existence of a significant financing component, non-cash consideration, and consideration payable to the customer.

Significant Accounting Policies (cont'd)

K. Revenue (cont'd)

Variable consideration

The transaction price includes fixed amounts and amounts that may change as a result of discounts, refunds, credits, price concessions, incentives, performance bonuses, penalties, claims and disputes and contract modifications that the consideration in their respect has not yet been agreed by the parties.

The Company includes variable consideration, or part of it, in the transaction price only when it is highly probable that its inclusion will not result in a significant revenue reversal in the future when the uncertainty has been subsequently resolved. At the end of each reporting period and if necessary, the Company revises the amount of the variable consideration included in the transaction price.

In the Company contract with IEC and System manager, variable consideration is generally derived from quantity and performance exceptions.

L. Financing income and expenses

Financing income and expenses comprise interest income on funds invested, interest expense on borrowings, changes in time value of provisions and deferred consideration and impairment losses on financial assets (other than losses on impairment of trade receivables, other receivables and contract assets that are presented in a separate item).

Borrowing costs, which are not capitalized to qualifying assets, are recognized in profit or loss using the effective interest method.

In the statements of cash flows, interest paid and dividends paid are presented as part of cash flows from financing activities.

Foreign currency gains and losses on financial assets and financial liabilities are reported on a net basis as either financing income or financing expenses depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

Interest income or expense is recognized using the effective interest method. Generally, in calculating interest income and expense, the effective interest rate is applied to the gross carrying amount of the financial asset or to the amortized cost of the financial liability, as applicable. However, for credit-impaired financial assets that were purchased or created, or for financial assets that have become credit-impaired subsequent to initial recognition, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset.

Significant Accounting Policies (cont'd)

M. Income tax expense

Income tax comprises current and deferred tax. Current tax and deferred tax are recognized in profit or loss except to the extent that they are recognized directly in equity or in other comprehensive income to the extent they relate to items recognized directly in equity or in other comprehensive income.

Current taxes

Current tax is the expected tax payable (or receivable) on the taxable income for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date. Current taxes also include taxes in respect of prior years.

Uncertain tax positions

A provision for uncertain tax positions, including additional tax and interest expenses, is recognized when it is more probable than not that the Company will have to use its economic resources to pay the obligation.

When determining the taxable profit (loss), tax bases, unused tax losses, when there is uncertainty over income tax treatments, the entity should assess whether it is probable that the tax authority will accept its tax position. Insofar as it is probable that the tax authority will accept the entity's tax position, the entity will recognize the tax effects on the financial statements according to that tax position.

Deferred taxes

Deferred tax is recognized in respect of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the amounts used for taxation purposes.

The measurement of deferred tax reflects the tax consequences that would follow the manner in which the Company expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities. Deferred tax is measured at the tax rates that are expected to be applied to temporary differences when they reverse, based on the laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

A deferred tax asset is recognized for unused tax losses, tax benefits and deductible temporary differences, to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which they can be utilized. Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and are reduced to the extent that it is no longer probable that the related tax benefit will be realized.

Offset of current or deferred tax assets and liabilities

Current or deferred tax assets and liabilities are offset if there is a legally enforceable right to offset current or deferred tax liabilities and assets, and there is intent to settle tax liabilities and assets on a net basis or their tax assets and liabilities will be realized simultaneously.

N. Transactions with shareholders

Assets and liabilities included in a transaction with a controlling shareholder are measured at fair value on the date of the transaction. As the transaction is on the equity level, the Company includes the difference between the fair value and the consideration from the transaction in its equity.

Significant Accounting Policies (cont'd)

O. New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted

Amendment to IFRS 3, Business Combinations

The Amendment clarifies whether a transaction to acquire an operation is the acquisition of a "business" or an asset. For the purpose of this examination, the Amendment added an optional concentration test so that if substantially all of the fair value of the acquired assets is concentrated in a single identifiable asset or a group of similar identifiable assets, the acquisition will be of an asset. In addition, the minimum requirements for definition as a business have been clarified, such as for example the requirement that the acquired processes be substantive so that in order for it to be a business, the operation shall include at least one input element and one substantive process, which together significantly contribute to the ability to create outputs. Furthermore, the Amendment narrows the reference to the output's element required in order to meet the definition of a business and added examples illustrating the aforesaid examination.

The Amendment is effective for transactions to acquire an asset or business for which the acquisition date is in annual periods beginning on or after January 1, 2020, with earlier application being permitted.

In the opinion of the Company, application of the Amendment might have a material effect on the accounting treatment of future acquisitions of operations.

Amendment to IAS 1, Financial statements presentation: liabilities classification as current or non-current

The Amendment replaces certain classification requirements for current or non-current liabilities. Thus for example, according to the Amendment, a liability will be classified as non-current when the entity has the right to defer settlement for at least 12 months after the reporting period, and it "has substance" and is in existence at the end of the reporting period. A right is in existence at the end of the reporting period only if the entity complies with conditions for deferring settlement at that date. Furthermore, the Amendment clarifies that the conversion option of a liability will affect its classification as current or non-current, other than when the conversion option is recognized as equity.

The Amendment is effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2022 and is applicable retrospectively, including an amendment to comparative data.

In the opinion of the Company, application of the Amendment doesn't have material effect on the financial statements.