



דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020

עמוד

פרק א'	שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד מהדוח התקופתי לשנת 2019.	2
פרק ב'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020.	6
פרק ג'	דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020.	25
פרק ד'	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.	67

מבטח-שמיר

אחזקות בע"מ

MIVTACH-SHAMIR
Holdings Ltd.

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), תש"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 הקורא מצוי הדוח התקופתי והוא מתייחס 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) המוכלל בזאת על דרך ההפניה, 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 ("התכנית") החלה, בין היתר, על נכס החברה הממוקם ברחוב המנופים 3, הרצליה. עקרונות התכנית משלבים בניין משרדים יחד עם מגורים, כאשר חלק החברה ביחס למקרקעין עליהם חלה התכנית מהווה כ-38% מכלל הזכויות בפרויקט המתוכנן בהתאם לתכנית. ביום 30 באוגוסט 2020 התקבלה הודעה על כך שהתכנית עומדת בתנאים לצורך הפקדתה. בשל ראשוניות התהליך, בשלב זה אין בידי החברה להעריך את השפעות הפקדת התכנית, מימוש הוצאת התכנית לפועל ו/או הקמת הפרויקט בהתאם לתכנית.

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. ("Comtech") מודיעה בזאת החברה, כי בהתאם לדיווחי 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.

למיטב ידיעת החברה בהתבסס על פרסום של גילת מיום 8 ביולי 2020, Comtech הגישה תביעה כנגד גילת לקבלת סעד הצהרתי לפיו, בין היתר, פעולות על ידי גילת בקשר עם בקשה של Comtech לרשות ההגבלים העסקיים הרלוונטית ברוסיה מהוות הפרה של הסכם המיזוג. ביום 12 ביולי 2020 פרסמה גילת, כי Comtech וחברה בת של Comtech

הגישו תביעה מתוקנת נגד גילת ובה מבקשת Comtech פסק דין הצהרתי נוסף לפיו גילת סבלה מ-"שינוי מהותי לרעה" כהגדרתו בהסכם המיזוג, כתוצאה ממגפת הקורונה (Covid-19) וכתוצאה מכך, Comtech אינה נדרשת להשלים את המיזוג מכיוון שמספר תנאים להשלמת העסקה, כפי שנקבעו בהסכם המיזוג, לא יכולים להתקיים. בהתאם לפרסום של גילת, גילת דוחה את כל הטענות וסבורה, כי התביעה המתוקנת היא ניסיון של Comtech להימנע מהתחייבותה החוזית לרכוש את גילת והפרותיה של Comtech גורמות לנזקים כספיים לגילת ולבעלי מניותיה, שצפויים להסתכם במאות מיליוני דולרים אם המיזוג לא יושלם. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים מיום 12 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-066622), המוכלל בזאת על דרך ההפניה. למועד זה אין ביכולתה של החברה להעריך את תוצאות התביעה המתוקנת ו/או תביעה שכנגד (ככל שתוגש) ואין ביכולתה להעריך אם עסקת המיזוג תושלם.

4. גילוי בדבר השפעות נגיף הקורונה (COVID-19)

התפשטות נגיף הקורונה (COVID-19), אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות, ממשיך לפקוד מדינות רבות ברחבי העולם ובכלל זה ישראל ("משבר הקורונה"). למרות ההאטה בהתפשטות הנגיף בישראל ובמדינות נוספות בתחילת הרבעון, במחצית השנייה של הרבעון חלה עלייה בקצב ההתפשטות וחלק מהצעדים שננקטו בישראל ובעולם במטרה לבלום את התפשטות הנגיף, כגון מגבלות על תנועת האזרחים והתקהלויות, ממשיכים לחול. הן להתפשטות הנגיף והן לצעדים הננקטים על ידי ישראל ומדינות העולם כאמור, השלכות משמעותיות על הכלכלה המקומית והעולמית. להערכת החברה, עד למועד אישור דוח זה, השלכות משבר הקורונה אינן עולות לכדי השפעה מהותית על פעילותה העסקית של הקבוצה לרבות הכנסותיה, הוצאותיה ורווחיותה. כמו כן, להערכת החברה, עד למועד הדוח אין למשבר הקורונה השפעה מהותית על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה. החברה בחנה קיומם של סממנים לירידת ערך 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 וכן ניתנה הקלה לכלל שוכרי המגדלים בתשלום דמי הניהול בגין חודש 3/2020.

השפעת משבר הקורונה על מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף"), המממנת פרויקטים בתחום הנדל"ן, היא תוצאה של השפעת המשבר על כלל המשק, כאשר למיטב ידיעת החברה, אין אינדיקציות להשפעות מהותיות ספציפיות על תחום פעילות מניף, העוסקת במתן 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 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 למשבר הקורונה. מבחינת תזרימי העסקאות, לאור העלייה כללית בסיכון במשק, שאינה ייחודית לתחום פעילות מניף, מניף בוחנת ביתר זהירות עסקאות חדשות המובאות אליה וזאת בהתחשב במצב המשק לאור, בין היתר, משבר הקורונה.

5. שינויים בהרכב דירקטוריון החברה

ביום 3 באוגוסט 2020 מינתה אסיפת בעלי המניות של החברה ("האסיפה"), עד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה, את הדירקטורים מר מאיר שמיר, מר יחזקאל דברת ומר יאיר ביטון. בנוסף ועקב סיום כהונתו של מר דוד שוורץ כדירקטור בלתי תלוי, מינתה האסיפה את מר אביגדור יצחקי כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על אסיפה מיום 29 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-060358) ודוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 3 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-082422), המוכללים בזאת על דרך ההפניה.

6. הארכת תשקיף המדף של החברה

ביום 20 באוגוסט 2020 הודיעה רשות ניירות ערך כי החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה בשנים עשר (12) חודשים נוספים, עד ליום 27 באוגוסט 2021. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 20 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-082375), המוכלל בזאת על דרך ההפניה.

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 ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהאמור לעיל, לרבות באופן שלהתפתחויות בעניין משבר הקורונה תהיינה השפעות מהותיות מאוד על פעילות החברה ומצבה העסקי, בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם ידועים לחברה ו/או אינם בשליטתה, ובכלל זה התרחבות המשבר לתחומי פעילות נוספים והרעה משמעותית בתנאים הכלכליים ו/או הפיננסיים בישראל ו/או בעולם וכיו"ב.

מבטח-שמיר

אחזקות בע"מ

MIVTACH-SHAMIR
Holdings Ltd.

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה **ביום 30 ביוני 2020**

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2020 הסוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בחודשים ינואר עד יוני 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 30 ביוני 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 והאירו בתקופה המדווחת.

2. המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה
	2020	2019		
נכסים שוטפים	489,670	435,811	533,354	
נכסים שאינם שוטפים	1,257,957	1,237,613	1,099,215	הגידול נובע, בעיקר, מהשקעות החברה וחברה מאוחדת (מניף), שנעשו במהלך התקופה.
סך הכל נכסים	1,747,627	1,673,424	1,632,569	
התחייבויות שוטפות	678,611	645,948	596,167	הגידול נובע, בעיקר, מאשראי לזמן קצר בחברה מאוחדת (מניף), המשמש לפעילותה השוטפת.
התחייבויות שאינן שוטפות	65,712	22,189	24,296	הגידול נובע, בעיקר, מקבלת הלוואות לזמן ארוך בחברה מאוחדת (מניף), המשמש לפעילותה השוטפת.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	992,830	998,743	1,003,550	הירידה בהון נובעת מהפסד שנוצר בתקופה.
זכויות שאינן מקנות שליטה	10,474	6,544	8,556	
סך הכל הון	1,003,304	1,005,287	1,012,106	
סך הכל התחייבויות והון	1,747,627	1,673,424	1,632,569	

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח), לעומת התקופה המקבילה אשתקד :

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (מחצית I 2020 מול מחצית I 2019)
	2020	2019	2019	
	(באלפי ש"ח)			
רווח (הפסד) שוטף	13,940	(6,917)	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 (*)	(25,007)	11,631	(3,604)	התוצאות לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובעות, בעיקר, משערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. (**)
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	(11,067)	4,714	13,155	
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	(10,737)	(356)	4,417	
רווח (הפסד) בסיסי למניה	(1.16)	0.49	1.38	
רווח (הפסד) מדולל למניה	(1.16)	0.49	1.38	

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

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (רבעון II 2020 מול רבעון II 2019)
	2019	2019	2020	2019	
	(באלפי ש"ח)				
רווח (הפסד) שוטף	(11,005)	(1,780)	16,759		ההפסד 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 (*)	(10,577)	970	(3,604)		התוצאות לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובעות, בעיקר, משערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. (**)
רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	(21,582)	(810)	13,155		
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	(23,777)	(2,192)	4,417		
רווח בסיסי למניה	(2.27)	(0.08)	1.38		
רווח מדולל למניה	(2.27)	(0.08)	1.38		

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

(**) ראה טבלת 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			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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)	(4,678)	-	(4,678)	(5,395)	(5,395)	-	ניוטרו
(14,663)	1,003	(15,666)	(5,924)	1,003	(6,927)	(3,513)	-	(3,513)	אליאדה
(2,472)	-	(2,472)	(1,109)	-	(1,109)	(838)	-	(838)	סליום
(385)	-	(385)	-	-	-	(741)	-	(741)	תמר רובוטיקה
(450)	-	(450)	-	-	-	(666)	-	(666)	Accelario
457	457	-	-	-	-	(3,340)	-	(3,340)	Supplant
						(185)	-	(185)	KDC
(7,472)	(7,472)	-	(2,645)	(2,645)	-	(544)	(544)	-	SOMV
(155)	(155)	-	(359)	(359)	-	(807)	(807)	-	SOMV2
12,599	12,599	-	12,599	12,599	-	-	-	-	Cognigo
4,578	4,578	-	1,621	1,621	-	(909)	(909)	-	אחרות
(22,252)	4,841	(27,093)	(495)	12,219	(12,714)	(16,935)	(7,652)	(9,283)	סה"כ
									נדל"ן
39,274	-	39,274	9,168	-	9,168	5,275	-	5,275	מגדלי הוד השרון
18	-	18	558	-	558	(598)	-	(598)	נדל"ן בארה"ב - Bon
361	-	361	223	-	223	8,600	³ 8,623	(23)	קבוצת גירביניה
(6,824)	(6,824)	-	-	-	-	-	-	-	TVJ
4,596	2,216	2,380	1,106	-	1,106	937	-	937	נכס בהרצליה
8,449	8,449	-	13,220	13,220	-	-	-	-	BCRE
45,874	3,841	42,033	24,285	13,220	11,065	14,214	8,623	5,591	סה"כ
									השקעות ריאליות
(2,356)	-	(2,356)				7,821	-	7,821	אלון תבור(*)
(2,110)	-	(2,110)	(923)	-	(923)	(670)	-	(670)	קסם
(1,945)	-	(1,945)	(1,104)	-	(1,104)	311	-	311	Bean & Co
(28,902)	(29,012)	110	(13,643)	(13,700)	57	(25,838)	(25,911)	73	גילת
7,099	7,099	-	-	-	-	-	-	-	תנובה
(28,214)	(21,913)	(6,301)	(15,670)	(13,700)	(1,970)	(18,376)	(25,911)	7,535	סה"כ

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

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

³ נובע מממוש השקעה ב-INBM.

									השקעות מימוניות
38,614	-	38,614	16,950	-	16,950	20,639	-	20,639	מניף
6,492	-	6,492	1,814	-	1,814	(5,387)	-	(5,387)	דוידסון
9,509	9,509	-	-	-	-	-	-	-	Lendbazz
54,615	9,509	45,106	18,764	-	18,764	15,252	-	15,252	סה"כ
50,023	(3,722)	53,745	26,884	11,739	15,145	(5,845)	(24,940)	19,095	סה"כ תרומת המגזרים
118	118	-	(108)	(108)	-	(67)	(67)	-	השקעות אחרות
(45,646)	-	(45,646)	(27,272)	-	(27,272)	(10,439)	-	(10,439)	הוצאות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
8,660	-	8,660	5,210	-	5,210	5,284	-	5,284	הטבת מס
13,155	(3,604)	16,759	(6,917)	-	(6,917)	(11,067)	(25,007)	13,940	רווח נקי (הפסד)

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ⁵	שוטף ⁴	
									חברות טכנולוגיה
(14,289)	(6,169)	(8,120)	(2,203)	-	(2,203)	-	-	-	ניטרון
(14,663)	1,003	(15,666)	(2,559)	1,003	(3,562)	(824)	-	(824)	אליאדה
(2,472)	-	(2,472)	(713)	-	(713)	(240)	-	(240)	סליום
(385)	-	(385)	-	-	-	(469)	-	(469)	תמר רובוטיקה
(450)	-	(450)	-	-	-	(346)	-	(346)	Accelario
457	457	-	-	-	-	(1,512)	-	(1,512)	Supplant
						(185)	-	(185)	KDC
(7,472)	(7,472)	-	(2,645)	(2,645)	-	-	-	-	SOMV
(155)	(155)	-	(359)	(359)	-	-	-	-	SOMV2
12,599	12,599	-	2,682	2,682	-	-	-	-	Cognigo
4,578	4,578	-	1,792	1,792	-		343	-	אחרות
(22,252)	4,841	(27,093)	(4,005)	2,473	(6,478)	(3,233)	343	(3,576)	סה"כ
									נדל"ן
39,274	-	39,274	5,423	-	5,423	1,054	-	1,054	מגדלי הוד השרון
18	-	18	280	-	280	(833)	-	(833)	נדל"ן בארה"ב - Bon
361	-	361	81	-	81	9,180	9,063	117	קבוצת ג'רביניה
(6,824)	(6,824)	-	-	-	-	-	-	-	TVJ
4,596	2,216	2,380	553	-	553	382	-	382	נכס בהרצליה
8,449	8,449	-	435	435	-	-	-	-	BCRE
45,874	3,841	42,033	6,772	435	6,337	9,783	9,063	720	סה"כ
									השקעות ריאליות
(2,356)	-	(2,356)	-	-	-	(14,216)	-	(14,216)	אלון תבור(*)
(2,110)	-	(2,110)	(415)	-	(415)	(339)	-	(339)	קסם
(1,945)	-	(1,945)	(548)	-	(548)	26	-	26	Bean & Co
(28,902)	(29,012)	110	(1,804)	(1,830)	26	(20,122)	(20,159)	37	גילת
7,099	7,099	-	-	-	-	-	-	-	תנובה
(28,214)	(21,913)	(6,301)	(2,767)	(1,830)	(937)	(34,651)	(20,159)	(14,492)	סה"כ
									השקעות מימוניות
38,614	-	38,614	8,835	-	8,835	11,624	-	11,624	מניף
6,492	-	6,492	559	-	559	(1,672)	-	(1,672)	דוידסון

⁴ תרומה לרווח (הפסד) של החברה כולל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות ואינה כוללת: רווחים (הפסדים) מממוש השקעות, הפחתות (למעט הפרשים מקוריים) והשפעות חד פעמיות בחברה בגין השקעתה בחברה המוחזקת.

⁵ כולל תוצאות מימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הוגן נדל"ן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס.

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ⁵	שוטף ⁴	
9,509	9,509	-	-	-	-	-	-	-	Lendbazz
54,615	9,509	45,106	9,394	-	9,394	9,952	-	9,952	סה"כ
50,023	(3,722)	53,745	9,394	1,078	8,316	(18,149)	(10,753)	(7,396)	סה"כ תרומת המגזרים
118	118	-	(108)	(108)	-	176	176	-	השקעות אחרות
(45,646)	-	(45,646)	(10,613)	-	(10,613)	(8,250)	-	(8,250)	הוצאות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
8,660	-	8,660	517	-	517	4,641	-	4,641	הטבת מס
13,155	(3,604)	16,759	(810)	970	(1,780)	(21,582)	(10,577)	(11,005)	רווח נקי (הפסד)

(*) תוצאות כספיות - תחנת אלון תבור

ברבעון השני לשנת 2020 התמורה להפסד המיוחסת לפרויקט אלון תבור במסגרת ההשקעות הריאליות מתייחסת להפסדים הנובעים משינויים בשווי נגזר משובץ. פעילות אלון תבור המשיכה כסדרה גם בשיא תקופת השבתת המשק עקב אירוע הקורונה. יתר על כן, הרווחיות התפעולית של אלון תבור במחצית הראשונה של שנת 2020 הייתה גבוהה מתכנית העבודה לתקופה זו. הסיבה לכך היא רמת רווחיות גבוהה במיוחד וחריגה ברבעון הראשון. ברבעון השני הייתה ירידה בהיקף מכירות החשמל ביחס לרבעון הראשון, בין היתר, נוכח העונתיות המאפיינת את תחום הפעילות, לפיה צריכת החשמל במשק בתקופת החורף (רבעון ראשון) גבוהה מצריכת החשמל בעונת המעבר (רבעון שני). פער נוסף ברווח הנקי בין הרבעונים, אשר השפעתו החשבונאית מהותית מאוד, אך להערכת החברה השפעתו התזרימית לא צפויה להיות מהותית, נובע מהכרה ומדידה של נכס נגזר משובץ בדוחות הכספיים של אלון תבור.

4. נזילות ומקורות מימון

א. כללי

בשל היות החברה חברת השקעות תזרים המזומנים שלה, 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2019	2020	
	(121,578)	(67,090)	(113,763)	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	9,782	(18,678)	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתנועה באשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים.	(23,572)	26,687	118,757	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון

ג. החברה וחברות מאוחדות

ג.1. התחייבויות פיננסיות וחוב נטו

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2019	2020	
523,032	423,537	479,311	יתרות נכסים נזילות (*)
(613,583)	(659,333)	(738,706)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(90,551)	(235,796)	(259,395)	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.

ג.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.

ג.3. להלן תנועות כספיות עיקריות בחברה ובחברות מאוחדות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני						
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)	(38,078)	-	(38,078)	-	-	-	דיבידנד ששולם
-	(14,506)	14,506	-	(64,765)	64,765	-	(118,757)	118,757	קבלת הלוואה, נטו
-	11,248	(11,248)	-	1,065	(1,065)	-	3,462	(3,462)	פירעון התחייבויות פיננסיות
8,681	-	8,681	-	-	8,681	4,579	-	4,579	דיבידנד שהתקבל
50,712	-	50,712	30,288	-	30,288	642	-	642	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות, נטו
(99,731)	-	(99,731)	(26,311)	-	(26,311)	(12,453)	(2,000)	(11,453)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני						
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)									
(67,208)	-	(67,208)	(1,094)	-	(1,094)	(7,768)	-	(7,768)	מתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו
(99,530)	-	(99,530)	(53,671)	-	(53,671)	(106,120)	-	(106,120)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
110,917	-	110,917	(53,520)	-	(53,520)	(346)	-	(346)	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
-	-	-	-	-	-	(25,911)	-	(25,911)	שינויים בשווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות
(27,344)	(4,856)	(22,479)	(30,710)	2,433	(33,143)	(15,395)	(2,606)	(12,639)	הוצאות הנהלה וכלליות בתוספת הוצאות מימון ושוטפות, נטו
(5,666)	(5,666)	-	1,728	1,728	-	(5,222)	(5,222)	-	הוצאות מימון - הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על התחייבויות פיננסיות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני						
2019			2019			2020			
נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	נכסים פיננסים, נטו	התחייבויות פיננסיות	נכסים נזילים (*)	
(באלפי ש"ח)									
(90,551)	(613,583)	523,032	(235,796)	(659,333)	423,537	(259,395)	(738,706)	479,311	יתרה לסוף התקופה

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

ג.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.

ג.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, המחושב לפי יתרות ההשקעות בדוחותיה הכספיים⁶:

פירוט ההשקעות	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות	37%
מגדלי הוד השרון	14%
גילת	8%
אלון תבור	9%
TVJ	4%
דוידסון	3%
Bean & Co	3%
נדל"ן להשקעה	2%
סה"כ	80%

ג.6. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

הגרעון בהון החוזר של החברה ליום 30 ביוני 2020, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחדים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970), מסתכם לסך של כ-102,798 אלפי ש"ח.

5. דוח סולו מורחב

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, למחזיקי ניירות ערך של החברה ולאנליסטים ורואה בכל אלה שותפים 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 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ואינו חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

⁶ 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 30 ביוני 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 רכישה עצמית של מניות רגילות של החברה, בהיקף כספי של עד 50 מיליון ש"ח ובתוקף עד ליום 31 במרץ 2021 ("תכנית הרכישה העצמית"). לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה העצמית, ראו דוח מיידי בדבר אישור תכנית רכישה מיום 31 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-033462), המוכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

7. היבטי ממשל תאגידי

א. תרומות

בתקופת הדוח לא חלו שינויים בדבר נוהל מדיניות התרומות של החברה ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון שפרסמה החברה במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019. לתאריך הדוח העניקה החברה תרומות בסך של כ-469 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. יצוין כי מר אביגדור יצחקי, שהחל את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה ביום 3 באוגוסט 2020, הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

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 שתי הדירקטוריות החיצוניות).

ד. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

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

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ועד למועד פרסום הדוח ראו פרק א' – "שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד מהדוח התקופתי לשנת 2019" וביאורים 7 ו-8 לדוחותיה הכספיים של החברה.

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 31 באוגוסט 2020



נספח א'

דוח סולו מורחב לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

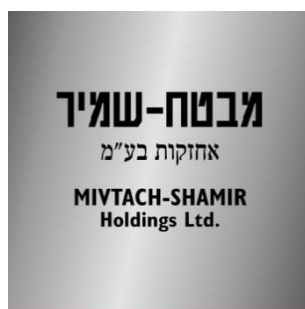
דוחות סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט ההשקעות במניף שירותים פיננסיים בע"מ וקסם אנרגיה בע"מ, המוצגות על בסיס השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לעומת הדוח המאוחד המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות סולו מורחב אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ובתקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ואינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח).

סעיף	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019	2019
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	15,231	49,379	31,486
מזומנים המוגבלים בשימוש	83,568	294,629	83,564
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והלוואות לזמן קצר	126,058	515	152,011
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	23,828	13,797	21,342
סה"כ נכסים שוטפים	248,685	358,320	288,403
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	132,735	304,977	133,531
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך	695,865	516,016	662,608
נדלי"ן להשקעה	31,145	28,877	31,100
רכוש קבוע, מיסים נדחים ונכס בגין זכות שימוש	12,853	3,861	7,047
סה"כ נכסים לא שוטפים	872,598	853,731	834,286
סה"כ נכסים	1,121,283	1,212,051	1,122,689
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	110,262	195,643	103,518
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה ומיסים שוטפים	11,562	9,613	8,595
סה"כ התחייבויות שוטפות	121,824	205,256	112,113
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות פיננסיות אחרות והלוואות מאחרים	4,244	4,506	4,375
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, מיסים נדחים והתחייבויות בגין חכירה	2,385	3,546	2,651
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	6,629	8,052	7,026
הון עצמי	992,830	998,743	1,003,550
סה"כ התחייבויות והון	1,121,283	1,212,051	1,122,689

להלן יפורטו עיקרי סעיפי הדוח על הרווח והפסד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח).

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019	2019
דמי שכירות, יעוץ וניהול	2,057	2,219	4,272	
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	3,977	2,088	19,656	
הכנסות (הוצאות) אחרות	35	-	76	
הכנסות מימון, נטו	9,563	209	3,300	
רווח (הפסד) מממוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות	(25,005)	2,951	(7,675)	
רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	2,216	
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,976)	(7,961)	(17,349)	
רווח לפני הטבת מס	(16,349)	(494)	4,496	
הטבת מס	5,282	5,208	8,659	
רווח נקי	(11,067)	4,714	13,155	



פרק ג'

דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2020**

(בלתי מבוקרים)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

ע מ ד

27 דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

28-29	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
30	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
31	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
32-36	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
37-39	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
40-58	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 30 ביוני 2020, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים, לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-504,835 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-2,460 אלפי ש"ח והפסד של כ-16,969 אלפי ש"ח לתקופות שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות 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 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 מחווים 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 ומיידים), התש"ל-1970.

בריסטן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 31 באוגוסט, 2020

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

33,900	53,875	20,186	מזומנים ושווי מזומנים
83,564	294,627	83,568	מזומנים המוגבלים בשימוש
146,863	-	120,952	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוחזקים למימוש
190,994	55,564	186,914	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
61,124	17,672	62,115	לקוחות
6,587	1,799	5,576	חייבים ויתרות חובה
305	276	342	נכסי מסים שוטפים
10,017	11,998	10,017	מלאי נדל"ן
533,354	435,811	489,670	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות:

531,667	401,636	542,903	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
133,531	304,977	132,735	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
324,905	413,413	436,941	הלוואות וחייבים לחברות קבלניות ואחרים לזמן ארוך
58,306	74,897	88,317	לקוחות
1,048,409	1,194,923	1,200,896	

נדל"ן להשקעה

31,100	28,875	31,145
--------	--------	--------

רכוש קבוע, נטו

1,236	680	1,346
-------	-----	-------

נכס בגין זכות שימוש

2,978	3,249	2,708
-------	-------	-------

מוניטין

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

מיסים נדחים

5,676	70	12,046
-------	----	--------

סה"כ נכסים לא שוטפים

1,099,215	1,237,613	1,257,957
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

1,632,569	1,673,424	1,747,627
-----------	-----------	-----------

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 30 ביוני	
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
 התחייבויות בגין מיסים שוטפים

570,998	623,523	653,190
18,158	17,285	19,651
558	531	584
6,453	4,609	5,186
596,167	645,948	678,611

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

3,357	3,488	3,226
1,018	1,018	39,705
-	632	-
2,491	2,754	2,225
17,003	14,019	20,125
427	278	431
24,296	22,189	65,712

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	949,471	943,558

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,003,550	998,743	992,830
8,556	6,544	10,474

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

1,012,106	1,005,287	1,003,304
1,632,569	1,673,424	1,747,627

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג - חשבת

מאיר שמיר - מנהל כללי

יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 באוגוסט, 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
892	470	472	613	620
2,449	553	383	1,106	937
68,675	17,396	21,636	32,592	40,015
7,146	-	-	-	-
12,468	842	-	10,806	2,297
2,216	-	-	-	-
-	970	-	2,951	-
76	-	-	-	35
93,922	20,231	22,491	48,068	43,904
27,880	6,923	5,564	13,313	11,409
46,061	10,576	9,174	28,054	13,910
-	1,127	19,535	2,604	2,431
7,675	-	10,576	-	25,004
1,041	833	674	718	2,594
82,657	19,459	45,523	44,689	55,348
11,265	772	(23,032)	3,379	(11,444)
4,968	(959)	2,794	2,401	2,295
16,233	(187)	(20,238)	5,780	(9,149)
(8,738)	(1,382)	(2,195)	(5,070)	330
(8,738)	(1,382)	(2,195)	(5,070)	330
7,495	(1,569)	(22,433)	710	(8,819)

הכנסות:

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

הוצאות:

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

**רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על
ההכנסה)**

הטבת מס (מיסים על ההכנסה)

רווח (הפסד) 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 (הפסד) 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

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

13,155	(810)	(21,582)	4,714	(11,067)
3,078	623	1,344	1,066	1,918
16,233	(187)	(20,238)	5,780	(9,149)

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

4,417	(2,192)	(23,777)	(356)	(10,737)
3,078	623	1,344	1,066	1,918
7,495	(1,569)	(22,433)	710	(8,819)

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

1.38	(0.08)	(2.27)	0.49	(1.16)
1.38	(0.08)	(2.27)	0.49	(1.16)

רווח (הפסד) למניה בסיסי
 רווח (הפסד) למניה מדולל

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
 בחישוב הרווח למניה:**
 בסיסי

9,520	9,520	9,520	9,520	9,520
9,520	9,520	9,520	9,520	9,520

מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרנות הון	קרן הון עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	עודפים	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	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		
-	-	-	-	-	-	-	-	(9,149)	1,918	(11,067)	330	(9,149)
-	-	330	-	-	-	-	-	-	-	330	-	330
-	-	330	-	-	-	-	-	(8,819)	1,918	(10,737)		(8,819)
-	-	-	-	-	17	-	-	17	-	17	-	17
-	-	-	-	-	17	-	-	17	-	17	-	17
49,272	256,109	(53,348)	5,585	(4,986)	3,906	(86,586)	822,878	992,830	10,474	1,003,304		

יתרה ליום 1 בינואר 2020

תנועה בתקופת החשבון:

רווח (הפסד) לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון 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	
-	-	-	-	-	-	-	-	4,714	1,066	5,780	
-	-	(5,070)	-	-	-	-	-	-	-	(5,070)	
-	-	(5,070)	-	-	-	-	-	4,714	1,066	710	
-	-	-	-	-	-	-	-	(38,078)	-	(38,078)	
-	-	-	-	-	57	-	-	57	-	57	
-	-	-	-	-	57	-	-	(38,078)	-	(38,021)	
49,272	256,109	(50,010)	5,585	(4,986)	3,855	(86,586)	825,504	998,743	6,544	1,005,287	

יתרה ליום 1 בינואר 2019

תנועה בתקופת החשבון:

רווח לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז ושולם

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2019

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 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרנות הון	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	עודפים	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49,272	256,109	(51,153)	5,585	(4,986)	3,906	(86,586)	844,460	1,016,607	9,130	1,025,737
-	-	-	-	-	-	-	(21,582)	(21,582)	1,344	(20,239)
-	-	(2,195)	-	-	-	-	-	(2,195)	-	(2,195)
-	-	(2,195)	-	-	-	-	(21,582)	(23,777)	1,344	(22,433)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49,272	256,109	(53,348)	5,585	(4,986)	3,906	(86,586)	822,878	992,830	10,474	1,003,304

יתרה ליום 1 באפריל 2020

תנועה בתקופת החשבון:
רווח (הפסד) לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרנות הון	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין רכישת מניות באוצר	עודפים	סך הכל הון מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49,272	256,109	(48,628)	5,585	(4,986)	3,838	(86,586)	826,314	1,000,918	5,921	1,006,839
-	-	-	-	-	-	-	(810)	(810)	623	(187)
-	-	(1,382)	-	-	-	-	-	(1,382)	-	(1,382)
-	-	(1,382)	-	-	-	-	(810)	(2,192)	623	(1,569)
-	-	-	-	-	17	-	-	17	-	17
49,272	256,109	(50,010)	5,585	(4,986)	3,855	(86,586)	825,504	998,743	6,544	1,005,287

יתרה ליום 1 באפריל 2019

תנועה בתקופת החשבון:
רווח (הפסד) לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 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	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 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
-	-	-	-	-	-	-	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	(86,586)	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
16,233	(187)	(20,388)	5,780	(9,149)	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
(137,811)	(27,968)	(45,167)	(72,870)	(104,614)	רווח (הפסד) לתקופה
(121,578)	(28,155)	(65,555)	(67,090)	(113,763)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
					מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת
198,505	(4,546)	-	(7,901)	-	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(69,527)	(11,266)	(4,144)	(11,266)	(8,610)	מזומן מוגבל לשימוש
(30,204)	(6,345)	(1,090)	(15,045)	(2,834)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
43,305	30,288	642	30,288	642	השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
7,407	-	-	-	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(9)	-	(42)	-	(45)	תמורה נוספת ממימוש השקעה
(743)	(34)	-	(54)	(373)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
90	-	-	-	160	רכישת רכוש קבוע
10,882	-	9,471	-	9,471	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(72,935)	(425)	(2,204)	(425)	(17,239)	גביית הלוואות לזמן ארוך
1,212	1,882	5	7,809	150	מתן הלוואות לזמן ארוך
(6,367)	(7,439)	-	(8,478)	-	גביית הלוואות לזמן קצר
14,854	-	-	14,854	-	מתן הלוואות לזמן קצר
96,470	2,115	2,638	9,782	(18,678)	פירעון פיקדונות
					מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה
207,831	25,145	38,765	64,765	80,432	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
-	-	27,825	-	38,325	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(193,325)	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(38,078)	(38,078)	-	(38,078)	-	פירעון הלוואות לזמן קצר
(23,572)	(12,933)	66,590	26,687	118,757	דיבידנד ששולם
(48,680)	(38,973)	3,673	(30,621)	(13,684)	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
87,537	93,626	16,767	87,537	33,900	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(4,957)	(778)	(254)	(3,041)	(30)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
33,900	53,875	20,186	53,875	20,186	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
9,483	33	20,052	(1,948)	28,645
91	17	-	57	17
(7,146)	1,127	19,535	2,604	2,431
12,914	8,681	4,233	-	4,579
5,291	(1,003)	(9,036)	(1,003)	(3,641)
(7,099)	-	-	-	-
(76)	-	-	-	(35)
235	59	59	115	139
(11,484)	(515)	(4,812)	(5,247)	(6,370)
153	-	-	4	4
992	3,207	1,544	9,527	1,675
(2,216)	-	-	-	-
1,041	833	674	718	2,594
4,957	778	254	3,041	30
7,138	13,217	32,503	7,868	30,068
2,778	-	-	-	-
(134,452)	(43,930)	(77,579)	(67,800)	(126,509)
34,922	9,091	10,994	14,039	20,389
(50,224)	(10,663)	(15,983)	(23,343)	(29,777)
2,027	4,317	4,898	(3,634)	1,215
(144,949)	(41,185)	(77,670)	(80,738)	(134,682)
(137,811)	(27,968)	(45,167)	(72,870)	(104,614)

הכנסות והוצאות שאין 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 (רווח) 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 מפרויקטים וירידת ערך מלאי
שחיקת 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 מיסים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
11,248	2,516	1,599	4,909	3,462	תשלומי ריבית
32,439	1,344	6,448	2,648	9,179	תקבולי ריבית
6,519	976	1,202	4,593	5,514	תשלומי מיסים

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 לאילו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים.
- ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות 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 לגביו 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.

ליום 30 ביוני 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. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

הוצאות (הכנסות) מיסים 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 מיסים 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 נקודות	שער החליפין היציג של		
	היורו (ש"ח ל-1 יורו)	הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
100.0	3.8828	3.466	תאריך הדוחות הכספיים:
101.1	4.0616	3.566	ליום 30 ביוני 2020
			ליום 30 ביוני 2019
100.8	3.8782	3.456	ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	שיעור השינוי:
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:
(0.79)	0.12	0.29	ביום 30 ביוני 2020
0.90	(5.37)	(4.86)	ביום 30 ביוני 2019
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
(0.70)	(0.45)	(2.78)	ביום 30 ביוני 2020
0.40	(0.41)	(1.82)	ביום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2020 אלפי ש"ח
120,952	(25,911)	-	146,863

מכשיר פיננסי:
השקעה בגילת (*)

(*) לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד פרסום הדוחות כספיים, שווי ההשקעה בגילת ירד בסך של כ- 18,869 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 102,083 אלפי ש"ח.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2019 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2019 אלפי ש"ח
162,174	(22,381)	-	184,555
41,356	13,006	249	28,101
2,853	12,600	(20,780)	11,033

מכשיר פיננסי:
השקעה בגילת

השקעה ב-Bcre (**)

השקעה ב-Cognigo (**)

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

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

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2020 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 באפריל 2020 אלפי ש"ח
120,952	(20,159)	-	141,111

מכשיר פיננסי:
השקעה בגילת

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 ביוני 2019	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	שווי הוגן ליום 1 באפריל 2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
162,174	(1,830)	-	164,004	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת
41,356	338	-	41,018	השקעה ב-Bcre (*)
2,853	2,683	(20,780)	20,950	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):

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019	שינוי בשווי ההוגן	השקעות (מימושים)	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 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
127,495	-	122,453	249,948
-	-	134,329	134,329
-	-	53,166	53,166
127,495	-	309,948	437,443
-	-	31,145	31,145

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד:

השקעה במניות

הלוואות לחברות כלולות ללא מועד פירעון

הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא

מועד פירעון

סה"כ נכסים פיננסיים

נדל"ן להשקעה

ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
173,373	16,073	97,825	287,271
-	-	119,695	119,695
-	2,568	62,718	65,286
173,373	18,641	280,238	472,252
-	-	28,875	28,875

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח

והפסד:

השקעה במניות

הלוואות לחברות כלולות ללא מועד פירעון

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 ללא מועד פירעון

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי 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
123,484	184,020	48,974	31,100	387,578
יתרה ליום 1 בינואר 2020				
-	(4,598)	-	-	(4,598)
התנועה במהלך התקופה:				
-	(57,586)	-	-	(57,586)
מיון להשקעה בכלולות				
מיון להלוואות בעלות מופחתת				
2,597	12,412	4,464	45	19,518
השקעות נוספות				
(642)	(9,471)	-	-	(10,113)
תמורה ממימוש				
-	448	-	-	448
הוכר בקרן הפרשי תרגום				
(2,986)	9,104	(272)	-	5,846
הוכר ברווח והפסד				
122,453	134,329	53,166	31,145	341,093
יתרה ליום 30 ביוני 2020				

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי 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				
(11,034)	-	(2,568)	-	(13,602)
התנועה במהלך התקופה:				
מיון לרמה 2				
8,893	1,199	13,431	-	23,523
השקעות נוספות				
(9,509)	-	-	-	(9,509)
תמורה ממימוש השקעות				
(1,579)	(2,260)	(653)	-	(4,492)
הוכר ברווח והפסד				
97,825	119,695	62,718	28,875	309,113
יתרה ליום 30 ביוני 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)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי 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	
122,386	133,403	53,479	31,103	340,371	יתרה ליום 1 באפריל 2020
853	1,779	237	42	2,911	התנועה במהלך התקופה:
(642)	(9,471)	-	-	(10,113)	השקעות נוספות
-	(687)	-	-	(687)	תמורה ממימוש
(144)	9,305	(550)	-	8,611	הוכר בקרן הפרשי תרגום
122,453	134,329	53,166	31,145	341,093	הוכר ברווח והפסד
					יתרה ליום 30 ביוני 2020

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי 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	
106,173	120,113	52,068	28,875	307,229	יתרה ליום 1 באפריל 2019
3,085	1,199	9,311	-	13,595	התנועה במהלך התקופה:
(9,509)	-	-	-	(9,509)	השקעות נוספות
(1,924)	(1,617)	1,339	-	(2,202)	תמורה ממימוש השקעות
97,825	119,695	62,718	28,875	309,113	הוכר ברווח והפסד
					יתרה ליום 30 ביוני 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
3,581	-	(3,581)	-	-
-	-	(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

תנועה במהלך השנה:
הלוואות שהומרו למניות
מיון להשקעות בכלולות
תמורה ממימוש השקעות
השקעות נוספות
הוכר בקרן הפרשי תרגום
הוכר ברווח והפסד
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 של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)							
חברות טכנולוגיה	השקעות מימוניות	נדל"ן	השקעות ריאליות	אחרים	התאמות למאוחד	סך-הכל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	40,015	1,557	-	-	-	41,572	הכנסות: מלקוחות חיצוניים הכנסות בינחברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
-	13,401	-	-	-	(13,401)	-	
(9,282)	(5,387)	4,106	8,132	-	-	(2,431)	
(9,282)	48,029	5,663	8,132	-	(13,401)	39,141	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(7,650)	-	8,623	(25,911)	(66)	-	(25,004)	רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
-	(27,223)	-	(1,318)	-	13,401	(15,140)	
(16,932)	20,806	14,286	(19,097)	(66)	-	(1,003)	הוצאות המגזר
							תוצאות המגזר
						(10,441)	התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
						(11,444)	הפסד 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 של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (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
34,311	-	-	-	1,719	32,592	-
-	(11,208)	-	-	-	11,208	-
8,681	-	-	8,681	-	-	-
הכנסות: מלקוחות חיצוניים						
הכנסות בינחברתיות						
הכנסות מדיבידנד						
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						
(2,604)	-	-	(1,104)	9,404	1,814	(12,718)
סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר						
40,388	(11,208)	-	7,577	11,123	45,614	(12,718)
רווח (הפסד) ממימוש ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות						
2,951	-	(108)	(22,381)	13,220	-	12,220
(12,690)	11,208	-	(1,892)	-	(22,006)	-
הוצאות המגזר						
30,649	-	(108)	(16,696)	24,343	23,608	(498)
תוצאות המגזר						
התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד						
(27,270)						
רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד						
3,379						

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 של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
22,491	-	-	-	855	21,636	-	הכנסות:
-	(7,070)	-	-	-	7,070	-	מלקוחות חיצוניים
(19,535)	-	-	(14,190)	(96)	(1,672)	(3,577)	הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות כלולות
2,956	(7,070)	-	(14,190)	759	27,034	(3,577)	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(10,576)	-	177	(20,159)	9,063	-	343	רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
(7,158)	7,070	-	(609)	-	(13,619)	-	הוצאות המגזר
(14,778)	-	177	(34,958)	9,822	13,415	(3,234)	תוצאות המגזר
(8,254)							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
(23,032)							הפסד 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 של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (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
18,419	-	-	-	1,023	17,396	-
-	(5,834)	-	-	-	5,834	-
(1,127)	-	-	(548)	5,344	559	(6,482)
17,292	(5,834)	-	(548)	6,367	23,789	(6,482)
970	-	(108)	(1,831)	436	-	2,473
(6,879)	5,834	-	(856)	-	(11,857)	-
11,383	-	(108)	(3,235)	6,803	11,932	(4,009)
(10,611)						
772						

הכנסות:

מלקוחות חיצוניים
הכנסות בינחברתיות
חלק החברה ברווח או הפסד של
השקעות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו ממס

סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר

רווח (הפסד) ממימוש ומעליית
(ירידת) 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)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (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	
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 30 ביוני		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
8,884	10,275	12,100	נכסים שוטפים
897,319	826,937	891,026	נכסים לא שוטפים
(31,975)	(30,416)	(38,494)	התחייבויות שוטפות
(388,678)	(381,828)	(377,914)	התחייבויות לא שוטפות
<u>485,550</u>	<u>424,968</u>	<u>486,718</u>	נכסים, נטו
<u>202,036</u>	<u>176,388</u>	<u>202,530</u>	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	ערבות שהועמדה
<u>208,043</u>	<u>182,395</u>	<u>208,537</u>	סה"כ השקעה במגדלי הוד השרון בע"מ בספרי החברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>69,015</u>	<u>17,519</u>	<u>16,484</u>	<u>34,946</u>	<u>34,165</u>	הכנסות
<u>90,927</u>	<u>11,762</u>	<u>1,464</u>	<u>20,345</u>	<u>11,168</u>	רווח נקי לתקופה
<u>38,493</u>	<u>4,979</u>	<u>620</u>	<u>8,612</u>	<u>4,728</u>	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 30 ביוני	
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
88,960	172,243	נכסים שוטפים
1,957,828	1,976,243	נכסים לא שוטפים
(137,229)	(191,199)	התחייבויות שוטפות
(1,753,628)	(1,777,656)	התחייבויות לא שוטפות
<u>155,931</u>	<u>179,631</u>	נכסים, נטו
<u>51,977</u>	<u>59,722</u>	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
<u>52,586</u>	<u>58,423</u>	הלוואות שהועמדו
<u>104,563</u>	<u>120,371</u>	סה"כ השקעה MRC Alon Tavor Power Ltd בספרי החברה

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה	לתקופה של שישה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	
(*) 2019	2020	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>51,521</u>	<u>154,249</u>	<u>337,584</u>	הכנסות
<u>(7,069)</u>	<u>(42,115)</u>	<u>23,700</u>	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<u>(2,356)</u>	<u>(14,193)</u>	<u>7,745</u>	חלק הקבוצה ברווח

(*) 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:

הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה	שמות חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף	ג'רביניה החזקות בע"מ
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף	ניוטון 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	תמר נב פתרונות הנשמה 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.

(2) חברות כלולות שדוחותיהן צורפו לדוחות החברה:

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

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- 8.5 מיליון ש"ח כהשקעות נוספות לחברות המוחזקות על ידה וכ- 12.4 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 (להלן: "תוכנית הרכישה"). 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 והתפשטות 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.
- ד. 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 (להלן: "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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בהמשך לביאור 7 ג' בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ביום 29 בינואר 2020 חתמה גילת רשתות לוויין בע"מ (להלן: "גילת") על הסכם מיזוג עם חברת Comtech Telecommunications Corp. (להלן: "Comtech"). ביום 8 במאי 2020, בהתאם לדיווחי גילת, 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. ליום 30 ביוני 2020 הוצגה ההשקעה כהשקעה בחברה מוחזקת למימוש ברכוש השוטף, בהתאם להערכת החברה לאותו מועד.
- למיטב ידיעת החברה בהתבסס על פרסום של גילת מיום 8 ביולי 2020, Comtech הגישה תביעה כנגד גילת לקבלת סעד הצהרתי לפיו, בין היתר, פעולות על ידי גילת בקשר עם בקשה של Comtech לרשות ההגבלים העסקיים הרלוונטית ברוסיה מהוות הפרה של הסכם המיזוג. ביום 12 ביולי 2020 פרסמה גילת כי Comtech וחברה בת של Comtech הגישו תביעה מתוקנת נגד גילת ובה מבקשת Comtech פסק דין הצהרתי נוסף לפיו גילת סבלה מ-"שינוי מהותי לרעה" כהגדרתו בהסכם המיזוג, כתוצאה ממגפת הקורונה (Covid-19) וכתוצאה מכך, Comtech אינה נדרשת להשלים את המיזוג מכיוון שמספר תנאים להשלמת העסקה כפי שנקבעו בהסכם המיזוג לא יכולים להתקיים. בהתאם לפרסום של גילת, גילת דוחה את כל הטענות וסבורה כי התביעה המתוקנת היא ניסיון של Comtech להימנע מהתחייבות החוזית לרכוש את גילת והפרותיה של Comtech גורמות לנזקים כספיים לגילת ולבעלי מניותיה, שצפויים להסתכם במאות מיליוני דולרים אם המיזוג לא יושלם. למועד זה אין ביכולתה של החברה להעריך את תוצאות התביעה המתוקנת ו/או תביעה שכנגד (ככל שתוגש) ואין ביכולתה להעריך אם עסקת המיזוג תושלם.
- ב. ביום 20 באוגוסט 2020 הודיעה רשות ניירות ערך כי החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה בשנים עשר (12) חודשים נוספים, עד ליום 27 באוגוסט 2021.
- ג. ביום 2 ביולי 2020, הוצאה הודעת שומת מס רכישה על ידי רשות המיסים לחברה המוחזקת על ידי החברה, MRC Alon Tavor Power Ltd (להלן: "MRC"), ביחס לעסקת הרכישה של תחנת הכח אלון תבור. על פי השומה שווי הבסיס של זכויות המקרקעין הינו 1.861 מיליארד ש"ח אשר בא לידי ביטוי במס רכישה של כ-111.7 מיליון ש"ח. ערך הבסיס של זכויות המקרקעין כולל מכונות וציוד וכלל הזכויות הנגזרות מן המקרקעין. ראוי לציין כי הדיונים מול רשות המיסים עדיין לא מוצו וכן להערכת היועצים המיסויים והמשפטיים של MRC יותר סביר מאשר לא כי טענות MRC יתקבלו. לחלופין, אם יתווסף מס רכישה כלשהו הוא צפוי להיות בסכום זניח.
- ד. לאחר תאריך הדוחות הכספיים חלה ירידה של 1.8% בשער החליפין של הדולר. השפעת הירידה על יתרת הנכסים נטו במטבעות אלו ליום 30 ביוני 2020 הינה קיטון בהון העצמי בסך של 8,348 אלפי ש"ח, אשר ממנו 2,415 אלפי ש"ח יביא לקיטון קרנות ההון מהפרשי תרגום ו-5,933 אלפי ש"ח ייזקף לרווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

60	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)
61-62	נתונים על המצב הכספי
63	נתונים על רווח והפסד
63	נתונים על הרווח הכולל
64-65	נתונים על תזרימי המזומנים
66	מידע נוסף

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי ביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי ביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 504,835 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2020 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 2,460 אלפי ש"ח והפסד בסך של כ- 16,969 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 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, 31 באוגוסט, 2020

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
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	40,571	12,041
-	209,776	-
499	425	457
3,103	1,346	3,388
299	270	335
<u>27,439</u>	<u>252,388</u>	<u>16,221</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	1,645,050	450,750
271	271	271
853,801	777,960	872,856
30,508	30,152	34,219
<u>2,587,355</u>	<u>2,453,433</u>	<u>1,358,096</u>

נדל"ן להשקעה

31,100	28,875	31,145
--------	--------	--------

נכס בגין זכות שימוש

2,978	3,249	2,708
-------	-------	-------

רכוש קבוע, נטו

1,179	612	1,296
-------	-----	-------

סה"כ נכסים לא שוטפים

<u>2,622,612</u>	<u>2,486,169</u>	<u>1,393,245</u>
------------------	------------------	------------------

סה"כ נכסים

<u><u>2,650,051</u></u>	<u><u>2,738,557</u></u>	<u><u>1,409,466</u></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 30 ביוני	
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	195,643	110,262
7,906	8,858	10,173
558	531	584
<u>111,982</u>	<u>205,032</u>	<u>121,019</u>

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	293,232
2,491	2,754	2,225
160	160	160
<u>1,534,519</u>	<u>1,534,782</u>	<u>295,617</u>

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	949,471	943,558
<u>1,003,550</u>	<u>998,743</u>	<u>992,830</u>

סה"כ הון

<u>2,650,051</u>	<u>2,738,557</u>	<u>1,409,466</u>
------------------	------------------	------------------

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, 31 באוגוסט, 2020

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
נתונים על הרווח וההפסד והרווח הכולל

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
450	112	112	225	225
2,380	553	383	1,106	937
10,974	-	-	8,616	-
22,839	5,492	5,104	11,784	11,776
2,216	-	-	-	-
7,099	-	-	-	-
-	-	176	-	176
76	-	-	-	35
46,034	6,157	5,775	21,731	13,149
17,348	4,263	3,143	7,961	6,258
15,531	588	316	9,056	1,609
-	2,116	23,898	-	16,349
32,879	6,967	27,357	17,017	24,216
13,155	(810)	(21,582)	4,714	(11,067)
(8,738)	(1,382)	(2,195)	(5,070)	330
(8,738)	(1,382)	(2,195)	(5,070)	330
4,417	(2,192)	(23,777)	(356)	(10,737)

הכנסות:

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

הוצאות:

הנהלה וכלליות
מימון
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

רווח (הפסד) 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 (הפסד) כולל לתקופה המיוחס
לבעלים של החברה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
13,155	(810)	(21,582)	4,714	(11,067)
(34,569)	(3,030)	16,939	(14,604)	5,705
(21,414)	(3,840)	(4,643)	(9,890)	(5,362)
205,119	-	-	-	-
(54,333)	-	(150)	-	(4,466)
7,407	-	-	-	-
-	-	176	-	176
(9)	-	(45)	-	(45)
(693)	-	-	-	(373)
90	-	-	-	160
(99,197)	(7,117)	(8,372)	(7,117)	(28,310)
71,990	31,559	16,854	50,829	18,557
(595)	(425)	-	(425)	-
-	-	5	-	150
14,854	-	-	14,854	-
144,633	24,017	8,468	58,141	(14,151)
103,081	-	-	-	5,000
(193,325)	-	-	-	3,019
(38,078)	(38,078)	-	(38,078)	-
(128,322)	(38,078)	-	(38,078)	8,019
(5,103)	(17,901)	3,825	10,173	(11,494)
32,817	59,289	8,371	32,817	23,538
(4,176)	(817)	(155)	(2,419)	(3)
23,538	40,571	12,041	40,571	12,041

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

העברה ממזומן מוגבל בשימוש
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
החזר השקעה בחברה כלולה
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
השקעה בנדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
מתן הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך
פירעון הלוואות ושטרי הון לזמן ארוך
מתן הלוואות לזמן קצר
פירעון הלוואות לזמן קצר
משיכת פיקדונות

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

עלייה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

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

הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:

92	17	-	57	17
(10,974)	2,116	23,898	(8,616)	16,349
-	-	(176)	-	(176)
221	55	55	111	132
(76)	-	-	-	(35)
(13,432)	(6,177)	(5,185)	(6,360)	(10,530)
(2,216)	-	-	-	-
4,176	817	155	2,419	3
(29,308)	(3,172)	18,747	(12,389)	5,760

הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח ממימוש השקעות
פחת והפחתות
רווח הון ממימוש רכוש קבוע
שערוך הלוואות לזמן ארוך
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(2,372)	(64)	(2,395)	(278)	(321)
(2,889)	206	587	(1,937)	266
(5,261)	142	(1,808)	(2,215)	(55)
(34,569)	(3,030)	16,939	(14,604)	5,705

קישון (גידול) בחייבים ויתרות חובה ונכסי מסים
שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
גידול (קישון) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות
פיננסיות אחרות

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

4,952	940	-	1,938	-
4,841	1,344	463	2,648	505

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

-	-	1,241,655	-	1,241,655
---	---	-----------	---	-----------

דיבידנד שהתקבל כנגד שטר הון

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 1ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

(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 30 ביוני	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
8,368	649	180
15,170	37,527	11,196
-	2,394	665
23,538	40,571	12,041

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

דוח 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.

הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכנו 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 מידע סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות 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 שתוכנו 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 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 הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, 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 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 השני 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 שאליהם 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), תש"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 והנהלה 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

31 באוגוסט 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 בדוחות לתקופת הביניים של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") לרבעון השני 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), תש"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, להערכת, 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

31 באוגוסט 2020

לכבוד
הדירקטוריון של
מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה")
רחוב הברזל 27
תל אביב
ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של מבטח שמיר אחזקות בע"מ
מיום 27 באוגוסט 2018

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

- (1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט 2020 על מידע תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מנצי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
הדירקטוריון של
MRC אלון תבור פאואר בע"מ ("החברה")
ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של מבטח שמיר אחזקות בע"מ מחודש אוגוסט
2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים לעשיית שימוש בדוח שלנו המפורט להלן, במסגרת הליכי הכנה ואישור של הצעות מדף על בסיס תשקיף המדף שבנדון:

(1) דוח סקירה מיום 9 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

סומך חייקין
רואי חשבון
30 באוגוסט 2020

לכבוד
הדירקטוריון של
מגדלי הוד השרון בע"מ

ג.א.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף
המדף מחודש אוגוסט 2018 של מבטח שמיר אחזקות בע"מ**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוח שלנו המפורט להלן בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2018 של מבטח שמיר אחזקות בע"מ:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 10 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי של מגדלי הוד השרון בע"מ ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

MRC Alon Tavor Power Ltd.

**Interim Financial Statements
As at June 30, 2020**

Condensed Interim Financial Statements as at June 30, 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 June 30, 2020 and the income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the six and three-month periods 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.)

August 9 , 2020


Condensed Interim Statements of Financial Position as at June 30, 2020

	June 30 2020 (Unaudited) NIS thousands	December 31 2019 (Audited) NIS thousands
Current assets		
Cash	75,038	7,052
Trade receivables	50,091	51,521
Other receivables	45,375	28,387
Derivative instrument	1,739	2,000
Total current assets	172,243	88,960
Non-current assets		
Pledged deposits	67,101	1,661
Inventory	26,128	23,305
Derivative instrument	-	11,921
Fixed assets	1,441,785	1,462,300
Intangible assets	441,229	456,531
Deferred tax assets	-	2,110
Total non-current assets	1,976,243	1,957,828
Total assets	2,148,486	2,046,788
Current liabilities		
Loans and borrowings	108,380	101,906
Trade payables	66,916	28,879
Other payables	15,903	6,444
Total current liabilities	191,199	137,229
Non-current liabilities		
Liabilities to banks	1,568,167	1,566,782
Shareholders loan	172,300	157,300
Derivative instrument	29,584	-
Other long-term payables	2,636	29,546
Deferred tax liabilities	4,969	-
Total non-current liabilities	1,777,656	1,753,628
Total liabilities	1,968,855	1,890,857
Equity		
Share capital	*	*
Share premium	163,000	163,000
Retained earnings (Accumulated deficit)	16,631	(7,069)
Total equity	179,631	155,931
Total liabilities and equity	2,148,486	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: August 9, 2020

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

MRC Alon Tavor Power Ltd

Condensed Interim Income Statements

	For the six months ended June 30 2020 (Unaudited) NIS thousands	For the three months ended June 30 2020 (Unaudited) NIS thousands	For the period from May 7 to December 31 2019 (Audited) NIS thousands
Revenues	337,584	154,249	51,521
Manufacturing & Maintenance expenses	(187,309)	(97,592)	(27,540)
Salaries and subcontractors' expenses	(9,838)	(5,220)	(986)
Administrative and IT expenses	(4,245)	(3,222)	(223)
Acquisition costs	-	-	(13,115)
	(201,392)	(106,034)	(41,864)
Operating profit before depreciation and amortization	136,192	48,215	9,657
Depreciation and amortization	(38,441)	(19,281)	(5,421)
Operating profit	97,751	28,934	4,236
Financing income	4	8,438	13,921
Financing expenses	(66,976)	(92,067)	(27,336)
Financing expenses, net	(66,972)	(83,629)	(13,415)
Profit (Loss) before taxes on income	30,779	(54,695)	(9,179)
(Tax expenses) Tax benefit	(7,079)	12,580	2,110
Profit (Loss) for the period	23,700	(42,115)	(7,069)

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

MRC Alon Tavor Power Ltd

Condensed Interim Statements of Changes in Equity

	<u>Share Capital</u>	<u>Share Premium</u>	<u>Retained Earnings</u>	<u>Total</u>
For the six months ended June 30, 2020 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2020	*	163,000	(7,069)	155,931
Profit for the period	-	-	23,700	23,700
Balance as at June 30, 2020	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>16,631</u>	<u>179,631</u>

	<u>Share Capital</u>	<u>Share premium</u>	<u>Retained Earnings</u>	<u>Total</u>
For the three months ended June 30, 2020 (unaudited)				
Balance as at April 1, 2020	*	163,000	58,746	221,746
Loss for the period	-	-	(42,115)	(42,115)
Balance as at June 30, 2020	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>16,631</u>	<u>179,631</u>

	<u>Share Capital</u>	<u>Share premium</u>	<u>Accumulated deficit</u>	<u>Total</u>
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 six months ended June 30	For the three months ended June 30	For the period from May 7 to December 31
	2020	2020	2019
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Cash flows from operating activities			
Profit (Loss) for the period	23,700	(42,115)	(7,069)
Adjustments for:			
Depreciation	23,139	11,631	3,117
Amortization of intangible assets	15,302	7,651	2,304
Change in fair value of embedded derivative	41,766	79,470	(13,921)
Financing expenses	27,324	18,158	22,763
Income tax	7,079	(12,580)	(2,110)
Change in long term inventory	(2,823)	(1,234)	(12,305)
Change in trade and other receivables	(15,558)	76,144	(79,908)
Change in trade and other payables	7,120	(15,851)	35,323
Net cash used in operating activities	127,049	121,274	(51,806)
Cash flows from investing activities			
Increase in pledged deposits	(65,440)	(20,146)	(1,661)
Acquisition of fixed assets	(2,624)	(1,417)	(29,999)
Power plant acquisition	-	-	(1,875,707)
Net cash used in investing activities	(68,064)	(21,563)	(1,907,367)
Cash flows from financing activities			
Interest paid	(10,334)	(10,697)	-
Proceeds from issue of share capital	-	-	163,000
Loans received from shareholders	15,000	-	157,300
Repayment of bank loans	(45,428)	(45,428)	-
Loans received from banks	49,763	-	1,645,925
Net cash from financing activities	9,001	(56,125)	1,966,225
Net increase in cash	67,986	43,586	7,052
Cash at the beginning of the period	7,052	31,452	-
Cash at the end of the period	75,038	75,038	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 Company initiated its operation in December, 2019.

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 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, 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 1 – General (cont'd)

B. Material events in the reporting period (cont'd)

(2) *Grant of phantom options*

In May 2020, the Company's certified organs have approved one of Company's officers, phantom option plan appendix to the terms and conditions of employment, commencing as of September 2019. As part of the Company's officer employment agreement, the Company's certified organs have allocated to the officer Phantom warrants (the "Phantom Warrants"). The Phantom Warrants shall vest on a yearly basis in 4 equal portions, commencing as of September 2019. The Warrants shall be exercisable, in whole or in part, no later than 2029, subject to the terms and criteria specified in the Company's officer employment agreement.

Upon exercise of each Warrant, the Company's officer shall be entitled to a compensation in an amount calculated based on the difference between 'base price', at the time of grant and the Company's valuation then applicable, as determined In the employment agreement.

The fair value of the liability is re-measured at the end of each reporting period. no expenses nor liability recognized during three-month period ended June 30, 2020.

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 August 9, 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.

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 – see also note 8. 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.

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 doesn't have 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 Parties

A. Transactions with related and interested parties

	Transaction value	
	For the six months ended	For the period ended
	June 30, 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)		
entity held by same shareholders	18,878	3,617
Financing expenses		
parties having significant influence in the company	2,509	435
	Balance in the statement of financial position	Balance in the statement of financial position
	June 30, 2020	December 31, 2019
	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands
Current liabilities		
Entity held by same shareholders	3,333	3,617
Parties having significant influence in the company	3,447	894
Current assets		
Entity held by same shareholders	4,120	-
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:

	June 30, 2020	
	Carrying amount	Fair value
	NIS thousands	
Non-current liabilities:		
Long-term bank loans (*)	1,647,983	1,657,013
(*) 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 to the annual financial statements regarding the basis of preparation of the financial statements).

	June 30, 2020	Fair Value Level
	NIS thousands	
Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:		
Embedded derivative	(27,845)	Level 2
	December 31, 2019	Fair Value Level
	NIS thousands	
Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:		
Embedded derivative	13,921	Level 2

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 7 - Financial Instruments (cont'd)

(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 risk-free rate, adjusted for a risk premium to reflect the credit risk.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 8 – 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.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 8 - 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.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 8 - 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.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 8 - 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.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 8 - 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.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 8 - 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.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 8 - 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.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 8 - 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.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 8 - 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.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 8 - 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.

Notes to the Condensed Interim Financial Statements

Note 8 - 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.

Note 9 - Subsequent Events

A. Purchase tax assessment

On July 2nd, 2020, the Israeli Tax Authority ("ITA") has issued to the Company a purchase tax assessment with respect to the Site's purchase transaction (the "Purchase Tax Assessment"). According to the Purchase Tax Assessment, the base value of the Site for the Purchase Tax Assessment is NIS 1.861 billion which reflected in purchase tax amount of NIS 111.7 million. The base value of the Site for the Purchase Tax Assessment based on the value of the real estate rights sold, including machinery and equipment included therein and all connected to the land and all rights deriving therefrom. It should be clarified that the Purchase Tax Assessment is in dispute with the ITA and according to the Company's estimations, supported by its tax and legal advisors, it is more likely than not that the Company's claims are to be accepted. Alternatively, if any purchase tax will be added, it will be in a neglectable amount.

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 ביוני, 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 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו 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
קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
10 באוגוסט, 2020

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2019	2020
2019		
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

3,446	4,882	3,977
5,438	5,393	8,123
8,884	10,275	12,100

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

897,240	826,840	890,960
79	97	66
897,319	826,937	891,026
906,203	837,212	903,126

התחייבויות שוטפות

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

22,226	22,424	22,071
2,308	1,309	4,524
-	-	4,000
7,441	6,683	7,899
31,975	30,416	38,494

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
מסים נדחים

261,096	274,280	248,598
127,582	107,548	129,316
388,678	381,828	377,914

הון

הון מגירות
יתרת רווח
קרן הון מעסקה עם בעלי מניות

2	2	2
477,246	416,664	478,414
8,302	8,302	8,302
485,550	424,968	486,718
906,203	837,212	903,126

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

מאיר שמיר
דירקטור

ירון רוקמן
דירקטור

10 באוגוסט, 2020
תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
57,629	14,643	14,255	29,196	29,160
11,386	2,876	2,229	5,750	5,005
69,015	17,519	16,484	34,946	34,165
12,561	2,961	2,686	5,693	5,546
56,454	14,558	13,798	29,253	28,619
2,006	476	1,363	1,031	2,269
74,578	5,827	(8,091)	5,168	(8,454)
129,026	19,909	4,344	33,390	17,896
11,334	7,085	1,782	8,875	2,681
117,692	12,824	2,562	24,515	15,215
26,765	1,062	1,098	4,170	4,047
90,927	11,762	1,464	20,345	11,168
90,927	11,762	1,464	20,345	11,168

הכנסות

מדמי שכירות

מדמי ניהול

הוצאות אחזקה, נטו

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

רווח נקי

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
-	(10,000)	-	(10,000)
-	11,168	-	11,168
2	478,414	8,302	486,718

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

דיבידנד לבעלי מניות

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 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
-	20,345	-	20,345
2	416,664	8,302	424,968

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2019

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
			בלתי מבוקר אלפי ש"ח
2	486,950	8,302	495,254
-	(10,000)	-	(10,000)
-	1,464	-	1,464
2	478,414	8,302	486,718

יתרה ליום 1 באפריל, 2020

דיבידנד לבעלי מניות

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2020

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
2	404,902	8,302	413,206
-	11,762	-	11,762
2	416,664	8,302	424,968

יתרה ליום 1 באפריל, 2019

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 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 לבעלי מניות

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 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
90,927	11,762	1,464	20,345	11,168
11,334	7,085	1,782	8,875	2,681
(74,578)	(5,827)	8,091	(5,168)	8,454
36	9	5	18	13
26,765	1,062	1,098	4,170	4,047
(36,443)	2,329	10,976	7,895	15,195
1,180	583	(364)	555	(3,267)
948	(710)	1,160	(52)	2,329
(2,070)	(4,342)	(1,689)	(2,862)	(410)
58	(4,469)	(893)	(2,359)	(1,348)
(9,402)	(2,410)	(2,194)	(4,775)	(4,411)
(3,944)	(330)	(869)	(587)	(1,888)
940	940	-	940	1,037
(12,406)	(1,800)	(3,063)	(4,422)	(5,262)
42,136	7,822	8,484	21,459	19,753
(2,112)	(463)	(1,811)	(1,122)	(2,174)
(2,112)	(463)	(1,811)	(1,122)	(2,174)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח הפסד:

הוצאות מימון, נטו
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
פחת
מסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
וקבלני משנה
ירידה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך
התקופה עבור:

ריבית ששולמה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות
השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
(22,253)	(5,606)	(5,518)	(11,130)	(11,048)
(10,000)		(10,000)	-	(10,000)
(18,000)	(4,000)	4,000	(18,000)	4,000
(50,253)	(9,606)	(11,518)	(29,130)	(17,048)
(10,229)	(2,247)	(4,845)	(8,793)	531
13,675	7,129	8,822	13,675	3,446
3,446	4,882	3,977	4,882	3,977

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד
 בנקאי
 דיבידנד לבעלי מניות
 מתן (פרעון) הלוואות לזמן ארוך
 מבעלי מניות
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות
 מימון
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי
 מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים
 לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
 התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2020 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 30 ביוני, 2020 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 22 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מחלויית 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 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
1,522	385	364	746	687
1,385	317	293	637	645
3,818	952	859	1,889	1,772
595	142	140	314	350
1,056	359	245	558	526
2,107	478	424	894	770
(2,424)	(612)	(597)	(1,149)	(1,071)
2,992	547	571	1,020	1,089
378	113	109	223	219
978	245	245	488	490
154	35	33	73	69
12,561	2,961	2,686	5,693	5,546

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 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
1,063	265	265	531	531
29	-	1	19	20
43	10	11	27	17
764	185	454	420	903
-	-	75	-	75
-	-	486	-	486
6	-	-	-	-
1	-	59	-	208
100	16	12	34	29
2,006	476	1,363	1,031	2,269

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופה

א. במהלך 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. 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 לידיה בביקושים לשטחי תעשייה/להביא לפגיעה ביכולתם של השוכרים לעמוד בהתחייבויותיהם וכפועל יוצא מכך להשפיע על תזרים המזומנים של החברה. נכון למועד הדוח לאירוע אין השפעה על הדוחות הכספיים של החברה. עם זאת, במידה והמשבר ימשך החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור מגוון ויכולתם של השוכרים בנכס.

ב. ביום 20 באפריל, 2020 חילקה החברה דיבידנד בסך של 10,000 אלפי ש"ח.

F:\EXCEL\ASHNCHA\Ash0620\מגדלי הוד השרון\מגדלי הוד השרון נקי 06-20.docx

ירון ספקטור **YARON SPECTOR** שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D. **שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

Yaron Spector
 Gil Sitton
 Golan Vakrat
 Roni Cohen
 Yaron Parienti
 Yaniv Cachlon
 Gilad Gelbaum
 Yossi Almozni
 Oren Sagi
 Alex Tushler
 Shimon Gronich
 Baruch Barshak
 Rami Cohen
 Gila Engel
 Ido Jack
 Hagay yosef
 Ofir Ron
 Gil Attar
 Dor Laron
 Michael Zalberg
 Mor Blumenfeld
 Israel Atia

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
 - Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser
 - Civ. Engineer
 - Real Estate Appraiser
 - Civ. Engineer
 - Economist & Real Estate Appraiser
 - Business Management & Real Estate Appraiser
 - Practical Engineer
 - Real Estate Appraiser
 - Economist
 - Economist & Real Estate Appraiser
 - Economist & Practical Engineer
 - Economist & Real Estate Appraiser
 - Geographer & Real Estate Appraiser
 - Economist & Real Estate Appraiser
 - Economist
 - Economist & Business Management
 - Economist & Real Estate Appraiser
 - Economist & Real Estate Appraiser
 - Practical Engineer
 - Real Estate Appraiser
 - Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
 - מותכן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין
 - מהנדס אזרחי
 - שמאי מקרקעין
 - מהנדס אזרחי
 - כלכלן ושמאי מקרקעין
 - שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
 - הנדסאי בניין
 - שמאי מקרקעין
 - כלכלן
 - כלכלן ושמאי מקרקעין
 - כלכלן והנדסאי בניין
 - כלכלן ושמאי מקרקעין
 - גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
 - כלכלן ושמאי מקרקעין
 - כלכלן
 - כלכלן ובוגר מנהל עסקים
 - כלכלן ושמאי מקרקעין
 - כלכלן ושמאי מקרקעין
 - הנדסאי בניין
 - שמאית מקרקעין
 - כלכלן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
 גיל סיטון
 גולן וקראט
 רוני כהן
 ירון פריאנטי
 יניב כחלון
 גלעד גלבאום
 יוסי אלמוזני
 אורן שאג
 אלכס טושלר
 שמעון גרוניך
 ברוך ברשק
 רמי כהן
 גילה אנגל
 עידו ז'אק
 חגי יוסף
 אופיר רון
 גיל עטר
 דור לרון
 מיכאל זלברג
 מור בלומנפלד
 ישראל עטיה

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי בנייני משרדים A, B, C, (חלק), D ו- E בתוספת מקומות חנייה,

במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"

פארק הוד השרון, איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון

ירון ספקטור **YARON SPECTOR** Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser
Golan Vakrat	- Civ. Engineer
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser
Yaron Parienti	- Civ. Engineer
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser
Yossi Almozni	- Practical Engineer
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser
Alex Tushler	- Economist
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser
Gila Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser
Ido Jack	- Economist & Real Estate Appraiser
Hagay yosef	- Economist
Ofir Ron	- Economist & Business Management
Gil Attar	- Economist & Real Estate Appraiser
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser
Michael Zalberg	- Practical Engineer
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser

ירון ספקטור	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
גיל סיטון	- מומחה עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט	- מהנדס אזרחי
רוני כהן	- שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי	- מהנדס אזרחי
יניב כחלון	- כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזני	- הנדסאי בניין
אורן סגאי	- שמאי מקרקעין
אלכס טושלר	- כלכלן
שמעון גרוניך	- כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק	- כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן	- כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה אנגל	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
עידו ז'אק	- כלכלן ושמאי מקרקעין
חגי יוסף	- כלכלן
אופיר רון	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
גיל עטר	- כלכלן ושמאי מקרקעין
דור לרון	- כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכאל זלברג	- הנדסאי בניין
מור בלומנפלד	- שמאית מקרקעין
ישראל עטיה	- כלכלן ושמאי מקרקעין

25 יוני 2020
 מספרנו: 30197.110/20

לכבוד,

מגדלי הוד השרון בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי בנייני משרדים A, B, C, (חלק), D ו-E בתוספת מקומות חנייה,

במרכז משרדים הידוע בשם "מגדלי הוד השרון"

פארק הוד השרון, איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון

בהתאם לבקשתך, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל

ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים

בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית

I.F.R.S תקן 40 IAS – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה

המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף

226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות

ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת: ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירוט השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המערך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, הכשרת הישוב, הפניקס, גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד.רוטשטיין, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, גילץ, משהב, ברגוריאן, ישראלום, מנופים פיננסיים, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, מלונות שרתון, קיסריה השקעות, בהיקף של למעלה מ-4 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : אשטרום נכסים בע"מ (באמצעות מר דודו דולה סמנכ"ל כספים)

בעלי הזכויות בנכס : מגדלי הוד השרון בע"מ

מועד הזמנת חוות הדעת : 21 ביוני 2020

תאריך הביקור בנכס¹ : 19 דצמבר 2019

המועד הקובע לחוות הדעת: 30 ביוני 2020

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S. תקן IAS

40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי מיום 05.03.2012, עבור הנכס שבנדון לצורך

הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

שכר טרחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר

יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ ביקור בנכס נערך על ידי רמי כהן שמאי מקרקעין.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס:

6574					גוש מס'
277					חלקה מס' (חלק)
30,284 מ"ר					שטח רשום בשלמות
E	D	C (חלק)	B	A	מבנים עפ"י היתר
כ- 19,088 מ"ר	כ- 19,678 מ"ר + 24,750 מ"ר מרתף (אשר נבנה מתחת לבניין E הכולל 682 מקומות חנייה תת קרקעיים)	כ- 17,580 מ"ר + 16,398 מ"ר (מרתף משותף עם בניין D) הכולל 363 מקומות חנייה תת קרקעיים + 161 מקומות חניה עיליים	2,800 מ"ר ברוטו + 35 מקומות חניה ¹	כ- 7,764 מ"ר + 3,421 מ"ר מרתף הכולל 104 מקומות חנייה תת קרקעיים + 222 מקומות חנייה עיליים	שטח בנוי נשוא חוות הדעת במ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ בינוי במתחם ² (עיקרי + שירות) (בניינים D, B, A, C)
כ- 45,022 מ"ר ברוטו + 44,569 מ"ר מרתפים ובסה"כ 89,591 מ"ר + 1,149 מקומות חנייה תת קרקעיים + 383 מקומות חנייה עיליים + בניין B בשטח של 2,800 מ"ר + 35 מקומות חניה.					שטח עילי לשיווק
מגדלי הוד השרון בע"מ					בעלי הזכויות (ראה פרק "זכויות בנכס")
זכויות לבעלות					זכויות (ראה פרק "זכויות בנכס")
פארק הוד השרון, איזור תעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון					מיקום

¹ השטחים ומקומות החניה הינם בהתאם לחוזי השכירות שנחתמו בפועל בבניין ב'.

² השטח הבנוי הינו שטח כולל של 3 מבנים נפרדים וגרעין בניין E לפי טבלאות השטחים מהיתרי הבניה המפורטים בפרק "רישוי".

³ עפ"י חוזים בפועל ובגין השטחים הפנויים בתוספת 2% העמסה של שטח עיקרי + שירות (לא כולל בניין E).

⁴ בניין B.

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה את בנייני משרדים A, B, C (חלק), D ו-E בשטח בנוי כולל של 66,990 מ"ר (עיקרי + שירות), מקומות חנייה עיליים ותת קרקעיים, מחסנים, המהווים את פארק המשרדים.

הפארק ידוע בשם "מגדלי הוד השרון", הכולל 5 בנייני משרדים בנויים בני 14-3 קומות מעל מרתפי חניה ושטחי חנייה עיליים, הממוקמים בפארק הוד השרון, אזור התעשייה נווה נאמן ב', הוד השרון.

המקרקעין נשוא חוות הדעת הוקמו על קרקע הידועה גם כחלקה מס' 277 (חלק) בגוש 6574 ששטחה בשלמות 30,284 מ"ר.

אזור התעשייה נווה נאמן ממוקם בדרום העיר הוד השרון, מצפון למחלף ירקונים (הצטלבות של כביש 40 וכביש 5) משני צידיה של דרך רמתיים (ממזרח וממערב) החוצה את העיר הוד השרון לאורכה ומצפון למחלף ירקון שהינו עורק תנועה ראשי המוביל ממזרח לכיוון העיר תל אביב, עם גישה נוחה למחלף הירקון וכביש מס' 5.

אזור התעשייה נווה נאמן ממוקם הנגישות לכלי רכב נוחה במרבית שעות היום.

אזור התעשייה נווה נאמן ב' (מערבי) מאופיין במוסכים, מזנונים, מרכז הפצה של קוקה קולה, מרכז הפצה של סנו, הממוקמים לאורך רחוב החרש החוצה את אזור התעשייה, לצד מבני משרדים בני 4-5 קומות, ומבנה אחד בן 14 קומות המושכרים ברובם לחברות הייטק, חברות תוכנה שונות.

אזור התעשייה נווה נאמן א' (מזרחי) מאופיין בשימושים מעורבים, הכוללים בין היתר תעשיות מזון, תעשיות עץ, תעשיות מתכת, מוסכים ו"מתחם שרונים" המהווה פרויקט מסחר ומשרדים רחב היקף המיועד בחלקו למרכז קניות "חצי חינם".

חלקה מס' 277 שבנדון גובלת כדלקמן:

מצפון – שטחים חקלאיים פתוחים.

מדרום – תחנת דלק, מבני משרדים, מוסכים ומבני תעשייה ותיקים חד קומתיים ישנים.

ממזרח – דרך רמתיים ומעברו צמודי קרקע ובסמוך אזור תעשייה נווה נאמן א' (מזרחי) הכולל את קניון שרונים.

ממערב – שטחים חקלאיים פתוחים.

הפארק כולו מפותח וכולל בין היתר, ריצוף אספלט עם מקומות חנייה מסומנים, עמודי תאורה, מדרכות, בשילוב עצי נוי, כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

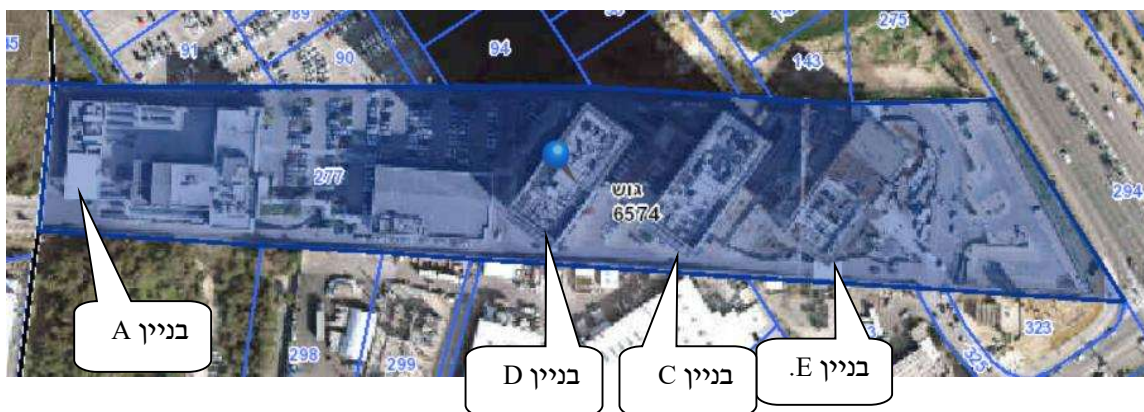
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן מפת סביבת הנכס:



להלן תצלום אוויר של חלקה 277 (מסומנת במלבן שחור) והבינוי בתחומה:



פארק המשרדים כולל 5 בנייני משרדים בנויים A, B, C, D ובניין E, בני 3-14 קומות מעל מרתפי חנייה ושטחי חנייה עיליים (כאשר חלקו מהווה חניון עילי בתשלום), כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, עצי נוי וכו'.

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ** **שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

להלן תיאור הבניינים נשוא חוות הדעת:

בניין A :

בניין משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, ממוקם בחלק המערבי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2000, כאשר מרבית שטח הבניין (חלק מקומת הקרקע, קומה א' + ב' + ג' בשלמות) מושכרים בשכירות חופשית ע"י חברת "קונטרופ טכנולוגיות מדויקות בע"מ". נכון למועד הביקור בנכס הבניין עבר שיפוץ כללי לפני כשנתיים, כאשר סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבולקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, 2 מעליות נוסעים ושלושה גרמי מדרגות. להלן התפלגות השטחים בבניין :

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) ¹	תיאור
מרתפים (-1)	3,421 מ"ר	בחלוקה ל- 104 מקומות חניה (עפ"י היתר בניה), חדרים טכניים, מחסן בשימוש חברת הניהול, חדר משאבות וכו'. רמת גמר הכוללת רצפת בטון מוחלק עם מערכת ספרינקלרים. בקומה נסגר שטח של כ-90 מ"ר למטרת אחסנה על חשבון שטחי חניות שבגינו לא נמצא היתר בניה ולפיכך לא הובא בחשבון באומדן השווי.
קרקע	כ- 3,328 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים וחדר אוכל המשרת את עובדי מתחם המשרדים, המושכרים "בשכירות חופשית" ושטחים פנויים כאשר חלק מהשטחים בשימוש עצמי של "מגדלי הוד השרון".
א' - ג'	כ- 4,436 מ"ר	בחלוקה לשטחי משרדים, עמדות עבודה, חדרי ישיבות, חדר מחשבים, חדרים טכניים, מטבחונים, ממ"מים, חדרי שירותים המושכרים בשלמות לחברת "קונטרופ טכנולוגיות".
סה"כ	כ- 7,764 מ"ר ברוטו + 3,421 מ"ר מרתף	

רמת הגמר בבניין, כוללת בין היתר, ריצוף בטון מוחלק, רצפת פרקט בחדרי המשרדים, ציפוי p.v.c, אריחי אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, דלתות במסגור זכויות ועץ, מערכות ספרינקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף טרצו בלובי הכניסה ובחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר. מרבית שטח הבניין מאוכלס למעט שטח של 610 מ"ר פנויים (430 מ"ר פנוי + 180 מ"ר בשימוש עצמי) (שיעור תפוסה של 92%), + 4 מקומות חניה בקומת המרתף.

¹ שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מס' 2576.

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות בניין A:

<p>לובי בניין A</p>	<p>חזית בניין A</p>
	
<p>קומת המרתף (חניון)</p>	<p>חדר אוכל (קומת קרקע)</p>
	
<p>פינת ישיבה בקומת הקרקע</p>	<p>משרדי קונטרופ (בשלב השיפוץ)</p>
	

YARON SPECTOR **שמואל מקרקעין בע"מ** **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

בניין B:

בניין משרדים בן 2 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף, ממוקם בחלק המערבי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2000, כאשר הבניין מושכר בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ טכנולוגיות מדויקות בע"מ" בקומת הקרקע וחברת אינטואיט (צ'ק) תוכנה בע"מ בקומה א'.

נכון למועד הביקור שטחי המשרדים בבניין עברו שיפוץ כללי, כאשר סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, מעלית נוסעים, שני גרמי מדרגות וממ"מ (מרחב מוגן מרחבי) בכל קומה. להלן התפלגות השטחים בבניין:

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) ¹	תיאור ²
מרתפים (1-)	1,112 מ"ר	קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בנייה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה) אשר מושכרת לחברת "אשטרום".
קרקע	כ- 1,336 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'. הקומה מושכרת בשכירות חופשית לחברת "קונטרופ".
ביניים	כ- 42 מ"ר	קומת הביניים כוללת ממ"ד.
א'	כ- 1,328 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת מזכירה, מעלית נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף שטחי משרדים, עמדות עבודה וחדרי שירותים וכו'. הקומה פנוי נכון למועד הביקור.
סה"כ	כ- 2,706 מ"ר ברוטו + 1,112 מ"ר מרתף	

רמת הגמר בבניין טובה מאוד, הכוללת בין היתר, ריצוף פרקט מעץ, שטיח מקיר לקיר, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד'. שיעור התפוסה בבניין 50%.

להלן תמונת הבניין:



¹ שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בנייה מס' 2576.

² תיאור הבניין הינו עפ"י החלוקה בהיתר הבנייה.

ירון ספקטור YARON SPECTOR **שמחות מקרקעין בע"מ** **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

בניין C :

בניין משרדים בן 14 קומות מעל קומת קרקע (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה את קומת קרקע, א' – יג' (מחצית)) ושתי קומות מרתף משותף עם בניין D, ממוקם בחלק המרכזי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2002, מחולקים ליחידות משנה אשר שוכרים שטחים שונים.

סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבלוקים עם קירות מסך בשילוב לוחות אבן, 5 מעליות נוסעים לקומות העליונות, 2 מעליות נוסעים לקומות המרתף ושני גרמי מדרגות.

להלן התפלגות השטחים נשוא חוות הדעת בבניין :

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה (במ"ר) ¹	תיאור
מרתפים (-1) - (-2)	8,330 מ"ר + 8,068 מ"ר (מרתף משותף לבניין D סמוך)	בחלוקה ל- 413 מקומות חניה ² כאשר מרביתם מושכרים בשכירות חופשית, חדרי טכניים, מחסנים, חדרי משאבות וכו'. רמת גמר הכוללת רצפת בטון מוחלק עם מערכת ספרינקלרים. בקומות המרתף (בניינים C ו-D) קיימים מחסנים פנויים בשטח של 123 מ"ר.
קרקע	כ- 1,312 מ"ר	בחלוקה ללובי כניסה הכולל עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים, בנוסף חדר UPS המושכר בשכירות חופשית לחברת אמדוקס.
א' - יג' (מחצית)	כ- 16,268 מ"ר ³	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרי טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	17,580 מ"ר ברוטו + 16,398 מ"ר מרתפים (משותף עם בניין D)	

רמת הגמר בבניין טובה, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרינקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום. רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר.

הבניין מושכר בשלמות (100% תפוסה) למעט כ- 123 מ"ר מחסנים.

¹ שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מס' 2942.
² נכון למועד חוות הדעת יש 5 מקומות חניה פנויים (חברה עברה לבניין B) ולכן בסה"כ יש 363 מקומות חניה (לא כולל 50 מקומות של חברת כצ"ט).
³ השטחים כאמור אינם כוללים את קומה יד' בשלמות ומחצית קומה יג' בשטח ברוטו של כ- 2,099 מ"ר, אשר נמכרו לחברת "כ.צ.ט בע"מ" (ראה פרק "הזכויות בנכס").

ירון ספקטור **YARON SPECTOR** שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות בניין C:

לובי בניין C	חזית בניין C
	
משרדים	
	
מרתף (חניון)	חדר ישיבות
	

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ** **שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

בניין D :

בניין משרדים בן 14 קומות מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף משותף עם בניין C, ממוקם בחלק המזרחי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2011 ומאוכלס בשלמות.

סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבזוקים עם קירות מסך בשילוב לוחות אבן, 5 מעליות נוסעים לקומות העליונות, 2 מעליות נוסעים לקומות המרתף ושני גרמי מדרגות. להלן התפלגות השטחים בבניין:

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה במ"ר ¹	תיאור
קרקע	כ- 1,312 מ"ר	בחלוקה לשטח של 865 מ"ר הכולל לובי כניסה, עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים. בעורף הקומה קיים שטח של כ- 447 מ"ר נטו (כ- 497 מ"ר לשיווק) כאשר 350 מ"ר מושכר לחברות שונות ומשמש לאחסנה ו-147 מ"ר משמש ומושכר להנהלת הפארק.
א' - יד'	כ- 18,366 מ"ר	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרים טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	19,678 מ"ר ברוטו	

רמת הגמר בשטחים המושכרים בבניין טובה, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.



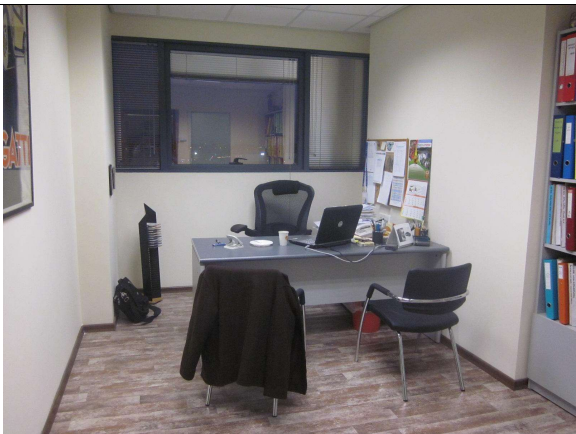
רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר.

הבניין מושכר ברובו (כ- 95%) למעט 1,066 מ"ר פנויים בקומות העליונות וכ- 21 מ"ר מחסנים פנויים בקומת מרתף 1-.

¹ שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בנייה מס' 4851.

YARON SPECTOR ירון ספקטור Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות בניין D:

לובי קומתי	לובי בניין D
	
משרד לדוגמא	מסדרון
	

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ** **שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

בניין E :

בניין משרדים בן 14 קומות מעל קומת קרקע ושלוש קומות מרתף חניה¹, ממוקם בחלק המזרחי של המתחם, אשר בנייתו הסתיימה במהלך שנת 2015 ומאוכלס ברובו.

סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבטון עם קירות מסך בשילוב לוחות אבן, 5 מעליות נוסעים לקומות העליונות, 2 מעליות נוסעים לקומות המרתף ושני גרמי מדרגות. להלן התפלגות השטחים בבניין :

קומה	שטח ברוטו על פי היתר בניה במ"ר ²	תיאור
קרקע	כ- 1,228 מ"ר	בחלוקה לשטח של 810 מ"ר הכולל לובי כניסה, עמדת שמירה, מעליות נוסעים ושטחים ציבוריים משותפים. בעורף הקומה קיים שטח של כ- 418 מ"ר נטו (כ- 620 מ"ר לשיווק) המושכר לחברה אחת ומשמש לאחסנה.
א' - יד'	כ- 17,860 מ"ר	בחלוקה לשטחי משרדים המושכרים לחברות שונות, הכוללים עמדות מזכירות, משרדים, חדרי ישיבות, עמדות עבודה, מטבחונים, חדרים טכניים וחדרי שירותים.
סה"כ	19,088 מ"ר ברוטו	

רמת הגמר בשטחים המושכרים בבניין טובה, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, ריצוף לוחות שיש בלובי הכניסה, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרנקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.

רמת הגמר בשטחים הציבוריים כוללת, בין היתר, ריצוף אריחי שיש בלובי הכניסה, ריצוף טרצו בחדרי המדרגות, תקרת אקוסטית מונמכת בשילוב תאורה שקועה וכד', כאשר בלובי הכניסה קיימת עמדת שומר.

הבניין מושכר ברובו (כ- 93%) למעט 1,530 מ"ר פנויים בקומות העליונות וכ- 444 מ"ר מחסנים פנויים בקומות המרתף.

¹ הבניין כולל 3 קומות חניה הכוללות 682 מקומות חניה בשטח בנוי של 24,750 מ"ר ברוטו, כאשר בפועל מושכרים מספר מקומות חניה גדול יותר (כ- 900 מקומות חניה).

² שטח ברוטו כולל קירות חוץ ופנים בתוספת מעברים, לובי קומתי, ממ"קים ומחסנים קומתיים כולל פירים וחללים עפ"י היתר בניה מספר 6338 מתאריך 18.08.2015.

ירון ספקטור **YARON SPECTOR** שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות פנים של בניין E :

<p>לובי מעליות קומתי</p>	<p>לובי בניין E</p>
	
<p>משרדים ברמת גמר מלאה</p>	
	
<p>משרדים ברמת מעטפת</p>	<p>מטבחון</p>
	

מקומות חנייה עיליים בתחום הפארק:

בתחום הפארק בהתאם להיתר בנייה מסומנים כ- 504 מקומות חנייה עיליים (כולל מקומות חנייה שהיו בעבר במתחם בניין E לפני שהוקם). בפועל מספר מקומות החנייה קטן יותר כ- 383¹ מקומות חנייה בלבד, המתפרסים לאורך הכבישים, מפרצי החנייה הפנימיים ובתחומם של בנייני המשרדים.

בנוסף הושכרה חטיבת קרקע חקלאית בשטח של כ- 10 דונם, ע"י חברת "מגדלי הוד השרון" למטרת חניון זמני הכולל כ- 393 מקומות חנייה (אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת)

מקומות החנייה עיליים בפארק הינם על בסיס מקום פנוי.

¹ ראה פירוט סיכום מקומות חנייה בעמוד מס' 31 לחוות הדעת.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

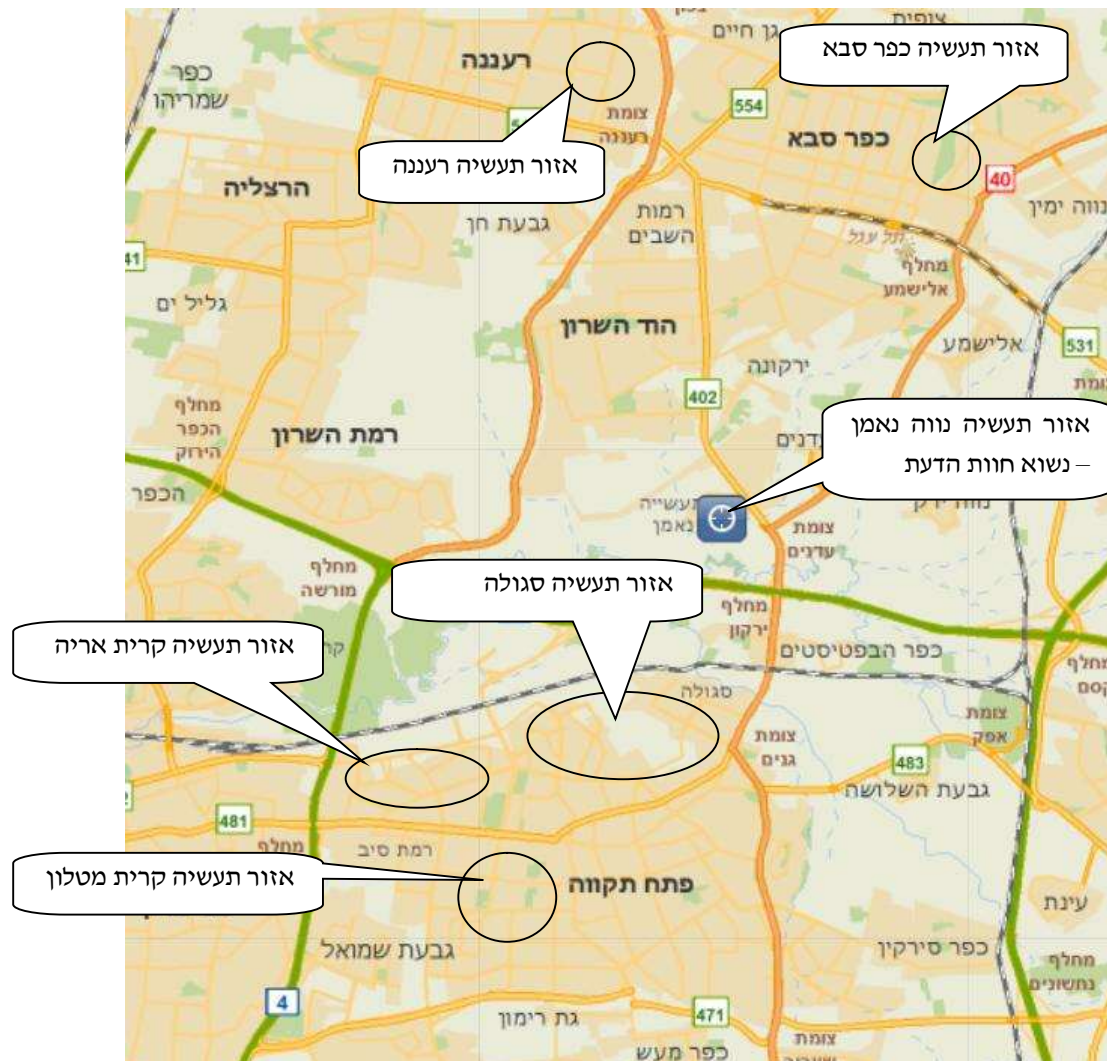
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הסביבה העסקית הכוללת אזורי תעשייה המשלבים משרדי היי טק בסביבת הוד השרון:

תיאור הסביבה העסקית

אזור התעשייה נווה נאמן א' (מזרחי) מאופיין בשימושים מעורבים, הכוללים בין היתר תעשיות מזון, תעשיות עץ, תעשיות מתכת, מוסכים ופרויקט מסחר ומשרדים רחב היקף הכולל משרדי הייטק.

להלן מפת אזורי תעשייה המשלבים משרדי היי טק בסביבת איזור תעשייה נווה נאמן בהוד השרון:



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

אזור התעשייה רעננה:

בחלקה הצפוני של העיר פועל אזור תעשייה ומסחר המכונה "קרית אתגרים", בו שוכן "קניון רננים", וכן חנויות רבות, משרדים של חברות היי-טק בהן HP, אמבלייז, SAP וטקסס אינסטרומנטס. סמוך לצומת רעננה ולגבול המוניציפלי עם כפר סבא שוכנים משרדיהן של מספר חברות היי-טק, בהן אמדוקס, נייס והמשרדים הראשיים של מיקרוסופט בישראל.

אזור תעשייה כפר סבא:

באזורים החדשים של העיר קיים המרכז של ערוצי הלוויין "yes", ואזור המיועד לתעשיית הייטק. אזורי המסחר נמצאים לאורך רחובה הראשי של כפר-סבא, רחוב ויצמן, במרכז הקניות בסמוך לכיכר העיר, "קניון ערים", ובאזורי התעשייה שם הוקמו בשנים האחרונות קניונים וחנויות ענק.

אזור תעשייה פתח תקווה:

אזור התעשייה של פתח-תקווה הוא אזור התעשייה הגדול בארץ, ושטחו הכולל הוא כ- 10,000 דונם, הכולל 3 אזורים נפרדים:

סגולה - בצפון-מזרח העיר, שטחו כ- 3,000 דונם והוא מאכלס כ-900 עסקים, כגון מספר רב של אולמות וגני אירועים, אולם באולינג, שני פאואר סנטרים מתקדמים ומובילים ומפעלי תעשייה כבדה רבים.
קרית אריה - במערב העיר, מצפון לציר ז'בוטינסקי, שטחו כ- 5,000 דונם, המתאפיין בתעשייה כבדה ובמפעלי מתכות, ולצדן חברות היי-טק רבות. כמו כן שוכן בו פארק אולימפיה, "פארק אזורים" שנחשב לאחר ממתחמי ההיי-טק המובילים בישראל. באזור תעשייה זה נמצאות חברות מובילות כגון טבע, גילת, Septier, טלדור, IBM, אורקל ואינטל. בקרית אריה נמצאים גם הקניון הגדול, בית משפט השלום פתח-תקווה ובית המשפט המחוזי מרכז.

קריית מטלון - במערב העיר, מדרום לציר ז'בוטינסקי, שטחו כ- 2,000 דונם, והוא מאכלס כ- 800 חברות ועסקים, המתאפיין גם הוא בחברות מובילות רבות דוגמת בזק בינלאומי, שטראוס גרופ ו-ECI. סה"כ השטח הבנוי באזורי התעשייה עומד על כ- 2,000,000 מ"ר.

ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הרקע התכנוני

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר **הר/בת/9** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 4342 בתאריך 26.10.1995, סווגה החלקה שבנדון כמגרש מס' 1 בייעוד **תעשיה עתירת ידע**, עם הוראות בנייה כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי : 30,284 מ"ר

שטחי בנייה : מעל מפלס הקרקע :

שימוש עיקרי : 160%

שטחי שירות : בנוסף שטחי שרות נלווים אשר לא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה 40% משטח עיקרי וכן עד 2 קומות לחניה.

מתחת למפלס הכניסה :

שטחי שירות : 200% במרתפים יותר שימוש לחדרי מכונות, מיזוג אויר, מקלטים, מתקנים, אחסנה, וכד' עד 35% משטחי המרתפים.

מספר קומות כולל קומת עמודים : עד 14 קומות

תכסית : 50%

קו בנין : צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מ', קידמי – 50 מ' לכביש מס' 40 (ציר דרך), קו בנין אפס (0) למרתפים.

תכליות (שירותים נלווים) : משרדים, אולמי תצוגה ומדיה, מסחר, בנקים, מסעדות, מזנונים וכו'.

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני שהתקבל מגברת ורד אליקים ממחלקת מידע תכנוני בעיריית "הוד השרון" וממידע תכנוני מאתר האינטרנט של עיריית הוד השרון ועל פי עיון בתוכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

כללי:

זכויות הבניה יתחלקו בין המבנים עד ל - 14 קומות כולל קומת עמודים.
לא תותר בניה על גג המבנים למעט מתקנים הנדסיים, חדרי מכונות עבור מעליות ומתקני מיזוג אוויר.
תתאפשר גמישות בהוראת התכנית בחלוקת הקומות וגובה המבנים בהתאם לתכנית בינוי,
באישור ועדה מקומית.

חניה: תבוצע בשטח המגרש עצמו ולפי תקן חניה מעודכן ליום הוצאת ההיתר.

שפ"פ: השטח הפנוי בקידמת החלקה עם זיקת הנאה לציבור לחניה, ומעבר לכלי רכב במפלס
קומת הקרקע, כאשר זכויות הבניה יגזרו מכל שטח החלקה כולל השפ"פ עם הוראות חניה תת
קרקעית ועילית.

איכות סביבה:

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת
מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

היתר בניה:

- לא ינתנו היתרי בניה ל-40% האחרונים במתחם, אלא לאחר הפקדת תכנית ו/או אישור תכנית
תחבורה ע"י משרד התחבורה לפתרון צומת נוה נאמן/כביש 40¹.

- תנאי לקבלת היתר לבניית המרתף מתחת לשפ"פ יהיה הגשת תוכנית פיתוח הכוללת תוואי
מעבר לכלי רכב תוך התייחסות למפלס הקרקע.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר הר/1001 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 4391 בתאריך
15.3.1996, נקבע כי כל קווי החשמל (מתח גבוה ונמוך) באזורי הבניה למינהם ואזורים חקלאיים
הכלואים בין שטחי בניה יהיו תת קרקעיים.

¹ בבדיקה שערכנו עם מר אלכס בוקלמן – מהנדס תשתיות בעיריית הוד השרון, עולה כי העבודות בצומת בוצעו ע"י
הרחבת הצומת ורמזורה.

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר הר/1002 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5189 בתאריך 27.5.03 נקבעו הוראות בניה למרתפים.

גובה קומת המרתף במבני משרדים ותעשייתיים:

גובה שתי קומות המרתף העליונות נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

תכליות מותרות לבנייני משרדים:

שטחי שרות ושטחים נלווים כגון: חניה, חניה תפעולית, חצר משק, מרחב מוגן, מערכות טכניות ומתקני שרות, מעליות, מבואות וחדרי מדרגות. כמו כן יותרו שטחים המשמשים לשירות העובדים בבניין (כגון: חדר משחקים, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון, מחסן תחזוקה וכו').

ד. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר הר/מק/9/א אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5864 בתאריך 9.11.2008, נקבעו הוראות כדלקמן:

הוראות התכנית:

1. שינוי גאומטרי של שטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור ללא שינוי בשטחו.
2. תוספת קומה אחת מעבר ל-14 קומות בתכנית המאושרת, כך שחתך המגדל יהיה 14 קומות מעל קומת עמודים וקומה טכנית.
3. קביעת תוואי הדרך הכוללת זיקת הנאה לציבור בתחום השפ"פ.
4. מתן אפשרות להקמת 3 מרתפים מתחת לקרקע.

זכויות בניה יהיו לפי תב"ע הר/בת/9 ונגזרות מכל שטח החלקה.

הוראות בינוי:

- יותרו שינויים בנספח בינוי בסמכות מהנדס העיר.
- תותר תכנית קרקע מירבי (עיקרי + שירות) עד 50% משטח המגרש.
- ניתן לבנות מרתפים בגבולות המגרש שישמשו לחניה, חדרי מכונות, מיזוג אויר, מקלטים, מתקנים, חניות ואחסנה.
- זכויות הבניה יתחלקו בין מבנים בעלי 14 קומות מעל קומת עמודים.
- שפ"פ (מגרש מס' 2): מותר חניה תת קרקעית ועילית עם זיקת הנאה לציבור לחניה ולמעבר כלי רכב במפלס קומת קרקע. כל זאת עם הגשת תכנית פיתוח לוועדה המקומית שתכלול התייחסות לתוואי הדרך ומפלסי הקרקע תוך התחשבות ותיאום מעבר תשתיות הצמוד לכביש 40.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

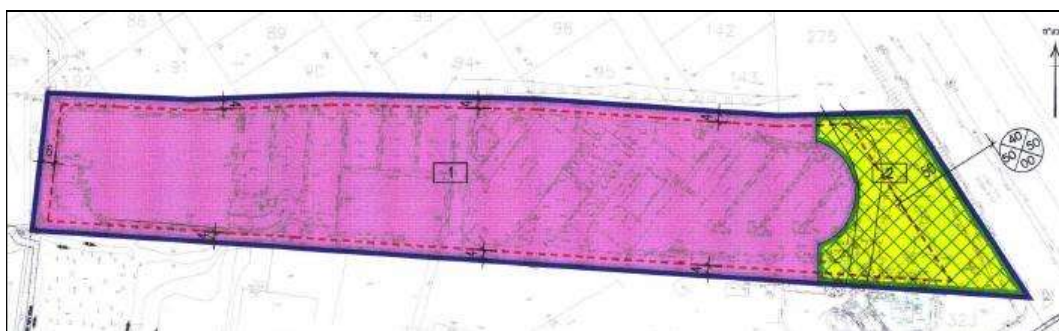
תנאי למתן היתר בניה :

לא ינתנו היתרי בניה ל-40% האחרונים במתחם, אלא לאחר הפקדת תכנית ו/או אישור תכנית תחבורה ע"י משרד התחבורה לפתרון צומת נוה נאמן/כביש 40¹.

חניה :

- בכפוף לתכנית הר/בת/9.
- בשפ"פ תותר חניה תת קרקעית ועילית עם זיקת הנאה לציבור לחניה ולמעבר לכלי רכב במפלס קומת הקרקע. כל זאת עם הגשת תכנית פיתוח לוועדה המקומית שתכלול התייחסות לתוואי הדרך ומפלסי הקרקע תוך התחשבות ותאום מעבר תשתיות הצמוד לכביש מס' 40.

להלן תשריט החלקה מתוך תשריט התכנית:



המקרא :

	חנייה עקבית ידע - חנייה
	אזור חנייה
	שטח ציבורי פתוח
	שטח פרטי פתוח עם זיקת מעבר לציבור
	דרך מאוצר

¹ בבדיקה שערכנו עם מר אלכס בוקלמן – מהנדס תשתיות בעיריית הוד השרון, עולה כי העבודות בצומת בוצעו ע"י הרחבת הצומת ורמזור.

YARON SPECTOR **שמואל מקרקעין בע"מ** **Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

רישוי

היתרי בניה בניין A + B:

א. בהתאם להיתר בניה מספר 1443, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 8.5.1997, הותרה בגוש 6574 חלקה 277, הקמת מבנים (A + B).

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 2184, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 23.2.1999, הותרה תוספת 3 קומות משרדים מעל מבנה שופרסל בבניין A וקומת משרדים מעל מבנה מסחרי בבניין B.

ג. בהתאם להיתר בניה מספר 2576, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 6.2.2000, הותרה הרחבת שטחי משרדים בבניינים A ו-B:

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם להיתר בניה 2576 (לבניין A בלבד):

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף 1-	-3.23	0.00	3,421.10	3,421.1
קרקע ¹	0.00	2,495.75	833.11	3,328.86
1	+6.15	1,181.48	367.51	1,548.99
2	+9.85	1,168.48	342.75	1,511.23
3	+13.55	1,049.01	326.54	1,375.55
סה"כ		5,894.72	5,291.01	11,185.73
סה"כ תת קרקעי במ"ר		3,421.1		
סה"כ מעל הקרקע במ"ר		7,764.63		

מקומות חניה תת קרקעית בהתאם להיתר הבניה: 104 חניות, מתוכן 7 כפולות.

מקומות חניה עילית בהתאם להיתר הבניה: 222 חניות, מתוכן 16 חניות נכים.

ד. בתאריך 7.3.2000 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 2576.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר 6234, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 26.02.2015, המתיר הוספת מעלית לשיפור הנגישות בבניין א' ללא תוספת שטחים ושינויים פנימיים בבניין א' במערך המשרדים / מעברי מילוט / מחסנים.

¹ שטח לא מקורה, רמפת כניסה לחניה = 184.91 מ"ר.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם להיתר בניה 2576 (לבניין B בלבד) ¹:

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף 1-	-3.45	0.00	1,112.36	1,112.36
קרקע	0.24	1,008.85	327.17	1,336.02
ביניים	+6.15		42.07	42.07
1	+9.85	1,004.81	322.97	1,327.78
סה"כ		2,013.66	1,804.57	3,818.23
סה"כ תת קרקעי במ"ר				1,112.36
סה"כ מעל הקרקע במ"ר				2,705.87

מתוך חישוב השטחים מהיתר הבנייה עולה כי שטחי המחסנים בקומת המרתף הינם 1,064 מ"ר.

¹ קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בנייה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה).

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

היתרי בניה בניין C (+ מרתף משותף לבניין C ו-D):

א. בהתאם להיתר בניה מספר 2792, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 28.9.2000, הותרה בניה חדשה, בניין בן 14 קומות מעל קומת עמודים + חניון תת קרקעי ב-2 מפלסים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 2942, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 23.4.2001, הותר מבנה היי טק – תוספת למבנה קיים, תוספת קומה נוספת. להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם להיתר בניה 2942:

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף 2-	-6.70	0.00	8,330.17	8,330.17
מרתף 1-	-4.00	0.00	8,068.01	8,068.01
קרקע	0.00	767.04	545.55	1312.59
1	+5.44	882.39	429.50	1311.89
2	+9.07	881.27	430.62	1311.89
3	+12.70	881.27	430.62	1311.89
4	+16.33	881.27	430.62	1311.89
5	+19.96	881.27	430.62	1311.89
6	+23.59	881.27	430.62	1311.89
7	+27.22	881.27	430.62	1311.89
8	+30.85	881.27	430.62	1311.89
9	+34.48	881.27	430.62	1311.89
10	+38.11	881.27	430.62	1311.89
11	+41.74	881.27	430.62	1311.89
12	+45.37	881.27	430.62	1311.89
13	+49.00	881.27	430.62	1311.89 ¹
14	+52.63	881.27	430.62	1311.89 ²
סה"כ		13,105.94	22,971.29	36,077.23
סה"כ תת קרקעי במ"ר				16,398.18
סה"כ מעל הקרקע במ"ר				19,679.05

¹ שטח של כ-780 מ"ר נמכר לחברת כ.צ.ט ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה פרק "הזכויות בנכס").

² הקומה במלואה נמכרה לחברת כ.צ.ט ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה פרק "הזכויות בנכס").

ג. בהתאם להיתר בניה מספר 3918, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 24.8.2005, הותרו שינויים במבנה מאושר, תכנית שינויים פנימיים בלבד בבניין C ללא תוספת שטח.

מהיתר הבנייה עולה כי סה"כ מקומות חניה התת קרקעית¹ הינם כדלקמן:

חניה תת קרקעית: מרתף (-2) – 212 מקומות (מתוכם 4 חניות נכים).

מרתף (-1) – 201 מקומות (מתוכם 8 חניות נכים).

סה"כ – 413 מקומות חניה תת קרקעיים.

חניה עילית: 161² מקומות חניה בפועל

ד. בתאריך 2.5.2002 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 2942.

¹ חניה זו מתייחסת למרתפים 1-ו-2 הנמצאים מתחת לבניינים C ו-D.

² 282 מקומות חנייה עיליים מסומנים עפ"י היתר – 75 מקומות חנייה (במתחם בניין E המתוכנן) – 46 מקומות חנייה שבוטלו לצורך שיפור התנועה במתחם והרחבת דרכים = 161 מקומות חנייה עיליים.

ירון ספקטור YARON SPECTOR **שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.** **שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

היתרי בניה לבניין D ולמרתפי חנייה בבניין E:

- א. בהתאם להיתר בניה מספר 2792, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 28.9.2000, הותרה בנייה חדשה, בניין בן 14 קומות מעל קומת עמודים + חניון תת קרקעי ב-2 מפלסים.
- ב. בהתאם להיתר בניה מספר 4467, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 11.12.2007, הותרה הקמת מבנה רביעי (בניין D) ומרתפי חניה¹.
- ג. בהתאם להיתר בניה מספר 4851, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 3.6.2009, הותרה תוספת קומת 14 לבניין רביעי, ביטול הקמת בניין ה'² ובניית גרעין מקורה עד גובה 2.40 + למגדל ה' עתידי, שינויים פנימיים במרתפים והקטנת שטח מרתף 3-.

להלן טבלת שטחי הבניה:

בניין	קומה	מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
E	מרתף 3-	-9.50	0.00	8,117.00	8,117.00
	מרתף 2-	-6.70	0.00	8,400.67	8,400.67
	מרתף 1-	-4.00	0.00	8,233.00	8,233
D	קרקע	0.00	801.92	509.97	1,311.89
	1	+5.44	881.27	430.62	1,311.89
	2	+9.07	881.27	430.62	1,311.89
	3	+12.70	881.27	430.62	1,311.89
	4	+16.33	881.27	430.62	1,311.89
	5	+19.96	881.27	430.62	1,311.89
	6	+23.59	881.27	430.62	1,311.89
	7	+27.22	881.27	430.62	1,311.89
	8	+30.85	881.27	430.62	1,311.89
	9	+34.48	881.27	430.62	1,311.89
	10	+38.11	881.27	430.62	1,311.89
	11	+41.74	881.27	430.62	1,311.89
	12	+45.37	881.27	430.62	1,311.89
	13	+49.00	881.27	430.62	1,311.89
	14	+52.63	881.27	430.62	1,311.89
	סה"כ		13,139.7	31,289.32	44,429.02
	סה"כ תת קרקעי במ"ר (מרתפים מתחת לבניין E)				24,750.67
	סה"כ מעל הקרקע במ"ר				19,678.02

¹ מתחת לבניין E מתוכנן.

² בניין ה' הכוונה לבניין E.

I:\DATA\DOC30100\30197.110.doc

- ד. בתאריך 30.3.2011 ניתן **טופס 4** (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) לבניין אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 4851, אישור זה מהווה אישור לשימוש המבנה במשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר. השירותים יינתנו למבנה תעשייה אחד (בניין D). תנאים לקבלת תעודת גמר:
- תשלום עבור עבודות הגינון והפיתוח שיעשו על ידי העיריה הנדרשות להשלמה בהתאם לתנאי ההיתר.
 - במידה ויעשו שינויים פנימיים בקומות על ידי חלוקת החללים במחיצות, יש לקבל אישור מחודש מכיבוי אש.

YARON SPECTOR **ירון ספקטור** Appraisal of Real Estate L.T.D. **שמחות מקרקעין בע"מ** **שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

בניין E :

א. בהתאם להיתר בניה מספר 5946, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 27.08.2013, הותרה בנייה חדשה, הקמת בניין חמישי בן 14 קומות וקומת מערכות טכניות על הגג, מעל גרעין קומת קרקע ומרתפי חניה קיימים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 6338, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון בתאריך 18.08.2015 (הפקת היתר בתאריך 11.08.2015), הותר מסחר ומשרדים – תוספת בניה לקיים – ביטול החלל הסגור בקומה 13 ותוספת שטחים בקומה 14 בבניין ה', שינוי בפיתוח המגרש וביטול מבנה המסעדה בקומת הקרקע.

להלן טבלת השטחים מתוך היתר הבנייה :

משתחים לא מקורים - בנייה קיימת	סה"כ שטח עיקרי + שירות	שטחי שירות			השימושים העיקריים				קומה
		סה"כ שטח שירות	סה"כ שטח מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מוצע + מסחר משרדים	משרדים מוצע	משרדים קיים	מסחר קיים	
	8,117.22	8,117.22		8,117.22					מרתף 9.5-
	17,092.31	17,092.31		17,092.31					מרתף 6.7-
497.08	20,871.20	20,871.20		20,871.20					מרתף 4.0-
	7,529.37	2,862.86	42.65	2,820.21	4,666.51	-309.43	2570.93	2405.01	קרקע
	5,467.10	1,559.83	-12.64	1,572.47	3,907.27	-6.84	2749.15	1164.96	1
	6,725.83	1,815.97	-12.64	1,828.61	4,909.86	-6.84	2746.91	2169.79	2
	5,278.53	1,506.55	-12.64	1,519.19	3,771.98	-6.84	2746.91	1031.91	3
	3,999.39	1,259.32	-12.64	1,271.96	2,740.07	-6.84	2746.91		4
	3,890.32	1,150.25	-12.64	1,162.89	2,740.07	-6.84	2746.91		5
	3,890.32	1,150.25	-12.64	1,162.89	2,740.07	-6.84	2746.91		6
	3,890.32	1,150.25	-12.64	1,162.89	2,740.07	-6.84	2746.91		7
	3,890.32	1,150.25	-12.64	1,162.89	2,740.07	-6.84	2746.91		8
	3,890.32	1,150.25	-12.64	1,162.89	2,740.07	-6.84	2746.91		9
	3,890.32	1,150.25	-12.64	1,162.89	2,740.07	-6.84	2746.91		10
	3,890.32	1,150.25	-12.64	1,162.89	2,740.07	-6.84	2746.91		11
	3,890.32	1,150.25	-12.64	1,162.89	2,740.07	-6.84	2746.91		12
	3,890.32	1,150.25	-12.64	1,162.89	2,740.07	-6.84	2746.91		13
	3,890.32	1,150.25	234.53	915.72	2,740.07	977.53	1762.54		14
	385.02	385.02		385.02					גג
497.08	114,369.17	66,972.78	112.86	66,859.92	47,396.39	579.18	40045.5	6771.67	סה"כ

YARON SPECTOR ירון ספקטור Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. להלן שטחי בניין E בהתאם להיתר הבנייה מס' 6338:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח עיקרי + שירות
קרקע	693	536	1,228
1	978	289	1,267
2	978	289	1,267
3	978	289	1,267
4	978	289	1,267
5	978	289	1,267
6	978	289	1,267
7	978	289	1,267
8	978	289	1,267
9	978	289	1,267
10	978	289	1,267
11	978	289	1,267
12	978	289	1,267
13	978	289	1,267
14	978	289	1,267
גג		128	128
סה"כ	14,378	4,710	19,088

ד. בתאריך 08.09.2015 ניתן טופס 4 לבניין אשר נבנה עפ"י היתר בניה מספר 6338 מיום 11.08.2015.

ירון ספקטור **YARON SPECTOR** שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן סיכום שטחי הבנייה (עפ"י היתרי בנייה):

מס' בניין	שטח במ"ר (עיקרי + שירות)	שטח שירות מתחת לקרקע במ"ר (מרתפים)	סה"כ מקומות חנייה תת קרקעיים	סה"כ מקומות חנייה עיליים
A	7,764 מ"ר ¹	3,421	104	222
B	2,800 מ"ר ²		35 ²	
C	17,580 מ"ר ³	16,398 ⁴	363 ⁵	161 ⁶
D	19,678 מ"ר ⁷			
E	19,088 מ"ר ⁸	24,750 (מרתף)	682	
סה"כ	64,110 + 2,800 מ"ר (בניין B)	44,569	1,149 + 30 (בניין B)	383

יצוין כי הבינוי הקיים עפ"י היתרי בניה מנצל את מלוא זכויות הבנייה.

¹ 5894 מ"ר עיקרי + 1870 מ"ר שירות.

² שטחי הבניין המשוקים ומקומות החנייה בבניין B הינם בהתאם לחוזה המכר שנערך בחודש 09/2016. כמו כן קומת המרתף מסווגת עפ"י היתר בנייה למטרת אחסנה ומקלט ובפועל משמשת לחניה (כ- 35 מקומות חניה).

³ 11,784 מ"ר (13,106 מ"ר עיקרי – 1,322 מ"ר עיקרי שנמכרו לחברת כ.צ.ט בקומה 14 בשלמותה ומחצית מקומה 13) + 5,796 מ"ר (6,573 מ"ר שירות – 777 מ"ר שירות שנמכרו לחברת כ.צ.ט בקומה 14 בשלמותה ומחצית מקומה 13 בתוספת חלק יחסי בשטחים המשותפים).

⁴ מהווה את שתי קומות המרתף המשותפות לבניינים C ו-D.

⁵ עפ"י היתר בנייה מס' המקומות הינו 413 מקומות חניה – 50 מקומות שנמכרו לחברת כ.צ.ט = 363 מקומות חניה.

⁶ 282 מקומות חנייה עיליים מסומנים עפ"י היתר – 75 מקומות חנייה שהיו בעבר (במתחם בניין E שהוקם) – 46 מקומות חנייה שבוטלו לצורך שיפור התנועה במתחם והרחבת דרכים = 161 מקומות חנייה עיליים שנותרו.

⁷ 13,139 מ"ר עיקרי + 6,539 מ"ר שירות.

⁸ 14,378 מ"ר עיקרי + 4,710 מ"ר שירות = 19,088 מ"ר (עיקרי + ברוטו) בהתאם להיתר בניה מספר 6338 מ"ר מתאריך 18.08.2015.

היטל השבחה:

עפ"י שובר תשלום ושומות מכריעות עולה כי שולם מלוא היטל השבחה בגין מלוא זכויות הבנייה שנוצלו.

ירון ספקטור **YARON SPECTOR** Appraisal of Real Estate L.T.D. שמונות מקרקעין בע"מ **שמונות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט¹ מידע של נסח רישום מקרקעין מתאריך 25.06.2020, רשומות זכויות הבעלות בגוש 6574, חלקה 277, בשטח רשום של 30,284 מ"ר, כדלקמן:

בעלות:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18507/2000/1	03/08/2000	תיקון טעות סופר	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	51-1933988
החלק בנכס					
בשלמות					

חכירה:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32025/2005/1	10/10/2005	שכירות	כ.צ.ט. בע"מ	חברה	510001886
החלק בזכות					
בשלמות					
רמת חכירה					
ראשית	32025/2005/1	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	999	09/06/3001
החלק בנכס					
אין הגבלה בהעברה					
אין הגבלה בירושה					
חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
2617/2020/1	14/01/2020	העברת שכירות	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	511933988
החלק בזכות					
בשלמות					
רמת חכירה					
ראשית	40835/2005/1	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	999	31/12/2996
החלק בנכס					
קיימת הגבלה בהעברה					
קיימת הגבלה בירושה					
חלק במקרקעין					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3377/2017/1	23/01/2017	העברת שכירות	מגדלי הוד השרון בע"מ	חברה	511933988
החלק בזכות					
בשלמות					
רמת חכירה					
ראשית	35/2012/1	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	999	
החלק בנכס					
חכירה מהוונת					
אין הגבלה בהעברה					
אין הגבלה בירושה					
חלק במקרקעין					
הערות:					
בניין בן 2 קומות בשטח של כ- 2800 מ"ר הכולל חניון תת קרקעי ובו 30 מקומות חניה המסומן בצבע צהוב בתשריט					
על כל הבעלים					

¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות התקנות והנהלים שעל פיו.

ירון ספקטור **YARON SPECTOR** שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D. **שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

משכנתאות:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
42262/2016/3	27/10/2016	משכנתה	הראל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004078
			סל אשראי לא סחיר צמוד מדד שותפות מוגבלת	חברה	550261903
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
על כל הבעלים					

זיקת הנאה וזכות קדימה:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
13209/2002/1	28/05/2002	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות חניה ומעבר לכלי רכב במפלס קומת הקרקע בשטח של 4,749 מ"ר המסומן בירזוק באות א' בהתאם לתשריט המצורף.
		לטובת	שם המוטב	
			לציבור	

- ב. בהתאם לחוזה שנחתם ביום 9.6.2002 בין מגדלי הוד השרון בע"מ (להלן: "מגדלי הוד השרון") לבין כ.צ.ט בע"מ (להלן "כ.צ.ט.") עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- "מגדלי הוד השרון" היא הבעלים של קרקע הידועה כגוש 6574 חלקה 277. "מגדלי הוד השרון" הקימה על הקרקע מספר בניינים, שטחים ציבוריים ושטחים נוספים.
 - "כ.צ.ט." מעוניינת לרכוש את הזכויות בקומה 14 ומחצית מקומה 13 של בניין המסומן בצבע צהוב בתשריט (חלק מנספח א') וכן 50 מקומות חניה בחניון המסומן בנספח א' בצבע אדום ואשר הזכויות בהן יוצמדו לזכויות בנכס.
 - שטח הנכס ברוטו לצורך ההסכם, על פי מדידה, הינו 2,036 מ"ר ברוטו בתוספת 63 מ"ר בגין תוספת של חלקה היחסי של "כ.צ.ט." בשטחים המשותפים המצויים במבנה.
 - הזכויות בנכס אינן כוללות זכויות בניה קיימות ועתידיות כלשהן, במידה ויהיו כאלה בקרקע.
 - "מגדלי הוד השרון" ירשמו לטובת "כ.צ.ט." בלשכת רישום המקרקעין זכויות חכירה על הנכס והחניות ל-999 שנים על פי תשריט וזאת לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד מסירת החזקה.
 - מסירת החזקה בנכס עד יום 9.8.2002 וזאת בכפוף לעמידת "כ.צ.ט." בהתחייבותה לתשלום השני.
 - "כ.צ.ט." תשלם בעבור הוצאות "מגדלי הוד השרון" או חברת הניהול סכום שיקבע על פי שיטת $COST + 15\%$ בגיל כל מ"ר בנכס לפי השטח ברוטו לצורך הסכם זה ויתווסף אליו מע"מ.
 - **התמורה: \$2,650,000, לא כולל מע"מ.**
 - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין, מס מכירה, היטל השבחה עפ"י תכניות בתוקף – יחולו על מגדלי הוד השרון.
 - מס רכישה – יחול על כ.צ.ט.
 - כ.צ.ט מתחייב בזאת שהוא יפעיל את הנכס אך ורק למטרת משרדים.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

חזוה ישן:

- ג. בהתאם לחזוה שנחתם ביום 8.11.2009 בין "מגדלי הוד השרון" לבין באטמ אשכולות בע"מ (להלן "באטמ") עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- "באטמ" מעוניינת לרכוש את זכויות הבעלות והחזקה בבניין ב' שהינו בניין בן שתי קומות בשטח אשר הוערך כשטח ברוטו של 2,800 מ"ר, הכולל בנוסף חניון תת קרקעי ובו כ-30 מקומות חניה.
 - "באטמ" מודע כי עפ"י תכניות בניין עיר החלות על הקרקע, קיימות זכויות בנייה אשר טרם נוצלו המאפשרות בניה בקרקע וכי הוא אינו רוכש יחד עם הבניין זכויות בנייה נוספות כלשהן.
 - התמורה: 23,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.
 - מסירת החזקה היא בכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי "באטמ".
 - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין, היטל השבחה עפ"י תכניות בתוקף – יחולו על מגדלי הוד השרון. מס רכישה, מס רכוש – יחול על באטמ.

חזוה חדש:

- ד. בהתאם לחזוה שנחתם בחודש 09/2016 בין "מגדלי הוד השרון" לבין "באטמ" עולה כי "מגדלי הוד השרון" רכשה בחזרה את מלוא זכויות החכירה המהוונות למשך תקופת חכירה בת 999 שנים, של מבנה משרדים בן 2 קומות בשטח של כ- 2,800 מ"ר ברוטו, הכולל חניון תת קרקעי ובו כ-30 מקומות חניה (להלן: "המבנה")¹ הבנוי על חלק מהמקרקעין הידועים כחלקה 277 בגוש 6574 המהווים חלק מפרויקט מגדלי הוד השרון המצוי בהוד השרון (להלן: "המקרקעין").
- התמורה: 34,000,000 ₪ לא כולל מע"מ².
 - מסירת החזקה (הליך ה"קלוזינג") בתוך 60 ימים ממועד חתימת ההסכם ובכל מקרה לא יאוחר מיום 15.11.2016. כאשר "באטמ" יעבירו את החזקה בממכר לידי מגדלי הוד השרון³.
 - מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין, היטל השבחה עד למועד חתימת ההסכם – יחול על באטמ.
 - מס רכישה – יחול על מגדלי הוד השרון.

לתשומת לב:

בכוונת חברת "מגדלי הוד השרון" להכין תכנית להקמת 2 מגדלי משרדים (במקומם של בניינים א' ו-ב' הקיימים) בדומה לבינוי הקיים במתחם. יצוין כי נכון למועד חוות הדעת התקיימה פגישה במשרדי הוועדה המקומית "הוד השרון", ברם טרם החלו בהכנת תכנית נקודתית והמחיר למ"ר בנוי (כ- 11,550 ₪ למ"ר) משקף את הפוטנציאל העתידי להגדלת היקף הבינוי ותוספת זכויות בניה. לפיכך אומדן השווי נערך עפ"י אומדן הח"מ בהתעלם מהפוטנציאל.

¹ בפועל מושכרים 35 מקומות חניה בבניין.

² סכום התמורה משקף כ- 11,550 ₪ למ"ר ברוטו (34,000,000 ₪ (סכום התמורה) - 1,650,000 ₪ (מרכיב חניות – 30 מקומות חניה x 55,000 ש"ח) = 32,350,000 ₪ / 2,800 מ"ר ברוטו = 11,550 ₪ למ"ר ברוטו בנוי).

³ נכון למועד חוות הדעת נרשמה העברת שכירות מהוונת בגין ההסכם כאמור לטובת מגדלי הוד השרון.

ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ה. בהתאם לחוזה מכר שנחתם ביום 11.01.2011 בין ישועת ה' בע"מ, ד.ע. רייכמו נכסים בע"מ ומנחם אליה השקעות בע"מ (להלן: "המוכר") לבין "מגדלי הוד השרון" עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

- ביום 07.01.2010 נחתם חוזה מכר בין חברת עורבני חברה להשקעות בע"מ (להלן: "עורבני בע"מ") ובין עו"ד אילן שרקון כנאמן עבור כל יחיד המוכר ועל פיו רכש המוכר מאת חברת עורבני את מלוא הזכויות בנכס (להלן: "חוזה המכר").
- "המקרקעין" – קרקע בשטח של 30.284 מ"ר הידועה כחלקה 277 בגוש 6574 באזור תעשייה נוה נאמן הוד השרון.
- "המבנה" – בניין הבנוי בצידו המערבי של הפרויקט הבנוי על המקרקעין, הכולל שטחי מסחר ומשרדים והמכונה "מגדלי הוד השרון" ("מתחם אמדוקס"), הכולל קומת מרתף המשמשת לחניה, קומת קרקע ומעליה שלוש קומות וכן שטחים לפריקה וטעינה.
- "הנכס" – שטח של כ-3,025 מ"ר בקומת הקרקע של המבנה, חצר משק, חדר טרפו ושטח שילוט.
- "הממכר" – הנכס ומלוא הזכויות של המוכר בנכס לרבות בהתאם לתנאי החכירה שנחתמו בין עורבני בע"מ והבעלים הרשום של המקרקעין ובהתאם להסכמי השכירות.
- "הסכמי השכירות":
 - הסכם אשר נחתם בין עורבני לבין "מגדלי הוד השרון".
 - הסכם אשר יחתם בין המוכר למגדלי הוד השרון בשטח של 563 מ"ר, אשר יושכר בשכירות משנה לחברת ויקון, ככל שיחתם.
- הסכם שכירות אשר נחתם בין עורבני לבין אול אין טרייד (ישראל) בע"מ ביום 31.07.2007 (והתוספת לו מיום 10.01.2011).
- "התמורה" – 25,300,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- תשלום ראשון – 200,000 ₪ במועד החתימה על ההסכם.
- תשלום שני – 25,100,000 ₪ להלן יתרת התמורה תוך 30 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה.
- "התנאי המתלה" – בתוך 45 ימים ממועד החתימה על ההסכם (להלן: "המועד הקובע"), ירשמו זכויות החכירה בממכר על שם המוכר בלשכת רישום המקרקעין וכן ימציא המוכר למגדלי הוד השרון מכתב כוונות מתוקן הכולל רק התחייבות לסילוק משכנתא כנגד תשלום סכום החוב.
- מיסים ותשלומים: מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או מס רכוש, היטל השבחה עד למועד חתימת החוזה, היטלי פיתוח ו/או אגרות בניה על הממכר עפ"י חוזה הפיתוח, בגין התקופה שקודם למועד החתימה יחולו על המוכר.
- מס רכישה – יחול על מגדלי הוד השרון.

ירון ספקטור **YARON SPECTOR** Appraisal of Real Estate L.T.D. שמוות מקרקעין בע"מ שמוות מקרקעין, עוץ כלכלי וליווי פרויקטים

דמי שכירות:

ו. בהתאם לנתוני הנהלת חשבונות¹ של "אשטרום נכסים בע"מ" עולה כי "מגדלי הוד השרון" מושכרים לכ- 34 שוכרים שונים, בהם חברות הייטק, כגון: רוש פרמצבטיקה, אלטייר, תמורה סוכנות לביטוח, קונטרופ טכנולוגיות כאשר יתרת השטחים מושכרים לחברות היי טק ומשרדים שונים.

דמי השכירות החודשיים נכון ל- 30.06.2020 אשר התקבלו עפ"י חוזים חתומים שנחתמו בין "אשטרום נכסים בע"מ" לשוכרים שונים ב"שכירות חופשית" בנכס, כדלקמן:

להלן סיכום דמי השכירות מהשטחים המושכרים:

בנין	A	B	C	D	E	סה"כ דמי שכירות בפועל בש"ח, לא כולל מע"מ	סה"כ דמי שכירות ממוצעים למ"ר / למקום חניה, לא כולל מע"מ
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין משרדים, לא כולל מע"מ	353,875 ₪	84,671 ₪	1,208,007 ₪	1,217,669 ₪	1,237,912 ₪	4,102,134 ₪	63.38
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין מחסנים, לא כולל מע"מ	0 ₪	0 ₪	14,493 ₪	4,202 ₪	1,167 ₪	19,862 ₪	54
סה"כ דמי שכירות חודשיים בפועל, בגין חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ	36,067 ₪	13,300 ₪	132,604 ₪	0 ₪	333,772 ₪	515,743 ₪	391
סה"כ דמי שכירות חודשיים, בגין חניות עיליות (383 חניות), לא כולל מע"מ						65,110 ₪	170
סה"כ דמי שכירות שמתקבלים בגין השטחים המושכרים, לא כולל מע"מ, במעוגל						4,702,800 ₪	

¹ נתוני דמי השכירות וקרססת הנהלת חשבונות. נתונים אלו נבדקו מדגמית כ- 60% מהחשבוניות והדיווח נמצא תואם.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן סיכום השטחים המושכרים / הפנויים במתחם (עפ"י חוזי שכירות והיתרי בנייה):

חניות עליות (עפ"י היתר) + מושכרים (פנויים)	חניות תת קרקעיות פנויות	חניות תת קרקעיות מושכרות (עפ"י חוזים)	שטח מחסנים פנוי	שטח מחסנים מושכר	שטח משרדים פנוי / שימוש עצמי	שטחי משרדים מושכר	בניין
383	4	100	-	-	610	6,756	A
	-	35			1,400	1,400	B
	-	363	123	260	-	18,255	C
			21	77	1,066	19,316	D
	0	822	444	29	1,530	18,998	E (מאוכלס ברובו)
383	4	1,320	588	366	4,606	64,725	סה"כ

שיעור תפוסה:

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 93%¹.

¹ בניין D – 95% תפוסה, בניין A – 92% תפוסה, בניין B – 50% תפוסה, בניין C – 100% תפוסה, בניין E – 93% תפוסה.

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

דמי ניהול:

בהתאם דוח הכנסות והוצאות של מגדלי הוד השרון בע"מ, מהפעלת בנייני המשרדים בהוד השרון נכון לתאריך 31.12.2019, עולה כי **קיים עודף מהפעלה** של חברת הניהול בסך של כ- 848,373 ₪ כדלקמן:

הכנסות מניהול - 12,519,779 ₪

הוצאות:

הוצאות תפעול - 9,986,179 ₪

הוצאות הנהלה וכלליות - 162,870 ₪

דמי ניהול (cost + 15%) - 1,522,357 ₪

סה"כ הוצאות ניהול 11,671,406 ₪ (-)

עודף מהפעלה = 848,373 ₪

דמי הניהול במתחם סבירים ועודכנו לאחרונה סביב 14.9 ש"ח/מ"ר/חודש (על בסיס cost + 15%).

רווח מצובר חשמל:

עפ"י נתוני החברה רווח מצובר חשמל בשנה החולפת, ל-12 החודשים האחרונים (06-12/2019 – 01-05/2020) מסתכם בסך של 2,864,925 ₪ לשנה (כ- 239,000 ₪ לחודש).

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות גורמים ושיקולים הבאים:
- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הנכס, גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.
 - מיקום "מגדלי הוד השרון", בפארק הוד השרון, באזור התעשייה נווה נאמן ב' (מערבי) מאופיין במוסכים, מזונונים, מרכז הפצה של קוקה קולה, מרכז הפצה של סנו, הממוקמים לאורך רחוב החרש החוצה את אזור התעשייה, לצד מבני משרדים בני 4-14 קומות.
 - מיקום "מגדלי הוד השרון" בפארק הוד השרון, הכולל 5 בנייני משרדים בנויים A, B, C, D ו-E בשטח בנוי כולל של 66,990 מ"ר (עיקרי + שירות), בני 3-14 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומות מרתף חניה, המהווים את פארק המשרדים והממוקמים באזור התעשייה נווה נאמן ב', בהוד השרון.
 - הנתון כי נכון למועד חוות הדעת, בבניין E (בניין ה'), מרבית שטחי המשרדים מושכרים בשכירות חופשית בשיעור תפוסה של כ-93% (שטח לשיווק של 18,998 מ"ר מתוך 20,528 מ"ר), כאשר חלקם כוללים תקופות גרייס שונות, לפיכך באומדן השווי בגישת ההשוואה הובאו בחשבון שטחי המשרדים בהתאם לרמות הגמר השונות ובגישת היוון ההכנסות.
 - הנתון כי הנכס ידוע גם כגוש 6574 חלקה 277 (חלק), ששטחה בשלמות 30,284 מ"ר.
 - הנתון כי קיימת בנוסף חטיבת קרקע חקלאית בשטח של כ-10 דונם המשמש כחניון עילי שאינו מהווה חלק מחטיבת מנשוא חוות הדעת.
 - סיווג מתחם הקרקע על פי תכנית בניין עיר ביעוד לאזור תעשייה עתירת ידע, בבניין של עד 15 קומות, עם זכויות בניה בהיקף של 160% עיקרי מעל הקרקע המהווים כ-48,454 מ"ר עיקרי לשימושים כגון משרדים, אולמי תצוגה ומדיה, מסחר, בנקים, מסעדות, מזונונים וכו'.
 - הנתון כי נשוא חוות הדעת כולל שטחים עיקריים בנויים בשטח של 30,817 מ"ר (בבניינים A, C ו-D), מחסנים בשטח כולל 499 מ"ר + 1,149 מקומות חניה תת קרקעיות¹ + 383 מקומות חנייה עיליים ובנוסף שטח לשיווק של 20,528 מ"ר בבניין E.
 - הנתון כי בהתאם להסכם מכר רכשה חברת "מגדלי הוד השרון" את בניין ב' הבנוי בשטח של 2,800 מ"ר ברוטו + 30 מקומות חניה תת קרקעיים בסך של 34,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. נכון למועד חוות הדעת, הבניין ב-50% תפוסה של שוכר יחיד.

¹ כאשר בפועל מושכרים כ-1,320 מקומות חניה תת קרקעיים.

- הנתון כי בכוונת חברת "מגדלי הוד השרון" להכין תכנית להקמת מגדל משרדים (במקומו של בניין ב' הקיים) בדומה לבינוי הקיים במתחם. יצוין כי נכון למועד חוות הדעת התקיימה פגישה במשרדי הוועדה המקומית "הוד השרון", ברם טרם החלו בהכנת תכנית נקודתית והמחיר למ"ר בנוי של (כ- 11,550 ₪ למ"ר) משקף את הפוטנציאל העתידי להגדלת היקף הבינוי ותוספת זכויות בניה, לפיכך אומדן השווי נערך עפ"י אומדן הח"מ בהתעלם מהפוטנציאל.
- הנתון כי במגרש נשוא חוות הדעת נוצלו במלואם של שטחי הבנייה העיקריים.
- רמת הגמר של המרכז המשרדים הכולל סטנדרט בניה של שלד מבטון בשילוב קירות חוץ מבטון עם חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, לובי כניסה, דלפק קבלה, ריצוף שיש, אלמנטים דקורטיביים מגבס, תאורה שקועה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) ומערכות שונות (מיזוג אוויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב).
- רמת הגמר של חלוקת פנים בקומות העליונות, הכוללת בין היתר, אריחי קרמיקה, ריצוף פרקט מעץ, תקרות עם אלמנטים דקורטיביים מגבס, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורת ניאון שקועה, מערכות ספרינקלרים, מערכות מיזוג מרכזיות, וחלונות אלומיניום.
- הנתון כי בנין B קומת המרתף התחתונה המשמשת בפועל למטרת חניה מסווגת על פי היתר בניה ביעוד לאחסנה, לפיכך באומדן שווי הנכס בגישת ההשוואה הובא בחשבון שווי על פי היתר כאחסנה ולא על פי המצב הקיים בפועל.
- שטח המשרדים, המחסנים, מידותיהן ומיקומן במרכז המשרדים.
- הנתון כי שיעור התפוסה בשטחי המשרדים בבניינים A, B, C, D, ו-E הינו כ- 93%.
- דמי השכירות השנתיים כפי שמתקבלים ע"י השוכרים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 7.5% יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 7% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות 8% או יותר.
- הנתון כי הזכויות הינן זכויות בעלות הרשומות של מגדלי הוד השרון בע"מ.
- הנתון כי אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.
- אומדן שווי הנכס נערך בהתאם לממוצע של שתי גישות השומה: גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה). בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות - בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשיה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי) - בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט משרדים בהיקף שטחי הבניה של כ- 90,000 מ"ר בתוספת זכויות בנייה, המאוכלס ברובו בשכירות חופשית לתקופות שכירות שונות. לפיכך גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות הינן הגישות המתאימות לאומדן שווי הנכס.

כללי:

משרדים:

- בנכס נשוא חוות הדעת מושכרים משרדים בדמי שכירות ממוצעים שנעים בין 60 ₪ - 63.5 ₪ למ"ר, תלוי באיזה בניין וברמת הגמר, כאשר נערכו עסקאות בשנה האחרונה בבניין C לפי 63 ₪ למ"ר, בקומות הגבוהות בין 66 – 83 ₪ למ"ר. בבניין E (חדש) מושכר בדמי שכירות בטווח של 62 ₪ - 65 ₪ למ"ר, כאשר בקומות גבוהות (קומות 12 – 14) מתקבלים דמי שכירות שנעים בטווח של 69 ₪ - 75 ₪ למ"ר.
- דמי שכירות לשטחי משרדים בהוד השרון נעים סביב כ- 60 ₪ - 72 ₪ / למ"ר.
- באזור תעשייה נווה נאמן בהוד השרון, נמכרו שטחי משרדים ברמת מעטפת בטווח מחירים שנעים בין 11,000 ₪ - 12,500 ₪ למ"ר ברוטו.
- במרכז העיר מוצעים למכירה משרדים בניין משרדים חדש ומפואר, ברמת גמר מלאה, לפי 13,750 ₪ למ"ר.
- בבניין משרדים "בית הבד" בשאר העיר, מוצעים למכירה 65 מ"ר משרדים, ברמת גמר מלאה, לפי 16,675 ₪ למ"ר. מקומות חניה בחניון תת קרקעי מוצע לפי 120,000 ₪ למקום חניה.
- מוצע למכירה במרכז העיר, בניין משרדים בשטח של 650 מ"ר, המושכר בשלמות בדמי שכירות שנתיים של 550,000 ₪, בסך של 10,500,000 ₪, המשקף כ- 16,150 ₪ למ"ר (שיעור תשואה של 5.2%).
- שטחי משרדים ברחוב הנופר באזור תעשייה רעננה נמכרו בטווח מחירים של 12,500 ₪ - כ- 14,500 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת, תלוי בקומה ובשטח הנמכר.
- דמי שכירות בנייני משרדים חדשים, ברחוב הנופר ותדהר באזור תעשייה רעננה, מושכרים לפי 60 ₪ - 65 ₪ לרמת מעטפת ולפי 80 ₪ - 85 ₪ ברמת גמר מלאה.
- דמי שכירות חודשיים למקומות חניה תת קרקעיים נעים סביב 350 ₪ - 440 ₪ למקום חניה.

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ** **שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

תחשיבים באומדן השווי

א. אומדן שווי הנכס לפי גישת ההשוואה (בניין A, B, C, D ו-E + מרתף, ומקומות חנייה עיליים):

בניין	שימוש	סטטוס	שטח לשיווק במ"ר ברוטו	מקומות חניה (עפ"י היתר)	שווי למ"ר / מקום חניה	סה"כ בש"ח, לא כולל מע"מ
A	משרדים	מושכר (רמת גמר מלאה - לאחר שיפוץ כללי)	7,186		10,750 ₪	77,250,000 ₪
		פנוי / שימוש עצמי (רמת מעטפת)	180		8,500 ₪	1,530,000 ₪
	מקומות חניה			104	70,000 ₪	7,280,000 ₪
B	משרדים	רמת גמר מלאה	2,800		10,750 ₪	30,100,000 ₪
	אחסנה	קומת מרתף - ללא חלוקת פנים	1,064		3,000 ₪	3,192,000 ₪
C	משרדים	רמת גמר מלאה - מושכר + פנוי	18,255		10,750 ₪	196,240,000 ₪
	מקומות חניה	מרתף בניינים C ו-D		363	70,000 ₪	25,410,000 ₪
	מחסנים		401		6,000 ₪	2,410,000 ₪
D	משרדים	רמת גמר מלאה	20,380		11,250 ₪	229,280,000 ₪
	מחסנים		98		6,000 ₪	590,000 ₪
E	משרדים	רמת גמר מלאה (*)	18,079		11,250 ₪	203,390,000 ₪
	משרדים	רמת מעטפת (פנוי + מושכר (**))	2,449		9,000 ₪	22,040,000 ₪
	מחסנים		473		6,000 ₪	2,840,000 ₪
	מרתף חניה (עפ"י היתר בניה)			682	70,000 ₪	47,740,000 ₪
	מקומות חניה עיליים (עפ"י היתר)		383		30,000 ₪	11,490,000 ₪
סה"כ שווי הנכס בגישת ההשוואה, לא כולל מע"מ (במעוגל)						
860,780,000 ₪						

(*) לשטחים ברמת גמר מלאה, נוסף שטח בנוי של 1,422 מ"ר שבגינו נחתם הסכם שכירות.

(**) עבודות השלמה לגמר מבוצעות על חשבון השוכר, כאשר בתום תקופת השכירות והאופציות שניתנו (5-10 שנים + 5 שנים נוספות).

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

ב.1 אומדן שווי שטחי משרדים (בניינים A, C, D ו-E):

שטחי משרדים מושכרים בפועל בניין E (3) (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים בניין E (רמת מעטפת)	שטחי משרדים פנויים בבניין D (רמת גמר מלאה)	שטחי משרדים פנויים / שימוש עצמי בבניין A (רמת גמר מלאה) (2)	שטח משרדים פנויים / שימוש עצמי בניינים A (ברמת מעטפת) (1)	שטחי משרדים מושכרים בפועל (בניינים A, C, D-ו) (גמר מלא)	
18,998	1,530	1,066	430	180	44,327	שטח במ"ר (עפ"י השטחים לשיווק בפועל)
65.2	55	68	60	50	62.71	משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר
1,237,912 ₪	84,150 ₪	72,488 ₪	25,800 ₪	9,000 ₪	2,779,551 ₪	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
14,854,938 ₪	1,009,800 ₪	869,856 ₪	309,600 ₪	108,000 ₪	33,354,612 ₪	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.00%	7.20%	7.20%	7.20%	7.20%	7.00%	שיעור היוון
212,210,000 ₪	14,030,000 ₪	12,080,000 ₪	4,300,000 ₪	1,500,000 ₪	476,490,000 ₪	דמי השכירות המהווים לצמיתות
720,610,000 ₪						סיכום ביניים
200,000 ₪-						בניכי הורדת תקופות גרייס (4)
7,260,000 ₪-						בניכי עלויות התאמה ששולמו ע"י המשכיר (5)
713,150,000 ₪						סה"כ שווי משרדים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

- (1) בניין A – 180 מ"ר פנויים בקומת הקרקע.
- (2) דמי השכירות שיתנו לשטח הפנוי של 430 מ"ר הינם בהתאם לדמי השכירות ששולמו בעבר ע"י השוכר שעזב את הנכס.
- (3) בבניין E הושכרו 93% משטחי המשרדים (כולל קומה שהושכרה ברמת מעטפת בשטח של כ- 1,422 מ"ר, בדמי שכירות של כ- 52 ₪ למ"ר, כאשר עלויות ההתאמה בוצעו ע"י השוכר) ובממוצע של כ- 66 ₪ למ"ר.
- (5) תקופות גרייס שניתנה: 200,000 ₪ (גרייס לשלושה חודשים).
- (6) בבניינים D ו-E הושכרו שטחי משרדים חדשים, שבגין עלויות ההתאמה לטובת השוכר התחייבה חברת אשטרום, להשתתף בעלויות בסך כולל של 7,260,000 ₪, אשר יופחתו באומדן השווי.

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב.2 אומדן שווי בניין B בשלמות (ללא כולל מקומות חניה פנויים שהתווספו לסעיף ב.4):

שטחי משרדים פנויים בקומה א' (רמת גמר מלאה) (1,400 מ"ר, קומה א' בשלמות) (*)	דמי שכירות חודשיים המשולמים בפועל (בניין B), קומת קרקע בלבד	
₪ 91,000	₪ 84,671	דמי שכירות חודשיים המשולמים בפועל לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
₪ 1,092,000	₪ 1,016,052	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.00%	7.00%	שיעור היוון
₪ 15,600,000	₪ 14,520,000	סיכום ביניים
₪ 30,120,000		סה"כ שווי בניין B, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

(*) 1,400 מ"ר x 65 = 91,000 ₪ לחודש.

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

3.ב. אומדן שווי שטחי מחסנים וממ"קים:

שטחי מחסנים פנויים (כולל בניין E) (אומדן הח"מ)	שטחי מחסנים מושכרים בפועל (כולל בניין E)	
588	366	שטח במ"ר
40 ₪	54 ₪	משקף דמי שכירות למ"ר
23,520 ₪	19,862 ₪	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
282,240 ₪	238,344 ₪	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
7.20%	7.20%	שיעור היוון
3,920,000 ₪	3,310,000 ₪	סה"כ
7,230,000 ₪		סה"כ שווי שטחי מחסנים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב.4. אומדן שווי מקומות חניה תת קרקעיות (כולל בניין B):

מקומות חניה תת קרקעיים שמושכרים בפועל (בניינים E, D, C, A) (אומדן)	קרקעיים פנויים (בניינים E, D, C, A) כולל בניין B (אומדן)	
מספר מקומות החניה	1,320	4
משקף דמי שכירות למקום חניה	391	350
דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	₪ 515,743	₪ 1,400
דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	₪ 6,188,916	₪ 16,800
שיעור היוון	7.20%	7.20%
דמי השכירות המהווים לצמיתות	₪ 85,960,000	₪ 230,000
סה"כ שווי מקומות חניה תת קרקעיים, בגישת היוון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ 86,190,000	

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב.5. אומדן שווי חניות עיליות:

383 מקומות חניה עיליים (עפ"י היתר) (מושכרים בפועל)	
מספר מקומות החניה עפ"י היתר	383
משקף דמי שכירות ממוצעים למקום חניה	170
דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	₪ 65,110
דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	₪ 781,320
שיעור היתרון	7.20%
סה"כ שווי מקומות חנייה תת קרקעיים, בגישת היתרון הכנסות, לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ 10,850,000

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב.6 סיכום שווי בניינים (בניין A, B, C, D ו-E + מרתף, ומקומות חנייה עיליים),

בגישת היזון הכנסות (סעיפים 1 + 2 + 3 + 4 + 5 בעמודים 45-49):

תיאור	סה"כ, לא כולל מע"מ
שווי משרדים, לא כולל מע"מ	713,150,000 ₪
שווי בניין B, לא כולל מע"מ	30,120,000 ₪
שווי מחסנים, לא כולל מע"מ	7,230,000 ₪
שווי חניות תת קרקעיות, לא כולל מע"מ	86,190,000 ₪
שווי חניות עיליות, לא כולל מע"מ	10,850,000 ₪
סה"כ שווי הנכס (בניינים A, B, C, D, E, לרבות חניות מקורות ועיליות) בגישת היזון הכנסות, לא כולל מע"מ	847,540,000 ₪

ג. סה"כ שווי בניינים B, A, C, D ו-E + מרתף, מקומות חנייה תת קרקעיים ועיליים, בכפוף לשתי

גישות השומה:

סה"כ שווי הנכס הבנוי בכפוף לשתי גישות השומה, לא כולל מע"מ	854,160,000 ₪
---	---------------

YARON SPECTOR ירון ספקטור **Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ** **שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים**

ד. אומדן שווי המיוחס לרווח מחשמל לשנה (05/2020 – 06/2019):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) 05-2020 - 06-2019	238,744 ₪
רווח שנתי מייצג	2,864,926 ₪
שיעור היוון	9.00%
סה"כ	31,832,509 ₪
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעוגל	31,830,000 ₪

ה. אומדן שווי המיוחס לרווח מהכנסות מקומות חניה למזדמנים (01-12/2019):

רווח חודשי מייצג (ממוצע) (01-11/2019) (*)	
רווח שנתי מייצג	360,000 ₪
שיעור היוון	7.25%
סה"כ	4,965,517 ₪
סה"כ שווי לא כולל מע"מ, במעוגל	4,970,000 ₪

(*) בבדיקה שהחברה ערכה עולה כי קיימות הכנסות נוספות המתקבלות בגין הכנסות ממקומות חניה למזדמנים (מעבר להסכמי השכירות הקיימים בפועל). הכנסות אלה לא הוצגו בעבר בפני הח"מ ולא הובאו בחשבון בשומות הקודמות. עפ"י נתוני החברה גובה ההכנסות לשנת 2019 הינו כ- 44,000 ₪ לחודש, לא כולל מע"מ. ההכנסות כאמור כוללות הכנסות מחניון עילי צמוד, המושכר ע"י אשטרום ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (ראה התייחסות לשטח כאמור בעמוד מספר 16 לחוות הדעת). באומדן השווי הובא בחשבון, חלק יחסי מההכנסות המזדמנים כאמור, בשיעור של כ- 70% מההווה את חלקם של מקומות החניה השייכים למתחם נשוא חוות הדעת ביחס לכלל מקומות החניה בפועל (הכולל את מתחם החניה הצמוד שאינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

להלן תחשיב הכנסות חודשי:

$$44,000 \text{ ₪} \times 70\% \text{ (חלק יחסי בהכנסות)} = 30,800 \text{ ₪} \text{ לחודש לא כולל מע"מ.}$$

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

1. סה"כ שווי הנכס לא כולל מע"מ:

סה"כ שווי בנינים A, B, C, D ו- E + מרתף, מקומות חנייה תת קרקעים ועילים, לא כולל מע"מ (סעיף ג')	₪ 854,160,000
תוספת רווח מחשמל, לא כולל מע"מ (סעיף ד')	₪ 31,830,000
תוספת רווח ממקומות חניה למזדמנים (סעיף ה')	₪ 4,970,000
סה"כ שווי הנכס, לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ 890,960,000

2. ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי

השכירות הבסיסיים (גישת היוון הכנסות):

שיעור היוון משוקלל	6.90%	7.09%	7.25%
שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, במעוגל	₪ 871,340,000	₪ 847,540,000	₪ 829,280,000

ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערכות שמאיות קודמות

בנכס נשוא חוות דעת זו נערכו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן :

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי בש"ח לפי שערים יציגים	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30.06.2017	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 787,440,000	+ 1.13%
31.12.2017	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 798,020,000	+ 1.11%
30.06.2018	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 804,270,000	+1.10%
31.12.2018	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 820,550,000	+1.084%
30.06.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 826,840,000	+ 1.076%
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 897,240,000	0.99%

הערכה שמאית נוכחית

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	הערות
30.06.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 890,960,000	

ירון ספקטור YARON SPECTOR
Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ש ו מ ה:

בשים לב לנכס המהווה את "מגדלי הוד השרון" הכוללים שטחי משרדים, אחסנה וזכויות בנייה, בגוש 6574 חלקה 277, הממוקם בפארק הוד השרון, אזור תעשייה נווה נאמן, הוד השרון, לאופיו וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווייה סביב 890,960,000 ₪ (שמונה מאות ותשעים מיליון תשע מאות ושישים אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.

אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושעבוד, נכון לתאריך חוות הדעת.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס, או עם בעלי הזכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הערות הח"מ:

נכון למועד חוות הדעת העולם וישראל נמצאים בעיצומה של התפרצות מגפה ווירלית (קורונה - Covid 19). אורך המשבר, עוצמתו וההשפעה על שווי המקרקעין עדין לא ידועה וחוות הדעת הנוכחית משקפת עסקאות ונתונים קודמים למגפה שטרם משקפים את ההשפעה של מגפת הקורונה.

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג מסמך המקורי.

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים