



דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2020.	6
פרק ג'	דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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. 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 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 מסחר ומגורים, כאשר חלק החברה ביחס למקרקעין עליהם חלה התכנית מהווה כ-38% מכלל הזכויות בפרויקט המתוכנן בהתאם לתכנית.

במהלך חודש ספטמבר 2020 התכנית הופקדה וכפועל יוצא מכך עודכן שווי הנדל"ן להשקעה בספרי החברה בסך של 10,455 אלפי ש"ח בהתאם להערכת השווי.

2. 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") הודיעה החברה ביום 5 באוקטובר 2020, בהמשך לדיווח קודם שלה מיום 12 ביולי 2020 (מספר אסמכתא 2020-01-066622), בהתייחס להסכם המיזוג ("הסכם המיזוג") של גילת, המוחזקת, בעקיפין, בשיעור 9.84% על ידי החברה, עם Comtech, כי גילת ו- Comtech הודיעו על הסכמתן לבטל את הסכם המיזוג עליו דווח לראשונה ב-29 בינואר 2020. בתוך כך דיווחה, כי הצדדים הגיעו לפשרה בהליכים המשפטיים, שהובאו בפני בית המשפט הכלכלי של מדינת דלאוור. במסגרת הפשרה הסכימה Comtech לשלם לגילת 70 מיליון דולר.

ביטול הסכם המיזוג והסכם הפשרה אושרו על ידי מועצות המנהלים של כל אחת משתי החברות ונכנסו לתוקף באופן מיידי.

על פי הסכם הפשרה, ההליכים המשפטיים בין הצדדים הסתיימו באופן סופי ומחייב.

3. 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 שנקטו 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 להחזקת החברה במגדלי הוד השרון בע"מ ("מגדלי 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.

ביחס להחזקת החברה במניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף"), העוסקת במתן מימון ליזמים הפועלים בתחום ייזום והקמת דירות למגורים, על פי המידע שנמסר לחברה אין אינדיקציות להשפעות מהותיות ספציפיות של משבר הקורונה על תחום פעילותה. למיטב ידיעת החברה ועל פי פרסומים שונים, תחום הנדל"ן היזמי לא נפגע באופן משמעותי כתוצאה ממשבר זה ובהתאם גם תחום פעילותה של מניף לא חווה פגיעה כאמור. מבחינת תיק האשראי הקיים של מניף, לא זוהו פגיעות משמעותיות חדשות במצבם של יזמים או פרויקטים מעבר לפגיעה הכללית בתחום.

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 הכללית בסיכון במשק, שאינה ייחודית לתחום פעילות מניף, מניף בוחנת ביתר זהירות עסקאות חדשות המובאות אליה וזאת בהתחשב במצב המשק לאור, בין היתר, משבר הקורונה.

הגילוי בדבר השלכות נגיף הקורונה על פעילותה העסקית של החברה מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד זה, ומתבססות על פרסומים בארץ ובעולם בנושא זה 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.

4. 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 מידי על תוצאות אסיפה מיום 3 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא : 2020-01-082422), המוכללים בזאת על דרך ההפניה.

5. 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 מידי מיום 20 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא : 2020-01-082375), המוכלל בזאת על דרך ההפניה.

6. תשקיף מניף

ביום 12 באוקטובר 2020 הגישה מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף"), חברה מאוחדת של החברה (73.4%), טיוטה ראשונה של תשקיף להשלמה ותשקיף מדף לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("בורסה") על בסיס דוחותיה הכספיים של מניף ליום 30 ביוני 2020, במסגרתו תוצענה מניות רגילות ואגרות חוב של מניף בדרך של הצעה ראשונה לציבור (IPO). יצוין, כי עיתוי ההצעה, היקפה ותנאיה טרם נקבעו וכי אין כל וודאות, כי התשקיף יתפרסם ו/או תבוצע הצעת ניירות ערך מכוחו וכי פרסומו של תשקיף כאמור על ידי מניף כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זאת החלטות באורגנים הרלבנטיים של מניף, קבלת אישור הבורסה וקבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסומו.



פרק ב'

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

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2020 הסוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בחודשים ינואר עד ספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2020, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה
	2020	2019	2019	
נכסים שוטפים	412,724	543,227	533,354	השינוי נובע, בעיקר, מסיווג השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מנכסים שוטפים לנכסים שאינם שוטפים.
נכסים שאינם שוטפים	1,393,043	1,125,923	1,099,215	הגידול נובע, בעיקר, מהשקעות החברה וחברה מאוחדת (מניף), שנעשו במהלך התקופה.
סך הכל נכסים	1,805,767	1,669,150	1,632,569	
התחייבויות שוטפות	606,155	664,263	596,167	הגידול נובע מאשראי לזמן קצר בחברה מאוחדת (מניף), המשמש לפעילותה השוטפת.
התחייבויות שאינן שוטפות	160,213	22,830	24,296	הגידול נובע, בעיקר, מאשראי לזמן ארוך מבנקים שהחליף אשראי לזמן קצר ומקבלת הלוואות לזמן ארוך בחברה מאוחדת (מניף), המשמש לפעילותה השוטפת.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,026,363	974,923	1,003,550	הגידול בהון נובע מרווח שנוצר בתקופה.
זכויות שאינן מקנות שליטה	13,036	7,134	8,556	
סך הכל הון	1,039,399	982,057	1,012,106	
סך הכל התחייבויות והון	1,805,767	1,669,150	1,632,569	

3. תוצאות הפעילות העסקית

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (תשעה חודשים 2020 מול תשעה חודשים 2019)
	2020	2019	2019	
	(באלפי ש"ח)			
רווח (הפסד) שוטף	48,336	(13,518)	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. (**)
הפסד אחר (*)	(29,461)	(1,230)	(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	18,875	(14,748)	13,155	
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	22,796	(24,193)	4,417	
רווח (הפסד) בסיסי למניה	1.98	(1.55)	1.38	
רווח (הפסד) מדולל למניה	1.98	(1.55)	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 בספטמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה (רבעון III 2020 מול רבעון III 2019)
	2019	2019	2020	2019	
	(באלפי ש"ח)				
רווח (הפסד) שוטף	34,396	(6,599)	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. (**)
הפסד אחר (*)	(4,454)	(12,863)	(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	29,942	(19,462)	13,155		
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	33,533	(23,837)	4,417		
רווח (הפסד) בסיסי למניה	3.14	(2.04)	1.38		
רווח (הפסד) מדולל למניה	3.14	(2.04)	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			לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019			לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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)	(12,849)	(6,169)	(6,680)	(5,395)	(5,395)	-	ניוטרון
(14,663)	1,003	(15,666)	(8,659)	1,003	(9,662)	3,852	-	3,852	אליאדה
-	-	-	-	-	-	6,144	-	6,144	מירוס
(2,472)	-	(2,472)	(2,036)	-	(2,036)	2,274	3,756	(1,482)	סליום
(385)	-	(385)	(151)	-	(151)	(1,361)	-	(1,361)	תמר רובוטיקה
(450)	-	(450)	(209)	-	(209)	(1,044)	-	(1,044)	Accelario
457	457	-	-	-	-	(6,107)	-	(6,107)	Supplant
-	-	-	-	-	-	3,807	-	3,807	KDC
(7,472)	(7,472)	-	(3,311)	(3,311)	-	(1,436)	(1,436)	-	SOMV
(155)	(155)	-	(466)	(466)	-	(1,161)	(1,161)	-	SOMV2
12,599	12,599	-	12,599	12,599	-	-	-	-	Cognigo
4,578	4,578	-	1,410	1,410	-	(2,086)	(1,940)	-	אחרות
(22,252)	4,841	(27,093)	(13,672)	5,066	(18,738)	(2,367)	(6,176)	3,809	סה"כ
									נדל"ן
39,274	-	39,274	13,147	-	13,147	8,009	-	8,009	מגדלי הוד השרון
18	-	18	(233)	-	(233)	(425)	-	(425)	נדל"ן בארה"ב - Bon
361	-	361	335	-	335	8,556	8,556	-	קבוצת גירביניה
(6,824)	(6,824)	-	-	-	-	-	-	-	TVJ
4,596	2,216	2,380	1,659	-	1,659	11,946	10,455	1,491	נכס בהרצליה
8,449	8,449	-	13,391	13,391	-	884	884	-	אחרים
45,874	3,841	42,033	28,299	13,391	14,908	28,970	19,895	9,075	סה"כ
									השקעות ריאליות
(2,356)	-	(2,356)	-	-	-	24,988	-	24,988	אלון תבור(*)
(2,110)	-	(2,110)	(1,601)	-	(1,601)	(819)	-	(819)	קסם
(1,945)	-	(1,945)	(1,198)	-	(1,198)	276	-	276	Bean & Co
(28,902)	(29,012)	110	(19,498)	(19,579)	81	(43,019)	(43,113)	94	גילת
7,099	7,099	-	-	-	-	-	-	-	תנובה
(28,214)	(21,913)	(6,301)	(22,297)	(19,579)	(2,718)	(18,574)	(43,113)	24,539	סה"כ
									השקעות מימוניות

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

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

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019			לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	
38,614	-	38,614	26,697	-	26,697	34,763	-	34,763	מניף
6,492	-	6,492	2,329	-	2,329	(3,603)	-	(3,603)	דוידסון
9,509	9,509	-	-	-	-	-	-	-	Lendbazz
54,615	9,509	45,106	29,026	-	29,026	31,160	-	31,160	סה"כ
50,023	(3,722)	53,745	21,356	(1,122)	22,478	39,189	(29,394)	68,583	סה"כ תרומת המגזרים
118	118	-	(108)	(108)	-	(67)	(67)	-	השקעות אחרות
(45,646)	-	(45,646)	(41,838)	-	(41,838)	(16,563)	-	(16,563)	הוצאות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
8,660	-	8,660	5,842	-	5,842	(3,684)	-	(3,684)	הטבת מס
13,155	(3,604)	16,759	(14,748)	(1,230)	(13,518)	18,875	(29,461)	48,336	רווח נקי (הפסד)

(*) תוצאות כספיות - תחנת אלון תבור

פעילות אלון תבור המשיכה כסדרה גם בשיא תקופת השבתת המשק עקב אירוע הקורונה. יתר על כן, הרווחיות התפעולית הייתה דומה לתכנית העבודה לתקופה זו. אלון תבור הציגה רמת רווחיות גבוהה במיוחד ברבעונים הראשון והשלישי של השנה, בין היתר, נוכח העונתיות המאפיינת את תחום הפעילות, לפיה צריכת החשמל במשק בתקופות אלו גבוהות מצריכת החשמל בעונות המעבר (רבעונים שני ורביעי). 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 וכן שיערוך של הלוואות מבנקים, אשר שני אלו מושפעים משניוים בשער היורו. סך ההכנסות של אלון תבור (שהחברה מחזיקה בה 33.3%) לתקופה של 9 חודשים מנגזרים משובצים בגין היורו, בניכוי השפעות מס, עומדות על סך של כ-37.7 מיליון ש"ח.

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ⁴	שוטף ³	
									חברות טכנולוגיה
(14,289)	(6,169)	(8,120)	(8,172)	(6,169)	(2,003)	-	-	-	ניוטרון
(14,663)	1,003	(15,666)	(2,735)	-	(2,735)	7,365	-	7,365	אליאדה
-	-	-	-	-	-	6,144	-	6,144	מירוס
(2,472)	-	(2,472)	(927)	-	(927)	3,108	3,756	(648)	סליום
(385)	-	(385)	(151)	-	(151)	(620)	-	(620)	תמר רובוטיקה
(450)	-	(450)	(209)	-	(209)	(378)	-	(378)	Accelario
457	457	-	-	-	-	(2,767)	-	(2,767)	Supplant
-	-	-	-	-	-	3,992	-	3,992	KDC
(7,472)	(7,472)	-	(665)	(665)	-	(892)	(892)	-	SOMV
(155)	(155)	-	(107)	(107)	-	(354)	(354)	-	SOMV2
12,599	12,599	-	-	-	-	-	-	-	Cognito
4,578	4,578	-	(214)	(214)	-	(1,035)	(1,035)	-	אחרות
(22,252)	4,841	(27,093)	(13,180)	(7,155)	(6,025)	14,563	1,475	13,088	סה"כ
									נדל"ן
39,274	-	39,274	3,979	-	3,979	2,734	-	2,734	מגדלי הוד השרון
18	-	18	(792)	-	(792)	173	-	173	נדל"ן בארה"ב - Bon
361	-	361	102	-	102	(43)	(66)	23	קבוצת גירביניה
(6,824)	(6,824)	-	-	-	-	-	-	-	TVJ
4,596	2,216	2,380	553	-	553	554	10,455	554	נכס בהרצליה
8,449	8,449	-	171	171	-	884	884	-	אחרים
45,874	3,841	42,033	4,013	171	3,842	14,757	11,273	3,484	סה"כ
									השקעות ריאליות
(2,356)	-	(2,356)	-	-	-	17,167	-	17,167	אלון תבור(*)
(2,110)	-	(2,110)	(678)	-	(678)	(149)	-	(149)	קסם
(1,945)	-	(1,945)	(94)	-	(94)	(34)	-	(34)	Bean & Co
(28,902)	(29,012)	110	(5,855)	(5,879)	24	(17,181)	(17,202)	21	גילת
7,099	7,099	-	-	-	-	-	-	-	תנובה
(28,214)	(21,913)	(6,301)	(6,627)	(5,879)	(784)	(197)	(17,202)	17,005	סה"כ
									השקעות מימוניות
38,614	-	38,614	9,747	-	9,747	14,124	-	14,124	מניף
6,492	-	6,492	514	-	514	1,784	-	1,784	דוידסון

³ תרומה לרווח (הפסד) של החברה כולל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות ואינה כוללת: רווחים (הפסדים) ממימוש השקעות, הפחתות (למעט הפרשים מקוריים) והשפעות חד פעמיות בחברה בגין השקעתה בחברה המוחזקת.

⁴ כולל תוצאות מימוש השקעות, עדכון ערך השקעות, התאמות בשווי הון נדל"ן להשקעה והשפעות חד פעמיות, בניכוי מס.

ברמת המגזר / החברה המוחזקת									
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020			
סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ²	שוטף ¹	סה"כ	אחר ⁴	שוטף ³	
9,509	9,509	-	-	-	-	-	-	-	Lendbazz
54,615	9,509	45,106	10,261	-	10,261	15,908	-	15,908	סה"כ
50,023	(3,722)	53,745	(5,533)	(12,863)	7,330	45,031	(4,454)	49,485	סה"כ תרומת המגזרים
118	118	-	-	-	-	-	-	-	השקעות אחרות
(45,646)	-	(45,646)	(14,561)	-	(14,561)	(6,121)	-	(6,121)	הוצאות מימון נטו בניכוי הוצאות מטה
8,660	-	8,660	632	-	632	(8,968)	-	(8,968)	הטבת מס
13,155	(3,604)	16,759	(19,462)	(12,863)	(6,599)	29,942	(4,454)	34,396	רווח נקי (הפסד)

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2019	2020	
	2019	2019	2020	
	(121,578)	(93,393)	(125,193)	תזרים מזומנים נטו 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	2,160	(21,264)	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה
התזרים לתקופה הנוכחית והתקופה המקבילה נובע, בעיקר, מתנועה באשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים.	(23,572)	44,000	141,657	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 בספטמבר		
	2019	2020	
2019	2019	2020	
523,032	531,497	402,353	יתרות נכסים נזילות (*)
(613,583)	(678,327)	(758,621)	בניכוי התחייבויות פיננסיות (**)
(90,551)	(146,830)	(356,268)	נכסים נטו
0.5	0.5	0.5	משך חיים ממוצע של ההתחייבויות הפיננסיות

(*) כולל מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר						
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	-	(82,078)	82,078	-	(141,657)	141,657	קבלת הלוואות, נטו
-	11,248	(11,248)	-	6,956	(6,956)	-	5,437	(5,437)	פירעון התחייבויות פיננסיות
8,681	-	8,681	8,681	-	8,681	4,579	-	4,579	דיבידנד שהתקבל
50,712	-	50,712	43,609	-	43,609	7,671	-	7,671	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות ואחרות, נטו
(99,731)	-	(99,731)	(39,757)	-	(39,757)	(20,746)	(2,000)	(18,746)	השקעות בחברות כלולות, מאוחדות ואחרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר						
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)	(9,689)	-	(9,689)	(9,831)	-	(9,831)	מתן הלוואות לחברות כלולות ואחרות, נטו
(99,530)	-	(99,530)	(72,756)	-	(72,756)	(121,537)	-	(121,537)	מתן הלוואות לחברות קבלניות, נטו
110,917	-	110,917	72,153	-	72,153	50,011	-	50,011	מיון הלוואות לחברות קבלניות בין ז"א לז"ק
149,715	-	149,715	-	-	-	(146,863)	-	(146,863)	מיון נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, בין ז"א לז"ק
(27,344)	(4,856)	(22,479)	(34,815)	(452)	(34,363)	(19,626)	2,557	(22,183)	הוצאות הנהלה וכלליות בתוספת הוצאות מימון ושוטפות, נטו
(5,666)	(5,666)	-	(2,959)	(2,959)	-	(9,375)	(9,375)	-	הוצאות מימון - הפרשי הצמדה בתוספת צבירת ריבית על התחייבויות פיננסיות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר						
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)									
(90,551)	(613,583)	523,032	(146,830)	(678,327)	531,497	(356,268)	(758,621)	402,353	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 הכספיים⁵:

פירוט השקעות	אחוז (%) מסך ההחזקות
הלוואות לחברות קבלניות	38%
מגדלי הוד השרון	14%
גילת	7%
אלון תבור	9%
TVJ	4%
דוידסון	3%
Bean & Co	3%
נדל"ן להשקעה	3%
סה"כ	81%

ג.6. הון חוזר של החברה על בסיס סולו

הגרעון בהון החוזר של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, על בסיס סולו (על פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה בדוחות המצורפים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970), מסתכם לסך של כ-16,014 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 וולונטרי, בדוח הדירקטוריון, גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה, קרי – תמצית מאזנים ודוחות רווח והפסד של החברה, המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט ההשקעות במניף וקסם אנרגיה בע"מ, המוצגות על בסיס השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המאוחד המוצג על פי כללי ה-IFRS) ("דוח הסולו המורחב"). הנהלת החברה סבורה, כי דוח הסולו המורחב מוסיף מידע רב, המסייע להבנת התרומה הגדולה של ההשקעות האמורות לסך הרווח של החברה. יצוין, כי דוח הסולו המורחב אינו מהווה דוח נפרד כמשמעות המונח בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ובתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ואינו חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

⁵ יתרת החזקות (אשר אינה כוללת את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות החברה) חושבה לפי סכום ההשקעה כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020. השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

דוח הסולו המורחב מצ"ב כנספח 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-533 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 וחדושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד מהדוח התקופתי לשנת 2019" וביאורים 7, 8 ו-9 לדוחותיה הכספיים של החברה.

מאיר שמיר
מנכ"ל החברה

יחזקאל דברת
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 29 בנובמבר 2020



נספח א'

דוח סולו מורחב לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

דוחות סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות 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 לעומת הדוח המאוחד המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות סולו מורחב אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 ובתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ואינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך.

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

סעיף	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019	2019
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	28,070	33,748	31,486
מזומנים המוגבלים בשימוש	83,600	289,691	83,564
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והלוואות לזמן קצר	355	7,482	152,011
חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים	19,336	15,186	21,342
סה"כ נכסים שוטפים	131,716	346,107	288,403
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	238,543	295,159	133,531
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחייבים לזמן ארוך	741,141	513,196	662,608
נדל"ן להשקעה	41,700	28,884	31,100
רכוש קבוע, מיסים נדחים ונכס בגין זכות שימוש	3,811	3,678	7,047
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,025,194	840,917	834,286
סה"כ נכסים	1,156,910	1,187,024	1,122,689
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	10,987	195,507	103,518
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין חכירה ומיסים שוטפים	14,131	9,374	8,595
סה"כ התחייבויות שוטפות	25,118	204,881	112,113
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ו התחייבויות פיננסיות אחרות	103,176	4,440	4,375
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, מיסים נדחים והתחייבויות בגין חכירה	2,253	2,780	2,651
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	105,429	7,220	7,026
הון עצמי	1,026,363	974,923	1,003,550
סה"כ התחייבויות והון	1,156,910	1,187,024	1,122,689

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019	2019	2019
דמי שכירות, יעוץ וניהול	2,995	3,155	4,272	
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	46,39	2,515	19,656	
הכנסות (הוצאות) אחרות	35	-	76	
הכנסות מימון, נטו	14,425	(3,972)	3,300	
רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בכלולות ואחרות	(39,923)	(9,909)	(7,675)	
רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	10,455	-	2,216	
הוצאות הנהלה וכלליות	(11,821)	(12,381)	(17,349)	
רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה	22,559	(20,592)	4,496	
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(3,684)	5,842	8,659	
רווח (הפסד) לתקופה	18,875	(14,748)	13,155	



פרק ג'

דוחות כספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2020, את הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים, לתקופות של תשעה ושלושה 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-531,756 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו רווח של כ-36,482 אלפי ש"ח והפסד של כ-34,022 אלפי ש"ח לתקופות תשעה ושלושה 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 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 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, 29 בנובמבר, 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 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

33,900	35,655	29,083	מזומנים ושווי מזומנים
83,564	289,691	83,600	מזומנים המוגבלים בשימוש
146,863	1,427	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוחזקים למימוש
190,994	160,541	197,651	הלוואות לחברות קבלניות ואחרים לזמן קצר
61,124	43,955	86,588	לקוחות
6,587	1,655	5,431	חייבים ויתרות חובה
305	287	355	נכסי מיסים שוטפים
10,017	10,016	10,016	מלאי נדל"ן

סה"כ נכסים שוטפים

533,354	543,227	412,724
---------	---------	---------

נכסים לא שוטפים

השקעות:

531,667	394,735	588,186	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
133,531	295,159	238,543	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
324,905	328,969	436,571	הלוואות וחייבים לחברות קבלניות ואחרים לזמן ארוך
58,306	64,544	71,166	לקוחות

1,048,409	1,083,407	1,334,466
-----------	-----------	-----------

נדל"ן להשקעה

31,100	28,884	41,700
--------	--------	--------

רכוש קבוע, נטו

1,236	631	1,285
-------	-----	-------

נכס בגין זכות שימוש

2,978	3,114	2,572
-------	-------	-------

מוניטין

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

מיסים נדחים

5,676	71	3,204
-------	----	-------

סה"כ נכסים לא שוטפים

1,099,215	1,125,923	1,393,043
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

1,632,569	1,669,150	1,805,767
-----------	-----------	-----------

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 בספטמבר	
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	640,165	576,972
18,158	18,226	21,309
558	544	584
6,453	5,328	7,290
596,167	664,263	606,155

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

3,357	3,422	3,161
1,018	1,018	139,622
2,491	2,622	2,091
17,003	15,496	14,882
427	272	457
24,296	22,830	160,213

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	925,651	977,091

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,003,550	974,923	1,026,363
8,556	7,134	13,036

סה"כ הון

1,012,106	982,057	1,039,399
-----------	---------	-----------

סה"כ התחייבויות והון

1,632,569	1,669,150	1,805,767
-----------	-----------	-----------

בשם הדירקטוריון:

אורנה אלמוג - חשבת

מאיר שמיר - מנהל כללי

יחזקאל דברת - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	136	134	749	754
2,449	553	586	1,659	1,523
68,675	17,912	26,555	50,504	66,570
7,146	-	34,826	-	32,395
12,468	551	41	11,357	2,338
2,216	-	10,455	-	10,455
-	840	-	122	-
76	-	-	-	35
93,922	19,992	72,597	64,391	114,070
27,880	8,065	7,051	21,378	18,460
46,061	14,461	5,655	42,515	19,565
-	2,427	-	5,031	-
7,675	12,863	14,919	9,912	39,923
1,041	-	330	-	2,924
82,657	37,816	27,955	78,836	80,872
11,265	(17,824)	44,642	(14,445)	33,198
4,968	(1,048)	(12,138)	1,353	(9,843)
16,233	(18,872)	32,504	(13,092)	23,355
(8,738)	(4,375)	3,591	(9,445)	3,921
(8,738)	(4,375)	3,591	(9,445)	3,921
7,495	(23,247)	36,095	(22,537)	27,276

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
רווחים מפרויקטים וממימוש מלאי
אחרות

הוצאות:
הנהלה וכלליות
מימון
חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו ממס
הפסד ממשימוש 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)

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

13,155	(19,462)	29,942	(14,748)	18,875
3,078	590	2,562	1,656	4,480
<u>16,233</u>	<u>(18,872)</u>	<u>32,504</u>	<u>(13,092)</u>	<u>23,355</u>

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

4,417	(23,837)	33,533	(24,193)	22,796
3,078	590	2,562	1,656	4,480
<u>7,495</u>	<u>(23,247)</u>	<u>36,095</u>	<u>(24,193)</u>	<u>27,276</u>

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

1.38	(2.04)	3.14	(1.55)	1.98
<u>1.38</u>	<u>(2.04)</u>	<u>3.14</u>	<u>(1.55)</u>	<u>1.98</u>

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

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

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

בסיסי
מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בגין עסקאות משלום 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	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	יתרה ליום 1 בינואר 2020
-	-	-	-	-	-	-	-	18,875	4,480	23,355	התנועה בתקופת החשבון:
-	-	3,921	-	-	-	-	-	-	-	3,921	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
-	-	3,921	-	-	-	-	-	18,875	4,480	27,276	רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	17	-	-	-	-	17	תשלום מבוסס מניות
49,272	256,109	(49,757)	5,585	(4,986)	3,906	(86,586)	852,820	1,026,363	13,036	1,039,399	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרנות הון	אלפי ש"ח	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	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	
-	-	-	-	-	-	-	-	(14,748)	1,656	(13,092)	
-	-	(9,445)	-	-	-	-	-	(9,445)	-	(9,445)	
-	-	(9,445)	-	-	-	-	-	(14,748)	1,656	(22,537)	
-	-	-	-	-	-	-	-	(38,078)	-	(38,078)	
-	-	-	-	-	74	-	-	74	-	74	
-	-	-	-	-	74	-	(38,078)	(38,004)	-	(38,004)	
49,272	256,109	(54,385)	5,585	(4,986)	3,872	(86,586)	806,042	974,923	7,134	982,057	

יתרה ליום 1 בינואר 2019

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

רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז ושולם
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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	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
49,272	256,109	(53,348)	5,585	(4,986)	3,906	(86,586)	992,830	10,474	1,003,304
-	-	-	-	-	-	-	29,942	2,562	32,504
-	-	3,591	-	-	-	-	3,591	-	3,591
-	-	3,591	-	-	-	-	33,533	2,562	36,095
49,272	256,109	(49,757)	5,585	(4,986)	3,906	(86,586)	1,026,363	13,036	1,039,399

יתרה ליום 1 ביולי 2020

התנועה בתקופת החשבון:
רווח לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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	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
49,272	256,109	(50,010)	5,585	(4,986)	3,855	(86,586)	998,743	6,544	1,005,287
-	-	-	-	-	-	-	(19,462)	590	(18,872)
-	-	(4,375)	-	-	-	-	(4,375)	-	(4,375)
-	-	(4,375)	-	-	-	-	(23,837)	590	(23,247)
-	-	-	-	-	17	-	17	-	17
49,272	256,109	(54,385)	5,585	(4,986)	3,872	(86,586)	974,293	7,134	982,057

יתרה ליום 1 ביולי 2019

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

רווח (הפסד) כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (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	(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

התנועה 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
16,233	(18,872)	32,504	(13,092)	23,355	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
(137,811)	(7,431)	(43,934)	(80,301)	(148,548)	
(121,578)	(26,303)	(11,430)	(93,393)	(125,193)	
					מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת
198,505	1,305	-	(6,596)	-	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה מזומן מוגבל לשימוש מזומן נטו ממימוש חברה מאוחדת (ראה באור 7) השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד תמורה נוספת ממימוש השקעה תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה רכישת רכוש קבוע תמורה ממימוש רכוש קבוע גביית הלוואות לזמן ארוך מתן הלוואות לזמן ארוך גביית הלוואות לזמן קצר מתן הלוואות לזמן קצר פירעון פיקדונות
-	-	6,511	-	6,511	
(69,527)	(2,330)	(4,065)	(13,596)	(12,675)	
(30,204)	(11,316)	(3,237)	(26,361)	(6,071)	
43,305	13,321	518	43,609	1,160	
7,407	-	-	-	-	
(9)	-	(100)	-	(145)	
(743)	(7)	-	(61)	(373)	
90	-	-	-	160	
10,882	-	-	-	9,471	
(72,935)	(5,542)	(2,215)	(5967)	(19,454)	
1,212	2,380	2	10,189	152	
(6,367)	(5,433)	-	(13,911)	-	
14,854	-	-	14,854	-	
96,470	(7,622)	(2,586)	2,160	(21,264)	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה
207,831	17,313	22,894	82,078	103,326	תזרימי מזומנים - פעילות מימון קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים קבלת הלוואות לזמן ארוך פירעון הלוואות לזמן קצר דיבידנד ששולם
-	-	100,000	-	138,325	
(193,325)	-	(99,994)	-	(99,994)	
(38,078)	-	-	(38,078)	-	
(23,572)	17,313	22,900	44,000	141,657	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
(48,680)	(16,612)	8,884	(47,233)	(4,800)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
87,537	53,875	20,186	87,537	33,900	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(4,957)	(1,608)	13	(4,649)	(17)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
33,900	35,655	29,083	35,655	29,083	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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
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)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)

**הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי
מזומנים:**

9,483	6,386	17,866	4,438	46,511	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות
91	17	-	74	17	פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
					הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות
					חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות
(7,146)	2,427	(34,826)	5,031	(32,395)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
12,914	-	-	-	4,579	דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות
					הפסד (רווח) ממימוש, מירידת ערך ומהנפקה לצד
					ג' של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
5,291	6,477	(2,947)	5,474	(6,588)	המאזני, נטו
(7,099)	-	-	-	-	רווח הון בגין תמורה נוספת ממימוש השקעה
(76)	-	-	-	(35)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
235	56	61	171	200	פחת והפחתות
(11,484)	(632)	8,842	(5,879)	2,472	מיסים נדחים, נטו
153	(6)	24	(2)	30	שינויים בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
992	6,017	340	15,544	2,013	שערוך הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך
(2,216)	-	(10,455)	-	(10,455)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,041	(840)	(2,534)	(122)	60	הפסד (רווח) מפרויקטים וירידת ערך מלאי
4,957	1,608	(13)	4,649	17	שחיקת מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
7,138	21,510	(23,642)	29,378	6,426	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

2,778	2,778	-	2,778	-	ירידה במלאי נדל"ן
(134,452)	(25,570)	(31,740)	(93,370)	(158,249)	מתן הלוואות לחברות קבלניות
34,922	6,575	16,323	20,614	36,712	גביית הלוואות מחברות קבלניות
					עליה בחייבים ויתרות חובה, לקוחות ונכסי מיסים
(50,224)	(15,795)	(3,379)	(39,138)	(33,156)	שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים
					עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, במיסים
2,027	3,071	(1,496)	(563)	(281)	שוטפים ובהתחייבויות פיננסיות אחרות
(144,949)	(28,941)	(20,292)	(109,679)	(154,974)	
(137,811)	(7,431)	(43,934)	(80,301)	(148,548)	

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
11,248	2,047	1,975	6,956	8,492	תשלומי ריבית
32,439	12,144	19,550	24,426	28,729	תקבולי ריבית
6,519	947	1,204	5,540	6,718	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 הזיהוי 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 ומיידים), התש"ל-1970.
- ג. **קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:**

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

ליום 30 בספטמבר 2020, לאור התקיימות סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2019 עדכנה החברה את הערכת השווי של הנדל"ן להשקעה בהתאם. (ראה ביאור 8 ד').

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		
	הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	היורו (ש"ח ל-1 יורו)	
100.1	4.0258	3.441	תאריך הדוחות הכספיים:
100.8	3.8050	3.482	ליום 30 בספטמבר 2020
			ליום 30 בספטמבר 2019
100.8	3.8782	3.456	ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	שיעור השינוי:
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:
(0.69)	3.81	(0.43)	ביום 30 בספטמבר 2020
0.6	(11.34)	(7.10)	ביום 30 בספטמבר 2019
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
0.1	3.68	(0.72)	ביום 30 בספטמבר 2020
(0.3)	(6.32)	(2.36)	ביום 30 בספטמבר 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 2023 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2020 אלפי ש"ח
103,750	(43,113)	-	146,863

מכשיר פיננסי:
השקעה בגילת (*)

(*) לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד פרסום הדוחות כספיים, שווי ההשקעה בגילת ירד בסך של כ- 6,397 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 97,353 אלפי ש"ח. כמו-כן, לאחר תאריך המאזן גילת הכריזה על חלוקת דיבידנד במזומן. חלק החברה בדיבידנד עומד על סך של 6.6 מיליון ש"ח.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2019 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2019 אלפי ש"ח
156,295	(28,260)	-	184,555
26,036	13,474	(15,540)	28,102
2,853	12,600	(20,780)	11,033

מכשיר פיננסי:
השקעה בגילת

השקעה ב-Bcre

השקעה ב-Cognigo

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

שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2020 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 ביולי 2020 אלפי ש"ח
103,750	(17,202)	-	120,952

מכשיר פיננסי:
השקעה בגילת (*)

(*) לאחר תאריך המאזן, בסמוך למועד פרסום הדוחות כספיים, שווי ההשקעה בגילת ירד בסך של כ- 6,397 אלפי ש"ח ועומד על סך של כ- 97,353 אלפי ש"ח. כמו-כן, לאחר תאריך המאזן גילת הכריזה על חלוקת דיבידנד במזומן. חלק החברה בדיבידנד עומד על סך של 6.6 מיליון ש"ח.

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 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן ליום 30 בספטמבר 2019 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 ביולי 2019 אלפי ש"ח	
156,295	(5,879)	-	162,174	מכשיר פיננסי: השקעה בגילת
26,036	381	(15,701)	41,356	השקעה ב-Bcre
2,853	-	-	2,853	השקעה ב-Cognigo

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)				
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	שינוי בשווי ההוגן אלפי ש"ח	השקעות (מימושים) אלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2019 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 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
110,293	-	121,958	232,251
-	-	113,777	113,777
-	-	56,368	56,368
110,293	-	292,103	402,396
סה"כ נכסים פיננסיים			

ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):

רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
167,476	2,853	111,132	281,461
-	-	123,901	123,901
-	-	59,149	59,149
167,476	2,853	294,182	464,511
סה"כ נכסים פיננסיים			

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
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
153,406	-	123,484	276,890
-	-	184,020	184,020
-	-	48,974	48,974
153,406	-	356,478	509,884
נדל"ן להשקעה			
-	-	31,100	31,100

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):

השקעה במניות	הלוואות לחברות כלולות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	נדל"ן השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
123,484	184,021	48,974	31,100	387,579
יתרה ליום 1 בינואר 2020				
-	(29,430)	-	-	(29,430)
התנועה במהלך התקופה:				
-	(57,586)	-	-	(57,586)
3,281	14,626	7,017	145	25,069
(642)	(9,471)	-	-	(10,113)
-	440	-	-	440
(4,165)	11,177	377	10,455	17,844
121,958	113,777	56,368	41,700	333,803
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020				

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):

השקעה במניות	הלוואות לחברות כלולות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	נדל"ן השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
111,054	120,756	52,508	284,318	
יתרה ליום 1 בינואר 2019				
(11,033)	-	(2,568)	(13,601)	
3,581	-	(3,581)	-	
19,209	6,632	14,557	40,398	
(9,509)	-	-	(9,509)	
(2,170)	(3,487)	(1,767)	(7,424)	
111,132	123,901	59,149	294,182	
יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):

השקעה במניות	הלוואות לחברות כלולות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	נדל"ן השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
122,453	134,329	53,166	31,145	341,093
-	(24,832)	-	-	(24,832)
684	2,214	2,553	100	5,551
-	(8)	-	-	(8)
(1,179)	2,074	649	10,455	11,999
121,958	113,777	56,368	41,700	333,803

יתרה ליום 1 ביולי 2020
התנועה במהלך התקופה:
מיון להשקעה בכלולות
השקעות נוספות
הוכר בקרן הפרשי תרגום
הוכר ברווח והפסד
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

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

השקעה במניות	הלוואות לחברות כלולות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
97,825	119,695	62,718	280,238
3,581	-	(3,581)	-
10,316	5,433	1,126	16,875
(590)	(1,227)	(1,114)	(2,931)
111,132	123,901	59,149	294,182

יתרה ליום 1 ביולי 2019
התנועה במהלך התקופה:
מיון להשקעה במניות
השקעות נוספות
הוכר ברווח והפסד
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר):

השקעה במניות	הלוואות לחברות כלולות	הלוואות המירות והלוואות אחרות ללא מועד פירעון	נדל"ן השקעה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
111,054	120,756	52,508	28,875	313,193
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

יתרה ליום 1 בינואר 2019
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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
68,847	-	-	-	2,245	66,602	-	הכנסות: מלקוחות חיצוניים הכנסות בינברתיות חלק בתוצאות חברות כלולות
-	(19,694)	-	-	-	19,694	-	
32,395	-	-	25,264	6,924	(3,603)	3,810	
101,242	(19,694)	-	25,264	9,169	82,693	3,810	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(39,923)	-	(67)	(43,113)	9,439	-	(6,182)	רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
10,455	-	-	-	10,455	-	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(22,019)	19,694	-	(1,681)	-	(40,032)	-	הוצאות המגזר
49,755	-	(67)	(19,530)	29,063	42,661	(2,372)	תוצאות המגזר
(16,557)							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
33,198							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)						
סך-הכל	התאמות למאוחד	אחרים	השקעות ריאליות	נדל"ן	השקעות מימוניות	חברות טכנולוגיה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,912	-	-	-	2,408	50,504	-
-	(17,361)	-	-	-	17,361	-
8,681	-	-	8,681	-	-	-
(5,031)	-	-	(1,198)	12,580	2,329	(18,742)
56,562	(17,361)	-	7,483	14,988	70,194	(18,742)
(9,912)	-	(108)	(28,260)	13,391	-	5,065
(19,263)	17,361	-	(3,254)	-	(33,370)	-
27,387	-	(108)	(24,031)	28,379	36,824	(13,677)
(41,832)						
(14,445)						

הכנסות:

מלקוחות חיצוניים

הכנסות בינחברתיות

הכנסות מדיבידנד

חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר

רווח (הפסד) מממוש ומעליית (ירידת) ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות

הוצאות המגזר

תוצאות המגזר

התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד

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 בספטמבר 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	
27,275	-	-	-	688	26,587	-	הכנסות:
-	(6,293)	-	-	-	6,293	-	מלקוחות חיצוניים
34,826	-	-	17,132	2,818	1,784	13,092	הכנסות בינחברתיות
							חלק בתוצאות חברות
							כלולות
62,101	(6,293)	-	17,132	3,506	34,664	13,092	סה"כ הכנסות (הוצאות) המגזר
(14,919)	-	-	(17,202)	817	-	1,466	רווח (הפסד) ממימוש ומירידת ערך השקעות בחברות מוחזקות ואחרות
10,455	-	-	-	10,455	-	-	רווח מהתאמות בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(6,879)	6,293	-	(363)	-	(12,809)	-	הוצאות המגזר
50,758	-	-	(433)	14,778	21,855	14,558	תוצאות המגזר
(6,116)							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
44,642							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - מידע על מגזרי פעילות עסקיים (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)					
סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות למאוחד אלפי ש"ח	השקעות ריאליות אלפי ש"ח	נדל"ן אלפי ש"ח	השקעות מימוניות אלפי ש"ח	חברות טכנולוגיה אלפי ש"ח
18,601	-	-	689	17,912	-
-	(6,153)	-	-	6,153	-
(2,427)	-	(94)	3,176	515	(6,024)
16,174	(6,153)	(94)	3,865	24,580	(6,024)
(12,863)	-	(5,879)	171	-	(7,155)
(6,573)	6,153	(1,362)	-	(11,364)	-
(3,262)	-	(7,335)	4,036	13,216	(13,179)
(14,562)					
(17,824)					

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

**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)

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
7,146	-	-	(4,301)	32,048	6,492	(27,093)	הכנסות מדיבידנד
							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
(45,650)							התאמת מגזרים בני דיווח לרווח והפסד
11,265							רווח לפני מיסים על הכנסה בדוח המאוחד

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 בספטמבר		
2019	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
8,884	16,940	8,412	נכסים שוטפים
897,319	826,928	891,021	נכסים לא שוטפים
(31,975)	(33,100)	(32,519)	התחייבויות שוטפות
(388,678)	(376,667)	(374,003)	התחייבויות לא שוטפות
<u>485,550</u>	<u>434,101</u>	<u>492,911</u>	נכסים, נטו
<u>202,036</u>	<u>180,254</u>	<u>205,152</u>	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	ערבות שהועמדה
<u>208,043</u>	<u>186,261</u>	<u>211,159</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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
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>17,347</u>	<u>16,069</u>	<u>52,293</u>	<u>50,234</u>	הכנסות
<u>90,927</u>	<u>9,133</u>	<u>6,193</u>	<u>29,478</u>	<u>17,361</u>	רווח נקי לתקופה
<u>38,493</u>	<u>3,866</u>	<u>2,622</u>	<u>12,478</u>	<u>7,349</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 בספטמבר	
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
88,960	197,250	נכסים שוטפים
1,957,828	2,034,595	נכסים לא שוטפים
(137,229)	(184,251)	התחייבויות שוטפות
(1,753,628)	(1,817,223)	התחייבויות לא שוטפות
<u>155,931</u>	<u>230,371</u>	נכסים, נטו
<u>51,977</u>	<u>78,940</u>	חלק הקבוצה בנכסים, נטו
<u>52,586</u>	<u>58,860</u>	הלוואות שהועמדו
<u>104,563</u>	<u>137,800</u>	סה"כ השקעה MRC Alon Tavor Power Ltd בספרי החברה

ל ש נ	לתקופה של שלושה	לתקופה של תשעה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
2019 (*)	2020	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>51,521</u>	<u>174,672</u>	<u>512,256</u>	הכנסות
<u>(7,069)</u>	<u>50,740</u>	<u>74,440</u>	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<u>(2,356)</u>	<u>16,913</u>	<u>24,813</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	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 ניב 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.
דוחות החברה הכלולה חסרי משמעות ביחס לדוחות התאגיד ולא עומדים בספים הכמותיים לצירוף	Miros Development Group INC

(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 - מכירת חברה מאוחדת

בחודש יולי 2020 מכרה החברה חברה מאוחדת שלה Zet Group Holding Ltd. בתמורה לסך של 6,664 אלפי ש"ח.

א. הערך בספרים של הנכסים נטו שמומשו ליום 1.7.2020:

<u>אלפי ש"ח</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	
153	נכסים שוטפים
4,649	מזומנים ושווי מזומנים
54	הלוואות לזמן קצר
4,856	חייבים ויתרות חובה
49	התחייבויות שוטפות
49	זכאים ויתרות זכות
1,018	התחייבויות לא שוטפות
1,018	הלוואות לזמן ארוך
3,789	נכסים נטו שמומשו

ב. תזרים מזומנים, נטו ממימוש חברה מאוחדת:

<u>אלפי ש"ח</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	
6,664	תמורה נטו שהתקבלה במזומנים ושווי מזומנים
(153)	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים שאוחדו בעבר בגין חברה
6,511	

ג. רווח ממכירת חברה מאוחדת:

<u>אלפי ש"ח</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	
6,664	תמורה נטו שהתקבלה במזומנים ושווי מזומנים
(3,789)	נכסים נטו שמומשו
(1,991)	הפרשי שער מצטברים אשר סווגו לרווח או הפסד
884	סה"כ רווח בגין המימוש (הוכר בסעיף הפסד ממימוש ומירידת ערך השקעות)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. בתקופת הדוח העבירה החברה סכומים נוספים של כ- 18.7 מיליון ש"ח כהשקעות נוספות לחברות המוחזקות על ידה וכן העבירה הלוואות בסך כ- 19.4 מיליון ש"ח וגבתה הלוואות בסך כ-9.4 מיליון ש"ח.
- 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 והתפשטותו הגלובלית, קיים סיכון מאקרו כלכלי גלובלי, המשרה, בין היתר, חוסר ודאות רב באשר להשפעתו על כלכלות העולם ועל השווקים הפיננסיים. לאור התפשטות הנגיף, מדינות רבות, בכללן ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים שמטרתם למנוע את התפשטותו. להתפשטות הנגיף והן לצעדים הננקטים על ידי מדינות העולם כאמור ישנן השלכות משמעותיות על הכלכלה העולמית. פוטנציאל הנזק של מגיפת ה"קורונה" על הצמיחה והכלכלה העולמית תלוי רבות במידת המהירות וביכולתן של מדינות העולם למגר את התפשטות המגיפה.
- מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר היקפו ותקופת התמשכותו אינם בשליטת החברה ולכן למועד אישור הדוחות הכספיים אין באפשרות החברה להעריך את משך האירוע, את עוצמתו ואת מלוא השלכותיו על תחומי הפעילות ותוצאות פעילותה של החברה, אולם להערכתה, המשך התפשטות הנגיף בארץ ובעולם עשוי להיות בעל השפעה שלילית על פעילותן של חברות הפועלות בענפים ובתחומים רבים, ובכלל זה על תחומי ההשקעות במגזרי הטכנולוגיה, הנדל"ן, הפיננסים וההשקעות הריאליות.
- יצוין, כי לחברה השקעות שונות, בין היתר בניירות ערך סחירים המושפעים באופן ישיר משינויים והתפתחויות בכלכלות העולם ובשווקים הפיננסיים. כמו-כן לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיות המושפעים משינויים בשערי הדולר והיורו.
- להערכת החברה, עד למועד אישור דוח זה, השלכות התפרצות נגיף הקורונה על הקבוצה אינן עולות כדי השפעה מהותית על פעילותה העסקית של הקבוצה, לרבות על הכנסותיה, הוצאותיה ורווחיותה. כמו כן, להערכת החברה, אין למשבר הקורונה עד מועד הדוח השפעה מהותית על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.
- החברה בחנה קיומם של סממנים לירידת ערך של השקעותיה והגיעה למסקנה כי לא קיימים סממנים כאלה והיא אינה צופה בשלב זה ירידת ערך מהותית של השקעותיה עקב משבר הקורונה.
- לפירוט אודות השקעות החברה השונות על מאפייניהן השונים ראו ביאורים 7, 11 ו-26 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.
- 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 מסחר ומגורים, כאשר חלק החברה ביחס למקרקעין עליהם חלה התוכנית מהווה כ-38% מכלל הזכויות בפרויקט המתוכנן בהתאם לתוכנית. במהלך ספטמבר 2020 התוכנית הופקדה וכפועל יוצא מכך עודכן שווי הנדל"ן להשקעה בספרי החברה בסך של 10,455 אלפי ש"ח.
- ה. ביום 20 באוגוסט 2020, הודיעה רשות ניירות ערך כי החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה בשנים עשר חודשים נוספים, עד ליום 27 באוגוסט 2021.
- ו. 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.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ז. ביום 29 בספטמבר 2020 פרעה החברה הלוואה לזמן קצר בסך 100 מיליון ש"ח ובמקומה קיבלה הלוואה לזמן ארוך באותו סכום. ההלוואה עומדת לפירעון ביום 29 בספטמבר 2025. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים פלוס 1.2%. לשם קבלת ההלוואה שיעבדה החברה את זכויותיה במניות מגדלי הוד השרון בע"מ. החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

1. ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת מסך של 600 מיליון ש"ח.
 2. יחס הון עצמי מוחשי לסך המאזן לא יפחת מ-35% על פי דוחות סולו של החברה.
 3. יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP (הון עצמי מוחשי וחוב פיננסי נטו) לא יעלה על 30%.
 4. יחס בין יתרת האשראי לבין שווי המניות המשועבדות לא יעלה מ-1.
- לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה.

ח. בהמשך לביאור 7 ג' בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ביום 29 בינואר 2020 חתמה גילת רשתות לווין 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. 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. לאחר תאריך המאזן, ביום 5 באוקטובר 2020 הודיעו גילת ו- Comtech על הסכמתן לבטל את הסכם המיזוג עליו דווח לראשונה ב-29 בינואר 2020 וכי הגיעו לפשרה בהליכים המשפטיים, שהובאו בפני בית המשפט הכלכלי של מדינת דלאוור. במסגרת הפשרה הסכימה Comtech לשלם לגילת 70 מיליון דולר. ביטול הסכם המיזוג והסכם הפשרה אושרו על ידי מועצות המנהלים של כל אחת משתי החברות ונכנסו לתוקף באופן מיידי. על פי הסכם הפשרה, ההליכים המשפטיים בין הצדדים הסתיימו באופן סופי ומחייב.

ט. בתקופת הדוח, הלוואה בסכום ברוטו של 13,780 אלפי ש"ח שהעמידה החברה הבת מניף שירותים פיננסיים בע"מ וההפרשה בגינה בסך 344 אלפי ש"ח, סווגה מהלוואות שיש בגין הפרשה כללית להפסדי אשראי להלוואות שיש בגין הפרשה ספציפית להפסדי אשראי, בשל ראיות אובייקטיביות לירידת ערך. ליום 30 בספטמבר 2020 יתרת ההלוואות לקבלנים ברוטו בגין חובות שאינם בפיגור הינה 581,558 אלפי ש"ח. וההפרשה בגינה הינה 14,111 אלפי ש"ח. יתרת החובות ברוטו בפיגור הינה 28,071 אלפי ש"ח וההפרשה בגינה הינה 12,443 אלפי ש"ח.

ביאור 9 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. לאחר תאריך המאזן, ביום 12 באוקטובר 2020, הגישה מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן: "מניף") חברה מאוחדת של החברה (73.8%) טיטה ראשונה של תשקיף להשלמה ותשקיף מדף לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ (להלן: "בורסה") על בסיס דוחותיה הכספיים של מניף ליום 30 ביוני 2020, במסגרתו תוצענה מניות רגילות ואגרות חוב של מניף בדרך של הצעה ראשונה לציבור (IPO). 'צוין כי עיתוי ההצעה, היקפה ותנאיה טרם נקבעו וכי אין כל וודאות כי התשקיף יתפרסם ו/או תבוצע הצעת ניירות ערך מכוחו וכי פרסומו של תשקיף כאמור על ידי מניף כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זאת החלטות באורגנים הרלבנטיים של מניף, קבלת אישור הבורסה וקבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסומו.

ד. לאחר תאריך הדוחות הכספיים חלה ירידה של 2.9% בשער החליפין של הדולר. השפעת הירידה על יתרת הנכסים נטו במטבעות אלו ליום 30 בספטמבר 2020 הינה קיטון בהון העצמי בסך של 5,482 אלפי ש"ח, אשר ממנו 3,273 אלפי ש"ח יביא לקיטון קרנות ההון מהפרשי תרגום ו- 2,209 אלפי ש"ח ייזקק לרווח והפסד.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2020

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

(בלתי מבוקר)

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 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 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מבטח שמיר אחזקות בע"מ ("להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה 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- 531,756 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 36,482 אלפי ש"ח והפסד בסך של כ- 34,022 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 שניוודע 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 29 בנובמבר, 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 בספטמבר	
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 מיסים שוטפים

23,538	22,194	5,807
-	206,145	-
499	425	355
3,103	1,293	1,644
299	280	349
27,439	230,337	8,155

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	1,631,851	338,838
271	271	271
853,801	790,041	724,516
30,508	29,169	35,507
2,587,355	2,451,332	1,099,132

נדל"ן להשקעה

31,100	28,884	41,700
--------	--------	--------

נכס בגין זכות שימוש

2,978	3,114	2,572
-------	-------	-------

רכוש קבוע, נטו

1,179	564	1,239
-------	-----	-------

סה"כ נכסים לא שוטפים

2,622,612	2,483,894	1,144,643
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

2,650,051	2,714,231	1,152,798
-----------	-----------	-----------

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 בספטמבר	
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	195,507	10,987
7,906	8,607	12,598
558	544	584
111,982	204,658	24,169

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
שטרי הון והלוואות מחברות מוחזקות
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות בגין הטבות לעובדים

-	-	100,015
1,531,868	1,531,868	-
2,491	2,622	2,091
160	160	160
1,534,519	1,534,650	102,266

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

49,272	49,272	49,272
954,278	925,651	977,091
1,003,550	974,923	1,026,363

סה"כ הון

2,650,051	2,714,231	1,152,798
-----------	-----------	-----------

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, 29 בנובמבר, 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	113	113	338	338
2,380	553	554	1,659	1,491
10,974	-	22,786	-	6,437
22,839	5,678	5,822	17,462	17,598
2,216	-	10,455	-	10,455
7,099	-	-	-	-
-	-	-	-	176
76	-	-	-	35
46,034	6,344	40,760	19,459	36,530
17,348	4,420	4,667	12,381	10,925
15,531	7,569	5,121	16,625	6,730
-	13,817	-	5,201	-
32,879	25,806	9,788	34,207	17,655
13,155	(19,462)	29,942	(14,748)	18,875
(8,738)	(4,375)	3,591	(9,445)	3,921
(8,738)	(4,375)	3,591	(9,445)	3,921
4,417	(23,837)	33,533	(24,193)	22,796

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 המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

מבטח שמיר אחזקות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
13,155	(19,462)	29,942	(14,748)	18,875
(34,569)	15,860	(29,766)	1,256	(24,060)
(21,414)	(3,602)	176	(13,492)	(5,185)
205,119	-	-	-	-
(54,333)	(1,432)	(2,815)	(1,432)	(7,281)
7,407	-	-	-	-
-	-	-	-	176
(9)	(9)	(100)	(9)	(145)
(693)	(10)	-	(10)	(373)
90	-	-	-	160
(99,197)	(21,689)	(14,231)	(28,806)	(42,541)
71,990	9,870	10,800	60,699	32,375
(595)	-	-	(425)	-
-	-	2	-	152
14,854	-	-	14,854	-
144,633	(13,270)	(6,344)	44,871	(17,477)
103,081	-	-	-	5,000
-	-	100,000	-	100,000
-	-	(99,994)	-	(99,994)
(193,325)	-	-	-	-
(38,078)	-	-	(38,078)	-
(128,322)	-	6	(38,078)	5,006
(5,103)	(16,872)	(6,162)	(6,699)	(17,656)
32,817	40,571	12,041	32,817	23,538
(4,176)	(1,505)	(72)	(3,924)	(75)
23,538	22,194	5,807	22,194	5,807

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
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן קצר
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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	-	74	17	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 שערור הלוואות לזמן ארוך רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה שחיקת (שיערוך) מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
(10,974)	13,817	(22,786)	5,201	(6,437)	
-	-	-	-	(176)	
221	56	57	167	189	
(76)	-	-	-	(35)	
(13,432)	675	(809)	(5,685)	(11,338)	
(2,216)	-	(10,455)	-	(10,455)	
4,176	1,505	72	3,924	75	
(29,308)	16,070	(33,921)	3,681	(28,160)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

(2,372)	41	1,730	(237)	1,409	
(2,889)	(251)	2,425	(2,188)	2,691	
(5,261)	(210)	4,155	(2,425)	4,100	
(34,569)	15,860	(29,766)	1,256	(24,060)	

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

4,952	406	3,055	2,344	3,055	ריבית ששולמה
4,841	1,356	-	4,004	317	ריבית שהתקבלה

נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:

-	-	-	-	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 1' 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 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
8,368	1,312	434
15,170	20,882	2,409
-	-	2,964
23,538	22,194	5,807

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 תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת 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 שתוכננו להבטיח, כי מידע שהחברה נדרשה לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור ליום 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 השלישי 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 וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

מאיר שמיר, המנהל הכללי

29 בנובמבר 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 השלישי 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

29 בנובמבר 2020

29 בנובמבר, 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 29 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 בנובמבר 2020 על מידע תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה 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
ת.ד. 583
אילת, 8810402

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

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

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

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

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



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 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

סומך חייקין
רואי חשבון
9 בנובמבר 2020

29 בנובמבר, 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 9 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי של מגדלי הוד השרון בע"מ ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

MRC Alon Tavor Power Ltd.

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

Condensed Interim Financial Statements as at September 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 September 30, 2020 and the income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the nine 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.)

November 9 , 2020

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

	September 30 2020 (Unaudited) NIS thousands	December 31 2019 (Audited) NIS thousands
Current assets		
Cash	19,605	7,052
Trade receivables	127,720	51,521
Other receivables	41,837	28,387
Derivative instruments	8,088	2,000
Total current assets	197,250	88,960
Non-current assets		
Pledged deposits	86,813	1,661
Inventory	23,690	23,305
Derivative instrument	55,262	11,921
Fixed and right of use assets	1,435,290	1,462,300
Intangible assets	433,540	456,531
Deferred tax assets	-	2,110
Total non-current assets	2,034,595	1,957,828
Total assets	2,231,845	2,046,788
Current liabilities		
Loans and borrowings	102,443	101,906
Trade payables	65,625	28,879
Other payables	16,183	6,444
Total current liabilities	184,251	137,229
Non-current liabilities		
Liabilities to banks	1,619,602	1,566,782
Shareholders loan	172,300	157,300
Other long-term payables	5,195	29,546
Deferred tax liabilities	20,126	-
Total non-current liabilities	1,817,223	1,753,628
Total liabilities	2,001,474	1,890,857
Equity		
Share capital	*	*
Share premium	163,000	163,000
Retained earnings (Accumulated deficit)	67,371	(7,069)
Total equity	230,371	155,931
Total liabilities and equity	2,231,845	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: November 9, 2020

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

Condensed Interim Income Statements

	For the nine months ended September 30	For the three months ended September 30	For the period from May 7 to December 31
	2020	2020	2019
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	NIS thousands	NIS thousands
Revenues	512,256	174,672	51,521
Manufacturing & Maintenance expenses	(288,986)	(101,677)	(27,540)
Salaries and subcontractors' expenses	(14,838)	(5,000)	(986)
Administrative and IT expenses	(4,760)	(515)	(223)
Acquisition costs	-	-	(13,115)
	<u>(308,584)</u>	<u>(107,192)</u>	<u>(41,864)</u>
Operating profit before depreciation and amortization	203,672	67,480	9,657
Depreciation and amortization	<u>(58,010)</u>	<u>(19,569)</u>	<u>(5,421)</u>
Operating profit	145,662	47,911	4,236
Financing income	49,048	90,809	13,921
Financing expenses	<u>(98,034)</u>	<u>(72,823)</u>	<u>(27,336)</u>
Financing (expenses) income, net	<u>(48,986)</u>	<u>17,986</u>	<u>(13,415)</u>
Profit (Loss) before taxes on income	96,676	65,897	(9,179)
Tax expenses	<u>22,236</u>	<u>15,157</u>	<u>2,110</u>
Profit (Loss) for the period	<u>74,440</u>	<u>50,740</u>	<u>(7,069)</u>

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 nine months ended September 30, 2020 (unaudited)				
Balance as at January 1, 2020	*	163,000	(7,069)	155,931
Profit for the period	-	-	74,440	74,440
Balance as at September 30, 2020	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>67,371</u>	<u>230,371</u>

	<u>Share Capital</u>	<u>Share premium</u>	<u>Retained Earnings</u>	<u>Total</u>
For the three months ended September 30, 2020 (unaudited)				
Balance as at July 1, 2020	*	163,000	16,631	179,631
Profit for the period	-	-	50,740	50,740
Balance as at September 30, 2020	<u>*</u>	<u>163,000</u>	<u>67,371</u>	<u>230,371</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 nine months ended September 30	For the three months ended September 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	74,440	50,740	(7,069)
Adjustments for:			
Depreciation	35,018	11,879	3,117
Amortization of intangible assets	22,992	7,690	2,304
Change in fair value of embedded derivative	(49,429)	(91,195)	(13,921)
Financing expenses	94,966	67,642	22,763
Income tax	22,236	15,157	(2,110)
Change in long term inventory	(385)	2,438	(12,305)
Change in trade and other receivables	(89,651)	(74,093)	(79,908)
Change in trade and other payables	22,356	15,236	35,323
Net cash from (used in) operating activities	132,543	5,494	(51,806)
Cash flows from investing activities			
Increase in pledged deposits	(85,152)	(19,712)	(1,661)
Acquisition of fixed assets	(5,144)	(2,520)	(29,999)
Power plant acquisition	-	-	(1,875,707)
Net cash used in investing activities	(90,296)	(22,232)	(1,907,367)
Cash flows from financing activities			
Interest paid	(20,364)	(10,030)	-
Proceeds from issue of share capital	-	-	163,000
Loans received from shareholders	15,000	-	157,300
Repayment of bank loans	(74,066)	(28,638)	-
Loans received from banks	49,763	-	1,645,925
Lease liabilities principal payment	(27)	(27)	-
Net cash from (used in) financing activities	(29,694)	(38,695)	1,966,225
Net increase (decrease) in cash	12,553	(55,433)	7,052
Cash at the beginning of the period	7,052	75,038	-
Cash at the end of the period	19,605	19,605	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 nine-month period ended September 30, 2020.

(3) *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.

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 November 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, if any.

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 undertook 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 nine months ended	For the three months ended	For the year ended
	September 30, 2020	September 30, 2020	December 31, 2019
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
	NIS thousands	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	29,670	10,792	3,617
----------------------------------	--------	--------	-------

Financing expenses -

parties having significant influence in the company	3,819	1,310	435
-----------------------------------------------------	-------	-------	-----

Balance in the statement of financial position	
September 30, 2020	December 31, 2019
(Unaudited)	(Audited)
NIS thousands	NIS thousands

Current liabilities

Entity held by same shareholders	6,807	3,617
Parties having significant influence in the company	4,758	894

Current assets

Entity held by same shareholders	3,137	-
----------------------------------	-------	---

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:

	September 30, 2020	
	Carrying amount	Fair value
	NIS thousands	
Non-current liabilities:		
Long-term bank loans (*)	1,691,045	1,690,030
(*) 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).

	September 30, 2020	Fair Value Level
	NIS thousands	
Financial assets (liabilities) measured at fair value through profit or loss:		
Embedded derivative	62,964	Level 2
Derivative instruments	386	Level 1
	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 - 2019 Annual Financial Statements 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 - 2019 Annual Financial Statements 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 - 2019 Annual Financial Statements 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 - 2019 Annual Financial Statements 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 - 2019 Annual Financial Statements 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 - 2019 Annual Financial Statements 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 - 2019 Annual Financial Statements 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 - 2019 Annual Financial Statements 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 - 2019 Annual Financial Statements 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 - 2019 Annual Financial Statements 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.

מגדלי הוד השרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
9 בנובמבר, 2020

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
3,446	10,375	1,986	<u>נכסים שוטפים</u>
5,438	6,565	6,426	מזומנים ושווי מזומנים
8,884	16,940	8,412	חייבים ויתרות חובה
897,240	826,840	890,960	<u>נכסים לא שוטפים</u>
79	88	61	נדל"ן להשקעה
897,319	826,928	891,021	רכוש קבוע
906,203	843,868	899,433	
22,226	22,270	22,093	<u>התחייבויות שוטפות</u>
2,308	1,961	1,787	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
-	-	1,500	התחייבויות לספקים וקבלני משנה
7,441	8,869	7,139	הלוואות מבעלי מניות
31,975	33,100	32,519	זכאים ויתרות זכות
261,096	266,989	243,522	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
127,582	109,678	130,481	הלוואות לזמן ארוך
388,678	376,667	374,003	מסים נדחים
2	2	2	<u>הון</u>
477,246	425,797	484,607	הון מניות
8,302	8,302	8,302	יתרת רווח
485,550	434,101	492,911	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות
906,203	843,868	899,433	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

מאיר שמיר דירקטור	ירון רוקמן דירקטור	9 בנובמבר, 2020 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------	-----------------------	-----------------------------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>הכנסות</u>
57,629	14,462	13,299	43,658	42,459	מדמי שכירות
11,386	2,885	2,770	8,635	7,775	מדמי ניהול
69,015	17,347	16,069	52,293	50,234	
12,561	3,094	2,904	8,787	8,450	הוצאות אחזקה, נטו
56,454	14,253	13,165	43,506	41,784	רווח גולמי
2,006	353	540	1,384	2,809	הוצאות הנהלה וכלליות
74,578	(503)	(1,809)	4,665	(10,263)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
129,026	13,397	10,816	46,787	28,712	רווח תפעולי
11,334	543	2,633	9,418	5,314	הוצאות מימון, נטו
117,692	12,854	8,183	37,369	23,398	רווח לפני מסים על הכנסה
26,765	3,721	1,990	7,891	6,037	מסים על הכנסה
90,927	9,133	6,193	29,478	17,361	רווח נקי
90,927	9,133	6,193	29,478	17,361	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)
-	17,361	-	17,361
2	484,607	8,302	492,911

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

דיבידנד לבעלי מניות

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 בספטמבר, 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
-	29,478	-	29,478
2	425,797	8,302	434,101

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
		בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח	
2	478,414	8,302	486,718
-	-	-	-
-	6,193	-	6,193
2	484,607	8,302	492,911

יתרה ליום 1 ביולי, 2020

דיבידנד לבעלי מניות

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020

הון מניות	יתרת רווח	קרן הון מעסקה עם בעלי מניות	סה"כ הון
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
2	416,664	8,302	424,968
-	9,133	-	9,133
2	425,797	8,302	434,101

יתרה ליום 1 ביולי, 2019

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019

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

יתרה ליום 1 בינואר, 2019

דיבידנד

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
90,927	9,133	6,193	29,478	17,361
11,334	543	2,633	9,418	5,314
(74,578)	503	1,809	(4,665)	10,263
36	9	5	27	18
26,765	3,721	1,990	7,891	6,037
(36,443)	4,776	6,437	12,671	21,632
1,180	(1,035)	1,698	(480)	(1,569)
948	652	(2,737)	600	(521)
(2,070)	765	(522)	(2,097)	(819)
58	382	(1,561)	(1,977)	(2,909)
(9,402)	(2,351)	(2,151)	(7,126)	(6,562)
(3,944)	(377)	(1,078)	(964)	(2,966)
940	-	-	940	1,037
(12,406)	(2,728)	(3,229)	(7,150)	(8,491)
42,136	11,563	7,840	33,022	27,593
(2,112)	(503)	(1,809)	(1,625)	(3,983)
(2,112)	(503)	(1,809)	(1,625)	(3,983)

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
עלייה (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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
(22,253)	(5,567)	(5,522)	(16,697)	(16,570)
(10,000)		-	-	(10,000)
(18,000)	-	(2,500)	(18,000)	1,500
(50,253)	(5,567)	(8,022)	(34,697)	(25,070)
(10,229)	5,493	(1,991)	(3,300)	(1,460)
13,675	4,882	3,977	13,675	3,446
3,446	10,375	1,986	10,375	1,986

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד
 בנקאי
 דיבידנד לבעלי מניות
 מתן (פרעון) הלוואות לזמן ארוך
 מבעלי מניות
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות
 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 בספטמבר, 2020 ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר, 2020 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 24 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מחליות 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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
1,522	378	332	1,124	1,019
1,385	386	363	1,023	1,008
3,818	945	897	2,834	2,669
595	146	147	460	497
1,056	181	314	739	840
2,107	557	338	1,451	1,108
(2,424)	(926)	(563)	(2,075)	(1,634)
2,992	1,104	692	2,124	1,781
378	42	110	265	329
978	246	245	734	735
154	35	29	108	98
12,561	3,094	2,904	8,787	8,450

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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
1,063	266	266	797	797
29	7	15	26	35
43	9	6	36	23
764	50	198	470	1,101
-	-	-	-	75
-	-	16	-	502
6	-	-	-	-
1	-	24	-	232
100	21	15	55	44
2,006	353	540	1,384	2,809

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 לידידה 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 מהותית 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 הכריזה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 10,000 אלפי ש"ח.

F:\EXCEL\ASHNCHA\Ash0920\מגדלי הוד השרון\מגדלי הוד השרון נקי 09-20.docx